

รายงาน
ประจำปี

2564



KC
PROPERTY

เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
K.C. Property Public Company Limited



“เพราะสังคมที่ดี
เริ่มต้นที่บ้าน”



หน้า

คณะกรรมการบริษัท

1

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

4

ประวัติความเป็นมาของบริษัทฯ

5

พัฒนาการที่สำคัญ

7

บริษัทในเครือ

10

การตลาดและการแข่งขัน

11

ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์

14

แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2565

16

เป้าหมายการดำเนินธุรกิจอีก 3 ปี

18

ข้อมูลทั่วไป และข้อมูลสำคัญอื่น

20

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

21

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

31

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

35

ปัจจัยความเสี่ยงและการบริหารจัดการความเสี่ยง

40

ข้อพิพาททางกฎหมาย

48

การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน (ความรับผิดชอบต่อสังคม)

54

ส่วนที่ 2 โครงสร้างการจัดการ

ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

66

ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการแต่ละชุด

69

ข้อมูลเกี่ยวกับคณะผู้บริหาร

81

รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร

84

	หน้า
บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท	85
บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ	86
ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน	87
การกำกับดูแลกิจการ	89
การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย	108
การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน	110
คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี	111
การควบคุมภายใน	112
การทำรายการระหว่างกัน	116

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	125
คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	139

กรรมการบริษัทฯ



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

- | | | |
|-------------------|---------------------|---|
| 1. พลเอกทิวะพร | ชนะพะเนาว์ | กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการบริษัท |
| 2. ดร.อดุลย์ | เลาหพล | กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ, กรรมการบริหารความเสี่ยง และรองประธานกรรมการบริษัท |
| 3. นายชาย | วัฒนสุวรรณ | กรรมการอิสระ, กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 4. ม.ร.ว.ศติพญนท์ | จันทรทัต | กรรมการ, กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และประธานกรรมการบริหาร |
| 5. นายกานต์ | พูลเกษร | กรรมการอิสระ, กรรมการบริหารความเสี่ยง และประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 6. นายสันติ | ปิยะทัต | กรรมการ, กรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ |
| 7. ศ.ดร.จุมพต | สายสุนทร | กรรมการ, กรรมการบริหาร และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 8. นางสาวแบน | กวีวิศาลตระกูล | กรรมการ, กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการบริหาร |
| 9. นางวิชดา | นิติภักดี | กรรมการ และกรรมการบริหาร |
| 10. ดร.พรภัทร์ | รอดโพธิ์ทอง บุญญนอม | กรรมการ และกรรมการบริหาร |



**IT'S TIME
TO
CHANGE**





1

การประกอบธุรกิจ และผลการดำเนินงาน

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

วิสัยทัศน์

“สังคมที่ดี เริ่มต้นที่บ้าน” เราเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ ที่สร้างโอกาสให้ทุกคนได้มีที่อยู่อาศัยได้ง่าย ในราคาที่คุ้มค่างวด และเป็นองค์กรที่คำนึงถึงการมีส่วนร่วมยกระดับสังคมของทุกๆ ภาคส่วน

พันธกิจ

เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ฯ 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 ในราคาที่คุ้มค่าเพื่อสนองความต้องการของผู้มีรายได้ปานกลาง บริษัทฯ มีแนวคิดที่จะพัฒนาและสร้างสรรค์บ้านคุณภาพ โดยใส่ใจทุกรายละเอียด และให้ความสำคัญทุกจุดภายในบ้านภายใต้มาตรฐานของบริษัทฯ

หลักการพัฒนาอย่างยั่งยืน

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีเป้าหมายในการเป็นบริษัทชั้นนำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจรที่มีการเติบโตอย่างมั่นคงต่อเนื่อง บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าการที่องค์กรจะเติบโตอย่างยั่งยืนวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ และแผนการดำเนินงานจะต้องขับเคลื่อนไปสู่ การกำกับดูแลกิจการที่ดีมีความโปร่งใสและธรรมาภิบาลการสร้างผลประโยชน์ที่ดีให้ท่านผู้ถือหุ้น เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมรอบข้าง

ประวัติความเป็นมาของบริษัท

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 บ้านแฝดทาวน์โฮม 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

ปี 2558 บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นใหญ่ จากกลุ่มงามอัจฉริยะกุล มาเป็นกลุ่มนายภัทรภพ อิทธิสัญญากร โดยบริษัทฯ ใช้แผนในการปรับปรุงคุณภาพการก่อสร้างโดยบูรณาการ ข้อดีของการก่อสร้างแบบหล่อในที่ (Conventional Construction) ที่บริษัทฯ มีความชำนาญ ผสมผสานกับงานก่อสร้างระบบก่อสร้างสำเร็จรูป (Precast) และได้ทำการปรับปรุงรูปแบบโครงการให้มีดีไซน์ที่ทันสมัย ประหยัดพลังงาน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและโครงสร้างพื้นฐานที่รองรับระบบบ้านอัจฉริยะ เพื่อขยายฐานลูกค้าสู่กลุ่มลูกค้าระดับกลาง และระดับบน

ต่อมาในปี 2564 บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นใหญ่อีกครั้งมาเป็นกลุ่มนายสันติ ปิยะทัต ได้ปรับเปลี่ยนโครงสร้างการบริหารงาน โดยนำทีมผู้บริหารที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญในเทคโนโลยีนวัตกรรมเข้ามาประยุกต์ใช้ มีความเข้าใจในหลักธรรมาภิบาล เพื่อนำบริษัทฯ ให้มีการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และตรวจสอบได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการปรับกลยุทธ์แนวธุรกิจให้สอดคล้องกับการใช้ชีวิตวิถีใหม่ของผู้บริโภค (New Normal) เพื่อขยายฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ๆ มากขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงรักษามาตรฐานลูกค้าเดิมไว้โดยพัฒนาโครงการเดิมที่มีความคุ้มค่าทางด้านราคาและคุณภาพเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง

ตลอดระยะเวลาเกือบ 40 ปีที่บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ยังคงมุ่งพัฒนาโครงการบ้านคุณภาพดี ในราคาที่ทุกคนสามารถเป็นเจ้าของได้ โดยคำนึงถึงการใช้วัสดุก่อสร้างที่ดี ความคุ้มค่าในพื้นที่ใช้สอย และกรรมวิธีการก่อสร้าง ที่ได้มาตรฐาน โดยมุ่งเน้นการเพิ่มระดับความสามารถในการแข่งขันและความพึงพอใจของลูกค้าเป็นสำคัญ ภายใต้สโลแกน “บ้านดีดี ใต้เงาตะวัน”



มุ่งเน้นการเพิ่มระดับความสามารถในการแข่งขัน
และความพึงพอใจของลูกค้าเป็นสำคัญ



“บ้านที่ดี
ได้ง่ายง่าย”



พัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท ก่อตั้งเมื่อพ.ศ. 2513 โดยนายอภิสิทธิ์ งามอัจฉริยะกุล ได้ก่อตั้งกลุ่มเค.ซี. โดยเริ่มจากการค้าวัสดุก่อสร้างและไม้อัดเป็นหลักต่อมาพ.ศ. 2525 บริษัทฯ เริ่มเข้าสู่ธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเริ่มโดยเริ่มจากโครงการบ้านทาวนโฮมระดับราคาปานกลางย่านคลองจั่น ถนนสุขาภิบาล 1 และได้พัฒนาโครงการทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวนโฮม ในเวลาต่อมาอย่างต่อเนื่อง ตลอดระยะเวลา บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และมุ่งพัฒนาโครงการ บ้านคุณภาพดี ในราคาที่ทุกคนสามารถเป็นเจ้าของได้ โดยคำนึงถึงการใช้วัสดุก่อสร้างที่ดี และกรรมวิธีการก่อสร้าง ที่ได้มาตรฐาน โดยมุ่งเน้นความพึงพอใจของลูกค้าเป็นสำคัญ ภายใต้สโลแกน “บ้านดีดี ได้ง่ายง่าย” โดยบริษัทมีพัฒนาการสำคัญ ดังนี้

NATURAL VILLE


บางนา - เทพารักษ์



พัฒนาการสำคัญ

ปี 2560	<ul style="list-style-type: none"> • หลักทรัพย์ KC ถูกขึ้นเครื่องหมาย SP เนื่องจากไม่นำส่งงบการเงินปี 2559 และงบการเงินไตรมาสที่ 1-3 ปี 2560 ภายในเวลาที่กำหนด • หลักทรัพย์ KC ถูกขึ้นเครื่องหมาย SP โดยตลาดหลักทรัพย์ฯ ขอให้บริษัทชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการออกตั๋วแลกเงิน • คณะกรรมการบริษัทชุดเดิมลาออก รวม 8 ราย 												
ปี 2561	<ul style="list-style-type: none"> • หลักทรัพย์ KC ถูกขึ้นเครื่องหมาย SP เนื่องจากไม่นำส่งงบการเงินปี 2560 และงบการเงินไตรมาสที่ 1-3 ปี 2561 ภายในเวลาที่กำหนด • เปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ เป็น นายสันติ ปิยะทัต ลงนามร่วมกับกรรมการอีกหนึ่งคน • เปลี่ยนแปลงโครงสร้างคณะกรรมการชุดใหม่ของบริษัทฯ สรุปรายชื่อดังนี้ <table border="0"> <tr> <td>1) พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนา</td><td>กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการบริษัท/กรรมการตรวจสอบ</td></tr> <tr> <td>2) นายอดุลย์ เลหาพล</td><td>กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ/รองประธานกรรมการ</td></tr> <tr> <td>3) นายชาย วัฒนสุวรรณ</td><td>กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ</td></tr> <tr> <td>4) นายสันติ ปิยะทัต</td><td>กรรมการ/กรรมการผู้จัดการ</td></tr> <tr> <td>5) นายกานต์ พูลเกษตร</td><td>กรรมการอิสระ</td></tr> <tr> <td>6) ม.ร.ว.ศศพณท์ จันทรทัต</td><td>กรรมการ</td></tr> </table> 	1) พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนา	กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการบริษัท/กรรมการตรวจสอบ	2) นายอดุลย์ เลหาพล	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ/รองประธานกรรมการ	3) นายชาย วัฒนสุวรรณ	กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ	4) นายสันติ ปิยะทัต	กรรมการ/กรรมการผู้จัดการ	5) นายกานต์ พูลเกษตร	กรรมการอิสระ	6) ม.ร.ว.ศศพณท์ จันทรทัต	กรรมการ
1) พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนา	กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการบริษัท/กรรมการตรวจสอบ												
2) นายอดุลย์ เลหาพล	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ/รองประธานกรรมการ												
3) นายชาย วัฒนสุวรรณ	กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ												
4) นายสันติ ปิยะทัต	กรรมการ/กรรมการผู้จัดการ												
5) นายกานต์ พูลเกษตร	กรรมการอิสระ												
6) ม.ร.ว.ศศพณท์ จันทรทัต	กรรมการ												
ปี 2562	<ul style="list-style-type: none"> • หลักทรัพย์ KC ถูกขึ้นเครื่องหมาย SP เนื่องจากไม่นำส่งงบการเงินปี 2561 และงบการเงินไตรมาสที่ 1-2 ปี 2562 ภายในเวลาที่กำหนด • เดือนพฤศจิกายน 2562 บริษัทฯ ได้นำส่งงบการเงินที่ค้ำนำส่งได้ครบถ้วนทุกฉบับ 												
ปี 2563	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้ถือหุ้นอนุมัติให้บริษัทฯ เพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right Offering : RO) 875 ล้านบาท และบุคคลในวงจำกัด (Private Placement : PP) 550 ล้านบาท รวม 1,425 ล้านบาท โดยปี 2564 บริษัทได้จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว แบ่งเป็น RO จำนวน 532,004,839 ล้านบาท และ PP จำนวน 50,000,000 ล้านบาท รวม 582,004,839 ล้านบาท และได้รับเงินเพิ่มทุนทั้งสิ้น 63,196,483 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้นำเงินที่ได้รับดังกล่าวไปใช้ <ol style="list-style-type: none"> 1.การก่อสร้างและพัฒนาโครงการ 2.ชำระหนี้สินเงินกู้ยืมสถาบันการเงินและนักลงทุนรายใหญ่ • ผู้ถือหุ้นอนุมัติแต่งตั้งกรรมการใหม่เพิ่มอีก 3 คน 												

พัฒนาการสำคัญ

ปี 2564	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้ถือหุ้นอนุมัติให้บริษัทฯ เพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right Offering : RO) 2,914 ล้านหุ้น โดยบริษัทได้จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว จำนวน 2,156 ล้านหุ้น และได้รับเงินเพิ่มทุนทั้งสิ้น 215 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้นำเงินที่ได้รับดังกล่าวไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ • ผู้ถือหุ้นอนุมัติแต่งตั้งกรรมการใหม่เพิ่มอีก 1 คน
ปี 2565	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้ถือหุ้นอนุมัติให้บริษัทฯ ดำเนินการตามแผนล้างขาดทุนสะสมด้วยวิธีการลดพาร์จาก 1 บาท เป็น 0.70 บาท ซึ่งบริษัทคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในเดือนมิถุนายน 2565 • ผู้ถือหุ้นอนุมัติให้บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงตราประทับของบริษัทเป็น <div data-bbox="1053 604 1212 761" style="text-align: right;">  <p>KC PROPERTY <small>บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED</small></p> </div>

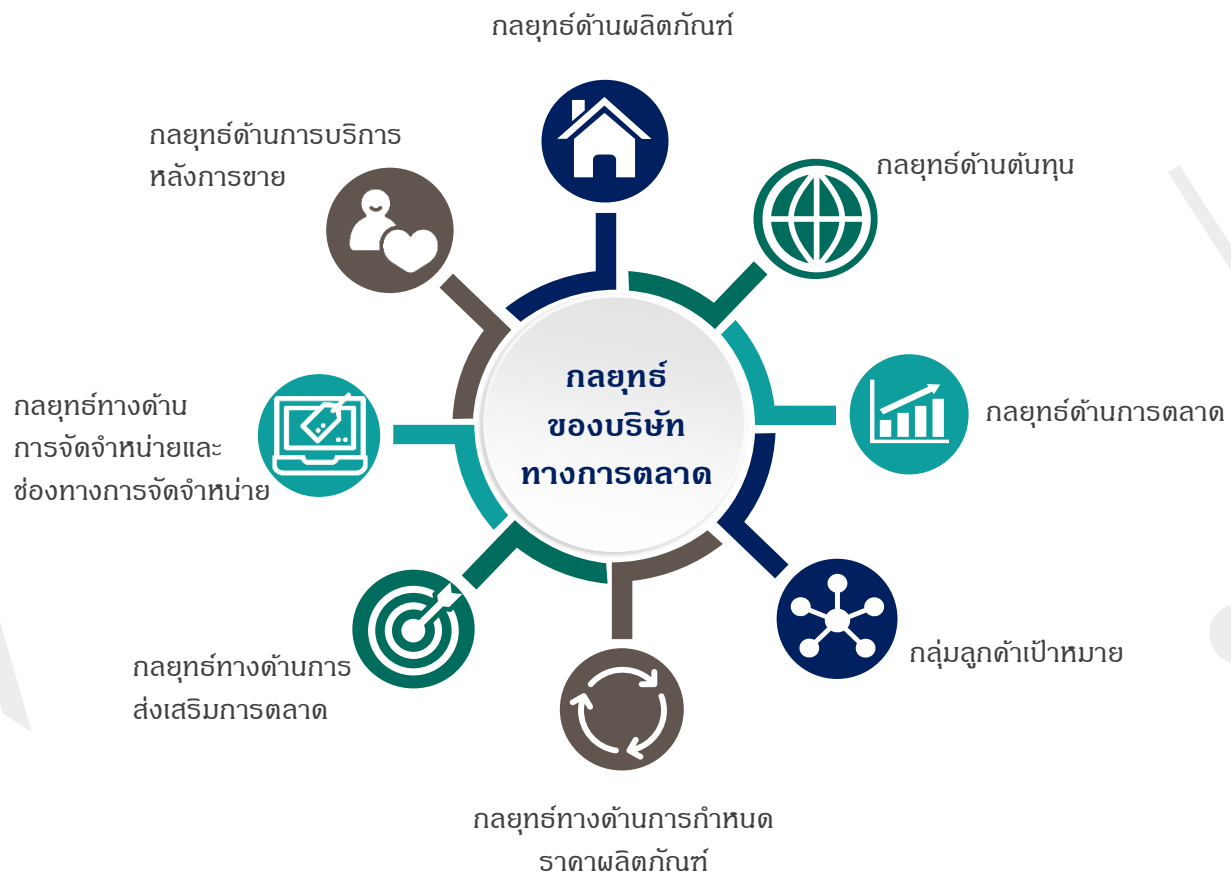
บริษัทในเครือ

ปัจจุบันบริษัท เค.ซี.ฟร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัทย่อยจำนวน 1 บริษัท ได้แก่ บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด (“บริษัทย่อย”) โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.98 บริษัทย่อยมีทุนจดทะเบียน 30 ล้านบาท (ชำระแล้ว)

การตลาดและการแข่งขัน

บริษัทฯ ใช้กลยุทธ์การมุ่งเน้นการสร้างจุดแข็งให้กับผลิตภัณฑ์และบริการ อีกทั้งยังมุ่งเน้นให้เกิดความเชื่อมั่นในบริษัทฯ และผลิตภัณฑ์กับผู้บริโภคโดยกำหนดราคาที่สามารถเป็นเจ้าของได้ ดังนั้นด้านการตลาดของบริษัทฯ จึงมีกลยุทธ์การแข่งขัน ดังนี้

กลยุทธ์ของบริษัททางการตลาด



กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์

บริษัทฯ เน้นให้ความสำคัญกับลูกค้าเป็นจุดศูนย์กลาง (Customer Centric) โดยการออกแบบโครงการแต่ละโครงการนั้น ฝ่ายพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ จะทำการวิเคราะห์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายร่วมกับฝ่ายออกแบบและฝ่ายการตลาด โดยเน้นการสร้างความแตกต่างในตัวผลิตภัณฑ์ที่อยู่อาศัย การตกแต่ง พื้นที่ใช้สอยและพื้นที่ส่วนกลางที่ลงตัวตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รองรับกับกลุ่มเป้าหมายที่มีความต้องการแตกต่างกันไปเพื่อให้ลูกค้าสามารถเลือกที่อยู่อาศัยได้ตรงกับความต้องการ และเพื่อตอบสนองความพึงพอใจของลูกค้า สำหรับการก่อสร้างนั้น ภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ บริษัทฯ พัฒนาทีมควบคุมคุณภาพงานก่อสร้างในแต่ละขั้นตอน อย่างใกล้ชิด ตั้งแต่เริ่มจนแล้วเสร็จ ส่งมอบงานแก่ลูกค้า และมีฝ่ายการตลาดและฝ่ายขายช่วยรับฟังความคิดเห็นของลูกค้า เพื่อนำมาพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ภายหลังจากการส่งมอบงาน บริษัทฯ มีนโยบายการให้บริการหลังการขายอย่างใกล้ชิดเพื่อให้ลูกค้าเกิดความมั่นใจและได้รับการยอมรับและความเชื่อมั่นจากลูกค้า

กลยุทธ์ด้านต้นทุน

บริษัทฯ มุ่งเน้นการควบคุมราคาต้นทุนสำหรับการพัฒนาโครงการให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อรักษาอัตรากำไรขั้นต้น และเพื่อให้ราคาของผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ อยู่ในระดับที่เหมาะสมและสามารถแข่งขันได้ โดยเริ่มตั้งแต่ การวิจัยพัฒนาเลือกแบบบ้านที่เหมาะสม การเลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพและได้มาตรฐาน แต่ราคาคู่แข่งที่ต่ำสุดและมีต้นทุนที่เหมาะสม

กลยุทธ์ด้านการตลาด

จากสถานการณ์การระบาดของไวรัสโควิด -19 ที่ต่อเนื่องมาจนปี 2564 บริษัทได้มีการปรับกลยุทธ์การตลาด และการขาย โดยเน้นใช้ออนไลน์ ผ่านช่องทางวิดีโอคอล (VDO Call) การไลฟ์เฟสบุ๊ก (Facebook Live) หรือรับชมบ้านเสมือนจริงแบบ 360 องศา (Virtual Tour) เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าที่ต้องการเข้าชมโครงการแต่ยังกังวลเกี่ยวกับการระบาดของไวรัสโควิด บริษัทฯ ทำการตลาดโดยใช้สื่อแบบผสมผสาน เพื่อให้ผู้บริโภคสามารถเข้าถึงข้อมูลโครงการได้มากที่สุด และมีการสำรวจกลุ่มลูกค้าทั้งในด้านความต้องการ พฤติกรรมของลูกค้า ทิศทางของตลาด อสังหาริมทรัพย์ การเดินทาง และสาเหตุในการเลือกซื้อ จากกลุ่มลูกค้าเดิมของโครงการ เพื่อเก็บเป็นฐานข้อมูลในการเลือกใช้กลยุทธ์และสื่อทางการตลาดที่เหมาะสม เข้าใจ และเข้าถึงกลุ่มเป้าหมาย สอดคล้องกับพฤติกรรมของกลุ่มเป้าหมายในช่วงสถานการณ์โควิดที่ต้องปฏิบัติตามมาตรการการป้องกันโควิด รักษาระยะห่าง (Social Distancing) ไม่ว่าจะเป็นการทำสื่อโฆษณาออนไลน์ในรูปแบบต่างๆ เว็บไซต์ของบริษัทฯ สื่อโซเชียลมีเดีย เฟสบุ๊ก (Facebook) ไลน์ (Line Official Account) ยูทิวบ์ (Youtube) เว็บไซต์อสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ซึ่งยังอยู่ในสภาวะการณ์และค่านิยมของสังคมปัจจุบัน ไม่ว่าจะเป็นการทำสื่อโฆษณาออนไลน์ เช่น เว็บไซต์ของบริษัท www.kcproperty.co.th เฟสบุ๊ก ไลน์ เว็บไซต์ต่างๆ และสื่อโฆษณาออฟไลน์ ผ่านป้ายโฆษณา (Billboard) การโฆษณาผ่านการบอกต่อของลูกค้า เช่น Friend gets Friends เพื่อให้ลูกค้าเดิมได้แนะนำให้ลูกค้าใหม่ซื้อโครงการ เป็นต้น

กลยุทธ์ทางด้านการกำหนดราคาผลิตภัณฑ์

บริษัทฯ มีนโยบายกำหนดราคาที่เหมาะสม โดยจะมีการสำรวจสภาพตลาดบริเวณทำเลเป้าหมายทั้งราคา โปรโมชัน สินค้าสภาพปัจจุบัน และอื่นๆ เพื่อนำมาวิเคราะห์สถานการณ์ทางการตลาดอย่างเป็นประจำและต่อเนื่อง เพื่อปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับตลาดอย่างสม่ำเสมอและสร้างแรงจูงใจในการขายเพื่อให้ตอบสนองความกับต้องการบ้านของผู้ที่มีรายได้ทุกระดับ (กลุ่ม C ถึง C+ ผู้มีรายได้ต่อเดือน 30,000 -70,000 บาท , กลุ่ม B ถึง B + ผู้มีรายได้ต่อเดือน 70,000 - 100,000 บาท และกลุ่ม A ผู้มีรายได้ต่อเดือนมากกว่า 100,000 บาทขึ้นไป โดยตั้งราคาขายในระดับที่สามารถแข่งขันได้ คำนึงถึงคุณภาพของสินค้า รวมถึงตั้งราคาที่สอดคล้องกับสภาวะต้นทุนต่างๆ เน้นถึงความคุ้มค่าของผลิตภัณฑ์เป็นหลัก เพื่อให้ลูกค้าทั่วไป สามารถเป็นเจ้าของบ้านในฝันได้

กลยุทธ์ทางด้านการส่งเสริมการตลาด

กลยุทธ์ในการส่งเสริมการตลาดเป็นอีกสิ่งหนึ่งที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญ และนำมาใช้แข่งขัน เพื่อสร้าง การรับรู้ต่อตราสินค้าของบริษัทฯ โดยใช้เพื่อจูงใจให้เกิดความต้องการของผลิตภัณฑ์ การจดจำในสินค้าของบริษัทฯ อีกทั้งยังช่วยสร้างความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์และภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ใช้สื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ ผ่านช่องทางต่างๆ 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) : เป็นการสื่อสารสองทาง กับผู้บริโภคในรูปแบบของการจัดกิจกรรมตลาดเพื่อเข้าถึงผู้บริโภคเฉพาะกลุ่ม เฉพาะพื้นที่ที่มีจำนวนและขนาดจำกัด อาทิ การจัดกิจกรรมพิเศษทางการตลาด, การส่งเสริมการขาย, การจัดโรดโชว์สร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า

กลยุทธ์ด้านการจัดจำหน่ายและช่องทางการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ จำหน่ายผลิตภัณฑ์โดยทีมงานขายของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีการจัดฝึกอบรมทีมงานขายอย่างต่อเนื่องเป็นประจำ และมีการกำหนดนโยบายและวางเป้า ยอดขายอย่างชัดเจน แต่ละโครงการจะมีทีมงานขายประมาณ 1-2 คน มีการนัดหมายล่วงหน้าในการเข้าชมโครงการ เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการป้องกันโควิด และมีการกำหนดค่านายหน้า 3-10 เปอร์เซ็นต์ เพื่อเพิ่มช่องทางในการจัดจำหน่าย และในการขายที่อยู่อาศัยแต่ละหลังในโครงการเพื่อเป็นแรงกระตุ้นแก่ทีมงานขาย ซึ่งทีมงานขายแต่ละคนจะถูกฝึกให้มีความรู้ ความเข้าใจ และเอาใจใส่ต่อลูกค้าแต่ละราย ตั้งแต่การให้ข้อมูลพื้นฐาน เริ่มแรกแก่ลูกค้าที่โทรศัพท์เข้ามาสอบถาม ขั้นตอนการจองซื้อและเซ็นสัญญา การเตรียมตัวและช่วยเหลือการจัดหาสินเชื่อ บ้านกับสถาบันการเงิน การส่งมอบบ้านและการบริการหลังการขาย โดยแต่ละขั้นตอนจะมีการบันทึกไว้ในระบบเพื่อทำการปรับปรุงหรือวิเคราะห์ถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของกลุ่มลูกค้าเพื่อกำหนดกลยุทธ์ด้านการขายต่อไป นอกจากนี้บริษัทฯ มีการออกบูธแสดงสินค้าและนำเสนอรายการส่งเสริมการขายตามสถานที่ต่างๆ เป็นครั้งคราว ตลอดจนการโฆษณาผ่านสื่อออนไลน์ และโซเชียลมีเดีย เพื่อกระตุ้นยอดขายหรือเป็นการเชิญลูกค้าให้เข้ามาเยี่ยมชมโครงการเพื่อดำเนินกิจกรรมการขายภายในโครงการต่อไป

กลยุทธ์ด้านการบริการหลังการขาย

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

ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์

จากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ตลอด 1 ปีที่ผ่านมาจนทำให้เกิดการล็อกดาวน์ทั้งประเทศ ซึ่งส่งผลกระทบต่อสภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ และบรรยากาศการซื้อขายในตลาดอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกำลังซื้อภายในประเทศที่คาดว่าจะยังคงชะลอตัวลงจากเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวดี นับตั้งแต่มีการแพร่ระบาดของโควิด-19 ในประเทศไทย ราคาอสังหาริมทรัพย์ในช่วง Q2 2564 มีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง ส่วนหนึ่งมาจากสถานะเศรษฐกิจชะลอตัวหนักที่ครัวเรือนที่อยู่ระดับสูง และผลกระทบจากโควิด-19 ที่มีการระบอบการล็อกดาวน์ซึ่งส่งผลให้ผู้บริโภคใช้ระยะเวลาในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยนานขึ้น หรือชะลอการซื้อออกไป ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงใช้กลยุทธ์ด้านราคาเพื่อดึงดูดใจผู้ซื้อด้วยแคมเปญส่วนลดและโปรโมชั่นต่างๆ เพื่อเร่งการตัดสินใจของผู้ซื้อ ในด้านทำเล ผู้ซื้อมีความต้องการออกไปอยู่ในพื้นที่รอบนอกมากขึ้น เพื่อตอบรับไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิตหลังวิกฤตโควิด-19 ที่ต้องการพื้นที่ในการอยู่อาศัยมากขึ้น และราคาที่อยู่อาศัยอยู่ในระดับที่จับต้องได้มากกว่าพื้นที่ใจกลางเมือง

ภาพรวมเศรษฐกิจ จากการที่คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติเป็นเอกฉันท์ให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ 0.50% ต่อปี จะดีต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ส่งผลให้ดอกเบี้ยบ้านให้อยู่ในระดับต่ำ แต่ยังคงมีความผันผวนจากความไม่แน่นอนทางด้านเศรษฐกิจ และการระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ดังนั้นการที่ผู้บริโภคตัดสินใจซื้อสินค้าที่มีมูลค่าสูง และก่อให้เกิดภาระผูกพันระยะยาวอย่างที่อยู่อาศัยจะต้องมีวินัยทางการเงินและระมัดระวังการใช้จ่ายเพิ่มขึ้นอย่างมาก อีกหนึ่งปัจจัยสำคัญคือความพยายามในการกระตุ้นกำลังซื้อต่างชาติ เช่น ขยายโควตาต่างชาติให้สามารถซื้อคอนโดมิเนียมได้เกิน 49% และเปิดโอกาสให้ต่างชาติถือกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรรได้ รวมไปถึงการขยายสิทธิการเช่าเกิน 30 ปี ซึ่งจะส่งผลต่อภาพรวมของภาคอสังหาริมทรัพย์

ด้านราคาอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง จากผลของการแพร่ระบาดของโควิด-19 และสภาพเศรษฐกิจที่ยังคงที่ชะลอตัว ส่งผลโดยตรงต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค แม้ว่าภาครัฐจะออกมาตรการมากระตุ้นอสังหาริมทรัพย์โดยการลดค่าโอน-จดจำนอง ให้กับที่อยู่อาศัยใหม่ ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท แต่กลับพบว่าจำนวนที่อยู่อาศัยระดับราคาดังกล่าวยังคงเหลืออยู่ในตลาดเป็นจำนวนมากสะท้อนให้เห็นว่ากำลังซื้อของผู้บริโภค ระดับกลาง-ล่างยังคงชะลอตัว ส่วนระดับราคาอื่นเริ่มมีสัญญาณของการชะลอตัวของฝั่งผู้ซื้อเช่นกัน แนวโน้มความสนใจซื้อของผู้บริโภคยังคงเป็นสินค้าแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ มากกว่าแนวสูง เนื่องจากให้ความสำคัญของขนาดที่อยู่อาศัยมากขึ้น สอดคล้องกับฝั่งผู้ประกอบการที่โฟกัสโครงการแนวราบมากขึ้น เพื่อตอบโจทย์พฤติกรรมผู้บริโภคที่ต้อง Work From Home และใช้ชีวิตอยู่บ้านนานขึ้น สอดคล้องกับผลสำรวจ DDproperty's Thailand Consumer Sentiment Study ที่พบว่าผู้บริโภคในปัจจุบันเกือบ 50% เมื่อต้องตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจะให้ความสำคัญกับ “ขนาดของที่อยู่อาศัย” รวมทั้งยังให้ความสำคัญกับความสะอาดและสุขอนามัยควบคู่ไปด้วย

ด้านทำเลที่ผู้บริโภคพิจารณาเลือกที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ รอบนอก รวมไปถึงชานเมืองเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะตามแนวรถไฟฟ้าสายที่เปิดใหม่ หรือใกล้เปิดให้บริการในอนาคต เนื่องจากเดินทางสะดวกด้วยรถไฟฟ้า และราคาอสังหาริมทรัพย์ไม่สูงเหมือนกับใจกลางเมือง

จากสถานการณ์ความรุนแรงโควิดระลอก 3 สู่ระลอก 4 ส่งผลให้ผู้ประกอบการสั่งหา ลดปริมาณการขอจัดสรรลง สังเกตได้จากไตรมาส 2 ของปีนี้ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของช่วงก่อนเกิดโควิด ติดลบ 41.6% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 63 พบว่าหน่วยจัดสรรรายเดือน ติดลบ 37 - 46% ระหว่าง เดือนม.ค. - เม.ย. 2564 และเริ่มกระตือรือร้นในเดือนพ.ค. - มิ.ย. 2564 และคาดว่าไตรมาส 4 ปี 2564 จะเริ่มดีขึ้น แต่ทุกไตรมาสจะยังคงต่ำกว่าค่าเฉลี่ย ขณะที่ผู้ประกอบการ จะให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรที่มีราคาสูงเพื่อรองรับกลุ่มที่มีกำลังซื้อ

โดยในช่วงครึ่งแรกปี 2564 มีการออกใบอนุญาตจัดสรร 30,514 หน่วย ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ทุกไตรมาส ขณะที่ข้อมูลการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน 29 จังหวัดพื้นที่สีแดงเข้มซึ่งมีสัดส่วน 89% ของการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ พบว่า 10 ลำดับแรกของจังหวัดพื้นที่สีแดงเข้ม มีอัตราขยายตัวลดลง 33.1% โดยในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินจำนวน 14,863 หน่วยขณะที่ช่วงครึ่งแรกปี 2563 มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินจำนวน 25,062 หน่วย ลดลง 40.7%

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานว่า ไตรมาส 3 ปี 2564 เป็นไตรมาสต่ำสุดในทุกเรื่อง ซึ่งหลังจากศูนย์ข้อมูลปรับสมมติฐานล่าสุดภายหลังปลดล็อก LTV คาดว่าในไตรมาส 4 มีแนวโน้มจะปรับตัวดีขึ้น และภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยปี 2564 มีการปรับตัวดีขึ้นกว่าการคาดการณ์เดิม แต่ยังคงมีการขยายตัวติดลบสำหรับอุปทานหน่วยเหลือขายจะปรับลดลงมาอยู่ที่จำนวน 278,236 หน่วย และจะลดลงมาอยู่ที่ประมาณ 264,412 หน่วย ณ สิ้นปี 2565 ด้านอุปสงค์เพิ่มขึ้นสะท้อนผ่านประมาณการหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ ปี 2564 จะมีจำนวน 281,026 หน่วย จากเดิมคาดการณ์ว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ 270,151 หน่วย โดยพบว่า เครื่องชี้ภาวะอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญมีการลดลงต่ำมาก ประกอบด้วย จำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรทั่วประเทศ และจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีเพียง 16,804 และ 14,601 หน่วย หรือลดลง ร้อยละ -28.2 และ -55.1 เมื่อเทียบกับปีก่อน ตามลำดับ และสำหรับภาพการณ์เปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯและปริมณฑล จำนวน 4,288 หน่วย แบ่งเป็นบ้านจัดสรร 1,976 หน่วย และอาคารชุด 2,312 หน่วย ซึ่งจำนวนรวมลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2563 ร้อยละ -80.5 และเป็นการลดลงอย่างมาก ทั้งในส่วนโครงการบ้านจัดสรร และโครงการอาคารชุด หลังจากที่ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) มีประกาศผ่อนคลายมาตรการ LTVชั่วคราวสำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพื่อช่วยพยุงเศรษฐกิจไทยที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของโควิด-19 ที่ยืดเยื้อมาถึงเกือบ 2 ปีแล้วนั้น ส่งผลให้เกิดผลกระทบเชิงลบอย่างมากต่อยอดการซื้อขายที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการที่รัฐบาลได้มีนโยบายในการเปิดประเทศโดยคาดว่าจะส่งผลเชิงบวกต่อการขยายตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งศูนย์ข้อมูลฯ ได้ปรับสมมติฐานในการคาดการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในไตรมาส 4 ปี 2564 และปี 2565

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้มีการปรับการคาดการณ์ใหม่อีกครั้งภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดครั้งใหม่ โดยประมาณการว่าปี 2564 ภาพรวมการออกใบอนุญาตจัดสรรปี 2564 คาดว่าจะลดลง 22.1% และในปี 2565 จะเพิ่มขึ้น 25.2% ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นจากฐานปี 2564 ที่มีตัวเลขต่ำ และการจัดสรรจะเข้าสู่ค่าเฉลี่ยของช่วงปกติในปี 2568 ขณะที่แนวโน้มโครงการเปิดตัวใหม่จะลดลงมาอยู่ที่ 43,051 หน่วย ลดลงจากปีก่อน 35.0% ซึ่งเป็นการลดลงของโครงการอาคารชุดมากถึง 44.3% ขณะที่บ้านจัดสรรลดลง 27.4% และในปี 2565 เพิ่มขึ้น 38.5% และการเปิดตัวหน่วยที่อยู่อาศัยใหม่จะเข้าสู่ค่าเฉลี่ยของช่วงปกติในปี 2568 - 2569 ขณะที่ หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ปี 2564 อาจลดลงเหลือเพียง 270,151 หน่วย ลดลงจากปีก่อนที่เคยมีหน่วยโอน 358,496 หน่วย หรือลดลง 24.6% คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นในปี 2565 และสามารถกลับเข้าสู่ค่าเฉลี่ยในภาวะปกติได้ในปี 2570 (ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์)

แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2565

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2565 คาดว่าจะเป็นปีแห่งการฟื้นตัว โดยเริ่มเห็นสัญญาณบวกในช่วงท้ายปี 2564 จากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาด การกระจาย วัคซีนที่ดีขึ้น และสภาพเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มฟื้นตัว โดยระดับราคายังคงมีแนวโน้มทรงตัวจากปี 2564 ควบคู่ไป กับแคมเปญลด แลก แจก แถม และโปรโมชั่นต่างๆ ที่ยังคงมีอยู่เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อ เทรนด์การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ของผู้ประกอบการจะเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงเพื่อตอบรับกับพฤติกรรมต่างๆ ที่เปลี่ยนไปของผู้บริโภคในช่วงโควิด-19 ไม่ว่าจะเป็นการนำเทคโนโลยี สมาร์ทโฮมต่างๆ มาใช้ในโครงการเพื่อลดการสัมผัส รวมถึงการดำเนินธุรกิจอื่นควบคู่กับการพัฒนาที่อยู่อาศัย เช่น โรงพยาบาล โรงแรม หรือธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับผู้สูงอายุ เพื่อสร้างรายได้ในระยะยาว ศูนย์ข้อมูลฯ คาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จะเข้าสู่ตลาดกรุงเทพฯ และปริมณฑลจำนวนประมาณ 86,117 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 374,368 ล้านบาท ประกอบด้วย

- โครงการบ้านจัดสรรประมาณ 37,792 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 202,726 ล้านบาท
- โครงการอาคารชุดประมาณ 42,325 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 171,642 ล้านบาท

โดยคาดว่าในช่วงครึ่งแรกปี 2565 อัตราการขายตัวของหน่วยโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จะเพิ่มขึ้นกว่าช่วงครึ่งปีแรกของปี 2564 ถึง 95.8% และคาดว่าจะขายตัวเพิ่มขึ้นอีก 24.3% ในช่วงครึ่งหลังของปี 2565 ในขณะที่มูลค่าในครึ่งแรกของปี 2565 จะเพิ่มขึ้นประมาณ 100.3% และเริ่มชะลอการขายตัวในช่วงครึ่งหลังปี 2565 ปัจจัยสนับสนุนสำคัญคือนโยบายภาครัฐที่จะช่วยกระตุ้นให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์และเศรษฐกิจไทยฟื้นตัวเร็วขึ้นเนื่องจาก ภาคอสังหาริมทรัพย์มีความสำคัญและมีธุรกิจเกี่ยวเนื่องคิดเป็น 9.8% ของ GDP และการจ้างงานรวมกว่า 2.8 ล้านคน

ทำเลที่น่าจับตาปี 2565

นนทบุรี ทำเลที่มีราคาที่อยู่อาศัยเติบโตเพิ่มขึ้นในรอบปี อยู่ตามแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง บางใหญ่-บางซื่อ ได้แก่ ตำบลบางรักน้อย อำเภอเมืองนนทบุรีเพิ่มขึ้น 17% และตำบลบางใหญ่ อำเภอบางใหญ่ เพิ่มขึ้น 9%

หากโฟกัสไปที่ประเภทที่อยู่อาศัย พบว่าทาวน์เฮ้าส์มีดัชนีราคาเพิ่มมากขึ้นมากที่สุดในรอบปี (+4%) โดยเฉพาะในตำบลบางใหญ่ อำเภอบางใหญ่ (+21%) ทางด้านจำนวนอุปทาน พบว่า ส่วนใหญ่มีจำนวนอุปทานเพิ่มขึ้นได้แก่ ตำบลบางคูรัด อำเภอบางบัวทอง เพิ่มขึ้น 84% จากปีก่อนตำบลบางรักใหญ่อำเภอบางบัวทอง (+60%) และตำบลบ้านใหม่ อำเภอบางใหญ่ (+59%) โดยคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ อยู่ในตำบลบางกระสอ อำเภอเมืองนนทบุรี (+21%) บ้านเดี่ยว ส่วนใหญ่อยู่ในตำบลบางแม่นาง อำเภอบางใหญ่ (+12%) ส่วนทาวน์เฮ้าส์ ส่วนใหญ่อยู่ในตำบลบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง (+35%)

สมุทรปราการ ทำเลที่มีราคาที่อยู่อาศัยเติบโตเพิ่มขึ้นในรอบปี อยู่ตามแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียว ลำโพง-เคหะฯ ได้แก่ ตำบลท้ายบ้านใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ และตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ เพิ่มขึ้น12% ซึ่งได้อานิสงส์จากรถไฟฟ้า สายสีเขียว รวมถึงรถไฟฟ้าสายสีเหลือง ลาดพร้าว-ลำโพง ที่จะ เปิดในปี 2565 หากโฟกัสไปที่ประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า ทาวน์เฮ้าส์ มีดัชนีราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุดในรอบปี (+7%) โดยเฉพาะในตำบลปากน้ำ อำเภอเมืองสมุทรปราการ (+36%) ทางด้านจำนวนอุปทาน พบว่าส่วนใหญ่ มีจำนวนอุปทานเพิ่มขึ้น ได้แก่ ตำบลปากน้ำ อำเภอเมืองสมุทรปราการ เพิ่มขึ้น 32% จากปีก่อน ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ (+24%) และตำบลท้ายบ้านใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ (+19%) โดยคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่อยู่ในตำบลลำโพงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ (+33%) บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ส่วนใหญ่อยู่ในตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี (+28% และ +45% ตามลำดับ)

ปทุมธานี ทำเลที่มีราคาที่อยู่อาศัยเติบโตเพิ่มขึ้น ในรอบปี อยู่ตามแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียว ส่วนต่อขยาย คูคต-วงแหวนรอบนอก ได้แก่ ตำบลคลองหก อำเภอคลองหลวง เพิ่มขึ้น 50% และตำบลคลองห้า อำเภอคลองหลวง เพิ่มขึ้น 19% หากโฟกัสไปที่ประเภทที่อยู่อาศัย พบว่าบ้านเดี่ยวมีดัชนีราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุดในรอบปี (+5%) โดยเฉพาะในตำบลหน้าไม้ อำเภอลาดหลุมแก้ว (+222%) ทางด้านจำนวนอุปทาน พบว่าส่วนใหญ่ มีจำนวนอุปทานเพิ่มขึ้น ได้แก่ ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา เพิ่มขึ้น 65% จากปีก่อน ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา (+20%) และตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง (+36%) โดยคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่อยู่ใน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหนึ่ง (+18%) บ้านเดี่ยวส่วนใหญ่อยู่ในตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา (+41%) ส่วนทาวน์เฮาส์ส่วนใหญ่อยู่ในตำบลคลองสาม อำเภอคลองหลวง (+5%)

ราคาที่อยู่อาศัยใน 3 จังหวัดข้างต้น ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 1-3 ล้านบาท โดยบ้านเดี่ยวส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 5-10 ล้านบาท ส่วนคอนโดมิเนียมและ ทาวน์เฮาส์ ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 1-3 ล้านบาท ทำให้คอนโดมิเนียมอาจขายได้ยากขึ้น เนื่องจากราคาใกล้เคียงกับทาวน์เฮาส์

จากข้อมูลข้างต้น พบว่ามีความสอดคล้องกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ ในพื้นที่อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี โดยบริษัทฯ พัฒนาที่อยู่อาศัยประเภททาวน์โฮม ราคา 1 - 2 ล้าน ซึ่งอยู่ในทำเลที่มีการเติบโตเพิ่มขึ้นทั้งปริมาณที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นกว่า 65% ในส่วนการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่สมุทรปราการ แม้ว่าพื้นที่โครงการประเภทบ้านเดี่ยวของบริษัทฯ จะไม่ได้อยู่ในตำบล และอำเภอที่อยู่ในทำเลที่น่าจับตาในปี 2565 นี้ แต่โครงการอยู่ในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการที่พบว่าการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ถือว่าเป็นโอกาสที่ดีของบริษัทฯ ที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในทำเลดังกล่าวข้างต้น

เป้าหมายการดำเนินธุรกิจอีก 3 ปี

บริษัทฯ มีเป้าหมายในการเป็นบริษัทชั้นนำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร โดยมีนโยบายมุ่งเน้นการเติบโตของบริษัทฯ อย่างมั่นคงและต่อเนื่อง และการพัฒนาโครงการบ้านพักอาศัยเพื่อขาย ซึ่งเป็นแหล่งรายได้ที่ช่วยสร้างการเติบโตให้แก่บริษัทฯ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยคำนึงถึงความพร้อม ความสมบูรณ์แบบ และความพึงพอใจของลูกค้าเป็นสำคัญ โดยสร้างบ้านคุณภาพ ในราคาที่คุ้มค่าเพื่อสนองความต้องการของผู้มีรายได้ปานกลาง บริษัทฯ มีแนวคิดที่จะพัฒนาและสร้างสรรค์บ้านคุณภาพ โดยใส่ใจทุกรายละเอียด และให้ความสำคัญทุกจุดภายในบ้านภายใต้มาตรฐานของบริษัทฯ

แผนธุรกิจในอนาคตของบริษัทฯ

1. เน้นพัฒนาโครงการแนวราบเป็นหลัก

บริษัทฯ ยังมุ่งเน้นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรซึ่งเป็นจุดแข็งของบริษัทฯ และสอดคล้องกับทิศทางของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในยุคปัจจุบัน อาทิ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม โดยใช้ที่ดินที่มีและมองหาที่ดินที่มีศักยภาพในการรองรับความเจริญในอนาคต เพื่อการพัฒนาขยายตลาดแนวราบ จับกลุ่มกลุ่มผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงเป็นหลัก ขยายกลุ่มเป้าหมายให้ครอบคลุมมากขึ้นเพื่อกระจายความเสี่ยง เช่น การพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวที่เน้นกลุ่มลูกค้าระดับบนในราคา 9 - 16 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มที่ยังมีกำลังซื้อสูง โดยปัจจุบันบริษัทฯ มีประเภทบ้านจัดสรรที่ครอบคลุมกลุ่มลูกค้าตั้งแต่ระดับราคา 1 - 16 ล้านบาท

ในปี 2565 หลังจากที่บริษัทฯ มีการอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน โดยมีเงินทุนเข้ามาประมาณ 215 ล้านบาท บริษัทฯ มีแผนจะพัฒนาโครงการใหม่ จำนวน 1 โครงการ ได้แก่

1) โครงการเค.ซี.กรีน คาแนล เป็นโครงการบ้านจัดสรร ในรูปแบบบ้านเดี่ยว และบ้านแฝดชั้นเดียว จำนวน 203 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนประชาสำราญ จังหวัดกรุงเทพมหานคร มูลค่าโครงการประมาณ 385 ล้านบาท คาดว่าจะเปิดโครงการในช่วงไตรมาส 3 ของปี 2565

2. การลงทุนในโครงการที่พัฒนาไปแล้ว ปี 2563

เป็นกลยุทธ์ใหม่ของบริษัทฯ โดยมีรูปแบบการเข้าไปซื้อโครงการที่พัฒนาไปแล้ว แต่ยังทำไม่แล้วเสร็จ หรือยังขายไม่หมด แต่อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ ในราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาด ซึ่งจากสถานการณ์ ณ ปัจจุบันมีโครงการประเภทนี้อยู่พอสมควร บริษัทฯ มองเห็นถึงโอกาสในการทำตลาดดังกล่าว ซึ่งมีข้อดีหลายประการ ได้แก่ โครงการเหล่านี้หลายโครงการที่อยู่ในทำเลที่ดีมีศักยภาพ มีการเติบโตด้านความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ซึ่งการพัฒนาโครงการใหม่ ของบริษัทฯ ค่อนข้างมีระยะเวลาในการดำเนินงานโดยมีขั้นตอนต่างๆ เช่น การสำรวจตลาดเพื่อกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย การจัดหาที่ดินตามกลุ่มเป้าหมายและพื้นที่ที่กำหนด การดำเนินการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การถมดิน การพัฒนาสาธารณูปโภค พร้อมทั้งออกแบบโครงการและสร้างบ้านตัวอย่าง ซึ่งการลงทุนในโครงการที่สร้างไว้แล้ว จะช่วยลดระยะเวลาดังกล่าวได้นอกจากนั้นต้นทุนที่ดินที่โครงการเหล่านี้ซื้อไว้ในอดีต เป็นต้นทุนที่บริษัทฯ ไม่สามารถซื้อที่ดินเหล่านั้นได้ในปัจจุบัน ทำให้บริษัทฯ สามารถทำราคาได้ต่ำกว่าคู่แข่งในตลาด ยกตัวอย่างเช่น โครงการแพลทฟอร์ม ออคิต พาร์ค บริษัทฯ ทำราคาขายบ้านเดี่ยว 50 ตร.วา เริ่มต้นอยู่ที่ 3.79 ล้านบาท ขณะที่คู่แข่งที่พัฒนาโครงการใหม่ทำราคาบ้านเดี่ยว 50 ตร.วา เริ่มต้นอยู่ที่ 4.00-4.59 ล้านบาท เนื่องจากในบริเวณดังกล่าวยังไม่มีคู่แข่ง สำหรับขั้นตอนหรือกระบวนการพิจารณาของบริษัทก่อนการลงทุนในโครงการ บริษัทมีการสำรวจสถานะตลาดและการแข่งขัน รวมทั้งพฤติกรรมผู้บริโภค จากนั้นจะทำการประมวลผลการศึกษาเพื่อนำมากำหนดแนวคิดรูปแบบทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมของโครงการ และประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ จากนั้นจึงจะดำเนินการจัดหาโครงการที่พัฒนาไว้แล้ว ซึ่งบริษัทอาจติดต่อผ่านเจ้าของที่ดินโดยตรง ผ่านนายหน้า ติดต่อขอซื้อผ่านสถาบันการเงิน หรือได้รับข้อเสนอจากผู้ที่น่าโครงการมาเสนอขาย ในราคาที่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตลาด ราคาประเมินของทางราชการ และราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระ

โดยบริษัทฯ ได้เริ่มดำเนินการลงทุนในรูปแบบนี้แล้ว จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการบ้านจัดสรร แพลทฟอร์ม ออคิต พาร์ค บางนา-ตราด กม.24 เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2563 ซึ่งหลังจากที่บริษัทฯ ใช้เวลาดำเนินการลงทุนในโครงการเพียง 4 เดือน ก็สามารถเริ่มเปิดขายได้ทันทีในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ปี 2564 ที่ผ่านมานี้ โดยในปี 2564 บริษัทฯ สามารถขายไปได้ 4 ยูนิต คิดเป็น 14% และโอนกรรมสิทธิ์ไปได้ 2 ยูนิต คิดเป็น 7% จากจำนวนรวม 28 ยูนิต ซึ่งหากการลงทุนในโครงการที่พัฒนาไว้แล้วตามที่ได้กล่าวมาข้างต้นมีผลตอบรับที่ดี เช่น มีอัตรากำไรสุทธิในอัตราที่เหมาะสม สามารถขายและปิดโครงการได้รวดเร็ว ภายใน 2 ปี หรือมีกำไรสุทธิของโครงการที่มากกว่า 10% บริษัทฯ อาจจะมีแผนลงทุนในโครงการรูปแบบนี้ต่อไป

ข้อมูลทั่วไป และข้อมูลสำคัญอื่น



บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ชื่อย่อหลักทรัพย์	KC
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	202 อาคารเลอคอนคอร์ด์ ชั้น 19 ห้องเลขที่ 1903 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
เว็บไซต์	www.kcproperty.co.th
ทะเบียนนิติบุคคล	0107536001133
ประเภทธุรกิจ	อสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน (บาท)	3,613,536,044
ชนิดของหุ้น	หุ้นสามัญ
มูลค่าที่ตราไว้ (บาท/หุ้น)	1
สัดส่วนการถือหุ้น %	-

ข้อมูลอ้างอิง



นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

	93 ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	0 2009 9000
โทรสาร	0 2009 9992
เว็บไซต์	www.set.or.th/tsd
อีเมล	SETContactCenter@set.or.th



ผู้สอบบัญชี

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

	316/32 ซอยสุขุมวิท 22 ถนนพระราม 4 คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์	0 2259 5300, 08 1382 6170
โทรสาร	0 2259 8956, 0 2259 8959

ที่ปรึกษากฎหมาย

บริษัท ก๊อต ออฟ ลอว์ จำกัด

	2330 ถนนกรุงเทพ-นนทบุรี แขวงวงศ์สว่าง เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ 10800
--	---

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท เค.ซี.พรีคาสต์ จำกัด (มหาชน) หรือ (“บริษัทฯ”) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ในรูปแบบโครงการบ้านจัดสรร ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ซึ่งบริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาโครงการทั้งในรูปแบบที่เป็นเจ้าของโครงการและเป็นโครงการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่มาร่วมทุนกับโครงการ โดยบริษัทฯ มีพัฒนาการและการปรับปรุงผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ตรงกับความต้องการของลูกค้าโครงการ เช่น ทำเลที่ตั้งของโครงการ การออกแบบรูปลักษณ์และผังโครงการ อรรถประโยชน์การใช้สอย การเลือกและคัดสรรวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์ตกแต่ง รวมทั้งการออกแบบภูมิทัศน์ที่มีความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในแต่ละโครงการ การก่อสร้างแบบคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast) ที่ร่นระยะเวลาการก่อสร้างให้รวดเร็วขึ้นมาผสมผสานกับการก่อสร้างแบบดั้งเดิม (Conventional Construction) ที่มีความคงทน แข็งแรง สามารถต่อเติมได้ และยังอยู่ในต้นทุนที่เหมาะสมโดยมีการควบคุมคุณภาพที่ดี และตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้า นอกจากนี้บริษัทฯ ยังดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำมาปรับปรุงและดำเนินการจำหน่าย

บ้านเดี่ยว (Single Detached House) ภายใต้แบรนด์

เค.ซี.พาร์ควิลล์



เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ บางนา - เทพารักษ์

บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ที่ตั้งโครงการ ถนนตำหรุ-บางพลี จ.สมุทรปราการ ขนาดใหญ่ พื้นที่ 94 - 186 ตารางวา ราคาเฉลี่ย 8 - 16 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าระดับ A มีรายได้มากกว่า 100,000 บาท/เดือน ท่ามกลางบรรยากาศใกล้ชิตธรรมชาติ สะดวกสบายทุกการเดินทาง สไตล์ "Nature Home" เหมาะกับครอบครัวขนาดเล็กจนถึงขนาดใหญ่

เค.ซี.พาร์ควิลล์

บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ที่ตั้งโครงการ ถนนตำหรุ-บางพลี จ.สมุทรปราการ ขนาดพื้นที่ 69 - 90 ตารางวา ราคาเฉลี่ย 5 - 7 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าระดับ B ถึง B+ มีรายได้ไม่น้อยกว่า 100,000 บาท/เดือน คำนึงถึงการสร้างสรรค์ครอบครัวให้อบอุ่นในสังคมมีคุณภาพ โดยการออกแบบบ้านให้มีความหลากหลายเพื่อตอบสนองทุกรูปแบบชีวิตของครอบครัว พร้อมการจัดผังโครงการให้ดูเป็นสัดส่วนลงตัว และมีความเป็นส่วนตัวเหมาะสมกับครอบครัวขนาดเล็ก จนถึงขนาดกลาง



NATURAL VILLE



เค.ซี.สุวิทอง 2

บ้านเดี่ยวชั้นเดียว สไตล์ Contemporary ที่ตั้งโครงการ จ.ฉะเชิงเทรา ขนาดพื้นที่ 50 - 92 ตารางวา ราคา 1.6 - 3.8 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าระดับ C ถึง C+ มีรายได้ไม่น้อยกว่า 70,000 บาท/เดือน ฟังก์ชันและพื้นที่ใช้สอยลงตัว บนพื้นที่กว้างขวางเป็นพิเศษเพื่อตอบสนองความต้องการของคุณ ภายใต้สิ่งแวดล้อมที่ให้คุณได้ใกล้ชิดธรรมชาติด้วยบรรยากาศริมทะเลสาบ เหมาะกับครอบครัวขนาดเล็กจนถึงขนาดกลาง

แฟลกพอร์ม ออคิด พาร์ค

บ้านเดี่ยวสไตล์ Contemporary สร้างด้วยอิฐมอญทั้งหลัง ที่ตั้งโครงการ ถนนบางนา-ตราด กม.24 ขนาดพื้นที่ 52 - 81 ตารางวา ราคา 4 - 6 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าระดับ B ถึง B+ มีรายได้ไม่น้อยกว่า 100,000 บาท/เดือน ออกแบบโดยเน้นประโยชน์จากพื้นที่ใช้สอยที่ครบครันและคุ้มค่า ด้วยบรรยากาศที่เงียบสงบ และเป็นส่วนตัว เพียง 95 ยูนิต ทำให้ชีวิตคุณสัมผัสกับการพักผ่อนอย่างแท้จริง เหมาะสำหรับครอบครัวขนาดกลาง



ทาวน์โฮม (Town Home) ภายใต้แบรนด์



เค.ซี. คลัสเตอร์ นิมิตใหม่

บ้านทาวน์โฮม 2 ชั้น สไตล์โมเดิร์นเข้ากับยุคสมัย ที่ตั้งโครงการ ถนนนิมิตใหม่-ลำลูกกา จ.ปทุมธานี ขนาดพื้นที่ 16 - 24 ตารางวา ราคา 1.29 - 2 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าระดับ C ถึง C+ มีรายได้ไม่น้อยกว่า 70,000 บาท/เดือน การก่อสร้างแบบดั้งเดิม (Conventional Construction) ที่มีความคงทน แข็งแกร่ง สามารถต่อเติมได้ เหมาะกับครอบครัวขนาดเล็ก

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของ บริษัทฯ และบริษัทย่อย แยกตามผลิตภัณฑ์หลักในปี 2561 - 2564 ซึ่งสามารถแยกได้ดังนี้

ประเภทรายได้	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	175.66	82.46	218.50	80.39	148.85	91.79	108.03	78.87
บ้านเดี่ยวและ บ้านแฝด	129.41	73.67	175.18	75.68	110.22	74.00	85.97	79.58
ทาวน์โฮม	46.25	26.33	43.32	24.32	38.63	26.00	22.06	20.42
รายได้อื่นๆ	37.36	17.54	53.29	19.61	13.31	8.21	28.95	21.13
รวมรายได้	213.02	100.00	271.60	100.00	162.16	100.00	136.98	100

หมายเหตุ : รายได้อื่นๆ ได้แก่ ประกอบด้วย ปี 2564 รายได้จากการปรับโครงสร้างหนี้กับสถาบันการเงิน จำนวน 18 ล้านบาท ปี 2563 กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา 5.50 ล้านบาท ปี 2562 กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 40.74 ล้านบาท ปี 2561 กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 12.21 ล้านบาท

ในปี 2561-2563 และปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้หลักมาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย แบ่งเป็น ปี 2561 บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดในสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 73.67 และทาวน์โฮมในสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 26.33 โดยในปี 2562 มีรายได้ขาย 218.50 ลบ. เพิ่มขึ้น 42.84 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.39 เนื่องจากบริษัทมีการสินค้าบ้านพร้อมขายและเป็นบ้านตามสภาพจำนวนมาก ปี 2563 มีรายได้ขาย 148.85 ลบ. ลดลง 69.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.88 เนื่องจากบ้านตามสภาพขาย และบ้านที่อยู่ระหว่างก่อสร้างชะลอการก่อสร้างจากสภาวะการระบาดของไวรัสโคโรนา (COVID-19) และงวด ปี 2564 มีรายได้ขายบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด จำนวน 85.97 ลบ. ลดลง 24.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22 และทาวน์โฮม จำนวน 22.06 ลดลง 16.57 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 42.89 สาเหตุการลดลงเนื่องจากสภาวะการระบาดของโรคไวรัสโคโรนา (COVID - 19) ยังคงต่อเนื่อง

สำหรับรายได้อื่นๆ ประกอบด้วย ค่าสาธารณูปโภค ดอกเบี้ยรับ และค่าเช่าอื่นๆ โดยในปี 2561 มีรายได้อื่น 37.36 ลบ. และใน 2562 มีรายได้อื่น 53.29 ลบ. เพิ่มขึ้น 15.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42.64 เนื่องจากในปี 2562 บริษัทมีกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 40.54 ลบ. ปี 2563 มีรายได้อื่น 13 ลบ. ลดลง 39.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75.02 เนื่องจากมีกำไรจากการขายทรัพย์สินลดลง และ งวดปี 2564 มีรายได้อื่น 28.95 ลบ. เพิ่มขึ้น 15.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 117.51 เนื่องจากมีกำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้ จำนวน 18.17 ล้านบาท รายได้จากค่าสาธารณูปโภค ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ รวม 10.95 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ในปี 2564 บริษัทฯ ได้ขยายฐานลูกค้าเพื่อให้เข้าถึงลูกค้าระดับบนมากขึ้น โดยการเปิดบ้านซีรีส์ใหม่ โครงการเค.ซี. เนเชอรัลวิลล์ บางนา-เทพารักษ์ เป็นบ้านในระดับราคาสูงของบริษัทได้รับการตอบรับที่ดีจากกลุ่มลูกค้า ทั้งนี้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ ส่วนใหญ่อยู่ในย่านชานเมืองของกรุงเทพฯ และปริมณฑล แบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ

1. กลุ่มรายได้ระดับล่าง คือ ผู้มีรายได้ต่อครัวเรือน เดือนละตั้งแต่ 70,000 ลงมา ลักษณะสินค้าเป็นทาวน์โฮม คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.77 ของรายได้ขาย ได้แก่

1.1 โครงการเค.ซี. คลัสเตอร์ นิคมใหม่ ทาวน์โฮม 2 ชั้น ที่ตั้งโครงการ ถนนนิคมใหม่-ลำลูกกา จ.ปทุมธานี ขนาดพื้นที่ 16 - 24 ตารางวา ราคา 1.29 - 2 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าระดับ C ถึง C+ มีรายได้ไม่น้อยกว่า 70,000 บาท/เดือน อายุ 22-54 ปี เหมาะกับครอบครัวขนาดเล็ก

2. กลุ่มรายได้ปานกลางจนถึงระดับบน คือ ผู้มีรายได้ต่อครัวเรือน เดือนละตั้งแต่ 70,000 ขึ้นไป ลักษณะสินค้าเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดกลางถึงใหญ่ ขนาดพื้นที่ 50 - 200 ตารางวา คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 81.23 ของรายได้ขาย ได้แก่

2.1 โครงการเค.ซี. พาร์ควิลล์ บางนา-เทพารักษ์ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ที่ตั้งโครงการ ถนนตำรุ-บางพลี จ.สมุทรปราการ ขนาดพื้นที่ 69 - 90 ตารางวา ราคาเฉลี่ย 5 - 7 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าระดับ B ถึง B+ มีรายได้ไม่น้อยกว่า 100,000 บาท/เดือน กลุ่มอายุ 25-54 ปี เหมาะกับครอบครัวขนาดเล็ก จนถึงขนาดกลาง

2.2 โครงการเค.ซี. เนเชอรัลวิลล์ บางนา-เทพารักษ์ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ที่ตั้งโครงการ ถนนตำรุ-บางพลี จ.สมุทรปราการ ขนาดใหญ่ พื้นที่ 94 - 186 ตารางวา ราคาเฉลี่ย 8 - 16 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าระดับ A มีรายได้มากกว่า 100,000 บาท/เดือน กลุ่มอายุ 25-54 ปี เหมาะกับครอบครัวขนาดเล็กจนถึงขนาดใหญ่

2.3 โครงการเค.ซี. สุวินทวงศ์ 2 บ้านเดี่ยวชั้นเดียว สไตล์ Contemporary ที่ตั้งโครงการ จ.ฉะเชิงเทรา ขนาดพื้นที่ 50 - 92 ตารางวา ราคา 1.6 - 3.8 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าระดับ C ถึง C+ มีรายได้ไม่น้อยกว่า 70,000 บาท/เดือน กลุ่มอายุ 22-54 ปี เหมาะกับครอบครัวขนาดเล็กจนถึงขนาดกลาง

2.4 โครงการแพลทฟอร์ม ออคิต พาร์ค บ้านเดี่ยวสไตล์ Contemporary สร้างด้วยอิฐมอญทั้งหลัง ที่ตั้งโครงการ ถนนบางนา-ตราด กม.24 ขนาดพื้นที่ 52 - 81 ตารางวา ราคา 4 - 6 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าระดับ B ถึง B+ มีรายได้ น้อยกว่า 100,000 บาท/เดือน อายุ 29 - 49 ปี เหมาะสำหรับครอบครัวขนาดกลาง

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

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

การพัฒนาโครงการที่มีขนาดที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 500 แปลง หรือมีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 100 ไร่ จึงไม่อยู่ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมาย เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ซึ่งโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ ในปัจจุบันจะจัดอยู่ในกลุ่มนี้ เนื่องจากบริษัทฯ เล็งเห็นถึงผลเสียของการพัฒนาโครงการแนวราบที่มีขนาดใหญ่เกิน 500 แปลงขึ้นไป หรือ เนื้อที่เกิน 100 ไร่ขึ้นไปจะส่งผลกระทบต่อบริเวณข้างเคียง และการอยู่อาศัยในภาพรวมอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

แต่สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ระบบการจัดสร้างสาธารณูปโภคของโครงการต่างๆ อาจมีผล กระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่สำคัญคือ ระบบระบายน้ำของโครงการอาจมีผลกระทบทำให้เกิดน้ำเสียต่อแหล่งน้ำสาธารณะได้ หากระบบบำบัดไม่ดีพอ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการกักน้ำเสียในบ้านแต่ละหลังที่บริษัทสร้างขึ้นก่อน ที่จะระบายน้ำที่ได้รับการบำบัดแล้วลงบ่อกักเพื่อให้สามารถตรวจสอบว่าได้มาตรฐานตามที่กำหนดหรือไม่ก่อนที่จะระบายลงทางน้ำสาธารณะต่อไป เพื่อมิให้มีผลกระทบต่อแหล่งน้ำสาธารณะ และไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแบบครบวงจร ในลักษณะโครงการบ้าน จัดสรรแนวราบเป็นหลัก โครงการในอดีตที่บริษัทฯ พัฒนาและดำเนินการปิดโครงการไปแล้ว จำนวน 14 โครงการ รวมมูลค่า 11,547.84 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.การ์เด็นโฮม 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 (อเวย์หนองจอก)	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.ซีทีพลัส 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 เนื่องจากบริษัทฯ ขายโครงการ ให้กับบริษัท เอเบส เอสเตท จำกัด เมื่อปี พ.ศ.2558

สาเหตุหลักที่ใช้ระยะเวลาในการปิดโครงการนาน

1. เนื่องจากโครงการมีขนาดใหญ่ ทำให้ต้องใช้ระยะเวลาในการปิดโครงการที่นานกว่าปกติ
2. การบริหารสต็อกสินค้า ในอดีตที่เร่งผลิตบ้านมากกว่าความเร็วในการขาย ส่งผลให้มีสต็อกสินค้ามากและไม่สามารถดูแลสต็อกได้ทั่วถึงจึงกลายเป็นบ้านตามสภาพ ซึ่งทำให้ยากต่อการขายเพื่อปิดโครงการ ได้แก่ เค.ซี.เลควิว โซน A-C และ E, เค.ซี.วงแหวนรามอินทรา โซน A,C,D, เค.ซี.การ์เดนโฮม 19 และเค.ซี.สุวินทวงศ์ 2 (เฟส1)

โดยปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการที่ดำเนินงานอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 5 โครงการ รวมมูลค่า 884.37 ล้านบาท โดยรายละเอียดของแต่ละโครงการปรากฏดังตารางต่อไปนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ปีที่เปิดขายโครงการ	ปีที่คาดว่าจะปิดโครงการ	ลักษณะโครงการ	กลุ่มลูกค้า	ราคาเฉลี่ย (ลบ.)	มูลค่ารวมโครงการ		ขายแล้วรอโอน (Backlogs)		คงเหลือ		% การก่อสร้าง	หมายเหตุ
								ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับ (ลบ.)		
โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและการขาย (Current Projects)															
1.	เค.ซี.เซอร์วิส วิลล์ บางนา โซน B, C	สมุทรปราการ	โซน B (2563) โซน C (2558)	ธ.ค.66 มี.ค.65*	SDH	A	9 - 16	212	852.00	2	26.30	25	294	88%	
2.	เค.ซี.พาร์ควิลล์ บางนา โซน A, C	สมุทรปราการ	โซน A (2564) โซน C (2555)	พ.ค.65 มิ.ย.65	SDH	B ถึง B+	5 - 7	432	1,296.00	6	34.42	2	11	99.53%	โซน C บ้านตามสภาพ 2 ยูนิต
3.	เค.ซี.สุวิมลวงศ์ 2 โซน A	ฉะเชิงเทรา	ม.ค. (2564)	ธ.ค.66	SDH	C ถึง C+	1.6 - 3.8	295	530.00	1	2.51	45	157	85%	
4.	แพลทฟอรม์ออกคิด พาร์ค	สมุทรปราการ	พ.ย. (2563)	ธ.ค.65	SDH	B ถึง B+	4 - 6	28	126.00	2	8.34	24	109	80%	
5.	เค.ซี.คลัสเตอร์ นิคมใหม่ โซน E3, C2	ปทุมธานี	โซน E3 (2550) โซน C2 (2551)	ธ.ค.70 ธ.ค.70	TH	C ถึง C+	1 - 2	425	595.00	2	2.97	173	313.37	59%	
รวม								1,392	3,399.00	13	74.55	269	884.37		

หมายเหตุ : 1) SDH คือบ้านเดี่ยว , SEMI คือบ้านแฝด , TH คือทาวน์โฮม

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) มูลค่าขายแล้วรอโอน (Backlogs) คาดว่าสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 เนื่องจากอยู่ระหว่างเก็บงานให้ลูกค้าและรอผลอนุมัติจากธนาคาร

4) * คือ โครงการเค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ บังนา-เทพารักษ์ (โซน C) ดำเนินการขายและปิดโซน C เรียบร้อยแล้ว

ในอนาคตบริษัทฯ มีแผนพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 1 โครงการ รวมมูลค่ามากกว่า 389 ล้านบาท โดยรายละเอียดของแต่ละโครงการปรากฏดังตารางต่อไปนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	แผนพัฒนาปี	รูปแบบในพัฒนา	ลักษณะโครงการ	กลุ่มลูกค้า	ราคาเฉลี่ย (ลบ.)	มูลค่าโครงการ	
								ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)
1	เค.ซี.กรีน คาแนล ประชา สำราญ	เขตหนองจอก	ส.ค.2565	พัฒนาเอง*	SDH/SEMI	C ถึง C+	1.6 - 2.0	205	389
รวม								205	389

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

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

2. ธุรกิจรับจ้างสร้างบ้านและรับบริหารโครงการบ้านจัดสรร

ตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นมา บริษัทฯไม่มีรายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านและรายได้จากการบริหารโครงการ เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของผู้ถือหุ้นใหญ่ บริษัทฯ จึงได้เลิกดำเนินธุรกิจรับจ้างสร้างบ้านและรับบริหารโครงการบ้านจัดสรร

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ (ขายแล้วแต่รอโอนกรรมสิทธิ์)

ตารางแสดงจำนวนยูนิตและมูลค่าที่จองซื้อแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

โครงการ	เดือน/ปีที่ขาย	เดือน/ปีที่คาดว่าจะโอน	จำนวนขายแล้วรอโอน (ยูนิต)	มูลค่า (ล้านบาท)
เค.ซี.พาร์ควิลล์ (บางนา-เทพารักษ์)	มี.ค.64	มี.ย.65	6	34.42
เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ (บางนา-เทพารักษ์)	ก.ย.63	ก.พ.65*	2	26.30
เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2	ม.ค.64	ม.ค.65*	1	2.51
เค.ซี.คลัสเตอร์ นิคมใหม่	มี.ค.64	ม.ค.65*	2	2.97
แพลทฟอร์ม ออคิตพาร์ค	มี.ค.64	ก.พ.65*	2	8.34
รวม			13	74.55

หมายเหตุ : *ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้ว

(1) รายละเอียดของการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ชื่อโครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว (ขายแล้ว) (1)	เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม (2)		เงินที่ชำระแล้วสะสม (3)		เงินที่ค้างชำระสะสม (2) - (3)		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึง กำหนดชำระ (1) - (2)	
		ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขาย แล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่ กำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่ ถึงกำหนดชำระ สะสม	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่า ที่ขายแล้ว
1. เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ บางนา - เทพารักษ์ (โซน B,C)	26.30	0.47	1.79	0.23	48.94	0.24	104.35	25.83	98.21
2. เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2	2.51	0.01	0.40	0.01	100	-	-	2.50	99.60
3. เค.ซี.คลัสเตอร์ นิคมใหม่	2.98	0.03	1.01	0.01	33.34	0.02	199.95	2.95	98.99
4. แพลทฟอร์ม ออคิต พาร์ค	8.34	0.05	0.60	0.02	40	0.03	150	8.29	99.40
5. เค.ซี.พาร์ควิลล์ (บางนา-เทพารักษ์)	34.42	1.04	3.02	0.81	77.88	0.23	28.40	33.38	96.98

(2) รายละเอียดค้างชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

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)	2	240,000	-	-	2	240,000	-	-
2. เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2	-	-	-	-	-	-	-	-
3. เค.ซี.คลัสเตอร์ นิคมใหม่	2	19,998.41	2	19,998.41	-	-	-	-
4. แพลทฟอร์ม ออคิต พาร์ค	1	30,000	1	30,000	-	-	-	-
5. เค.ซี.พาร์ควิลล์ (บางนา-เทพารักษ์)	4	230,000	3	170,000	1	60,000		

หมายเหตุ ตัวเลขแสดงมูลค่าการลงทุน การขาย หรือการชำระเงิน ตามตารางข้างต้น เป็นตัวเลข ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ภายหลังวันสิ้นสุดตามงบการเงินตรวจสอบโดยบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

การจัดหาผลิตภัณฑ์และดำเนินการ

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทเป็นผู้พัฒนาและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการ ประกอบด้วย ขั้นตอน การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ การดำเนินการจัดซื้อที่ดินเขียนแบบโครงการ การยื่นขอใบอนุญาตต่างๆ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การถมดินและการพัฒนาสาธารณูปโภคเบื้องต้น การสร้างสำนักงานขาย และบ้านตัวอย่างและบ้านเสร็จก่อนขาย (จำนวนหนึ่ง) การเปิดตัวโครงการเพื่อจองขายและทำสัญญาภายหลังจากบ้านตัวอย่างเสร็จพร้อมเข้าชม การก่อสร้าง การตรวจสอบคุณภาพบ้าน การดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบบ้านแก่ลูกค้า และการบริการหลังการขาย การจัดซื้อที่ดินและการเลือกรูปแบบการพัฒนาโครงการ การจัดหาที่ดินและพัฒนาโครงการ บริษัทฯ มีนโยบายในการสรรหาที่ดินเพื่อทำโครงการล่วงหน้าประมาณ 2 ปี แต่จะไม่หาซื้อที่ดินไว้เกินความจำเป็น เพราะมีภาระดอกเบี้ยเป็นต้นทุนที่ดิน โดยมุ่งเน้นที่ดินที่มีศักยภาพและสามารถนำมาพัฒนาได้ ปัจจัยการพิจารณาเลือกซื้อที่ดิน เช่น ศักยภาพในทำเลที่ตั้งของที่ดิน ราคาที่ดิน ผังเมือง ข้อจำกัดทางกฎหมาย ทิศทางแนวโน้มการเติบโตของแหล่งที่อยู่อาศัย เส้นทางการพัฒนา

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (Business Development) ของบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบในการสรรหาและคัดเลือกความเหมาะสมของที่ดินโดยเป็นผู้กำหนดลักษณะและประเภทของโครงการและทำการศึกษา ประกอบกับเส้นทาง ผังสี การคมนาคม ระบบขนส่งมวลชน ข้อมูลด้านการตลาด ตลอดจนข้อบังคับทางกฎหมายต่างๆ เพื่อทำเป็นรายงานวิเคราะห์ที่ดิน โดยมีการกำหนดกลุ่มเป้าหมาย การวิเคราะห์โครงการของคู่แข่ง ออกแบบร่างโครงการ ทั้งวางผังโครงการและรูปแบบบ้านที่เหมาะสมเพื่อใช้ประโยชน์จากที่ดินอย่างคุ้มค่า จัดทำประมาณการต้นทุนการก่อสร้าง จากผังโครงการที่กำหนด ประมาณการยอดขายโดยใช้ข้อมูลการตลาดจากฝ่ายขายและฝ่ายการตลาดเพื่อเพิ่มความแม่นยำ ในการคาดการณ์และกำหนดราคาขายให้สอดคล้องกับสถานะตลาดปัจจุบัน และจัดทำเป็นสรุปรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study Report) เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการเพื่อตัดสินใจลงทุนซื้อที่ดินเพื่อทำโครงการต่อไป

การจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ บริษัทฯ อาจซื้อจากเจ้าของที่ดินโดยตรง หรือติดต่อผ่านนายหน้าที่มีความน่าเชื่อถือ หรือติดต่อซื้อที่ดินขายทอดตลาดผ่านสถาบันการเงินในราคาที่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตลาด ราคาประเมินของทางราชการ และทำรายงานราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระที่ได้รับการรับรองจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

● การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

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

- **การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง**

การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างที่สามารถส่งมอบงานที่มีคุณภาพดีเป็นปัจจัยสำคัญในการประกอบธุรกิจ บริษัทฯ มีข้อระบุมাত্রฐานผู้รับเหมา โดยพิจารณาผู้รับเหมาที่ผ่านมาตรฐานและคุณสมบัติเบื้องต้น ประกอบกับความสามารถของ ผู้รับเหมาในการดำเนินงานภายใต้กรอบระยะเวลาและงบประมาณและมาตรฐานที่บริษัทฯ กำหนดในการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม บริษัทฯ มีผู้รับเหมารายย่อยดำเนินการหลายราย ซึ่งทำให้เกิดความยืดหยุ่นในการปรับแผนการก่อสร้างให้ตอบสนองสภาวะการณ์ของตลาดที่เปลี่ยนแปลง ทั้งนี้การก่อสร้างจะถูกควบคุมโดยทีมวิศวกรของบริษัทฯ ที่ควบคุมการก่อสร้างของผู้รับเหมาจนกว่าจะสร้างเสร็จเรียบร้อยผ่านการตรวจคุณภาพตามข้อกำหนด และส่งมอบให้ผู้ซื้อต่อไป

- **เทคโนโลยีการก่อสร้าง**

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

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

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

Market Approach

Cost Approach



ชื่อ/สถานที่ตั้ง	ลักษณะโครงการ	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ราคาประเมิน (ล้านบาท)*	ภาระผูกพัน	หมายเหตุ
ทรัพย์สินได้กรรมสิทธิ์ของบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)						
1. เค.ซี.เลควิว งามคำแหง	หมู่บ้านจัดสรร	-	-	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	-	-	51.32 (A)	ไม่มี	
4. เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2	หมู่บ้านจัดสรร	2-0-84	26.82	48.817 (A)	ไม่มี	
5. เค.ซี.คลัสเตอร์ นิมิตใหม่	หมู่บ้านจัดสรร	11-2-43	52.96	90.513 (A)	ไม่มี	
6. เค.ซี. คลัสเตอร์ รามอินทรา – ซาฟารี (โครงการ 7 เฟส 4)	หมู่บ้านจัดสรร	0-1-66	4.75	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.การ์เด็นโฮม 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	7-2-84.3	103.68	154.11 (A)	ไม่มี	
11. ที่ดินโครงการ เค.ซี. พาร์ควิลล์ บางนา – เทพารักษ์ (โซน A, โซน C)	หมู่บ้านจัดสรร	1-2-84.2	17.92	52.47 (A)	ไม่มี	
12. ที่ดินโรจนะ จ.อยุธยา	ที่ดินรอการพัฒนา	13-0-0	13.00	13.00 (Si)	ไม่มี	
13. แพลทฟอร์ม ออคิด พาร์ค	หมู่บ้านจัดสรร	3-3.74.4	82.72	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 2564

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 ศศิกักดิ์ จำกัด	นายทัศนัย เกิดเกียรติจิระ	เพื่อสาธารณะ
บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซัล จำกัด	นายวิเศษ น้อยตุม , นางสาวอรพร แสงเงิน	เพื่อสาธารณะ
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย	เพื่อสาธารณะ
บริษัท เวิลด์ แวลูเอชั่น จำกัด	นายยุทธพร อ่อนละมุล	เพื่อสาธารณะ

สัญญาเช่าระยะยาว – สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ

1. สัญญาเช่าและสัญญาการให้บริการ ระหว่าง บริษัท ทุนดาร์งค์ จำกัด (ผู้ให้เช่า) บริษัท เค.ซี.พรีอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) โดยมีวัตถุประสงค์ในการใช้พื้นที่เพื่อเป็นพื้นที่สำนักงาน เพื่อประกอบธุรกิจ ตามระบุในหนังสือรับรองบริษัทของผู้เช่า

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

กำหนดระยะเวลาเช่า 1 ปี 11 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2565 อัตราค่าเช่าและค่าบริการตารางเมตรละ 630 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน รวมเป็นค่าเช่าและค่าบริการที่ต้องชำระต่อเดือนจำนวนเดือนละ 198,250.92 บาท

2.. สัญญาเช่าอาคาร ลงวันที่ 1 เมษายน 2564 ระหว่างนางมะลิวรรณ ตันติสุวรรณากุล, นายอนันต์ชัย ตันติสุวรรณากุล (ผู้ให้เช่า) บริษัท เค.ซี.พรีอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) โดยมีวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นพื้นที่ของบริษัท

บริษัทฯ ตกลงเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคาร เลขที่ 410/125-126 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร บริเวณพื้นที่ใช้สอย ชั้น 1 เนื้อที่รวม 240 ตารางเมตร

กำหนดระยะเวลาเช่า 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2564 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 อัตราค่าเช่าเดือนละ 42,106 บาท

สำหรับสัญญาเช่าระยะยาว 2 ฉบับข้างต้น สืบเนื่องจากเดิมบริษัทฯ ได้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน อาคาร เลอคอนคอร์ด ชั้นที่ 19 ห้องที่ 1901 ตั้งอยู่เลขที่ 202 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 558 ตารางเมตร โดยชำระค่าเช่าและค่าบริการต่อเดือนจำนวนเดือนละ 351,540 บาท เพื่อประหยัดค่าใช้จ่ายอันเป็นค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน รวมถึงการบริหารจัดการ บริษัทฯ จึงตัดสินใจเช่าพื้นที่ใหม่ ตามสัญญาเช่าข้อ 1 และข้อ 2 เพื่อใช้เป็นพื้นที่สำหรับปฏิบัติงานของพนักงาน โดยได้จัดให้พนักงานที่ต้องปฏิบัติงานนอกสถานที่เช่น ฝ่ายก่อสร้าง ฝ่ายสาธารณูปโภค ใช้พื้นที่เช่าตามสัญญาข้อ 2. ส่วนพนักงานที่ไม่ต้องปฏิบัติงานนอกสถานที่ให้ใช้พื้นที่เช่าตามสัญญาข้อ 1. ทั้งนี้สำหรับสัญญาข้อที่ 1. ที่ระบุระยะเวลาของสัญญาเป็นจำนวน 1 ปี 11 เดือนนั้น เป็นการกำหนดระยะเวลาตามกำหนดเดิมของสัญญาเช่าพื้นที่ห้อง 1901

อนึ่ง คู่สัญญาทั้ง 2 รายไม่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ แต่อย่างใด

ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการดำเนินงานอื่น ๆ

วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อขายในโครงการต่างๆ รวม 13 โครงการ และที่ดินรอการพัฒนาในอนาคตและทรัพย์สินอื่นๆ รวมมูลค่าตามบัญชี รวมทั้งสิ้น 744.94 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการดำเนินงาน

ทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
ส่วนปรับปรุง + งานระหว่างตกแต่ง	KC	3.18	ไม่มี
เครื่องใช้สำนักงานและเครื่องมือเครื่องใช้	KC	1.23	ไม่มี
คอมพิวเตอร์และซอฟต์แวร์	KC	0.44	ไม่มี
ยานพาหนะ	KC	0.81	มี
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	KC	273.94	ไม่มี
ที่ดินรอการพัฒนา	KC	121.68	ไม่มี
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	KC	75.63	ไม่มี
สินทรัพย์หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	KC	274.50	มี
รวม		<u>751.41</u>	

นโยบายการลงทุนและการบริหารงานในบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมตามแต่ละประเภทของธุรกิจนั้นๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีบริษัทย่อยได้แก่ บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด มีทุนจดทะเบียน 30 ล้านบาทถ้วน (ชำระแล้ว) โดยบริษัทฯ มีอัตราส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.98 บริษัทย่อยมีวัตถุประสงค์ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เช่นกัน บริษัทฯ มีนโยบายที่จะใช้บริษัทย่อยในการถือครองที่ดินบางส่วนในกรณีที่ ที่ดินที่จะซื้อมีพื้นที่มากเกินไปเกินความต้องการในขณะนั้น แต่อาจใช้เป็นโครงการขยายในอนาคตได้ เป็นการเพิ่มความคล่องตัวให้กับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในปี 2564 บริษัทฯ มีแผนจะขยายธุรกิจของบริษัทย่อย แต่ไม่มีนโยบายที่จะลงทุนเพิ่มเติม

บริษัทฯ มีนโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อย โดยการส่งตัวแทนของบริษัทฯ ไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ย่อยมีกรรมการ 3 คนดังต่อไปนี้

- 1) นายอมรศักดิ์ วิชาญภูมิพงศ์
- 2) นายวีรณ มณีภาค
- 3) นางสาวอาทิภา ธนจิราวัฒน์

ปัจจัยความเสี่ยงและการบริหารจัดการความเสี่ยง



บริษัท เค.ซี.พี.ร็อฟเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) ตระหนักและให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยงแบบยั่งยืนเพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อการบรรลุเป้าหมายให้กับผู้มีส่วนได้เสียและลดความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้น โดยได้ศึกษาและนำกรอบ COSO ERM 2017 มาประยุกต์ให้เข้ากับบริบทของบริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงที่มุ่งพัฒนาให้มีการบริหารความเสี่ยงที่ครอบคลุมทุกกิจกรรมทางธุรกิจ และผลักดันให้เป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมการทำงานในองค์กร

บริษัทฯ กำหนดให้มีการทบทวนความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง โดยคำนึงทั้งปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอก พิจารณาโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยงและผลกระทบของความเสี่ยงที่มีต่อการดำเนินธุรกิจทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อประเมินความเสี่ยงและระบุความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัทฯ แล้วกำหนดมาตรการจัดการที่เหมาะสมเพื่อกำกับดูแลและควบคุมความเสี่ยงด้านต่างๆ ให้อยู่ในระดับความเสี่ยงที่องค์กรยอมรับได้ ซึ่งปัจจัยความเสี่ยงสำคัญที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจมีดังนี้

ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk : S)

จากวิสัยทัศน์ “สังคมที่ดี เริ่มต้นที่บ้าน” โดยบริษัทฯ มุ่งที่จะสร้างที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพดีบนทำเลที่รองรับการเจริญเติบโตของชุมชนเมือง ในราคาที่ดินส่วนใหญ่สามารถเป็นเจ้าของได้ โดยคำนึงถึงการอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุขของคนในสังคมและชุมชน โดยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องด้านแผนกลยุทธ์ ของบริษัทฯ ประกอบด้วย

1. ความเสี่ยงจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัส COVID-19

เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ทำให้สภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศชะลอตัว ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคธุรกิจที่มีการเชื่อมโยงอย่างใกล้ชิดและมีทิศทางการเคลื่อนไหวในทิศทางเดียวกันกับภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งหากภาวะเศรษฐกิจโดยรวมอยู่ในช่วงถดถอย หรือชะลอตัวลง ย่อมส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่น ตลอดจนกำลังซื้อของผู้บริโภค เนื่องจากการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยจะเป็นการสร้างภาระผูกพันในระยะยาว ดังนั้น หากภาวะเศรษฐกิจหรือทิศทางของเศรษฐกิจในอนาคตอยู่ในช่วงชะลอตัวจะเป็นปัจจัยที่ทำให้ผู้บริโภคตัดสินใจชะลอการซื้อที่อยู่อาศัยออกไปเพื่อรอดูสถานการณ์ ส่งผลให้ลูกค้าบางรายมีกำลังซื้อลดลง

บริษัทฯ จึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- บริษัทมีการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อเพิ่มเงินทุนหมุนเวียนสำหรับกิจการภายในบริษัทฯ และชำระหนี้สินเงินกู้ยืม
- บริษัทมีการลดวงเงินค้ำประกัน (LG) สาธารณูปโภคภายในโครงการ โดยปกติบริษัทฯ จะต้องนำเงินสดไปทำวงเงินค้ำประกัน (LG) ตามจำนวนที่สำนักงานส่งเสริมฯ ระบุไว้ เมื่อจัดทำสาธารณูปโภคภายในโครงการแล้วเสร็จ บริษัทจะเชิญเจ้าหน้าที่มาตรวจสอบเพื่อขอลดวงเงินค้ำประกันและจะได้กระแสเงินสดกลับคืนมาภายในบริษัท
- ลดค่าใช้จ่าย โดยการชะลอการก่อสร้างเฟสใหม่ เมื่อเห็นว่าสถานการณ์ของตลาดจะมีปัญหาในระยะสั้น เช่น ในช่วงที่มีการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ที่ผ่านมามีการประกาศ Lock down
- บริษัทมีการทยอยชำระหนี้ที่มีดอกเบี้ยสูงเพื่อลดภาระดอกเบี้ย เช่น หนี้ Hi – Net worth, หนี้ธนาคารกรุงไทยฯ

2. ความเสี่ยงที่รายได้จะไม่เป็นไปตามเป้าหมาย (จากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19)

บริษัทฯ มีความเสี่ยงที่รายได้จะไม่เป็นไปตามเป้าที่วางไว้ จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ทำให้เศรษฐกิจโดยรวมชะลอตัว ส่งผลให้ลูกค้าบางรายมีกำลังซื้อลดลง หรือบางรายอาจตัดสินใจชะลอการใช้จ่ายและสำรองเงินสดแทน ด้วยปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้มีอุปทานคงค้างในตลาดมากขึ้นและก่อให้เกิดการแข่งขันด้านราคาของผู้ประกอบการอย่างรุนแรง

บริษัทฯ จึงมีมาตรการแนวทางลดความเสี่ยง ดังนี้

- เนื่องจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้เกิดวิถีชีวิตรูปแบบใหม่ที่ต้องการพื้นที่อยู่อาศัยมากขึ้นเพื่อให้สามารถทำงานที่บ้านได้ (Work from home) โดยบริษัทเน้นจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายบ้านประเภทสร้างเสร็จพร้อมอยู่เพิ่มมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นการลดราคา หรือให้ของแถมเพื่อกระตุ้นยอดขาย และโปรโมชั่นพิเศษจำนวนจำกัดสำหรับแปลงที่ขายยาก
- จัดโปรโมชั่นที่ให้ลูกบ้านของบริษัทมีส่วนช่วยในการขายบ้านในโครงการ ได้แก่ โปรโมชั่น Friend Get Friend โดยบริษัทจะจ่ายค่าแนะนำให้กับลูกบ้านและบุคคลภายในที่แนะนำลูกค้ามาซื้อบ้านในโครงการของบริษัทฯ
- บริษัทฯ จะทำการประเมินศักยภาพในการขอสินเชื่อของลูกค้าก่อนเปิดสัญญาจอง โดยการสอบถามข้อมูลรายได้รายจ่าย เพื่อทำการ Pre - approved เบื้องต้นให้กับลูกค้าก่อนยื่นขอสินเชื่อจากธนาคาร เพื่อลดปัญหาการจองและทำการยกเลิกเนื่องจากขอสินเชื่อหรือเงินกู้จากธนาคารไม่ผ่าน

ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน (Operation Risk : O)

ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องด้านการปฏิบัติงาน ของบริษัทฯ ประกอบด้วย

1. ความเสี่ยงด้านการปรับตัวเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีและการทำธุรกิจรูปแบบใหม่ โดยปัจจุบันเทคโนโลยีมีการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็วส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งการปรับตัวของบริษัทฯ เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นปัจจัยสำคัญต่อการประสบความสำเร็จ
บริษัทฯ จึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- พัฒนาบุคลากรของบริษัทฯ เพื่อเพิ่มพูนความรู้และทักษะในการใช้งานเทคโนโลยีสมัยใหม่
- ปรับรูปแบบและวิธีการทำงานให้มีความทันสมัยมากขึ้น เช่น การให้พนักงานขายนำเสนอและพายเยียมชมโครงการผ่านระบบออนไลน์, การทำงานแบบ Work From Home, การจัดประชุมออนไลน์, การอบรมออนไลน์ เป็นต้น

2. ความเสี่ยงในการบริหารทรัพยากรบุคคล

ทรัพยากรบุคคลเป็นปัจจัยสำคัญที่จะช่วยให้องค์กรประสบความสำเร็จ โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ในการบริหารทรัพยากรบุคคลให้มีความเหมาะสม มีความรู้ความสามารถ พร้อมทุ่มเทและสร้างสรรค์ผลงานที่ดีให้กับบริษัทฯ ซึ่งปัจจุบันมีการแข่งขันสูงในตลาดแรงงานคุณภาพ ทำให้บริษัทฯ พิจารณาเรื่องการสรรหาและการรักษาบุคลากรที่มีคุณภาพเป็นความเสี่ยงที่สำคัญ

บริษัทฯ จึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- การสรรหาบุคลากรที่มีคุณภาพจากช่องทางต่าง ๆ
- การกำหนดตำแหน่งงานสำคัญ (Key Position) ของฝ่ายงานต่าง ๆ เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับผู้สืบทอดตำแหน่ง (Successor) ซึ่งจะช่วยให้ฝ่ายงานนั้นสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง เมื่อตำแหน่งงานสำคัญเกิดว่างขึ้นไม่ว่าจะจากการเกษียณอายุหรือจากการลาออกของพนักงานในตำแหน่งนั้น
- การพัฒนาขีดความสามารถของบุคลากร โดยการส่งพนักงานเข้ารับการอบรมเพิ่มความรู้และพัฒนาทักษะอย่างสม่ำเสมอ เป็นต้น

3. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเริ่มมีการบังคับใช้จริง วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป จนกว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงจากทางภาครัฐ แทนการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยจะมีการแยกเก็บภาษีออกเป็น 4 หมวด คือ ที่ดินเปล่า, ที่อยู่อาศัย, เกษตรกรรมและอื่นๆ ซึ่งจะกระทบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ที่ครอบครองที่ดินรอการพัฒนาหรืออยู่ระหว่างรอการพัฒนา ส่งผลให้ต้นทุนโครงการสูงขึ้น แต่เนื่องจากเป็นกฎหมายที่เริ่มใช้ใหม่รัฐบาลจึงมีการลดหย่อนให้แก่ผู้ประกอบการในช่วง 3 ปีแรก ดังนี้

- การพัฒนาบ้านแนวราบจะได้รับสิทธิลดหย่อนภาษีที่ดิน 90% ไม่เกิน 3 ปี หลังจากได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน
- การพัฒนาคอนโดจะได้รับสิทธิลดหย่อนภาษีที่ดิน 90% ไม่เกิน 3 ปี หลังได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง
- โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างจะไม่ถูกเก็บภาษี
- การพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางจะไม่ถูกเก็บภาษี

สูงขึ้น

- หากภาษีที่จ่ายภายใต้กฎหมายใหม่สูงกว่าภายใต้ภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ผู้เสียภาษีจะจ่ายภาษี 25% ของค่าใช้จ่ายส่วนที่เพิ่มขึ้นในปี 2563 และทยอยเพิ่มเป็น 50% ,75% และ 100% ทั้งนี้ หากหมดช่วงการลดหย่อน 3 ปี บริษัทจะต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นซึ่งส่งผลกระทบต่อบริษัท ทำให้ต้นทุนโครงการ

บริษัทฯ จึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- ระบายการถือครองที่ดินเปล่าที่รอการพัฒนาบางส่วน เช่น การจำหน่ายออก หรือปล่อยเช่า เพื่อลดภาระหนี้สิน และเพิ่มกระแสเงินสดและลดภาระค่าใช้จ่ายด้านภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- จัดทำแผนการใช้ประโยชน์จากที่ดิน

ข้อมูลแสดงอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง							
เกษตรกรรม		บ้านพักอาศัย				อื่นๆ / ที่ดินรกร้างว่างเปล่า	
อัตราเพดาน 0.15%		อัตราเพดาน 0.3%				อัตราเพดาน 1.2%	
อัตราที่จัดเก็บ		อัตราที่จัดเก็บ				อัตราที่จัดเก็บ	
มูลค่า	อัตราจัดเก็บ	มูลค่า	บ้าน	บ้าน-ที่ดิน	บ้านหลังอื่น	มูลค่า	อัตรา(%)
(ลบ.)	%	(ลบ.)	(บ้านหลังหลัก)	(บ้านหลังหลัก)		(ลบ.)	
0 - 75	0.01	0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02	0 - 50	0.3
75 - 100	0.03	10 - 50	0.02	ยกเว้นภาษี	0.02	50 - 200	0.4
100 - 500	0.05	50 - 75	0.03	0.03	0.03	200 - 1,000	0.5
500 - 1,000	0.07	75 - 100	0.05	0.05	0.05	1,000 - 5,000	0.6
1,000 ขึ้นไป	0.10	100 ขึ้นไป	0.10	0.10	0.10	5,000 ขึ้นไป	0.7
บุคคลธรรมดาได้รับการยกเว้น อปท. และไม่เกิน 50 ล้านบาท							
ภาระภาษี (บุคคลธรรมดา)		ภาระภาษี				ภาระภาษี	
มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บาท)	มูลค่า (ลบ.)	บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ล้านบาท)		บ้านหลังอื่น	มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บาท)
50	0	50	0		10,000	50	150,000
100	5,000	100	20,000		30,000	100	350,000
200	40,000	200	120,000		130,000	200	750,000
						1,000	4,750,000
						ที่รกร้างว่างเปล่า เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%	

ที่มา : กระทรวงการคลัง

4. ความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนในการก่อสร้าง (วัสดุก่อสร้างและค่าแรง)

ต้นทุนก่อสร้างเป็นปัจจัยหลักที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท ซึ่งต้นทุนก่อสร้างของบริษัทประกอบด้วย ต้นทุนราคาวัสดุก่อสร้างและต้นทุนค่าแรง จากข้อมูลกองเศรษฐกิจการค้า สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์ พบว่า ราคาวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวตามสถานการณ์ความต้องการซื้อและความต้องการขายในตลาดโลก การเติบโตทางเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อ และสถานการณ์การก่อสร้างภายในประเทศ รวมทั้งการปรับอัตราค่าแรงขั้นต่ำซึ่งทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น โดยเฉพาะราคาเหล็กและผลิตภัณฑ์จากเหล็กในตลาดโลกมีการปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ จึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- จัดจ้างบริษัทผู้รับเหมาที่มีคุณภาพได้มาตรฐานมาดำเนินการ
- จัดทำแผนการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างล่วงหน้า โดยทำการเปรียบเทียบราคาและคุณสมบัติเพื่อเลือกวัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพเหมาะสมกับราคามากที่สุด

5. ความเสี่ยงจากภัยคุกคามด้านไซเบอร์ (Cyber Security Risk)

ปัจจุบันบริษัทฯ มีการพึ่งพาเทคโนโลยีและระบบดิจิทัลมากขึ้น ทำให้อาจถูกโจรกรรมข้อมูลและถูกโจมตีทางไซเบอร์ (Cyber-Attack) ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานหรือชื่อเสียงของบริษัทฯ ได้

บริษัทฯ จึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- ด้านความปลอดภัยของระบบ บริษัทฯ ได้พัฒนาและปรับปรุงระบบคอมพิวเตอร์ ทั้ง Hardware, Software และระบบเครือข่ายอย่างต่อเนื่อง มีการปรับปรุงระบบความปลอดภัยให้ทันสมัยเพื่อป้องกันภัยจากการโจมตีในรูปแบบใหม่ๆ
- ด้านบุคลากร บริษัทฯ มีการให้ความรู้และสร้างความตระหนักรู้ด้านความปลอดภัยทางไซเบอร์ผ่านการสื่อสารด้วยช่องทางต่างๆ เช่น การให้ความรู้หรือข้อมูลข่าวสารผ่าน Line กลุ่มของบริษัท, บอร์ดประชาสัมพันธ์ เป็นต้น
- ด้านการรับมือเมื่อเกิดเหตุ มีการจัดทำแผนกู้คืนระบบและข้อมูล (Disaster Recovery Plan - DRP) ให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมและระบบเทคโนโลยีที่ใช้ในปัจจุบัน

6. ความเสี่ยงจากการทำงานของเครื่อง Server ล้มเหลวใช้งานไม่ได้หรือข้อมูลสูญหาย เนื่องจากอุปกรณ์ชำรุดหรืออุบัติเหตุต่างๆจากสิ่งแวดล้อม เช่น ไฟฟ้าขัดข้อง ไฟไหม้ เป็นต้น

บริษัทฯ จึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- มีการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (Preventive Maintenance)
- จัดทำแผนรองรับสถานการณ์ฉุกเฉิน
- มีเครื่องสำรองไฟฟ้าที่สามารถสำรองไฟได้นาน 1 ชั่วโมง
- จัดหาเครื่อง Server สำรองแบบพร้อมใช้งาน
- มีการสำรองข้อมูลรายวัน

7. ความเสี่ยงจากการถูกตรวจจับในเรื่องการใช้โปรแกรมละเมิดลิขสิทธิ์ ทำให้โดนฟ้องเรียกค่าเสียหายและส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของบริษัท

บริษัทฯ จึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- มีการจัดซื้อโปรแกรมที่มีลิขสิทธิ์ให้ครบถ้วน
- กำหนดนโยบายห้ามใช้โปรแกรมที่ละเมิดลิขสิทธิ์และห้ามติดตั้งโปรแกรมที่ไม่ได้รับอนุญาต

ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk : F)

บริษัทมีนโยบายที่ชัดเจนในการบริหารเงินทุน โดยมีการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านการเงิน เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานและฐานะทางการเงินของบริษัท มีการวิเคราะห์การลงทุนโดยละเอียดรอบคอบในทุกๆ โครงการ เพื่อนำเสนอโครงการที่มีศักยภาพเข้าสู่การพิจารณาจากคณะกรรมการบริหารก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยมีการกำกับดูแลและติดตามให้ฝ่ายจัดการมีการรายงานผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งมีแผนรองรับในกรณีที่แนวโน้มที่จะประสบปัญหาทางการเงินโดยคำนึงถึงความเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน รวมถึงดูแลให้มีการบริหารสภาพคล่องเพื่อให้เกิดความพร้อมในการชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้อย่างทันท่วงทีภายใต้สถานการณ์ฉุกเฉินเพื่อให้สามารถชำระหนี้คืนให้แก่เจ้าหนี้ได้แม้ในภาวะที่ประสบวิกฤติสภาพคล่อง และหากเกิดกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงกันได้ บริษัทจะแจ้งให้เจ้าหนี้ทราบและดำเนินการหาแนวทางการแก้ไขปัญหา ตลอดจนดูแลให้มีการรายงานข้อมูลสารสนเทศต่างๆ ที่ถูกต้องและครบถ้วนแก่เจ้าหนี้

บริษัทฯ มีความเสี่ยงที่อาจกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในอนาคตดังนี้

1. ความเสี่ยงจากการไม่สามารถเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ (ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง)

เนื่องจากบริษัทฯ ยังจัดทำสาธารณูปโภคไม่แล้วเสร็จ ประกอบกับมีการปรับปรุง แก้ไขสาธารณูปโภคให้ตรงตามแบบที่ยื่นขออนุญาตจัดสรร และมีสภาพสมบูรณ์พร้อมก่อนจะส่งมอบให้กับนิติบุคคล

บริษัทฯ จึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- จัดบุคลากรที่รับผิดชอบติดตามการชำระหนี้ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางของลูกบ้านที่ชัดเจน
- สร้างแรงจูงใจในการชำระเงิน
- ประชาสัมพันธ์/ชี้แจงเชิญชวนให้ชำระค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง
- เพิ่มช่องทางการชำระเงิน
- ดำเนินการฟ้องร้อง ในกรณีที่ค้างชำระเป็นจำนวนเงิน 50,000 บาท ขึ้นไป

2. ความเสี่ยงจากการไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามกำหนด

บริษัทฯ จึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- เจรจากับเจ้าหนี้ High Net Worth ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 2 ราย เพื่อขอแบ่งชำระในจำนวนเงินที่บริษัทฯ ชำระโดยชำระเป็นรายเดือนพร้อมดอกเบี้ย
- ปรับโครงสร้างหนี้กับเจ้าหนี้แต่ละราย

3. ความเสี่ยงต่อภาระหนี้สินกับกองทุนโซลาริสและดอกเบี้ยจ่ายค้างจ่ายที่จะต้องบันทึกดอกเบี้ยตลอดจนกว่าจะปลดภาระ

บริษัทฯ มีภาระค่าใช้จ่ายที่เป็นดอกเบี้ยผิวน้ำชำระหนี้จากตัวแลกเงินกองทุนโซลาริส จึงจำเป็นต้องตั้งสำรองเงินไว้ปีละประมาณ 30 ล้านบาท เพื่อชำระดอกเบี้ยในส่วนนี้ ภายในไตรมาส 2 ปี 2565 จะมีการขายทอดตลาดที่ดินที่ติดภาระจำนองค้ำประกันตามคำพิพากษา ประมาณ 266 ล้านบาท ซึ่งจะมีผลทำให้ภาระหนี้ของบริษัทลดลงทั้งส่วนของเงินต้น 350 ล้านบาท และดอกเบี้ยผิวน้ำรวมกว่า 100 ล้านบาท และในต้นปี 2564 บริษัทมีการปรับลดอัตราค่าจ้างคนในบางส่วนเพื่อให้เหมาะสมกับขนาดขององค์กร ทำให้ต้นทุนที่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ในการบริหารลดลง ประกอบกับในปี 2565 บริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินดีขึ้นจากการเพิ่มทุนในปี 2564 ทั้ง 2 ครั้ง ซึ่งมีกระแสเงินสดเข้ามาอีกกว่า 200 ล้านบาท และปัญหาการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ได้ลดลง จึงไม่ส่งผลกระทบต่อให้ต้องชะลอหรือหยุดการก่อสร้างอย่างที่ผ่านมา บริษัทจึงคาดว่าจะสามารถก่อสร้างบ้านเพื่อขายได้ตามความต้องการของตลาดที่ให้ความสนใจบ้านที่อยู่ในทำเลของบริษัท ซึ่งจะสอดคล้องกับเป้าหมายการขายที่วางไว้

ความเสี่ยงด้านการรายงาน (Report Risk : R)

1. รายงานทางบัญชีและการเงิน ปิดไม่ทันตามกำหนดเวลาของตลาดหลักทรัพย์ฯ และตามกำหนดเวลาของฝ่ายบริหาร

บริษัทฯ จึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- กำหนดแผนงานและผู้รับผิดชอบให้ชัดเจน
- ติดตามความคืบหน้าโดยสม่ำเสมอ

ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบ (Compliance Risk : C)

บริษัทฯ ปฏิบัติตามข้อกำหนดและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี สามารถเชื่อถือได้ มีความโปร่งใส และเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย ซึ่งความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ได้แก่

1. ความเสี่ยงที่เกิดจากการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่ประกาศบังคับใช้ฉบับใหม่

บริษัทฯ จึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- จัดทำนโยบายของบริษัทที่สอดคล้องกับกฎหมายหรือ พรบ. ที่เปลี่ยนแปลงหรือออกใหม่
- ประชุมชี้แจงหรืออบรมให้ความรู้ สร้างความตระหนักให้กับพนักงานทุกคนรับทราบเพื่อให้ปฏิบัติตามได้อย่างถูกต้องและเคร่งครัด
- ติดตามและประเมินผลการรับรู้และรายงานผลโดยสม่ำเสมอ

2. ความเสี่ยงจากการถูกฟ้องร้องจากลูกบ้านหรือการเข้าใจผิดของลูกค้าหรือสาธารณชนที่มีต่อบริษัท (กรณี ลูกบ้านฟ้องร้องเรื่องการจัดตั้งนิติบุคคล)

บริษัทฯ จึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- สร้างภาพลักษณ์ที่ดีต่อสาธารณชนและลูกบ้านในโครงการ
- สร้างความเข้าใจและให้ข้อมูลที่ถูกต้องเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคล
- จัดตั้งหน่วยงานเพื่อทำหน้าที่ดูแลบริการหลังการขาย สร้างความเชื่อมั่นและไว้วางใจกับลูกบ้าน
- เปิดช่องทางให้ลูกบ้านสามารถติดต่อกับหน่วยงานที่รับผิดชอบการจัดตั้งนิติบุคคลโดยตรงของบริษัท เช่น Line Group, โทรศัพท์ เป็นต้น

ความเสี่ยงจากการทุจริตและคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจและด้านภาพลักษณ์ชื่อเสียงของบริษัท (Reputational Risk :R)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับเรื่องการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและกระบวนการควบคุมภายในที่รัดกุม และต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Policy) ทุกรูปแบบ

บริษัทฯ จึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- จัดทำนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Policy) และคู่มือจริยธรรมทางธุรกิจ (Code of Conduct) ที่ชัดเจนและกำชับให้พนักงานปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวอย่างเคร่งครัด
- กำหนดมาตรการในการควบคุมและติดตามกระบวนการทำงานที่สำคัญที่อาจเกิดการทุจริตได้
- จัดจ้างผู้ตรวจสอบภายใน (Internal Audit) และผู้สอบบัญชี (External Audit) จากหน่วยงานภายนอกทำหน้าที่สอบทานความเพียงพอของระบบควบคุมภายในและตรวจสอบบัญชีเพื่อสอบทานความถูกต้อง ของการปฏิบัติงานให้มีความสุจริตโปร่งใสและป้องปรามการปฏิบัติงานที่อาจเกี่ยวข้องกับการทุจริต
- เปิดช่องทางการ สื่อบริการให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถแจ้งเบาะแสและข้อเสนอแนะหรือร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริต (Whistleblower) ได้โดยตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีคดีความจำนวน 12 คดี โดยแบ่งเป็นคดีความแพ่งจำนวน 7 คดี และคดีความอาญาจำนวน 5 คดี ดังนี้

1. คดีความแพ่งที่บริษัทฯ ถูกฟ้องจำนวน 4 คดี

1.1 คดีหมายเลขดำที่ 1927/2547 หมายเลขแดงที่ 1531/2553

ในวันที่ 6 สิงหาคม 2561 บริษัทแห่งหนึ่งเป็นโจทก์ยื่นคำร้องให้บริษัทฯ เข้าเป็นจำเลยร่วมในคดีใช้สิทธิติดตามเอาที่ดินคืน จำนวน 9 โฉนด โดยมีทุนทรัพย์ที่ฟ้องจำนวน 452 ล้านบาท โดยศาลชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้อง โจทก์อุทธรณ์และบริษัทฯ ยื่นแก้อุทธรณ์ ต่อมาศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษายกคำสั่งศาลชั้นต้นที่ยกฟ้องโจทก์ และให้ดำเนินกระบวนการพิจารณาพิพากษาใหม่ตามรูปคดีต่อไป ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นนี้ให้รวมสั่งเมื่อศาลชั้นต้นพิจารณาพิพากษาใหม่เสร็จแล้ว

บริษัทฯ ไม่เห็นด้วยกับคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ จึงได้ยื่นคำฎีกาเพื่อคัดค้านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ ซึ่งได้ยื่นฎีกาแล้วเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2564 ตามคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ที่พิพากษาให้มีการย้อนสำนวน ศาลชั้นต้นได้กำหนดนัดพร้อมในวันที่ 8 ตุลาคม 2564 โดยศาลชั้นต้นมีคำสั่งจำหน่ายคดีชั่วคราวจนกว่าศาลฎีกาจะมีคำพิพากษา

ปัจจุบัน : อยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

การตั้งประมาณการหนี้สินตามจำนวนหนี้ที่โจทก์เรียกร้องตามทุนทรัพย์จำนวน 452 ล้านบาทนั้น บริษัทฯ ไม่ได้มีการตั้งประมาณการหนี้สินไว้ เนื่องจากคำพิพากษาศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์แตกต่างกันในเรื่องอำนาจฟ้อง ซึ่งบริษัทฯ ได้ดำเนินการยื่นฎีกาในประเด็นนี้ ประกอบกับที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ มีความเห็นว่า โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องติดตามเอาทรัพย์คืน เนื่องจากมีพยานหลักฐานที่สามารถพิสูจน์ให้เห็นได้ว่านิติกรรมการซื้อขายเป็นไปโดยชอบ และมีการชำระราคาที่ดินเรียบร้อยแล้ว

1.2 คดีหมายเลขดำที่ มย. 119/2560 คดีหมายเลขแดงที่ มย. 191/2561

บริษัทฯ ถูกกองทุนโซลาริสฯ ฟ้องให้รับผิดชอบจากการออกตั๋วแลกเงิน โดยมีทุนทรัพย์ ณ วันฟ้องเป็นเงินต้นและดอกเบี้ยจำนวนทั้งสิ้น 366 ล้านบาท ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้บริษัทฯ จ่ายชำระเงินต้นจำนวน 350 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปีนับจากวันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จ

ต่อมาศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้บริษัทฯ ชำระหนี้ตั๋วแลกเงินเป็นจำนวนเงิน 350 ล้านบาท และดอกเบี้ยคิดในอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปีของจำนวนเงินตามตั๋วแลกเงินดังกล่าวนับแต่วันผิดนัดเป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น ส่วนค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้ตกเป็นพับ นอกจากนี้ก็แก้ไขเป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ซึ่งฝ่ายโจทก์และบริษัทฯ ได้ยื่นฎีกา วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 ศาลชั้นต้นได้อ่านคำพิพากษาศาลฎีกาโดยศาลฎีกามีคำพิพากษายืน

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ตั้งประมาณการหนี้สินครบทั้งจำนวนแล้วในงบการเงินทุกงวด ตั้งแต่งบการเงินปี 2558 สำหรับต้นเงินตามตั๋วแลกเงิน จำนวน 350,000,000 บาท และดอกเบี้ยค้างจ่ายตามคำพิพากษาศาลฎีกาคำนวณถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565 รวมเป็นเงินต้นและดอกเบี้ยจำนวน 498.01 ล้านบาท

ปัจจุบัน : คดีนี้โจทก์ได้บังคับคดียึดที่ดินของบริษัทฯ ออกขายทอดตลาด

- 1) ที่ดินโครงการ เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ โซน D ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 1 แปลง
- 2) ที่ดินโครงการ เค.ซี. การเดินโฮม นิมิตรใหม่ ตำบลสามวาตะวันออก อำเภอเมืองมีนบุรี กรุงเทพมหานคร จำนวน 58 แปลง

โดยที่ดินตามข้อ 1) มีกำหนดประกาศขายทอดตลาด จำนวน 6 นัด คือ วันที่ 19 มีนาคม 2565, 9 เมษายน 2565, 30 เมษายน 2565, 21 พฤษภาคม 2565, 11 มิถุนายน 2565 และ 2 กรกฎาคม 2565 ซึ่งนัดแรกในวันที่ 19 มีนาคม 2565 เจ้าพนักงานบังคับคดีได้งดการขายทอดตลาด

ส่วนที่ดินตามข้อ 2) มีการขายทอดตลาดได้แล้วบางแปลง ซึ่งปัจจุบันที่ดินส่วนที่เหลือยังไม่มีการประกาศขายทอดตลาดในครั้งใหม่

หมายเหตุ : เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ถูกบังคับคดีนั้น บริษัทฯ (จำเลย) ได้มีการตั้งค่าเผื่อด้อยค่าสะสม ด้อยค่าในงบการเงินของบริษัทฯ ทั้งหมดแล้ว

1.3 คดีหมายเลขดำที่ ผบ. 2854/2564 บริษัทฯ ถูกลูกบ้านผู้ซื้อบ้านจัดสรรในโครงการหนึ่ง ฟ้องร้องเกี่ยวกับการจัดให้มีการซ่อมแซมดูแลสาธารณูปโภค และดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากไม่ดำเนินการ โจทก์จะดำเนินการเอง โดยให้บริษัทฯ ชำระเงินจำนวน 18 ล้านบาท รวมถึงเรียกค่าเสียหายจากการจัดทำสาธารณูปโภคล่าช้า ในอัตราแปลงละ 100,000 บาท (จำนวน 105 แปลง) รวมเป็นเงิน 10,500,000 บาท และบริษัทฯ ได้ยื่นฟ้องแย้งเรียกค่าส่วนกลางกับโจทก์ทวน 80 คน เป็นเงินค่าส่วนกลางพร้อมดอกเบี้ยจำนวน 7,910,267 บาท ซึ่งศาลได้มีคำสั่งรับฟ้องแย้งของบริษัทฯ แล้ว

ปัจจุบัน : ศาลมีกำหนดนัดชี้สองสถานและกำหนดแนวทางในการดำเนินคดีวันที่ 10 มกราคม 2565 เวลา 9.00 น.

ศาลมีกำหนดนัดสืบพยานโจทก์ในวันที่ 9 และ 10 มิถุนายน 2565 เวลา 8.30 น.-16.30 น. และนัดสืบพยานจำเลย ในวันที่ 15 และ 16 มิถุนายน 2565 เวลา 8.30 น.-16.30 น.

1.4 คดีหมายเลขดำที่ ผบ. 932/2564 บริษัทฯ ถูกลูกบ้านผู้ซื้อบ้านจัดสรรในโครงการหนึ่ง ฟ้องว่าบริษัทฯ โอนกรรมสิทธิ์ในสาธารณูปโภคประเภทถนน สวนหย่อม และสนามเด็กเล่น แต่ไม่ได้โอนสาธารณูปโภคประเภทสโมสร สระว่ายน้ำ และฟิตเนส จึงฟ้องให้บริษัทฯ โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในแปลงที่มีสาธารณูปโภคพร้อมสิ่งปลูกสร้างสโมสร สระว่ายน้ำ และฟิตเนสให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ปัจจุบัน : ปัจจุบัน ศาลมีกำหนดนัดสืบพยานโจทก์และพยานจำเลยในวันที่ 24 พฤษภาคม 2565 เวลา 9.00 น.

2.คดีความแพ่งที่บริษัทฯ เป็นผู้ฟ้อง จำนวน 3 คดี

2.1 ศาลแพ่งตัดสิน คดีหมายเลขดำที่ พ.1148/2563

สืบเนื่องจากคดีแพ่งหมายเลขดำที่ พ.422/2563 เรื่อง ตัวเงิน เรียกค่าเสียหาย ที่ฟ้องให้บริษัทฯ ต้องร่วมรับผิดชอบในหนี้เงินตามตั๋วแลกเงิน บริษัทฯ พิจารณาว่าการฟ้องคดีของจำเลยทั้งห้าเป็นการใช้สิทธิไม่สุจริตขัดต่อมาตรา 5 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เนื่องจากตั๋วแลกเงินทั้ง 6 ฉบับ บริษัทฯ โจทก์ไม่ได้เป็นลูกหนี้ตามตั๋วแลกเงินเพราะมิได้ลงลายมือชื่อในตั๋วแลกเงินในฐานะผู้รับรองตัว หรือเป็นผู้สลักหลัง หรือผู้ค้าประกันการใช้เงิน หรืออาวัล ทั้งไม่ปรากฏว่ากรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทฯ โจทก์ได้ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของโจทก์ลงในสัญญาจำนำหุ้นแต่อย่างใด โจทก์จึงไม่ต้องรับผิดชอบตามคำฟ้อง แต่จำเลยทั้งห้าจงใจทำละเมิดต่อโจทก์โดยการฟ้องโจทก์เป็นคดีแพ่งหมายเลขดำที่ พ.422/2563 ต่อศาลแพ่งตัดสินชั้น ให้โจทก์ร่วมรับผิดชอบในมูลหนี้ดังกล่าว อีกทั้งการใช้สิทธิฟ้องร้องของจำเลยมีแต่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่โจทก์ เป็นการกระทำอันไม่ชอบด้วยกฎหมาย การที่โจทก์ต้องตกอยู่ในฐานะจำเลยย่อมส่งผลกระทบโดยตรงต่อชื่อเสียง ภาพลักษณ์ของบริษัทฯ โจทก์จึงฟ้องเรียกค่าเสียหายเป็นเงินจำนวนรวม 50,000,000 บาท

ปัจจุบัน : ศาลมีกำหนดนัดไกล่เกลี่ยในวันที่ 28 มกราคม 2565 เวลา 9.00 น. และมีกำหนดนัดสืบพยานโจทก์ในวันที่ 7 และ 8 เมษายน 2565 เวลา 8.30 - 13.00 น. และสืบพยานจำเลยในวันที่ 19 และ 20 เมษายน 2565 เวลา 8.30 - 13.00 น.

วันที่ 28 มกราคม 2565 กำหนดนัดไกล่เกลี่ย ฝ่ายจำเลยมีความประสงค์ขอเจรจาไกล่เกลี่ย ซึ่งอยู่ระหว่างการไกล่เกลี่ยหาข้อยุติ ศาลจึงได้เลื่อนกำหนดนัดไกล่เกลี่ยออกไปเป็นวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2565 เวลา 9.00 น. ต่อมาจำเลยยกเลิกการไกล่เกลี่ยกับบริษัทฯ ทำให้คดีกลับสู่การพิจารณาโดยกำหนดนัดสืบพยานตามเดิม

2.2 คดีหมายเลขดำ พ.586/2560

บริษัทฯ ได้ดำเนินคดีกับอดีตกรรมการและบุคคลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกรณีอดีตกรรมการร่วมกันทุจริตจากการขายตัวแลกเงิน (B/E) ให้กับกองทุนโซลาริส ข้อหา/ฐานความผิด ผิดสัญญา, ละเมิด, เรียกค่าเสียหาย จำนวนทุนทรัพย์ 514,409,394.87 บาท ซึ่งคดีได้มีการสืบพยานโจทก์และพยานจำเลยเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยที่ 1 และที่ 2 ร่วมกันชำระเงิน 414,483,630.46 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของต้นเงินดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 5 เมษายน 2560) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ และให้จำเลยที่ 3 ร่วมรับผิดชอบชำระเงิน 393,136,451.43 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้อง เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ กับให้จำเลยทั้งสามร่วมกันใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 80,000 บาท ค่าขออื่นในท้าย ต่อมาศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาให้จำเลยที่ 1 และที่ 2 ร่วมกันชำระเงิน 427,510,571.28 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้อง (5 เมษายน 2560) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ นอกจากนี้เพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ ทั้งนี้ ในคดีนี้บริษัทฯ ประสงค์จะฎีกาเพื่อคัดค้านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ในประเด็นค่าเสียหายที่ศาลอุทธรณ์ไม่กำหนดให้ จำนวน 41,000,000 บาท

ปัจจุบัน : คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา (โดยบริษัทฯ ได้ยื่นฎีกาเมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2564 เนื่องจากคำพิพากษาศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ ได้พิพากษาให้จำเลยชำระเงินแก่บริษัทฯ จำเลยทั้งหมดไม่ได้ปฏิบัติตามคำพิพากษา และไม่ได้ขอทุเลาการบังคับคดีไว้ระหว่างพิจารณา บริษัทฯ จึงใช้สิทธิตามกฎหมายดำเนินการบังคับคดี โดยขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์สินของจำเลยที่ 2 คือหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่มีชื่อนายกฤตภัทรหรือภัทรภพ อิทธิสัญญากร จำเลยที่ 2 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ จำนวน 302,200,000 หุ้น เพื่อนำออกมาประกาศขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้ตามคำพิพากษาให้แก่โจทก์ต่อไป ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างเจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาประกาศขายทอดตลาด ส่วนจำเลยที่ 1 และที่ 3 อยู่ระหว่างการสืบทรัพย์สิน ซึ่งบริษัทฯ พบทรัพย์สินของจำเลยบางรายแล้ว โดยจะดำเนินการยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหลังจากการสืบทรัพย์สินเรียบร้อยแล้ว เพื่อดำเนินการยึดทรัพย์สินของจำเลยเอามาประกาศขายทอดตลาด และนำเงินมาชำระหนี้ให้กับบริษัทฯ ต่อไป

2.3 คดีหมายเลขดำที่ พ.1557/2562 บริษัทฯ ได้ดำเนินคดีกับอดีตกรรมการที่ร่วมกันทุจริตเบิกเงินตรงจ่ายของบริษัทฯ ต่อศาลแพ่งมีนบุรี ในข้อหา/ฐานความผิด ละเมิด, เรียกค่าเสียหาย, เรียกทรัพย์สิน ซึ่งจำเลยในคดีได้ตกลงชำระหนี้ให้แก่บริษัทฯ จึงได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความชำระหนี้จำนวน 1,000,000 บาท ซึ่งจำเลยไม่ชำระหนี้ตามสัญญาประนีประนอมยอมความตั้งแต่งวดแรกจนถึงปัจจุบัน

ปัจจุบัน : บริษัทฯ ได้ดำเนินการออกหมายบังคับคดีเรียบร้อยแล้ว และจากการสืบทรัพย์สินของจำเลยในคดี บริษัทฯ พบทรัพย์สินของจำเลยบางรายแล้ว ซึ่งจะดำเนินการยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหลังจากการสืบทรัพย์สินเรียบร้อยแล้ว เพื่อดำเนินการยึดทรัพย์สินของจำเลยเอามาประกาศขายทอดตลาด และนำเงินมาชำระหนี้ให้กับบริษัทฯ ต่อไป

3. คดีความอาญาที่บริษัทฯ ดำเนินคดี มีจำนวน 5 คดี

■ บริษัทฯ ได้ดำเนินการร้องทุกข์ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ

3.1 ดำเนินคดีอาญากับอดีตผู้บริหารของบริษัทและผู้เกี่ยวข้อง กรณีร่วมกันกระทำความผิดทุจริตยักยอกเงินจากการขายตั๋วแลกเงินและยินยอมให้บันทึกบัญชีไม่ถูกต้อง โดยส่งหนังสือแจ้งร้องทุกข์จำนวน 2 ฉบับ มีรายละเอียดดังนี้

วันที่หนังสือร้องทุกข์	เรื่องที่ร้องทุกข์	บุคคลที่ถูกร้องให้ดำเนินคดีอาญา	
5 มีนาคม 2561	ให้ดำเนินคดีในกรณีที่มีอดีตกรรมการของบริษัทกระทำความผิดอาญาด้วยการออกตั๋วสัญญาใช้เงินและเปิดบัญชีเงินฝากธนาคารเพื่อนำเช็คที่ได้จากการออกตั๋วสัญญาใช้เงิน ฝากเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารแล้วถอนเงินจากบัญชีเงินฝากไปให้บุคคลอื่น ทั้งที่บุคคลดังกล่าวไม่มีสิทธิตามกฎหมายที่จะได้รับเงินดังกล่าว เป็นการกระทำโดยทุจริต ทำให้บริษัทฯ ได้รับความเสียหาย สูญเสียเงินฝากจำนวน 394.43 ล้านบาท	อดีตกรรมการจำนวน 2 ท่าน และบุคคลภายนอกจำนวน 1 ท่าน	

วันที่หนังสือร้องทุกข์	เรื่องที่ร้องทุกข์	บุคคลที่ถูกร้องให้ดำเนินคดีอาญา
11 ตุลาคม 2561	ยื่นเรื่องร้องทุกข์ในเรื่องเดียวกันกับเรื่องที่บริษัทฯ ได้ยื่นร้องทุกข์ไปแล้วตามหนังสือร้องทุกข์ลงวันที่ 5 มีนาคม 2561 กับบุคคลอื่นเพิ่มเติมโดยมีข้อสงสัยว่าเป็นผู้ให้ความช่วยเหลือในการทำธุรกรรมเพิ่มอีก 4 ราย	อดีตกรรมการจำนวน 2 ท่าน, อดีตพนักงานของบริษัทฯ จำนวน 1 ท่าน และบุคคลภายนอกจำนวน 1 ท่าน

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

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564 กรมสอบสวนคดีพิเศษ ได้มีหนังสือแจ้งมายังบริษัทฯ ว่าการสอบสวนเสร็จสิ้นแล้วและอธิบดีมีความเห็นควรสั่งฟ้องผู้ต้องหาทุกราย และได้ส่งตัวผู้ต้องหาจำนวน 6 รายและสำนวนให้พนักงานอัยการแล้วเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 ส่วนผู้ต้องหาอีก 1 รายได้ดำเนินการออกหมายจับ

ปัจจุบัน : คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของพนักงานอัยการ

■ บริษัทฯ ได้ดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อกองบังคับการปราบปราม ตามบันทึกคำร้องต่อกองบังคับการปราบปราม ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2561 ให้ดำเนินการคดีอาญาเพิ่มเติมกับผู้บริหารและอดีตผู้บริหารของบริษัทฯ กับพวกดังนี้

3.2 คดีที่อดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องร่วมกันทุจริตในการซื้อที่ดินจำนวน 10 โฉนด และอีก 2 โฉนด รวมเป็นเนื้อที่ดิน จำนวน 48 ไร่ 2 งาน 89 ตารางวา ตำบลสามเรือน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ในราคา 190 ล้านบาท เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2564 คณะทำงานของบริษัทฯ และทนายความผู้รับมอบหมาย ได้ลงตรวจสอบพื้นที่พิพาท พร้อมตรวจสอบพยานหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

ปัจจุบัน : คดีอยู่ระหว่างการสอบสวนและรวบรวมพยานหลักฐานของพนักงานสอบสวน เพื่อพิจารณาในการสั่งคดี โดยได้สอบสวนพยานของฝ่ายผู้กล่าวหา (ฝ่ายบริษัทฯ แล้ว)

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

เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2563 พนักงานสอบสวนได้ลงพื้นที่พิพาท เพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ ยังจังหวัดลำพูน และต่อมา พนักงานสอบสวนได้มีหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดลำพูน สาขาป่าซาง เพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริงทางเอกสารต่างๆ และได้รับเอกสารจากเจ้าพนักงานที่ดินมาบางส่วนแล้ว และจะดำเนินการขอรายชื่อพยานบุคคลกับทางราชการ ในการให้ปากคำเกี่ยวกับที่ดินพิพาทดังกล่าว

ต่อมาทางพนักงานสอบสวนได้ติดต่อกับเจ้าพนักงานที่ดิน เพื่อขอให้เข้ามารับสอบสวนที่กรุงเทพฯ แต่ด้วยเหตุขัดข้องหลายประการ เจ้าพนักงานที่ดินไม่สามารถเดินทางมาที่กรุงเทพฯ ได้ ดังนี้ พนักงานสอบสวนจึงจำเป็นต้องออกสอบสวนในพื้นที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดลำพูน สาขาป่าซาง ปรากฏว่าเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 19 ทำให้พนักงานสอบสวนแจ้งว่า ไม่สามารถเดินทางไปยังพื้นที่ดังกล่าวได้ เมื่อสถานการณ์การแพร่เชื้อไวรัสโคโรนา 19 เริ่มคลี่คลาย ในวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2564 คณะทำงานของบริษัทฯ และทนายความผู้รับมอบหมายได้ลงพื้นที่ไปติดต่อประสานงานกับเจ้าหน้าที่ฝ่ายรังวัด ของสำนักงานที่ดินจังหวัดลำพูน สาขาป่าซาง เพื่อตรวจสอบที่ดินพิพาท โดยเจ้าหน้าที่แจ้งว่า ที่ดินดังกล่าวเป็นเขตป่าถาวร และทางสำนักงานที่ดินได้ประกาศให้ที่ดินบางส่วนของเขตป่าถาวร สามารถออกเอกสารสิทธิ์เป็น นส.3ก ได้ และบางส่วนยังเป็นเขตป่าถาวรอยู่ เมื่อเทียบระหว่างที่ดิน นส.3ข. ของบริษัทฯ แล้วพบว่า มีที่ดินบางส่วนทับกับที่ดิน นส.3ข. และทับกับที่ดินเขตป่าถาวร ทั้งนี้เอกสาร นส.3ข. ของบริษัทฯ เป็นเอกสารที่ถูกต้อง แต่ไม่สามารถระบุตำแหน่งของที่ดินได้ เนื่องจาก นส.3ข. ไม่มีการส่งกล้องสอบเขตหรือรังวัดระวางแผนที่ พร้อมทั้งเจ้าหน้าที่รังวัดได้พา คณะทำงานไปพบกับกำนันตำบลหนองสอง ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ดูแลพื้นที่ และกำนันได้แจ้งว่า ตาม นส.3ข. พินาศทั้ง 8 แปลง บุคคลที่ระบุชื่อเป็นเจ้าของไม่มีชื่ออยู่อาศัยในหมู่บ้านหรือตำบลนี้เลย ทั้งตาม นส.3ข. ไม่สามารถตรวจสอบได้เพราะไม่มีที่ดินที่แท้จริง

ปัจจุบัน : คดีอยู่ระหว่างการสอบสวนและรวบรวมพยานหลักฐานของพนักงานสอบสวน เพื่อพิจารณาในการสั่งคดี โดยได้สอบสวนพยานของฝ่ายผู้กล่าวหา (ฝ่ายบริษัทฯ แล้ว)

3.4 คดีที่อดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องร่วมกันทุจริตในการขายที่ดิน โฉนดเลขที่ 1614 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ในราคา 26 ล้านบาท

ในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าวออกไป อดีตผู้บริหารของบริษัทฯ ในฐานะกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้ทำการซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวคืนจากบุคคลภายนอกจำนวน 26 ล้านบาท

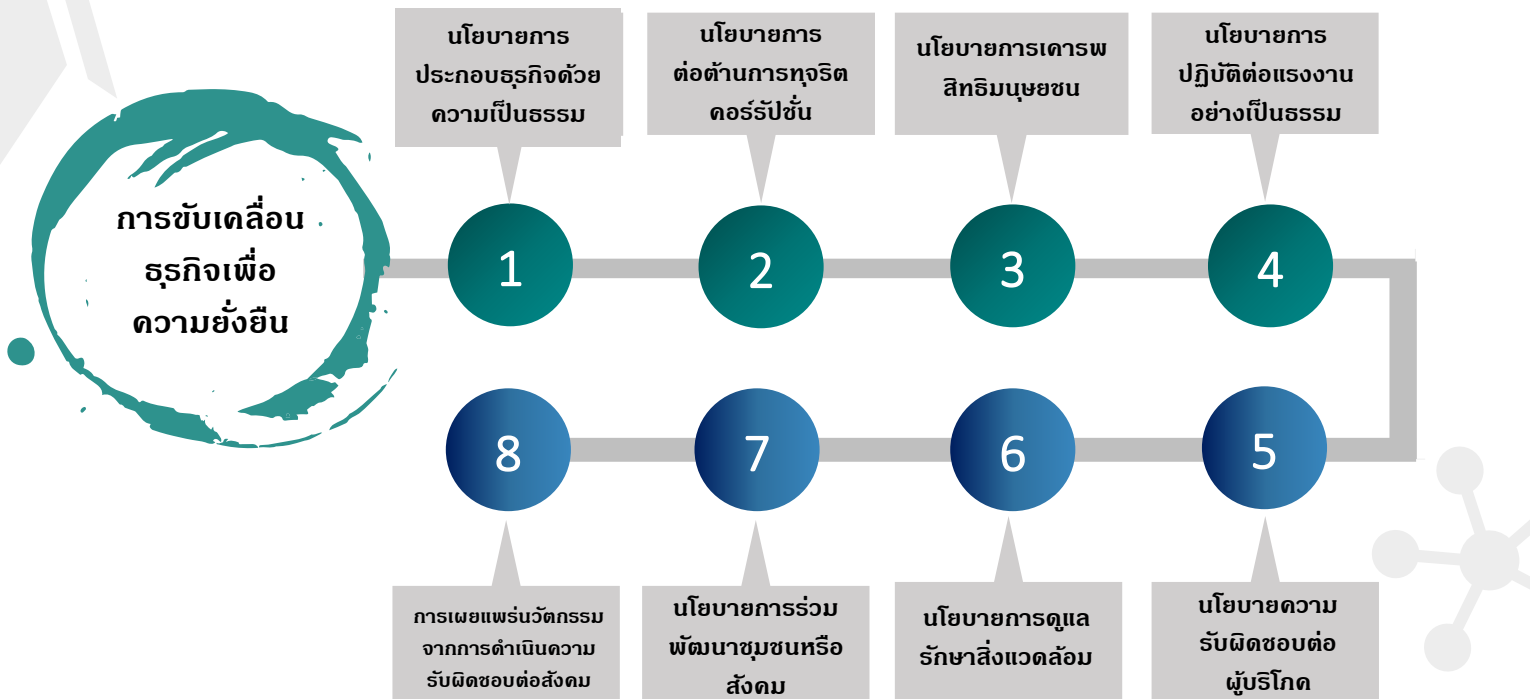
ปัจจุบัน : คดีอยู่ระหว่างการสอบสวนและรวบรวมพยานหลักฐานของพนักงานสอบสวน เพื่อพิจารณาในการสั่งคดี โดยได้สอบสวนพยานของฝ่ายผู้กล่าวหา (ฝ่ายบริษัทฯ แล้ว)

3.5 คดีที่อดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องร่วมกันทุจริตในการสมคบกันทำสัญญาเป็นนายหน้าซื้อและชักชวนให้บุคคลทำสัญญาซื้อขายที่ดิน โฉนดเลขที่ 281085, 281088 ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ของบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ขายให้กับบริษัท เคเจ แอสเซท จำกัด ในราคาซื้อขายจำนวนเงิน 100 ล้านบาท โดยมีการทำสัญญาค่านายหน้าในอัตราร้อยละ 5 ของราคาขาย จำนวน 2 สัญญา ซึ่งบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ได้รับชำระค่าซื้อขายที่ดินจำนวนเงิน 83.50 ล้านบาท

ปัจจุบัน : บริษัทฯ อยู่ระหว่างติดตามพยานเอกสารที่สำคัญบางประการที่ยังไม่ได้มา แต่บริษัทฯ ยังคงสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินคดีตามกฎหมายไว้ในขั้นนี้ และหากเมื่อบริษัทฯ ได้รับพยานเอกสารเรียบร้อยแล้ว จะดำเนินคดีตามกฎหมายต่อไป ประกอบกับในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 3/2563 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2563 มีมติรับรองให้มีการชะลอการดำเนินคดีไว้ก่อน จนกว่าจะสามารถรวบรวมพยานหลักฐานเพิ่มเติมให้เพียงพอเพื่อจะดำเนินคดีต่อไป

การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน (ความรับผิดชอบต่อสังคม)

บริษัทฯ ได้ยึดหลักและการดำเนินการตามนโยบายที่จะตอบสนองความพึงพอใจของลูกค้า ซึ่งเป็นผู้ซื้อผลิตภัณฑ์ และได้รับการโดยตรงจากบริษัทฯ รวมไปถึงผู้บริโภคที่เป็นผู้ใช้ผลิตภัณฑ์ดังกล่าว ให้สามารถมั่นใจได้ว่านอกจากจะได้รับสินค้า บริการที่มีราคาที่ยุติธรรม มีคุณภาพที่ดีที่สุดแล้ว บริษัทฯ ยังตระหนักถึงความปลอดภัยที่อาจส่งผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมถึงการกระทำที่เป็นการละเมิดหรือทำให้เสียสิทธิของผู้บริโภค โดยมีการกำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมมีรายละเอียดดังนี้



1 นโยบายการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจที่เน้นการกำกับดูแลกิจการที่ดี ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรี สุจริตและเป็นธรรม ตามกรอบของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ มีการกำกับดูแลผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างเหมาะสม และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น ผู้บริโภค และคู่ค้า มีการเปิดเผยข้อมูลความโปร่งใสและตรวจสอบได้ หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีมาตรการการกำกับดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายในป้องกันการหาประโยชน์ให้ตนเองและพวกพ้อง เคารพสิทธิความเสมอภาคของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ได้แก่ ผู้ถือหุ้น ลูกค้า พนักงาน คู่ค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ ตลอดจนชุมชนสังคมและสิ่งแวดล้อม คำนึงถึงความเสมอภาค ได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม ได้รับความสำคัญและผลประโยชน์ที่เท่าเทียมกัน ซึ่งความเสียหายของชื่อเสียงของบริษัทหรือขัดต่อข้อกำหนด หลีกเลี่ยงการดำเนินการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งในเชิงธุรกิจ สำหรับพนักงานนั้น ทางบริษัทฯ ได้ให้การดูแลพนักงานเป็นอย่างดีทั้งผลตอบแทนและสวัสดิการ รวมถึงคุณภาพชีวิตในการทำงานด้วยการรณรงค์ให้พนักงานช่วยพัฒนา และรักษาสภาพแวดล้อมภายในสถานที่ทำงานอย่างต่อเนื่อง

2 นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

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

บริษัทฯ ได้แสดงเจตนาธรรมและความมุ่งมั่นในการต่อต้านคอร์รัปชันในทุกรูปแบบ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีนโยบายการกำหนดความรับผิดชอบ แนวปฏิบัติ และข้อกำหนดในการดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อป้องกันการคอร์รัปชัน เพื่อใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติในการดำเนินการของบริษัทฯ ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนยึดถือปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด มีรายละเอียดดังนี้

คำนิยามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน

คอร์รัปชัน (Corruption) หมายถึง การติดสินบนไม่ว่าจะอยู่ในรูปแบบใดๆ โดยการเสนอให้ สลัญญามอบให้ ให้คำมั่น เรียกรับ หรือรับ ซึ่งเงิน ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดซึ่งไม่เหมาะสม กับเจ้าหน้าที่ของรัฐ หน่วยงานของรัฐ หน่วยงานของเอกชน หรือผู้มีหน้าที่ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อให้บุคคลดังกล่าวกระทำหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ อันเป็นการให้ได้มาหรือรักษาไว้ซึ่งธุรกิจ หรือแนะนำธุรกิจให้กับบริษัทโดยเฉพาะหรือเพื่อให้ได้มา หรือรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์อื่นใดที่ไม่เหมาะสมทางธุรกิจ เว้นแต่เป็นกรณีที่กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ ขนบธรรมเนียม ประเพณีของท้องถิ่น หรือจารีตทางการค้าให้กระทำได้

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

การจ่ายเงินคอร์รัปชัน หรือการจ่ายผลประโยชน์ทางทุจริตหมายความว่ารวมถึงการจ่ายเงินทรัพย์สินหรือผลประโยชน์ใดๆ โดยตรงจากบริษัทฯ เอง หรือผ่านลูกค้า/คู่ค้า หรือบุคคลที่สาม

นโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน

ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทดำเนินการหรือยอมรับการคอร์รัปชันในทุกรูปแบบทั้งทางตรงหรือทางอ้อม โดยครอบคลุมถึงทุกธุรกิจในทุกประเทศและทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และให้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันนี้อย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนทบทวนแนวทางการปฏิบัติ และข้อกำหนดในการดำเนินการเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดของกฎหมาย

หน้าที่ความรับผิดชอบ

1. คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่และรับผิดชอบในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลให้ระบบที่สนับสนุนการต่อต้านคอร์รัปชันที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจว่าฝ่ายบริหารได้ตระหนักและให้ความสำคัญกับการต่อต้านคอร์รัปชัน และปลูกฝังจนเป็นวัฒนธรรมองค์กร
2. คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการสอบทานระบบรายงานทางการเงินและบัญชี ระบบควบคุมภายใน ระบบตรวจสอบภายในและระบบบริหารความเสี่ยงให้มั่นใจว่าเป็นไปตามมาตรฐานสากล มีความรัดกุมเหมาะสม ทันสมัย และมีประสิทธิภาพ
3. กรรมการผู้จัดการ คณะจัดการและผู้บริหาร มีหน้าที่และรับผิดชอบในการกำหนดให้มีระบบและให้การส่งเสริมและสนับสนุนนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน เพื่อสื่อสารไปยังพนักงานและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย รวมทั้งทบทวนความเหมาะสมของระบบและมาตรการต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับและข้อกำหนดของกฎหมาย
4. คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่ และรับผิดชอบในการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานว่าเป็นไปอย่างถูกต้อง ตรงตามนโยบาย แนวปฏิบัติ อำนาจดำเนินการ ระเบียบปฏิบัติ และกฎหมาย ข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแล เพื่อให้มั่นใจว่ามีความเหมาะสมและเพียงพอต่อความเสี่ยงด้านคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้น

แนวทางการปฏิบัติ

1. กรรมการบริษัท ผู้บริหาร พนักงานบริษัททุกระดับ ต้องปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันและจรรยาบรรณบริษัท โดยต้องไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับเรื่องคอร์รัปชัน ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
2. พนักงานบริษัทฯ ไม่พึงละเลยหรือเพิกเฉย เมื่อพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชา หรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบ และให้ความร่วมมือในตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ หากมีข้อสงสัยหรือข้อซักถามให้ปรึกษากับผู้บังคับบัญชา หรือบุคคลที่กำหนดให้ทำหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการติดตามการปฏิบัติตามจรรยาบรรณบริษัทฯ ผ่านช่องทางต่างๆ ที่กำหนดไว้
3. บริษัทฯ จะให้ความสำคัญและคุ้มครองพนักงานที่ปฏิเสธหรือแจ้งเรื่องคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ โดยใช้มาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการรายงานการทุจริต คอร์รัปชัน ตามที่บริษัทฯ กำหนดไว้ใน Whistleblower Policy
4. ผู้ที่กระทำคอร์รัปชัน เป็นการกระทำผิดจรรยาบรรณบริษัทฯ ซึ่งจะต้องได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่บริษัทฯ กำหนดไว้ นอกจากนี้ อาจจะได้รับโทษตามกฎหมาย หากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย
5. บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญในการเผยแพร่ ให้ความรู้ และทำความเข้าใจกับบุคคลอื่นที่ต้องปฏิบัติหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ หรืออาจเกิดผลกระทบต่อบริษัทฯ ในเรื่องที่ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันนี้
6. บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะสร้างและรักษาวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นว่าคอร์รัปชันเป็นสิ่งที่ยอมรับไม่ได้ทั้งการทำธุรกรรมกับภาครัฐและภาคเอกชน

ข้อกำหนดในการดำเนินการ

1. นโยบายต่อต้านคอร์รัปชันนี้ ให้ครอบคลุมไปถึงกระบวนการบริหารงานบุคคล ตั้งแต่การสรรหาหรือการคัดเลือกตัวบุคลากร การเลื่อนตำแหน่ง การฝึกอบรม การประเมินผลการปฏิบัติงานพนักงาน และการให้ผลตอบแทน โดยกำหนดให้ผู้บังคับบัญชาทุกระดับสื่อสารทำความเข้าใจ กับพนักงานเพื่อใช้ในกิจกรรมทางธุรกิจที่อยู่ในความรับผิดชอบ และควบคุมดูแลการปฏิบัติให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

2. การดำเนินการใดๆ ตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันให้ใช้แนวปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในคู่มือจรรยาบรรณ และข้อกำหนดเกี่ยวกับจริยธรรมของบริษัท นโยบายและแนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ รวมทั้งระเบียบและคู่มือปฏิบัติงานของบริษัทที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนแนวทางปฏิบัติอื่นใดที่บริษัทจะกำหนดขึ้นต่อไปในธุรกิจของบริษัทฯ

3. เพื่อความชัดเจนในการดำเนินการในเรื่องที่มีความเสี่ยงสูงกับการเกิดคอร์รัปชัน กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับต้องปฏิบัติตามความระมัดระวังในเรื่องดังต่อไปนี้

- ของกำนัล การเลี้ยงรับรองและค่าใช้จ่ายการให้ มอบ หรือรับ ของกำนัล การเลี้ยงรับรองให้เป็นไปตามที่กำหนดในจรรยาบรรณของบริษัท

- เงินบริจาคเพื่อการกุศล หรือเงินสนับสนุนการให้หรือรับเงินบริจาค หรือเงินสนับสนุนต้องเป็นไปอย่างโปร่งใสและถูกต้องตามกฎหมาย โดยต้องมั่นใจว่าเงินบริจาค หรือเงินสนับสนุนไม่ได้ถูกนำไปใช้เพื่อเป็นข้ออ้างในการติดสินบน

- ความสัมพันธ์ทางธุรกิจและการจัดซื้อจัดจ้างกับภาครัฐห้ามให้หรือรับสินบนในการดำเนินธุรกิจทุกชนิด การดำเนินงานของบริษัทฯ และการติดต่อกับภาครัฐจะต้อง เป็นไปอย่างโปร่งใส ซื่อสัตย์ และต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3 นโยบายการเคารพสิทธิมนุษยชน

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

- สนับสนุนให้พนักงานใช้สิทธิของตนในฐานะพลเมือง โดยชอบธรรมตามรัฐธรรมนูญและตามกฎหมาย
- รักษาข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า คู่ค้า และพนักงาน การเปิดเผยหรือการถ่ายโอนข้อมูลส่วนตัวของพนักงานไปสู่สาธารณะจะกระทำได้อีกเมื่อได้รับความยินยอมจากผู้เป็นเจ้าของข้อมูลนั้นๆ เว้นแต่ได้กระทำตามระเบียบบริษัทหรือตามกฎหมาย

- ไม่สนับสนุนกิจการใดๆ ที่เป็นการละเมิดหลักสิทธิมนุษยชน และการทุจริต อาทิ การใช้แรงงานเด็ก การคุกคามทางเพศ

- พนักงานจะต้องไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการละเมิดหรือคุกคามไม่ว่าจะเป็นทางวาจา หรือการกระทำต่อผู้อื่นบนพื้นฐานของเชื้อชาติ เพศ ศาสนา อายุ ความพิการทางร่างกายหรือจิตใจ โดยบริษัทควรมีการกำหนดบทลงโทษหากมีการกระทำความผิดดังกล่าวเกิดขึ้น

- การดูแลพนักงานและความเป็นอยู่ของพนักงาน โดยกำหนดผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่พนักงาน การจัดให้มีสวัสดิการพนักงาน การส่งเสริมด้านการศึกษอบรมอย่างต่อเนื่องทั้งในระยะสั้น และระยะยาว การดูแลเอาใจใส่ในด้านสุขภาพร่างกาย สุขอนามัย ความปลอดภัยของทรัพย์สินและจากการทำงาน การจัดสภาพแวดล้อมในการทำงานให้เหมาะสมและปลอดภัย รวมถึง สอดส่องดูแลกรณีมีการกระทำที่ไม่เป็นธรรมที่เกิดขึ้นในบริษัทฯ

- การกำหนดเงื่อนไขในสัญญาจ้างพนักงานที่เหมาะสมและเป็นธรรม

- ปฏิบัติต่อพนักงาน ผู้มีส่วนได้เสียทุกคนด้วยความเสมอภาค ไม่เลือกปฏิบัติ ให้เกียรติและเคารพความคิดเห็นซึ่งกันและกัน

- การกำหนดข้อปฏิบัติสำหรับพนักงานของบริษัท ในการประพฤติตนให้เหมาะสมกับหน้าที่การงาน ไม่กล่าวร้ายผู้อื่นหรือองค์กรโดยปราศจากมูลความจริง

การดำเนินการในปี 2564

- ส่งเสริมความรู้ให้กับพนักงานได้รับรู้ข่าวสาร และข้อมูลที่เป็นประโยชน์ผ่านช่องทางการสื่อสารต่างๆ เช่น ประกาศ, อีเมล, บอร์ดประชาสัมพันธ์

- เปิดโอกาสให้พนักงานได้แสดงความคิดเห็น เพื่อนำข้อเสนอแนะไปปรับปรุงพัฒนาต่อไป

4 นโยบายการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

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

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะปฏิบัติต่อผู้ใช้แรงงานอย่างเป็นธรรม คือการเคารพและปฏิบัติตามกฎหมาย และหลักจริยธรรมซึ่งมีส่วนสำคัญยิ่งที่จะสร้างความยุติธรรม ความมั่นคงและความสงบสุขในสังคม อันรวมถึงความมั่นคงยั่งยืน และความเจริญเติบโตของกิจการ โดยบริษัทฯ จะปฏิบัติต่อพนักงาน ตามปณิธานว่าด้วยหลักการและสิทธิ ขั้นพื้นฐานตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบกิจการพร้อมทั้งให้ความคุ้มครองในสภาพการทำงาน สุขภาพ และความปลอดภัยของลูกจ้าง โดยมีแนวทางปฏิบัติดังนี้

- บริษัทปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเท่าเทียมกัน ด้วยความเป็นธรรม และเคารพสิทธิตามหลักมนุษยชน ไม่ออกกฎเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ อันเป็นการกีดกันทางเพศ อายุ เชื้อชาติ และศาสนา

- การคัดเลือกบุคคลเพื่อว่าจ้างให้ดำรงตำแหน่งใดๆ ในบริษัทฯ จะต้องเป็นไปด้วยความยุติธรรม โดยคำนึงถึงคุณสมบัติและความเหมาะสมของแต่ละตำแหน่งงาน ทั้งด้านความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่จำเป็นกับงานเป็นสำคัญ และไม่กีดกันบุคคลทุกพลภาพในการว่าจ้างเข้าทำงาน นอกจากนี้ หากบริษัทได้ว่าจ้างบุคคลทุกพลภาพเข้าทำงาน บริษัทฯ จะจัดหาอุปกรณ์อำนวยความสะดวกและสวัสดิการที่เหมาะสมตามสมควร โดยผู้ที่ผ่านคัดเลือกจะต้องเป็นพนักงานทดลองงานมีระยะเวลาติดต่อกันไม่เกิน 90 วัน เพื่อบ่งชี้ว่าพนักงานผู้นั้นมีผลการปฏิบัติงานเป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทฯ กำหนดหรือมีความรู้ ความสามารถ ความประพฤติที่เหมาะสมและสามารถพัฒนาให้ปฏิบัติงานในตำแหน่งงานนั้นๆ ต่อไปได้หรือไม่

- การกำหนดค่าตอบแทนและสวัสดิการเป็นไปด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม โดยคำนึงถึงความเหมาะสมกับสภาพและลักษณะงาน ผลการปฏิบัติงานและความสามารถของบริษัทในการจ่ายค่าตอบแทนนั้น การกำหนดผลตอบแทนให้สอดคล้องกับระดับหน้าที่ความรับผิดชอบและตามกลไกราคาตลาดแรงงาน โดยคำนึงถึงหลักการจูงใจพนักงานให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มความรู้ความสามารถ มีการประเมินผลการปฏิบัติงานโดยหัวหน้างาน และแบ่งผลตอบแทนส่วนหนึ่งให้พนักงานตามผลประกอบการของบริษัทฯ

- บริษัทฯ จัดให้มีนโยบายความปลอดภัยและสุขอนามัยที่ดีของพนักงาน และการส่งเสริมให้มีสภาพแวดล้อมการทำงานที่ดี

- บริษัทฯ จัดให้มีโครงการพัฒนาศักยภาพของพนักงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อปรับปรุงประสิทธิภาพในการทำงานและพัฒนาตนเองให้ก้าวหน้าในการทำงานต่อไป โดยมีการจัดเก็บข้อมูลเพื่อปรับปรุงโครงการให้มีความทันสมัยและเหมาะสมตลอดเวลา นอกจากนี้จัดให้มีการประเมินพนักงานอย่างสม่ำเสมอโดยเครื่องมือที่มีความโปร่งใสและเชื่อถือได้

- พนักงานมีช่องทางสื่อสารเพื่อเสนอแนะ หรือร้องทุกข์ในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่การงาน ซึ่งข้อเสนอต่างๆ ได้รับการพิจารณาอย่างจริงจัง มีการกำหนดวิธีแก้ไขที่เป็นประโยชน์กับทุกฝ่ายและสร้างความสัมพันธ์อันดีในการทำงานร่วมกัน

ในปี 2563 บริษัทฯ ได้มีการจัดกิจกรรมที่เกี่ยวกับสวัสดิการในการส่งเสริมและพัฒนาบุคลากรด้านต่าง ดังนี้

- สวัสดิการพนักงาน ได้แก่ สวัสดิการค่ารักษาพยาบาล การประกันชีวิตและอุบัติเหตุกลุ่มสวัสดิการเงินช่วยเหลือและอื่นๆ

- กิจกรรมงานเลี้ยงปีใหม่

5 นโยบายความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาธุรกิจด้วยตระหนักถึงความสำคัญของสังคม สิ่งแวดล้อม สำหรับลูกค้าในทุกโครงการ เน้นความเป็นอยู่ในสังคมที่ดี และใกล้ชิดธรรมชาติ ทุกโครงการจึงมีการจัดพื้นที่สีเขียวส่วนกลาง เพื่อทุกคนรอบครัวได้ใช้ในการทำกิจกรรมต่างๆ ร่วมกัน และจัดสวนในพื้นที่ที่อยู่อาศัย

บริษัทฯ ได้มีความมุ่งมั่น ในการพัฒนาคุณภาพของสินค้าและบริการให้ได้มาตรฐาน ให้ทุกคนสามารถเข้าถึงได้ รวมถึงการพัฒนาสินค้าและบริการ เพื่อประโยชน์ในการช่วยแก้ไขและลดปัญหาสิ่งแวดล้อมอีกด้วย รวมทั้ง การจัดตั้งหน่วยงานเพื่อติดต่อรับฟังข้อเสนอแนะหรือข้อคิดเห็นจากลูกค้า เพื่อรับทราบปัญหาความต้องการของลูกค้าและนำมาปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้ลูกค้าเกิดความเชื่อมั่น และความพึงพอใจสูงสุด บริษัทฯ ได้มีการกำหนดแนวทางในการปฏิบัติดังนี้

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

6 นโยบายการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

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

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

7 นโยบายการร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม

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

การทำให้เกิดความเข้มแข็งของหน่วยงานต่างๆ ของชุมชน การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคมคือการร่วมมือและมีส่วนร่วมระหว่างบริษัทฯ กับชุมชนและสังคมที่ได้รับผลกระทบจากการดำเนินงานหรือกิจกรรมของบริษัทฯ เพื่อพัฒนาและส่งเสริมความเข้มแข็งตลอดจนฟื้นฟูสังคม วัฒนธรรม ธรรมชาติ ให้กลับมาอุดมสมบูรณ์ทั้งที่เป็นชุมชนและสังคมที่ตั้งอยู่ติดกันหรือใกล้เคียงบริษัทฯ หรือหน่วยงานของบริษัทฯ เสมือนเป็นชุมชนเดียวกัน รวมถึงชุมชนและสังคมที่ตั้งอยู่ห่างไกลออกไป ทั้งนี้บริษัทฯ ได้มีการจัดทำนโยบายการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคมดังนี้

- มุ่งมั่นพัฒนาให้ธุรกิจเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนควบคู่กับการดูแลเอาใจใส่สิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยของชุมชน และให้ความช่วยเหลือสังคมด้วยความตั้งใจ
- ช่วยเหลือและพัฒนาสังคมโดยใช้จุดแข็งและประสบการณ์ความเชี่ยวชาญในธุรกิจมาใช้ในการทำงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม
- ดำเนินกิจกรรมด้านความรับผิดชอบต่อสังคมให้เกิดประโยชน์ต่อสังคม ทั้งชุมชนใกล้บริษัทฯ และชุมชนในพื้นที่ห่างไกลที่สาธารณูปโภคเข้าไปไม่ถึง (Society)
- มุ่งเน้นการนำพลังงานที่มีอยู่ในธรรมชาติมาใช้ให้เกิดประโยชน์แทนการปล่อยทิ้งไปโดยสูญเปล่า โดยอิงปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียงที่ใช้ประโยชน์จากทรัพยากรท้องถิ่นให้มากที่สุด

แผนงานการดำเนินงานรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ ได้มีแนวนโยบายในเรื่องของการดำเนินงานรับผิดชอบต่อสังคมดังนี้

- โครงการพัฒนาชุมชนหรือสังคมน้อยๆ บริษัทฯ / สังคมใกล้บริษัทฯ / สังคมห่างไกลบริษัทฯ จะมีการร่วมกันพัฒนาอย่างน้อย 1 ครั้งต่อปี เช่น โครงการบริจาคเงินและมอบสิ่งของให้แก่โรงเรียน เป็นต้น
- โครงการกรณีเร่งด่วนที่เกิดขึ้นต่อชุมชนหรือสังคมน้อยๆ หรือใกล้เคียงบริษัทฯ ซึ่งเกิดจากผลกระทบของ กิจกรรมบริษัทฯ ทางบริษัทฯ จะเร่งรีบดำเนินการทันทีที่ได้รับทราบข้อมูลนั้นๆ

การดำเนินกิจการของบริษัทฯ โดยเฉพาะความรับผิดชอบต่อสังคมนั้นเป็นเรื่องที่สามารถเริ่มต้นกระทำได้จากการมีจิตสำนึกและคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อเป็นขั้นพื้นฐานของผู้บริหารและพนักงานในบริษัทฯ ที่จะไม่ทำในสิ่งใดๆ ซึ่งส่งผลกระทบต่อในแง่ลบหรือเป็นอันตรายต่อผู้อื่นหรือผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องทุกๆ หน่วยในด้านเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อม ในขณะเดียวกันก็ไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการขัดต่อกฎหมายระเบียบเงื่อนไข และวัฒนธรรมท้องถิ่นที่มีอยู่ และการดำเนินกิจการต้องเป็นไปอย่างมีคุณธรรมจริยธรรมและจรรยาบรรณ ตลอดจนการมีธรรมาภิบาล ซึ่งจะเป็นเครื่องกำกับความซื่อสัตย์สุจริตโปร่งใสและยุติธรรม โดยสามารถประยุกต์ใช้ปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียงมาเป็นเครื่องมือเกื้อหนุนอย่างมีสติและตั้งมั่นอยู่ในความไม่ประมาทและบริษัทฯ ยังมีความมุ่งมั่น ตั้งมั่นในการมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนหรือสังคมที่อยู่ในพื้นที่ใกล้หรือห่างไกลบริษัทฯ เพื่อจะได้สอดคล้องกับแนวนโยบายในการพัฒนาชุมชนหรือสังคม

8 การเผยแพร่ข่าวสารจากการดำเนินความรับผิดชอบต่อสังคม

การมีนวัตกรรมและเผยแพร่ข่าวสารซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคมสิ่งแวดล้อมและผู้มีส่วนได้เสีย บริษัทฯ สนับสนุนการคิดค้นนวัตกรรม หรือแนวทางการดำเนินการใหม่ๆ ที่จะเป็นประโยชน์ต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสียเสมอ โดยบริษัทฯ ได้จัดทำระบบ RFID (Radio Frequency Identification) คือ จัดทำระบบการเข้า - ออกโครงการ แบบ RFID (อัตโนมัติน)

คุณสมบัติระบบ RFID

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

การจัดทำรายงานและการดำเนินงาน

รายงานความรับผิดชอบต่อสังคมประจำปี 2564 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 กับการพัฒนาแนวทางการดำเนินงานของ บริษัทฯ ให้เป็นไปในทางที่เสริมสร้างคุณภาพให้แก่สังคม โดยทางบริษัทฯ มุ่งเน้นในการสร้างคนที่ดีสู่สังคมผ่านการให้การศึกษาเพื่อเป็นการสร้างทรัพยากรบุคคลที่มีความรู้ความสามารถในการพัฒนาองค์กรให้ก้าวหน้า ด้วยการแข่งขันที่บริษัทฯ สังเกตมาเป็นระยะเวลานานให้แก่ทุกคนในองค์กร และตอบแทนคืนสู่สังคม เพื่อสร้างสังคมแห่งการเรียนรู้และพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ



2

โครงสร้างการจัดการ

ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

ทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ทุนจดทะเบียน	จำนวน 4,371,014,517 บาท (สี่พันสามร้อยเจ็ดสิบเอ็ดล้านหนึ่งหมื่นสี่พันห้าร้อยสิบเจ็ดบาทถ้วน)
แบ่งเป็นหุ้นสามัญ	จำนวน 4,371,014,517 หุ้น (สี่พันสามร้อยเจ็ดสิบเอ็ดล้านหนึ่งหมื่นสี่พันห้าร้อยสิบเจ็ดหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
ทุนที่ชำระแล้ว	จำนวน 3,613,536,044 บาท (สามพันหกร้อยสิบสามล้านห้าแสนสามหมื่นหกพันสี่สิบสี่บาท)
แบ่งเป็นหุ้นสามัญ	จำนวน 3,613,536,044 บาท (สามพันหกร้อยสิบสามล้านห้าแสนสามหมื่นหกพันสี่สิบสี่บาท) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

*เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 มีมติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จาก 4,371,014,517 บาท เป็น 3,613,536,044 บาท

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่

เมื่อบริษัทฯ ดำเนินการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้ผู้ถือหุ้นและปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XO) เรียบร้อยแล้ว ณ วันที่ 7 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ได้แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัท ต่อมาบริษัทฯ ได้รับรายงานตามแบบ 246-2 ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่ามีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ข้อมูล ณ วันที่ 10 มีนาคม 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท	จำนวนหุ้น	สัดส่วน%
1. นายสันติ ปิยะทัต	709,100,000	19.62
2. นายจตุพจน์ วิชาญจิตร	389,800,000	10.79
3. นายกฤติภัทร อิทธิสัญญากร	312,200,000	8.64
4. นางสาวกมลวรรณ เต็มประเสริฐฤดี	253,000,000	7.00
5. MR.CHONG CHEE MING	158,000,000	4.37
6. นายบุญสุข ปลื้มวรสวัสดิ์	138,000,000	3.82
7. นายทวีทรัพย์ จิตต์โสภณ	130,000,000	3.60
8. นายวิบูลย์ โกศลธนวัฒน์	113,000,000	3.13
9. นายกวีชัย เลิศอัศวรัตน์	90,000,000	2.49
10. นายธงชัย เพียรการ	87,800,000	2.43

การออกหลักทรัพย์อื่น

ตัวแลกเงินระยะสั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีภาระหนี้ตัวแลกเงินที่เสนอขายในวงจำกัดต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่ ณ สิ้นงวดปี 2564 รวมจำนวน 367.55 ล้านบาท โดยในปี 2564 บริษัทฯ ได้ชำระหนี้คืนไปแล้วจำนวน 10.05 ล้านบาท และไม่ปรากฏรายการออกตัวแลกเงินและเสนอขายในวงจำกัดต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและสำรองตามกฎหมายในแต่ละปี ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลโดยให้คำนึงถึงปัจจัยต่างๆ ต่อไปนี้มาพิจารณาประกอบ เพื่อผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น เช่น ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท สภาพคล่องของบริษัท การสำรองเงินไว้เพื่อการลงทุนในอนาคต การขยายธุรกิจ การสำรองเงินไว้เพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม หรือเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ และการจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อการทำงานของกิจการของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ตามที่คณะกรรมการบริษัท พิจารณาเห็นสมควรหรือเหมาะสม ซึ่งการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และความเห็นชอบของคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลในทุกกรณี จะขึ้นอยู่กับกระแสเงินสดและแผนลงทุน ภาวะทางเศรษฐกิจ ผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน สภาพคล่องของบริษัท รวมถึงความจำเป็นและความเหมาะสมอื่น ในอนาคตของบริษัทฯ และการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะต้องไม่เกินกำไรสะสมที่ปรากฏในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ และ/หรือมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ให้คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลได้แล้วให้รายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมครั้งต่อไป

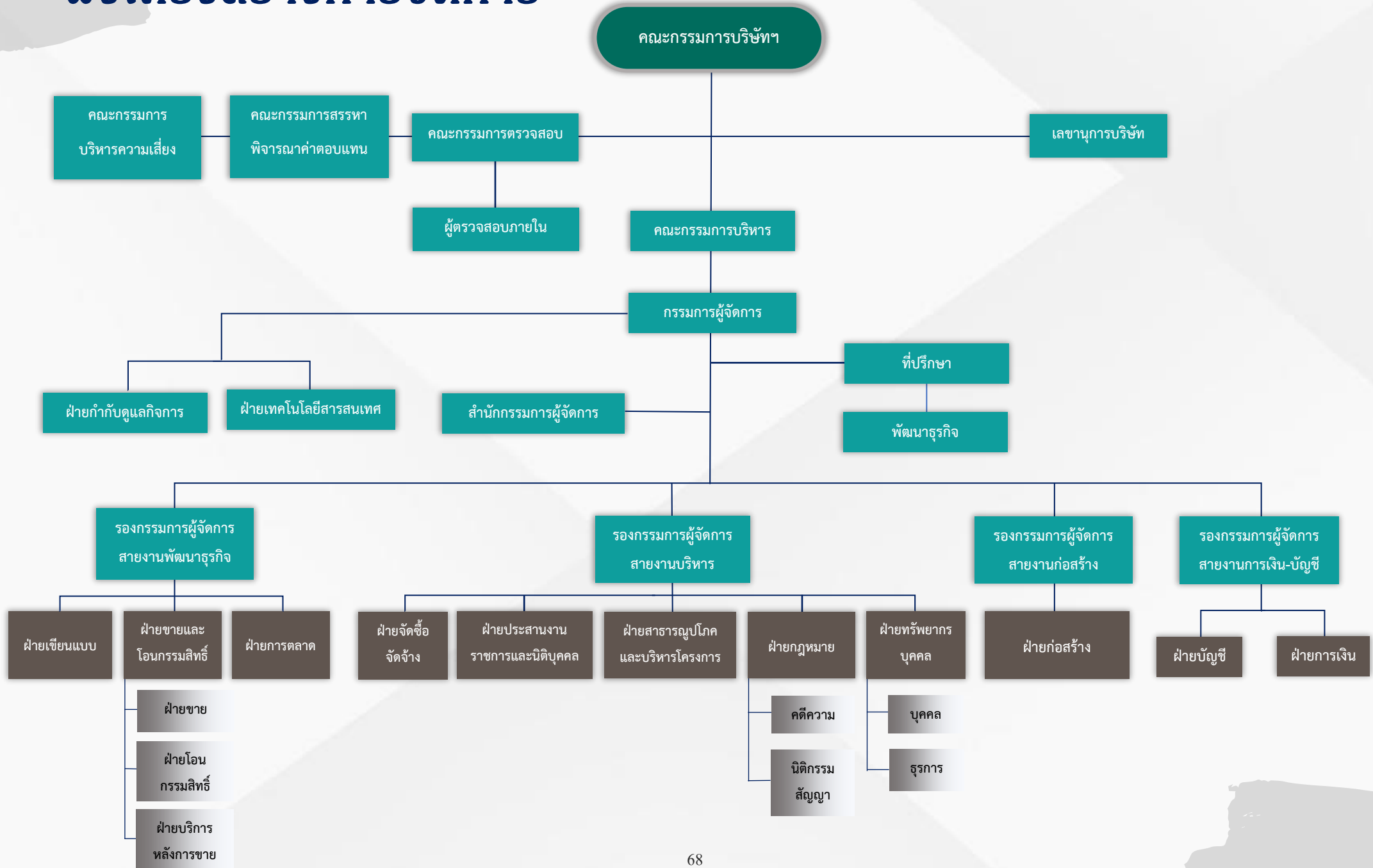
สำหรับปี 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติจ่ายปันผล เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 74.19 ล้านบาท

ข้อมูลการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

รายละเอียด	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น	(0.18)	(0.11)	(0.05)
การจ่ายเงินปันผล (บาท:หุ้น)	-	-	-
อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผลต่อกำไรสุทธิ (%)	-	-	-

หมายเหตุ : เป็นอัตราที่ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565 และให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 เพื่อการอนุมัติต่อไป

ผังโครงสร้างการจัดการ



ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการแต่ละชุด

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการ 5 ชุด คือ (1) คณะกรรมการบริษัท, (2) คณะกรรมการตรวจสอบ, (3) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน, (4) คณะกรรมการบริหาร และ (5) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ และเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ ที่มีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 12/2543 เรื่องการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ฉบับลงวันที่ 22 มีนาคม 2543 ทุกประการ โดยมีรายชื่อ คุณสมบัติและการแบ่งแยกหน้าที่และความรับผิดชอบอย่างชัดเจนรายละเอียดดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

ตามข้อบังคับของบริษัทฯ ระบุว่า คณะกรรมการของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่า กึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย ทั้งนี้ในการดำเนินงานนั้นกรรมการต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการของบริษัทฯ ซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 10 ท่าน ดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.	พลเอกทิวะพร ชนะพะพะเนาว์	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการบริษัท
2.	ดร.อดุลย์ เลหาพล	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ, กรรมการบริหารความเสี่ยง และรองประธานกรรมการบริษัท
3.	นายชาย วัฒนสุวรรณ	กรรมการอิสระ, กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และประธานกรรมการตรวจสอบ
4.	ม.ร.ว.ศศิพจน์ จันทรรัต	กรรมการ, กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และประธานกรรมการบริหาร
5.	นายกันต์ พูลเกษร	กรรมการอิสระ, กรรมการบริหารความเสี่ยง และประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
6.	นายสันติ ปิยะทัต	กรรมการ, กรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ
7.	ศ.ดร.จุมพต สายสุนทร	กรรมการ, กรรมการบริหาร และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
8.	นางสาวแนน กวีวิศาลตระกูล	กรรมการ, กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการบริหาร
9.	นางวิชุดา นิติภักดิ์	กรรมการ และกรรมการบริหาร
10.	ดร.พรภัทร์ รอดโพธิ์ทอง บุญถนอม	กรรมการ และกรรมการบริหาร

*โดยมี นางสาวธัญจิรา วรรณวิจิตร ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ คือ นายสันติ ปิยะทัต หรือนางพรภัทร รอดโพธิ์ทอง บุญถนอม ลงนามร่วมกับ หม่อมราชวงศ์ศศิพันธุ์ จันทรรัตน์ หรือนายจุมพต สายสุนทร หรือนางสาวแนน กวีวิศาลตระกูล หรือนางวิชา นิติภักดิ์ หรือนางพรภัทร รอดโพธิ์ทอง บุญถนอม รวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และระมัดระวังผลประโยชน์ของบริษัท
- (2) มีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นโดยสม่ำเสมอ ดำเนินงานโดยรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นมีการเปิดเผยข้อมูล ต่อผู้ลงทุนอย่าง ถูกต้อง ครบถ้วนได้มาตรฐาน
- (3) กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ
- (4) พิจารณานุมัติขอบเขตอำนาจอนุมัติ (Delegation of Authority)
- (5) กำกับ ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อเพิ่มมูลค่าทาง เศรษฐกิจสูงสุดให้แก่กิจการ
- (6) พิจารณานุมัติการลงทุนในการขยายธุรกิจ ตลอดจนการเข้าร่วมทุนกับผู้ประกอบการรายอื่น
- (7) รับผิดชอบในการจัดทำรายงานทางการเงิน ให้ผู้สอบบัญชีตรวจสอบ และ/หรือสอบทานและเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบ
- (8) แต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร และกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร
- (9) มอบอำนาจให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติกิจการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการ

ทั้งนี้ การมอบอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการนั้นจะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วง ที่ทำให้คณะกรรมการ หรือผู้มอบอำนาจจากคณะกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยาม ประกาศไว้ในคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) อาจมีส่วนได้เสีย หรือ อาจได้รับผลประโยชน์ในลักษณะ ใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ ยกเว้นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบาย และหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมคณะกรรมการได้อนุมัติไว้

คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการอิสระ ซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัท มหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมทั้งข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน และต้องมียอย่างน้อย 1 คน ที่มีความรู้ความสามารถ ด้านบัญชีหรือการเงิน และมีประสบการณ์เพียงพอที่จะทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินของบริษัทฯ คณะกรรมการ ตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

1.	นายชาย	วัฒนสุวรรณ	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2.	พลเอกทิวะพร	ชนะพะเนาว์	กรรมการตรวจสอบ
3.	ดร.อดุลย์	เลาหพล	กรรมการตรวจสอบ

**** ดร.อดุลย์ เลาหพล เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอในการสอบทานความถูกต้องและความน่าเชื่อถือรายงานทางการเงิน โดยดร.อดุลย์ฯ มีประสบการณ์ในการเป็นกรรมการและกรรมการบริหาร ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย ทำหน้าที่พิจารณาอนุมัติสินเชื่อ วงเงินสินเชื่อตั้งแต่ 100 ล้านบาทขึ้นไป ****

โดยมี นางสาวธัญจิรา วรรณวิจิตร ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

- (1) สอบทานให้บริษัทฯ มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ
- (2) สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายในตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- (3) สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับและประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งมีผลใช้บังคับกับบริษัทฯ และ/หรือธุรกิจของบริษัทฯ
- (4) พิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ พร้อมทั้งเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละหนึ่ง (1) ครั้ง
- (5) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งข้อบังคับและประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งมีผลบังคับใช้กับบริษัทฯ และ/หรือธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ
- (6) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อย ดังต่อไปนี้
 - (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วนเป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ
 - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ
 - (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับและประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้องและมีผลบังคับกับบริษัท และ/หรือธุรกิจของบริษัท
 - (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและการเข้าประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - (ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย (Charter)

(ซ) รายการอื่นใดที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

(7) ทบทวนและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไขขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบให้สอดคล้องกับสถานการณ์

(8) ตรวจสอบผู้ที่เกี่ยวข้องภายใต้อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ และมีอำนาจในการว่าจ้างหรือผู้นำผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านมาช่วยในการตรวจสอบ

(9) หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร

(ก) รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

(ข) การทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติหรือความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายใน

(ค) การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับและประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องและมีผลบังคับกับบริษัทฯ และ/หรือธุรกิจของบริษัท

หากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาข้างต้น กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจจะรายงานว่ามีรายงานหรือการกระทำข้างต้นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(10) ให้ความเห็นต่อฝ่ายจัดการเกี่ยวกับการแต่งตั้ง เลิกจ้าง ผลการดำเนินงาน งบประมาณ และอัตราของฝ่ายตรวจสอบภายใน

(11) สอบทาน ทบทวน และให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการและความรับผิดชอบต่อสังคม และการต่อต้านคอร์รัปชัน

(12) สอบทาน และให้ความเห็นในรายงานผลการประเมินกำกับดูแลกิจการและความรับผิดชอบต่อสังคมและการต่อต้านคอร์รัปชันประจำปีของบริษัทฯ

(13) รายงานคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเสี่ยงและการจัดการความเสี่ยง

(14) ทบทวนและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไขกฎบัตรขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบให้สอดคล้องกับสถานการณ์

(15) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

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.ศศิพันธุ์	จันทร์ทัต	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

โดยมี นางสาวธัญจิรา วรรณวิจิตร ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

การสรรหา

- (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 โดยเสนอชื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณาแต่งตั้ง และ/หรือ นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งต่อไป (แล้วแต่กรณี) รวมทั้งพิจารณาประวัติบุคคลดังกล่าวแล้วว่ามีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรต่างๆ ของบริษัท และกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมทั้งไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท จะดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นได้รับข้อมูลอย่างเพียงพอเกี่ยวกับบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อประกอบการตัดสินใจ
- (3) ดูแลการจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เพื่อเป็นการสืบทอดตำแหน่งกรรมการผู้จัดการและผู้บริหารระดับสูง ในกรณีที่กรรมการผู้จัดการหรือผู้บริหารระดับสูงเกษียณอายุ ลาออก หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทสามารถดำเนินไปอย่างต่อเนื่อง โดยกรรมการสรรหาฯ จะรายงานผลการดำเนินงานตามแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) ต่อคณะกรรมการบริหารเพื่อทราบเป็นระยะๆ ด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง รวมถึงมีการกำกับดูแลให้กิจการมีการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวนความรู้ ทักษะ ประสบการณ์และแรงจูงใจที่เหมาะสม
- (4) ทบทวนหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหากรรมการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะมีการสรรหากรรมการที่ครบวาระ
- (5) พิจารณาความเป็นอิสระของกรรมการอิสระแต่ละท่าน เพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการอิสระของบริษัทเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วน
- (6) ในกรณีที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเสนอชื่อกรรมการที่พ้นวาระกลับเข้าดำรงตำแหน่งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะพิจารณาผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการรายดังกล่าว และควรนำเสนอ ผลการปฏิบัติหน้าที่ ผลงาน (Contribution) รวมทั้งประวัติการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการและการประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นเข้าประกอบการพิจารณาด้วย

- (7) พิจารณารูปแบบและจัดทำแผนการพัฒนาระบบการบริษัทคณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการผู้จัดการเพื่อให้พัฒนาความรู้ของทั้งบุคลากรชุดปัจจุบันและที่เข้ามาใหม่ให้เข้าใจในธุรกิจของบริษัท บทบาทหน้าที่ และพัฒนาการต่างๆ ที่สำคัญ เช่น สภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมกฎเกณฑ์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท เป็นต้น
- (8) ดำเนินการอื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาฯ

การกำหนดค่าตอบแทน

- (1) พิจารณาและจัดทำนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่น (ไม่ว่าจะอยู่ในรูป เงินสด หลักทรัพย์ หรืออื่นใด) ของคณะกรรมการบริษัทคณะกรรมการตรวจสอบและกรรมการผู้จัดการรวมทั้งการปรับเงินเดือนของกรรมการผู้จัดการ เพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติต่อไปแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ค่าตอบแทนกรรมการควรอยู่ในลักษณะที่เปรียบเทียบกับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรม รวมถึงพิจารณาแนวทางการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการผู้จัดการให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท และสอดคล้องกับผลประโยชน์ของบริษัทในระยะยาว
- (2) จัดทำนโยบายและหลักเกณฑ์ในการประเมินผลงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบและกรรมการผู้จัดการ เพื่อพิจารณาผลตอบแทนประจำปี และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ
- (3) เปิดเผยนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นและจัดทำรายงานการกำหนดค่าตอบแทนดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท
- (4) ดำเนินการอื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาฯ ทั้งนี้ คณะกรรมการสรรหาฯ มีหน้าที่บทบาทและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไขขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาฯ ให้สอดคล้องกับสถานการณ์

คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 3 คน โดยจะต้องเป็นกรรมการที่มีอำนาจในการบริหาร ซึ่งต้องไม่ใช่กรรมการอิสระ ทั้งนี้ กรรมการผู้จัดการสามารถเป็นกรรมการบริหารได้ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

1.	ม.ร.ว.ศศิพันธุ์	จันทรรัตน์	ประธานกรรมการบริหาร
2.	นายสันติ	ปิยะทัต	กรรมการบริหาร
3.	ศ.ดร.จุมพต	สายสุนทร	กรรมการบริหาร
4.	นางวิชดา	นิติภักดิ์	กรรมการบริหาร
5.	นางสาวแนน	กวีวิศาลตระกูล	กรรมการบริหาร
6.	ดร.พรภัทร์ รอดโพธิ์ทอง	บุญณอม	กรรมการบริหาร

โดยมี นางสาวราตรี สายเมฆ ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการบริหาร

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

- (1) จัดทำวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ ทิศทางในการดำเนินธุรกิจ เป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนการดำเนินธุรกิจ งบประมาณ โครงสร้างการบริหารจัดการ และอำนาจอนุมัติของบริษัทเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบและอนุมัติ และดำเนินการตามที่ได้ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทรวมถึงตรวจสอบและติดตามผลการดำเนินงานดังกล่าวให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
- (2) ควบคุมดูแลดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานทั่วไปของบริษัทผ่านกรรมการผู้อำนวยการของบริษัท
- (3) พิจารณากลั่นกรองข้อเสนอของฝ่ายจัดการในการกำหนดนโยบายการลงทุน การขยายกิจการ การประชาสัมพันธ์ กำหนดแผนการเงิน รายงานประจำปี งบประมาณรวมทั้งงบประมาณประจำปี
- (4) การบริหารทรัพยากรบุคคล และการลงทุนด้านเทคโนโลยี สารสนเทศเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณากำหนดต่อไป
- (5) มีอำนาจแต่งตั้งคณะทำงานเพื่อดำเนินกิจการหรือการบริหารงานของบริษัทและการกำหนด อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะทำงาน รวมถึงควบคุมกำกับดูแลให้การดำเนินงานของคณะทำงานที่แต่งตั้งบรรลุตามนโยบายและเป้าหมายกำหนด
- (6) ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามกรอบนโยบาย และเป้าหมายที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และกำกับดูแลให้การดำเนินงานมีคุณภาพและประสิทธิภาพ
- (7) พิจารณาเรื่องการจัดสรรงบประมาณประจำปีตามที่ฝ่ายจัดการเสนอก่อนที่จะนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติ
- (8) ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการใหม่ และมีอำนาจในการพิจารณาและอนุมัติให้บริษัทเข้าลงทุนหรือร่วมลงทุนกับบุคคล นิติบุคคล องค์กรทางธุรกิจอื่นใด หรือเข้าร่วมประมูลงานต่างๆ ตลอดจนเข้าดำเนินงานโครงการต่างๆ ในรูปแบบที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร รวมถึงการทำนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวจนเสร็จตามขอบเขตอำนาจอนุมัติ (Delegation of Authority) และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด และ/หรือ ตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ตามข้อบังคับของบริษัท
- (9) พิจารณาการจ่ายเงินลงทุนที่สำคัญที่กำหนดไว้ในงบประมาณรายจ่ายประจำปีตามขอบเขตอำนาจอนุมัติ (Delegation of Authority) และ/หรือ ตามที่ได้มอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการบริษัทได้เคยมีมติอนุมัติตามหลักการไว้แล้ว
- (10) พิจารณาการทำสัญญา และ/หรือธุรกรรมใดๆที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท (เช่น การซื้อขาย การให้หรือรับบริหาร การลงทุนหรือร่วมลงทุนกับบุคคลอื่น เพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัทและเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัท) ภายในวงเงินตามตารางขอบเขตอำนาจอนุมัติ (Delegation of Authority) ที่ผ่านมาการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด รวมถึงวงเงินงบประมาณที่กำหนดไว้ตามอำนาจดำเนินการทางการเงิน
- (11) พิจารณาการเข้าทำธุรกรรมทางการเงินกับธนาคารหรือสถาบันทางการเงินสำหรับสนับสนุนการทำธุรกิจตามปกติ เช่น การเปิดบัญชีธนาคาร การปิดบัญชีธนาคาร การกู้ยืมเงิน การขอวงเงินสินเชื่อ การจำนำ จำนอง ค้ำประกัน รวมถึงการซื้อขายและจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินใดๆ ตามวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของบริษัทรวมถึงการทำนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวจนเสร็จตามตารางขอบเขตอำนาจอนุมัติ (Delegation of Authority) ที่ผ่านการอนุมัติ

จากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด และ/หรือ ตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ตามข้อบังคับของบริษัทในกรณีที่วงเงินงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ต้องนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อขออนุมัติในการประชุมครั้งถัดไปและกรณีที่ต้องใช้ทรัพย์สินของบริษัทเป็นหลักประกันต้องนำเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท

- (12) พิจารณาและติดตามผลการดำเนินงานของบริษัท และเสนอจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลหรือเงินปันผลประจำปี เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
- (13) กำหนดโครงสร้างองค์กร อำนาจการบริหารองค์กร รวมถึงกรอบ นโยบายการแต่งตั้ง การว่าจ้าง การโยกย้าย การเลิกจ้าง โครงสร้างค่าตอบแทนสำหรับการกำหนดเงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และบำเหน็จรางวัลตามที่กำหนดไว้ในตารางอำนาจบริหารทรัพยากรบุคคลที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- (14) ทบทวนและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไขขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารให้สอดคล้องกับสถานการณ์
- (15) ดำเนินการอื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทหรือตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
- (16) มอบอำนาจให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหาร ทั้งนี้การมอบอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้นจะไม่มีลักษณะการเป็นมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 3 คน โดยจะต้องเป็นกรรมการที่มีอำนาจในการบริหารความเสี่ยง ซึ่งต้องไม่ใช่กรรมการอิสระ ทั้งนี้ กรรมการผู้จัดการสามารถเป็นกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

1.	ศ.ดร.จุมพต	สายสุนทร	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2.	ดร.อดุลย์	เลาหพล	กรรมการบริหารบริหารความเสี่ยง
3.	นายกานต์	พูลเกษร	กรรมการบริหารบริหารความเสี่ยง
4.	นางสาวแนน	กวีวิศาลตระกูล	กรรมการบริหารบริหารความเสี่ยง

โดยมี นางสาวรัตนดา ชัยรังศรี ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

- (1) พิจารณาอนุมัตินโยบาย วัตถุประสงค์ และกรอบการบริหารความเสี่ยง สำหรับเป็นกรอบการปฏิบัติงานในกระบวนการบริหารความเสี่ยงของพนักงาน ให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันและสอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายของบริษัท
- (2) กำกับดูแลให้มีการระบุความเสี่ยง โดยพิจารณาปัจจัยทั้งภายนอกและภายในองค์กรที่อาจส่งผลกระทบต่อบริษัท ไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ และมีการประเมินผลกระทบและโอกาสที่เกิเกิดขึ้นของความเสี่ยงที่ได้รับรู้ไว้ เพื่อจัดลำดับความเสี่ยง กำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ของบริษัท (Risk Appetite) และเลือกใช้วิธีการจัดการความเสี่ยงได้อย่างเหมาะสม

(3) พิจารณาและให้ความเห็นต่อนโยบายและขอบเขตการบริหารความเสี่ยงทั้งภายนอกและภายในบริษัทให้มีความครอบคลุมและสอดคล้องกับกลยุทธ์และทิศทางของธุรกิจและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ 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) พิจารณากลยุทธ์และแนวทางปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้สามารถประเมิน ติดตามผล และกำกับดูแลระดับความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับผลการประเมินความเสี่ยง แนวทาง และมาตรการจัดการความเสี่ยง รวมถึงแผนการปฏิบัติงานเพื่อจัดการความเสี่ยงที่เหลืออยู่เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและอยู่ในระดับที่ยอมรับได้

(5) กำกับดูแลให้มีผู้รับผิดชอบในการปฏิบัติตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้บริษัทมีระบบการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพทั่วทั้งองค์กรและมีการปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง

(6) พิจารณาโครงสร้างและแต่งตั้งคณะทำงานบริหารความเสี่ยง เพื่อทำหน้าที่ประเมินและติดตามผลการจัดการความเสี่ยง

(7) พิจารณางบประมาณและวิธีการตอบสนองต่อความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและอาจเกิดขึ้นกับบริษัท เพื่อใช้เป็นกฎเกณฑ์ในการปฏิบัติตามสถานการณ์ความเสี่ยงแต่ละประเภทเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ

(8) ทบทวนความเหมาะสมและความเพียงพอของนโยบาย กลยุทธ์ และแนวทางในการปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงของบริษัทเพื่อให้มั่นใจว่านโยบาย กลยุทธ์ และแนวทางปฏิบัติดังกล่าวมีแนวทางสอดคล้องกับกลยุทธ์และทิศทางธุรกิจของบริษัทและสามารถกำกับดูแลระดับความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ รวมทั้งให้คำแนะนำและสนับสนุนแก่คณะกรรมการ ในเรื่องการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กร รวมถึงส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการปรับปรุงและพัฒนากระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ

(9) กำกับดูแลให้การบริหารความเสี่ยงเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพประสิทธิผลและทำการประเมินผลการบริหารความเสี่ยงพร้อมทั้งดูแลให้มีการทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำทุกปี

(10) ทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำทุกปี ถ้ามีการปรับปรุงแก้ไขจะต้องนำเสนอคณะกรรมการบริษัท พิจารณาอนุมัติ

(11) รายงานผลการบริหารความเสี่ยงขององค์กร ให้คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบรับทราบในกรณีที่มีปัจจัยหรือเหตุการณ์ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อบริษัท หรือ เกิดการทุจริตคอร์รัปชันต้องรายงานคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบทันที

(12) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทฯ มีการกำหนดประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ไว้อย่างเป็นทางการล่วงหน้าตลอดปี ซึ่งในการประชุมแต่ละครั้งจะมีการกำหนดวาระการประชุมที่ชัดเจน ทั้งวาระเพื่อทราบและวาระเพื่อพิจารณา มีเอกสารประกอบการประชุมที่ครบถ้วนเพียงพอ ซึ่งสำนักกรรมการผู้อำนวยการและเลขานุการบริษัทจะดำเนินการจัดส่งให้กับคณะกรรมการล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนการเข้าร่วมประชุม ในการประชุมประธานได้จัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ เพื่อให้กรรมการทุกคนสามารถอภิปรายและแสดงความคิดเห็นร่วมกันได้อย่างเปิดเผย โดยมีประธานกรรมการเป็นผู้ประมวลความเห็นและข้อสรุปที่ได้จากการประชุม บันทึกการประชุมจัดทำเป็นลายลักษณ์อักษร โดยเลขานุการคณะกรรมการบริษัทฯ และหลังจากที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุม เอกสารจะถูกจัดเก็บเพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบได้ โดยรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่านสรุปได้ดังนี้

ตารางจำนวนครั้งในการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย

รายนามคณะกรรมการ	ตำแหน่ง	การประชุมประจำปี 2564 (ครั้ง)				
		คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาฯ	คณะกรรมการบริหาร	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
1. พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนา	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการบริษัท	12/15	7/9	-	-	-
2. ดร.อดุลย์ เลาหล	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการบริหาร ความเสี่ยง และรองประธานกรรมการบริษัท	14/15	9/9	-	-	7/8
3. นายชาย วัฒนสุวรรณ	กรรมการอิสระ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และประธานกรรมการตรวจสอบ	15/15	9/9	2/2	-	-
4. นายกานต์ พูลเกษร	กรรมการอิสระ กรรมการบริหารความเสี่ยง และประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	14/15	-	2/2	-	8/8
5. ม.ร.ว.ศศิพจน์ จันทรรัต	กรรมการ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และประธานกรรมการบริหาร	14/15	-	2/2	12/12	-
6. นายสันติ ปิยะทัต	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ	15/15	-	-	3/12	-
7. ศ.ดร.จุมพต สายสุนทร	กรรมการ กรรมการบริหาร และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	15/15	-	-	11/12	8/8
8. นางสาวแนน กวีวิศาลตระกูล	กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง	15/15	-	-	5/5	8/8
9. นางวิชดา นิติกักดิ์	กรรมการ และกรรมการบริหาร	11/15	-	-	10/12	-
10. ดร.พรภัทร์ รอดโพธิ์ทอง บุญณอม	กรรมการ และกรรมการบริหาร	5/5	-	-	5/5	-

หมายเหตุ : นับจำนวนครั้งที่เข้าประชุมตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 หรือ วันที่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เนื่องจากกรรมการแต่ละท่านเข้าดำรงตำแหน่งไม่พร้อมกัน
: ลำดับที่ 10 เพิ่งเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการเมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 จึงสามารถเข้าร่วมประชุมกรรมการได้เพียงแค่วันเดียวในเดิมนั้นจนถึงธันวาคม 2564 เท่านั้น

วาระการดำรงตำแหน่ง

คณะกรรมการบริษัทฯ ของบริษัท เค.ซี.พีร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยบุคคลที่มีความรู้ความสามารถโดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีจำนวนกรรมการที่เหมาะสม โดยปัจจุบันมีกรรมการจำนวนทั้งหมด 10 คน เป็นกรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 1 คน กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารจำนวน 9 คน (ซึ่งเป็นกรรมการอิสระจำนวน 4 คน) ทั้งนี้ กรรมการแต่ละคนมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี

ข้อมูลเกี่ยวกับคณะผู้บริหาร

คณะผู้บริหาร ประกอบด้วยผู้บริหารซึ่งมีคุณสมบัติตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะผู้บริหารมีจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

1.	นายสันติ	ปิยะทัต	กรรมการผู้จัดการ
2.	นางสาวอาทิภา	ธนจิราวัฒน์	รักษาการรองกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน
3.	นายอมรศักดิ์	วิศิษฐ์ภูมิพงศ์	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานบริหาร
4.	นายวิรัตน์	มณีภาค	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานพัฒนาธุรกิจ
5.	นายชัยวัฒน์	ปิยะทัต	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานก่อสร้าง
6.	นางสนทนา	อักษรศิริ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายบริหาร

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ

(1) ดูแล บริหาร ดำเนินงาน และปฏิบัติงานประจำตามปกติธุรกิจเพื่อประโยชน์ของบริษัท ให้เป็นไปตามวิสัยทัศน์ ทิศทางการดำเนินธุรกิจ วัตถุประสงค์และข้อบังคับ ตลอดจนระเบียบ มติ นโยบาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน และแผนงบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น ภายใต้กรอบกฎหมายที่เกี่ยวข้องและขอบเขตอำนาจซึ่งคณะกรรมการบริษัทกำหนด

(2) กำกับดูแลการดำเนินธุรกิจด้านการเงิน การตลาด งานบริหารบุคคลและด้านการปฏิบัติงานอื่นๆ โดยรวมเพื่อให้เป็นไปตามนโยบาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน และแผนงบประมาณประจำปีของบริษัทที่อนุมัติไว้โดยคณะกรรมการบริษัท

(3) กำหนด แผนการดำเนินงาน แผนการลงทุน แผนงบประมาณประจำปีของบริษัท รวมทั้งโครงสร้างและอำนาจการบริหารงานตามที่ฝ่ายจัดการนำเสนอ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

(4) ตรวจสอบติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ และเสนอแนะแนวทางการแก้ไข ปัญหาอุปสรรคต่าง ๆ เพื่อให้ฝ่ายจัดการดำเนินการตามยุทธศาสตร์ และแผนธุรกิจที่วางไว้ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและเป้าหมายของบริษัท รวมทั้งรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส

(5) ออกคำสั่ง ระเบียบ ประกาศ และบันทึกต่างๆ ภายในบริษัท เพื่อให้แน่ใจว่าการดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามนโยบาย และเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท รวมถึงเพื่อรักษาระเบียบวินัยภายในองค์กร

(6) มอบหมายบุคคลใดในการติดต่อกับองค์กรภายนอก ซึ่งรวมถึงหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลอื่น ๆ เท่าที่กรรมการผู้จัดการมีอำนาจหรือได้รับมอบหมาย

(7) กำหนดโครงสร้างองค์กร อำนาจการบริหารองค์กร วิธีการบริหาร โดยครอบคลุมถึงรายละเอียดในการคัดเลือก การพัฒนา และฝึกอบรม การว่าจ้าง การแต่งตั้ง โยกย้าย และเลิกจ้างพนักงานของบริษัทตั้งแต่ระดับผู้จัดการขึ้นไป และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่าง ๆ สำหรับพนักงานตั้งแต่ระดับผู้จัดการขึ้นไป ภายใต้กรอบและนโยบายที่บริษัทกำหนดไว้

(8) กำหนดอัตราค่าจ้าง ค่าตอบแทน บำเหน็จรางวัล เงินโบนัส และปรับขึ้นเงินเดือนสำหรับพนักงานตั้งแต่ระดับรองกรรมการผู้จัดการลงไป ภายใต้กรอบและนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้

(9) เจรจา และเข้าทำสัญญาหรือธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทภายในอำนาจและวงเงินตามที่กำหนดไว้ในตารางอำนาจอนุมัติที่ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด ตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง 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) มอบอำนาจให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนกรรมการผู้จัดการ ทั้งนี้ การมอบอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถถอนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด) อาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อยของบริษัท ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้

ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการผู้จัดการหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กรรมการผู้จัดการไม่มีอำนาจอนุมัติดำเนินการดังกล่าวกับบริษัทหรือบริษัทย่อย ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ ได้กำหนดคำตอบแทนกรรมการไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส สอดคล้องกับบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบในการกำกับการทำงานของบริษัทฯ และผ่านการพิจารณาความเหมาะสมโดยคำนึงผลประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ โดยมีคณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนเป็นผู้พิจารณากำหนดนโยบายคำตอบแทนสำหรับกรรมการผู้บริหารระดับสูงก่อนนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

นโยบายและหลักเกณฑ์การจ่ายตอบแทนคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ จะจ่ายค่าตอบแทนกรรมการในรูปแบบค่าตอบแทนรายเดือน โดยกรรมการที่ดำรงตำแหน่งหลายตำแหน่งจะได้รับค่าตอบแทนในตำแหน่งสูงสุดเพียงตำแหน่งเดียว และกรรมการตรวจสอบจะได้รับค่าตอบแทนในตำแหน่งกรรมการตรวจสอบเท่านั้น จะไม่ได้ค่าตอบแทนในฐานะกรรมการบริษัทอีก

ตารางค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท

รายนามคณะกรรมการ	ค่าตอบแทนกรรมการ (บาท/ปี)				
	บริษัท	ตรวจสอบ	สรรหาฯ	บริหาร	บริหารความเสี่ยง
1. พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ	540,000	-	-	-	-
2. ดร.อดุลย์ เลหาพล	480,000	-	-	-	-
3. นายชาย วัฒนสุวรรณ	-	480,000	-	-	-
4. นายกานต์ พูลเกษร	-	-	420,000	-	-
5. ม.ร.ว.ศศิพจน์ จันทรทัต	-	-	-	420,000	-
6. นายสันติ ปิยะทัต	320,000	-	-	-	-
7. ศ.ดร.จุมพต สายสุนทร	-	-	-	-	420,000
8. นางสาวแนน กวีวิศาลตระกูล	320,000	-	-	-	-
9. นางวิชดา นิติภักดิ์	320,000	-	-	-	-
*10 ดร.พรภัทร์ รอดโพธิ์ทอง บุญณอม	120,000	-	-	-	-

หมายเหตุ : เนื่องจากลำดับที่ 10 เพิ่งเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการเมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 จึงสามารถรับค่าตอบแทนกรรมการได้เพียงแค่ของเดือนกันยายนถึงธันวาคม 2564 เท่านั้น

ตารางค่าตอบแทนคณะผู้บริหาร

ในปี 2562-2564 บริษัทฯ มีการจ่ายค่าตอบแทนเป็นเงินเดือนและโบนัสให้แก่ผู้บริหาร ดังนี้

ประเภท	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564 ณ 31 ธ.ค. 64	
	จำนวน (ราย)	ค่าตอบแทน (บาท)	จำนวน (ราย)	ค่าตอบแทน (บาท)	จำนวน (ราย)	ค่าตอบแทน (บาท)
เงินเดือน	7	15,974,100	7	17,001,590	6	12,941,420
เงินโบนัส	6	353,750	-	-	-	-
รวม	7	16,327,850	7	17,001,590	6	12,941,420

ตารางค่าตอบแทนอื่น ๆ

ในปี 2562-2564 บริษัทฯ ได้สมทบเงินเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่ผู้บริหาร ดังนี้

ประเภท	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564 ณ 31 ธ.ค. 64	
	จำนวน (ราย)	ค่าตอบแทน (บาท)	จำนวน (ราย)	ค่าตอบแทน (บาท)	จำนวน (ราย)	ค่าตอบแทน (บาท)
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	7	282,900	7	401,532	5	309,834
รวม	7	282,900	7	401,532	5	309,834

รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของ

กรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ มีนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ต่อที่ประชุมคณะกรรมการ โดยให้นำส่งสำเนาแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ (59-2) ให้แก่เลขานุการบริษัทเพื่อรวบรวมทำสรุป และนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ

รายงานการถือหลักทรัพย์ของกรรมการ

รายนามคณะกรรมการ		จำนวนหุ้น		หมายเหตุ
		ณ 31 ธ.ค. 2563	ณ 31 ธ.ค. 2564	
1. พลเอกทิวะพร	ชนะพะเนาว์	-	-	
2. ดร.อดุลย์	เลาหพล	-	-	
3. นายชาย	วัฒนสุวรรณ	-	-	
4. นายกานต์	พูลเกษร	-	-	
5. ม.ร.ว.ศศิพจน์	จันทร์ทัต	-	-	
6. นายสันติ	ปิยะทัต	16,200,000	709,100,000	
7. ศ.ดร.จุมพต	สายสุนทร	-	-	
8. นางสาวแนน	กวีวิศาลตระกูล	-	-	
9. นางวิชดา	นิติภักดิ์	-	-	
10. ดร.พรภัทร์	รอดโพธิ์ทอง บุญถนอม	-	-	

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท



บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง นางสาวธัญจิรา วรรณวิจิตร เป็นรักษาการเลขานุการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 6 ตุลาคม 2564 เพื่อทำหน้าที่เลขานุการบริษัทตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 89/15 และมาตรา 89/16 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2561 ซึ่งมีผลใช้บังคับในวันที่ 31 สิงหาคม 2551 โดยคณะกรรมการบริษัทได้ส่งเสริมและสนับสนุนให้เลขานุการบริษัทได้รับการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องทั้งด้านกฎหมาย การบัญชี หรือการปฏิบัติหน้าที่งานเลขานุการบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

เลขานุการบริษัทจะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในมาตรา 89/15 และมาตรา 89/16 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งมีผลบังคับวันที่ 31 สิงหาคม 2551 ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวังและความซื่อสัตย์ รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย 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 และผู้บริหารมีหน้าที่รายงานการมีส่วนได้เสียของตนและผู้เกี่ยวข้องให้บริษัททราบ)
 - 2.2. เลขานุการบริษัทจัดส่งสำเนารายงานให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับรายงานนั้น
 - 2.3. ต้องจัดให้มีระบบการเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องและครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- 3) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

โดยคณะกรรมการบริษัทได้ส่งเสริมและสนับสนุนให้เลขานุการบริษัทได้รับการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องทั้งด้านกฎหมาย การบัญชี หรือการปฏิบัติหน้าที่งานเลขานุการบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

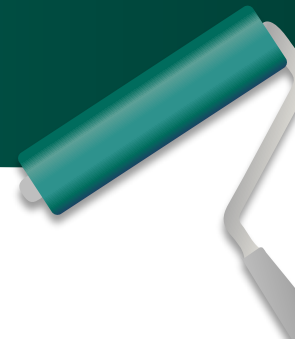
คณะกรรมการบริษัท ได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบ ทำหน้าที่สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจและมีประสิทธิภาพในการดำเนินงาน และรายงานให้คณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นทราบ และจัดให้มีหน่วยงานตรวจสอบภายใน แยกเป็นหน่วยงานหนึ่งของบริษัท มีสายการบังคับบัญชาตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้อนุมัติแต่งตั้ง ให้ บริษัท แอค-พลัส คอนซัลแตนท์ จำกัด ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดทำแผนและดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทานระบบการควบคุมภายในตามแผนงานต่างๆ ที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท คือ นางสาววรรณ เมลิ้องนนท์

หน้าที่และความรับผิดชอบของหัวหน้างานกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง นางสาวนิภาพร หมั่นกล้า เป็นหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ (Compliance) โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

1. กำกับดูแล สอบทานเพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทได้มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์หรือกฎระเบียบของหน่วยงานราชการอย่างถูกต้อง
2. ให้ความเห็นแก่ฝ่ายจัดการเพื่อให้การประกอบธุรกิจของบริษัท ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎระเบียบของหน่วยงานราชการ
3. เข้าร่วมในการพิจารณากำหนดและให้คำแนะนำเกี่ยวกับความเหมาะสม ในขั้นตอนการปฏิบัติงานของบริษัทเพื่อให้มั่นใจได้ว่าปฏิบัติตามนโยบาย แนวทาง กฎเกณฑ์ หรือข้อพึงปฏิบัติที่กำหนดโดยกฎหมายอย่างถูกต้อง
4. รวบรวมและเผยแพร่ข้อมูลที่จำเป็น ตลอดจนให้ความรู้และคำปรึกษาแก่หน่วยงานต่างๆ ภายในบริษัทเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติงาน เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมาย ระเบียบ และหลักเกณฑ์ที่พึงต้องปฏิบัติต่างๆ
5. ส่งเสริมความรู้ความเข้าใจในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดีให้กับ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน

ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน



บุคลากร

บริษัทฯ ถือว่าพนักงานของบริษัทฯ เป็นทรัพยากรที่มีค่าอย่างยิ่ง จึงให้ความสำคัญต่อการบริหารและการพัฒนาบุคลากร เพื่อให้คงไว้ซึ่งบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและประสิทธิภาพ อันจะพื้นฐานของศักยภาพการแข่งขันของบริษัทฯ

จำนวนพนักงานทั้งหมด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562-2564 บริษัทฯ มีพนักงานประจำทั้งหมดดังต่อไปนี้

แผนก/ฝ่าย	จำนวนพนักงาน		
	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564 (31 ธ.ค.)
การตลาดและการขาย	11	14	10
ก่อสร้าง	10	13	9
บัญชีและการเงิน	13	12	9
สนับสนุนปฏิบัติการ	48	45	38
รวมทั้งหมด	82	84	66

เงินเดือน โบนัส ค่าตอบแทนพนักงาน

บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนพนักงานที่คำนึงถึงความเหมาะสม และเป็นธรรม ตามความรู้ความสามารถ ผลการปฏิบัติงานของพนักงานแต่ละคน และยังให้สอดคล้องกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมเดียวกัน อีกทั้งยังต้องให้มีความเหมาะสมกับการขยายตัวของธุรกิจ และการเติบโตของบริษัท

บริษัทฯ มีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานในลักษณะต่างๆ ได้แก่ เงินเดือน เงินโบนัส เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เบี้ยประกันกลุ่ม และค่าตอบแทนอื่น โดยผลตอบแทนพนักงานปี 2562-2564 ดังนี้

ค่าตอบแทน (บาท)	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564 (31 ธ.ค.)
เงินเดือน	30,977,538.00	36,589,955.00	39,196,434.00
เงินโบนัส	1,579,811.00	-	-
ค่าตอบแทนอื่นๆ	7,273,848.21	9,212,754.45	8,380,381.00
รวม	39,831,197.21	45,802,709.45	47,576,815.00

หมายเหตุ : ค่าตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินประกันสังคม ค่ายานพาหนะ ค่าโทรศัพท์สวัสดิการพนักงาน เป็นต้น

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

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

ข้อพิพาทแรงงาน

บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานกับผู้บริหารหรือพนักงานบริษัท ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิ หรือผิดสัญญาการจ้างแรงงานแต่อย่างใด

นโยบายพัฒนาบุคลากร

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

1. การพัฒนาอาชีพของพนักงาน ได้กำหนดเส้นทางความก้าวหน้าในสายอาชีพเพื่อให้พนักงานรับรู้ว่าคุณสามารถเลื่อนตำแหน่ง หรือสามารถโอนย้ายหรือสับเปลี่ยนหมุนเวียนงานไปยังหน่วยงานอื่นๆ บนพื้นฐานของความรู้ความสามารถ และความเหมาะสม รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์การเลื่อนตำแหน่ง/ปรับระดับตำแหน่งไว้อย่างชัดเจน
2. การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน จะมุ่งเน้นการฝึกอบรมภายในตามแผนการฝึกอบรมที่ครอบคลุมทั้งด้านการพัฒนาความรู้ความสามารถ การพัฒนาทัศนคติ และการพัฒนาทักษะการปฏิบัติงาน ซึ่งใช้การฝึกอบรมภายในและภายนอก โดยให้ออกาสอย่างทั่วถึงและสม่ำเสมอ และเหมาะสมกับพนักงานแต่ละตำแหน่งเพื่อพัฒนาความรู้และศักยภาพในการทำงานของพนักงาน

ลำดับ	หลักสูตร/การอบรม	หน่วยงาน/ฝ่าย
1	COSO ERM 2017 การบริหารความเสี่ยงที่เชื่อมต่อกับ COSO 2013	กำกับดูแลกิจการ
2	Risk Based Audit	กำกับดูแลกิจการ
3	หลักสูตร CFO's Orientation For New IPOs รุ่นที่ 5	บัญชี
4	หลักสูตร CFO Refresher (Online Class)	บัญชี

การกำกับดูแลกิจการ

นโยบายด้านการกำกับกิจการ

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญอย่างยิ่งกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมุ่งมั่นอย่างยิ่งที่จะยกระดับของการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างต่อเนื่อง ให้เป็นองค์กรที่มีประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจ มีการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง สมบูรณ์ และโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ ซึ่งได้กำหนดเป็นนโยบายด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยบริษัทฯ ได้ถือปฏิบัติตามหลักการปฏิบัติ ให้ถูกต้องตามกฎหมาย ข้อบังคับต่างๆ ของสำนักงาน ก.ล.ต. ข้อบังคับบริษัทฯ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พระราชบัญญัติบริษัทมหาชน รวมทั้งกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

เป้าหมายของนโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัท ให้ความสำคัญในการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้กำหนดเป้าหมายของนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีไว้ดังนี้ มุ่งเน้นให้การดำเนินกิจการเป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมายและระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง มีความโปร่งใสและเป็นธรรม รวมทั้งให้ความสำคัญต่อระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยงและการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ อันจะส่งผลให้กิจการมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืนและเป็นการเพิ่มมูลค่าสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้นและให้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียภายใต้กรอบของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ

คณะกรรมการบริษัท จะทำการทบทวนและแก้ไขปรับปรุงนโยบายการกำกับดูแลกิจการตามความเหมาะสม ทั้งนี้เพื่อปรับปรุงนโยบายให้มีความเป็นปัจจุบัน 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 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่า

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ



หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญและสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยมีความตั้งใจที่จะส่งเสริมและสนับสนุนผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิของตนโดยเท่าเทียมกัน เช่น สิทธิการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิการได้รับข้อมูลอย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วนและทันเวลา นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้กำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติในเรื่องต่างๆ ที่ส่งเสริมและอำนวยความสะดวกในการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้น ดังนี้

- บริษัทฯ มีความรับผิดชอบต่องานผู้ถือหุ้น ทั้งในแง่การเปิดเผยข้อมูล วิธีทำบัญชี การใช้ข้อมูลภายในและผลประโยชน์ที่ขัดแย้ง ผู้บริหารจะต้องมีจริยธรรมและการตัดสินใจใดๆ จะต้องทำด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และเพื่อผลประโยชน์โดยรวมของผู้ถือหุ้น
- บริษัทฯ ส่งเสริมและสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นทุกกลุ่มเข้าร่วมประชุม โดยได้ดำเนินการดังนี้

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

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังได้ดำเนินการในด้านสิทธิของผู้ถือหุ้น เพื่อความยั่งยืนในเรื่องต่อไปนี้

ก่อนการจัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

- มติของคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2564 กำหนดให้มีวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 โดยให้จัดขึ้นในวันที่ 30 เมษายน 2564 แต่เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ในประเทศไทยยังคงมีแนวโน้มที่สูงและมีการแพร่ระบาดอย่างรวดเร็ว ประกอบกับประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง สั่งปิดสถานที่เป็นการชั่วคราว (ฉบับที่ 25) มติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2564 จึงอนุมัติให้เลื่อนการประชุมออกไปนับแต่วันกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นในการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นที่กำหนดไว้
- มติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2564 กำหนดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ปี 2564 วันที่ 9 กันยายน 2564 ต่อมามติคณะกรรมการบริษัทได้เปลี่ยนแปลงวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 จากเดิมวันที่ 9 กันยายน 2564 เวลา 13.30 น. เป็น วันที่ 26 สิงหาคม 2564 เวลา 13.30 น. และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียน (Book Closing) วันที่ 13 สิงหาคม 2564 จนกว่าการประชุมจะแล้วเสร็จ
- แจ้งกำหนดการพร้อมวาระการประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ล่วงหน้าก่อนวันจัดประชุม
- บริษัทฯ เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมทั้งฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษบนเว็บไซต์ของบริษัท (www.kcproperty.co.th) ล่วงหน้ากว่า 30 วัน ก่อนวันประชุม เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมล่วงหน้าอย่างเพียงพอก่อนได้รับข้อมูลในรูปแบบเอกสารจากบริษัทฯ และตีพิมพ์หนังสือบอกกล่าวการประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันฉบับภาษาไทย อย่างน้อย 1 ฉบับ เป็นเวลาติดต่อกันอย่างน้อย 3 วันก่อนการประชุม บริษัทฯ จะไม่ทำการทำการใดๆ ที่เป็นการจำกัดโอกาสของผู้ถือหุ้นในการศึกษาสารสนเทศของบริษัทฯ
- บริษัทฯ ได้มอบหมายให้บริษัทฯ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (TSD) ซึ่งเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นผู้จัดส่งหนังสือเชิญประชุม ในรูปแบบเอกสารที่มีข้อมูลเช่นเดียวกันกับที่ปรากฏบนเว็บไซต์บริษัทฯ ให้กับผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุม โดยหนังสือเชิญประชุม ได้ระบุวัตถุประสงค์และเหตุผลความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และการลงมติในแต่วาระ

กฎเกณฑ์และวิธีการในการเข้าร่วมประชุม เป็นต้น พร้อมทั้งแนบซีดีรายงานประจำปีของบริษัทฯ หนังสือมอบฉันทะข้อมูลเกี่ยวกับคำตอบแทนกรรมการ และเอกสารประกอบการประชุมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดอย่างครบถ้วนและเพียงพอประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้น

- บริษัทฯ ได้ประกาศหนังสือนัดประชุมลงในหนังสือพิมพ์รายวันล่วงหน้าก่อนวันประชุม และลงประกาศติดต่อกันเป็นเวลา 3 วันตามที่กฎหมายกำหนด
- สำหรับนักลงทุนสถาบัน เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกในการเข้าร่วมประชุม บริษัทฯ ได้จัดเตรียมเอกสารหนังสือมอบฉันทะตามที่ขอให้แก่นักลงทุนสถาบัน และนักลงทุนต่างชาติผ่านช่องทาง E-mail ให้พร้อมก่อนวันประชุม
- เพื่อความสะดวกในการลงทะเบียนก่อนวันเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นประสงค์จะมอบฉันทะให้กรรมการอิสระเป็นผู้เข้าร่วมประชุมแทน ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกมอบฉันทะให้บุคคลอื่นใดหรือจะเป็นกรรมการอิสระตามที่ได้รับแต่งตั้งเข้าประชุมแทน

วันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

- บริษัทฯ ใช้ระบบอิเล็กทรอนิกส์ ในการลงทะเบียน การนับคะแนนเสียง และการแสดงผลคะแนนเพื่อความถูกต้อง แม่นยำ สะดวก รวดเร็ว ในการลงทะเบียนและการนับคะแนนเสียง
- บริษัทฯ แจ้งวิธีการลงคะแนนโดยใช้ระบบ E- voting และการนับคะแนนก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
- บริษัทฯ เปิดให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนก่อนเวลาเริ่มประชุม และเมื่อเกินกำหนดเวลาลงทะเบียนแล้ว ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะเข้าร่วมประชุมยังสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้ โดยไม่เสียสิทธิแต่อย่างใด โดยสามารถออกเสียงลงคะแนนได้ในวาระที่อยู่ระหว่างการพิจารณา และยังไม่มีการลงมติ
- บริษัทฯ ให้สิทธิผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในการออกเสียงลงคะแนน 1 หุ้น ต่อ 1 เสียง
- บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล โดยเสนอชื่อกรรมการให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนที่ละราย
- เพื่อความโปร่งใส บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นอาสาทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบการนับคะแนนเสียง
- สำหรับการประชุมประธานกรรมการบริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามได้ตลอดการประชุม
- เมื่อถึงเวลาเริ่มการประชุม ประธานกรรมการ ประธานกรรมการชุดย่อยทุกชุด กรรมการทุกท่าน ผู้บริหารระดับสูง เลขานุการบริษัท และฝ่ายกฎหมายของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุม
- บริษัทฯ ดำเนินการประชุมตามวาระการประชุมที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม และไม่เพิ่มวาระการประชุม หรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญ โดยไม่แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า อีกทั้งยังได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือแสดงความคิดเห็นและซักถามในที่ประชุม ซึ่งรายละเอียดได้มีการบันทึกไว้ในรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

หลังวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

- บริษัทฯ ได้เปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมผลการลงคะแนนเสียงในวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น โดยแจ้งผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET Link) พร้อมเปิดเผยไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ด้วย
- บริษัทฯ ได้บันทึกรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครบถ้วน เช่น รายชื่อคณะกรรมการและผู้บริหาร มติที่ประชุม คำถามจากผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะ เป็นต้น
- บริษัทฯ ได้ส่งสำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายใน 14 วันนับตั้งแต่วันประชุมและนำส่งกระทรวงพาณิชย์ภายในระยะเวลาตามกฎหมายกำหนด และรายงานการประชุมดังกล่าวบนเว็บไซต์บริษัทฯ ด้วย

- บริษัทฯ ได้ส่งสำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายใน 14 วันนับตั้งแต่วันประชุมและนำส่งกระทรวงพาณิชย์ภายในระยะเวลาตามกฎหมายกำหนด และรายงานการประชุมดังกล่าวบนเว็บไซต์บริษัทฯ ด้วย

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทฯ ตระหนักถึงหน้าที่ในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน บริษัทฯ มีหน้าที่ปกป้องผลประโยชน์และสิทธิของผู้ถือหุ้น ซึ่งรวมถึงสิทธิในการได้รับเงินปันผล และรับทราบข้อมูลที่เกี่ยวข้องและเพียงพอจากบริษัทฯ ในเวลาอันสมควรอย่างสม่ำเสมอ บริษัทฯ ยังมีหน้าที่เผยแพร่ข้อมูลอย่างโปร่งใส และแสดงความรับผิดชอบของฝ่ายบริหารผ่านการจัดประชุมผู้ถือหุ้น และมีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- บริษัทฯ ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันทุกรายทั้งรายใหญ่ รายย่อย ผู้ถือหุ้นต่างชาติ เป็นต้น เปิดโอกาสให้แสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระ รวมทั้งเผยแพร่ข้อมูลสำคัญต่างๆ เพื่อสร้างความเข้าใจให้กับผู้ถือหุ้นในการปฏิบัติตามข้อกำหนดต่างๆ นอกจากนี้ จัดให้มีหน่วยงานรับผิดชอบในการรับฟังความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ ผ่านช่องทางติดต่อที่สะดวก เพื่อรับความเห็นของผู้ถือหุ้น
- บริษัทฯ มีนโยบายอำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในการเสนอเพิ่มวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเลือกตั้งเป็นกรรมการล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยมีการแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET Link) และเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยในปี 2564 แจ้งระหว่างวันที่ 16-23 สิงหาคม 2564 ซึ่งไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอวาระ หรือบุคคลเพื่อเลือกตั้งกรรมการในช่วงเวลาดังกล่าว
- คณะกรรมการบริษัท จะไม่เพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งเป็นการล่วงหน้าโดยไม่จำเป็น โดยเฉพาะวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจ
- บริษัทฯ สนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นใช้หนังสือมอบฉันทะที่กำหนดทิศทางการลงคะแนนได้ สามารถเลือกกรรมการเป็นรายคน มีการเสนอชื่อกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ท่านเป็นผู้รับมอบฉันทะ เป็นทางเลือกในการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น และ/หรือบุคคลอื่นใดให้เป็นผู้รับมอบฉันทะในการประชุมฯ ในกรณีที่มีการประชุมที่กรรมการหรือผู้บริหารมีส่วนได้เสีย จะได้รับการเปิดเผยต่อที่ประชุม และกรรมการหรือผู้บริหารเหล่านั้นจะไม่มีส่วนร่วมในการลงมติแต่อย่างใด
- รายการระหว่างกันบริษัทฯ ได้ดำเนินการอย่างยุติธรรมตามราคาตลาดและกฎหมายและเป็นไปตามปกติธุรกิจการค้า (Fair and at arms' length) โดยผ่านความเห็นชอบความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ
- บริษัทฯ จัดให้สำนักเลขานุการบริษัทเป็นศูนย์กลางเพื่อดูแลเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล ผ่านทางอีเมล comsec@kcproperty.co.th และเบอร์โทร 02-2765924
- คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดนโยบายการเก็บรักษาและป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายในไว้เป็นลายลักษณ์อักษร และแจ้งนโยบายดังกล่าวให้ กรรมการ ผู้บริหาร และ พนักงานทุกคนในองค์กรรับทราบและถือปฏิบัติพร้อมกำหนดให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารที่มีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ตามกฎหมายจัดส่งรายงานดังกล่าวแจ้งให้บริษัทฯ ทราบอย่างน้อย 1 วันล่วงหน้าก่อนทำการซื้อขายหลักทรัพย์ โดยเลขานุการบริษัทจะนำรายงานให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบรายไตรมาส รายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “การดูแลเรื่องการรั่วไหลข้อมูลภายใน”
- ในปี 2564 ไม่มีกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ทำการซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายในและบริษัทฯ ไม่มีกรณีการไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การทำการรายการระหว่างกันหรือซื้อขายหลักทรัพย์ที่กำหนดโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ, สำนักงาน ก.ล.ต., ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในปี 2564 ที่ผ่านมามีการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น 2 ครั้ง โดยเป็นการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 และการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2564 โดยประชุมผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยบริษัทฯ ได้ส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้น และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นการล่วงหน้าก่อนวันประชุมประมาณ 7 วัน ซึ่งบริษัทฯ จะจัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และทำการลงประกาศเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในหนังสือพิมพ์รายวัน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 3 วัน อย่างน้อย 1 ฉบับ ติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วัน ผู้ถือหุ้นจะได้รับรายละเอียดการประชุม เช่น วัน เวลา สถานที่ วาระการประชุม รายงานประจำปีของบริษัทฯ แบบฟอร์มหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารอื่นๆ ประกอบการประชุม รวมทั้งได้แต่งตั้งกรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะแทนผู้ถือหุ้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นประสงค์จะมอบฉันทะให้กรรมการอิสระเป็นผู้เข้าร่วมประชุมแทน ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกมอบฉันทะให้บุคคลอื่นใด หรือจะเป็นกรรมการอิสระตามที่ได้รับแต่งตั้งเข้าประชุมแทน โดยประธานกรรมการบริษัททำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งได้แจ้งรายละเอียดขององค์ประชุม อธิบายวิธีการลงคะแนน การนับคะแนน การใช้บัตรลงคะแนน และเปิดเผยผลการนับคะแนนแต่อย่างชัดเจน โปร่งใส รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมซักถาม แสดงความคิดเห็น โดยให้เวลาอย่างเหมาะสมและเพียงพอ สำหรับการตอบคำถามของกรรมการและผู้บริหารมีความชัดเจนตรงประเด็น ทั้งนี้ การดำเนินการประชุมเป็นไปอย่างครบถ้วนและถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด สำหรับการตอบคำถามของกรรมการและผู้บริหารมีความชัดเจนตรงประเด็น ทั้งนี้ การดำเนินการประชุมเป็นไปอย่างครบถ้วนและถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด สำหรับการอำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้น โดยมีการเปิดรับลงทะเบียนก่อนเวลาประชุม และต่อเนื่องไปจนกว่าจะเสร็จสิ้นการประชุม มีการบันทึกการประชุมอย่างถูกต้องครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ รวมทั้งได้จัดเก็บรายงานการประชุมอย่างเป็นระเบียบเพื่องานและสะดวกต่อการตรวจสอบ นอกจากนี้บริษัทฯ ได้นำระบบ E-voting เพื่อให้การแสดงผลให้รวดเร็วยิ่งขึ้น โดยบริษัทฯ จะแสดงจำนวนผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและผลการลงคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นในวาระที่มีการลงมติให้ผู้ถือหุ้นทราบผลทันที

บริษัทฯ ได้กำหนดเป็นนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง ยกเว้นในกรณีที่มีความจำเป็นที่ต้องเดินทางไปต่างประเทศ

บริษัทฯ ได้นำส่งรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 และรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 ให้กับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว นอกจากนี้ ยังได้เผยแพร่รายงานการประชุมในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.kcproperty.co.th

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

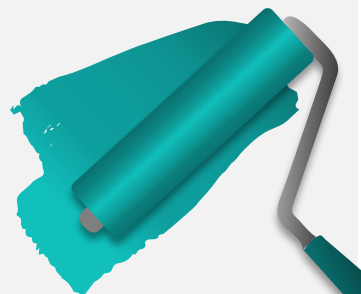
บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญของกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ด้วยตระหนักดีว่า การสนับสนุนของกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียจะช่วยสร้างความยั่งยืนและความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียและคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกของบริษัทฯ รวมถึงการคุ้มครอง และรักษาสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ อย่างยุติธรรมและถูกต้องตามกฎหมาย โดยยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ โปร่งใส ควบคู่ไปกับการมีบทบาทและความรับผิดชอบต่อสังคม ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ มีนโยบายและแนวทางดำเนินการที่ชัดเจนในการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย และบริษัทฯ มีคณะกรรมการตรวจสอบที่มีความอิสระ พิจารณาและตรวจสอบข้อมูลตามกระบวนการที่บริษัทฯ กำหนดไว้ โดยสามารถสรุปความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มที่เกี่ยวข้องได้ดังนี้



ผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าผู้ถือหุ้นคือเจ้าของกิจการมุ่งที่จะดำเนินงานเพื่อให้เกิดผลประโยชน์ในระยะยาวสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น ด้วยการจัดการเพื่อสร้างความเติบโตและสามารถทำกำไรอย่างต่อเนื่อง โดยเน้นการบริหารจัดการอย่างมีคุณภาพ การควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ ระบบตรวจสอบ และการบริหารความเสี่ยง พร้อมทั้งเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสในเวลาอันสมควรและพยายามอย่างที่ดีสุดที่จะปกป้องทรัพย์สินและชื่อเสียงของบริษัทฯ



พนักงาน

บริษัทฯ ถือว่าพนักงานเป็นบุคลากรที่สำคัญของบริษัทฯ จึงได้จ้างพนักงานที่มีความสามารถและประสบการณ์มาร่วมงาน และดูแลให้พนักงานได้รับสิทธิประโยชน์ต่างๆ อย่างเหมาะสม เช่น การประกันสุขภาพและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังสนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานได้มีโอกาสเรียนรู้ และเพิ่มเติมทักษะความรู้ใหม่ๆ เพื่อความก้าวหน้าในการหน้าที่การงาน

ผู้บริหาร

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าฝ่ายบริหารเป็นส่วนสำคัญในการผลักดันองค์กรไปสู่ความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจด้วยเหตุนี้จึงได้มีการจัดทำโครงสร้างค่าตอบแทนของผู้บริหารอย่างเหมาะสม ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับเดียวกันและบริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย นอกจากนี้ฝ่ายบริหารยังมีอิสระในการทำงานในหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ โดยปราศจากการแทรกแซงอีกด้วย

หน่วยงานภาครัฐ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับทั้งในส่วนงานของภาครัฐโดยเฉพาะการทำธุรกรรมบริษัทฯ หลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจจูงใจให้รัฐหรือพนักงานของรัฐดำเนินการที่ไม่ถูกต้องเหมาะสม แต่จะเน้นการสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกันในขอบเขตที่เหมาะสมและสามารถทำได้ และตระหนักอยู่เสมอว่ากฎหมาย กฎเกณฑ์หรือข้อบังคับในหน่วยงานภาครัฐต่างๆ อาจมีเงื่อนไข ขั้นตอน หรือวิธีปฏิบัติที่แตกต่างกัน และบริษัทพึงรับรู้และปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด

ลูกค้า

บริษัทฯ ณ ตระหนักดีว่าลูกค้ามีความสำคัญต่อความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นที่จะสร้างความพอใจให้แก่ลูกค้าด้วยการให้บริการที่มีคุณภาพสูง ซึ่งตอบสนองความต้องการและความคาดหวังของลูกค้าอย่างยุติธรรมและอย่างมืออาชีพ บริษัทฯ จึงทุ่มเททั้งฝีมือและประสบการณ์และให้ความเอาใจใส่แก่ลูกค้าเป็นอย่างดี

คู่ค้าและคู่สัญญา

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญและรับผิดชอบต่อคู่ค้าและคู่สัญญาซึ่งถือเป็นหุ้นส่วนและปัจจัยแห่งความสำเร็จทางธุรกิจที่สำคัญประการหนึ่ง ด้วยความสุจริตและคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกัน โดยยึดหลักปฏิบัติดังต่อไปนี้

- ยึดหลักการปฏิบัติที่เสมอภาคและการแข่งขันบนข้อมูลที่เท่าเทียมกันเป็นธรรมต่อคู่ค้าทุกราย
- พัฒนาและรักษาสัมพันธ์ภาพที่ยั่งยืนกับคู่ค้าและคู่สัญญา ที่มีวัตถุประสงค์ชัดเจนในเรื่องคุณภาพของสินค้าและบริการ ที่คุ้มค่ากับมูลค่าเงินและมีความเชื่อถือซึ่งกันและกัน
- ห้ามผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับผลประโยชน์ใดๆ เป็นส่วนตัวจากคู่ค้าและคู่สัญญาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
- ไม่ใช้ข้อมูลที่ได้รับทราบอันเนื่องมาจากการจัดซื้อหรือจัดหา เพื่อประโยชน์ส่วนตัวหรือผู้อื่น
- ปฏิบัติต่อผู้รับเหมาเสมือนหุ้นส่วนร่วมธุรกิจ โดยให้การสนับสนุน ส่งเสริม และร่วมกันพิจารณาปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้น เพื่อให้สามารถแก้ปัญหาได้อย่างถูกต้องเหมาะสม อันจะนำไปสู่การสร้างสรรค์ผลงานที่มีคุณภาพ

เจ้าหน้าที่

บริษัทฯ ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีหลักการและวินัย เพื่อสร้างความเชื่อถือให้กับเจ้าหน้าที่ โดยปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ตามสัญญาหรือที่ได้ตกลงกันไว้อย่างเคร่งครัด หากเกิดกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงกันได้ บริษัทฯ จะแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบล่วงหน้าโดยเร็วเพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทฯ จะปฏิบัติตามเงื่อนไขด้วยความรับผิดชอบเป็นธรรม ยึดถือการปฏิบัติที่ดีตามเงื่อนไขข้อกำหนดของสัญญา เงื่อนไขคู่ประกัน การบริหารเงินทุนและการชำระหนี้ กำหนดเวลารวมถึงพันธะทางการเงินอย่างเคร่งครัด ไม่ปกปิดข้อมูลหรือข้อเท็จจริงที่จะทำให้เจ้าหน้าที่เกิดความเสียหายและจะรายงานฐานะทางการเงินแก่เจ้าหน้าที่ตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้อย่างถูกต้อง ครบถ้วน และไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง

คู่แข่งทางการค้า

บริษัทฯ มุ่งดำเนินธุรกิจโดยประสงค์จะประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืน และเป็นบริษัทฯ ชำนาญในธุรกิจภายใต้การแข่งขันในอุตสาหกรรมอย่างมีคุณธรรมและจริยธรรม โดยมีหลักการปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าดังนี้

- ประพฤติปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่เสรีและเป็นธรรม
- ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม
- ไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่นหรือคู่แข่งทางการค้า
- ไม่กล่าวร้ายหรือมุ่งทำลายชื่อเสียงแก่คู่แข่งทางการค้า

ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ มุ่งที่จะปฏิบัติตามสังคมและสิ่งแวดล้อมด้วยมาตรฐานที่สูงอย่างต่อเนื่อง โดยให้ความสำคัญกับประเด็นต่างๆ ที่กระทบต่อประโยชน์ของประชาชนส่วนรวม และเข้าร่วมในกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง เช่น งานวันตรวจสุขภาพ งานวันครอบครัว การจัดการแข่งขันกีฬาภายในโครงการ การจัดกิจกรรมลดโลกร้อน โดยแจกถุงผ้า และให้ลูกบ้านมีส่วนร่วมในการปลูกต้นไม้ และงานตามเทศกาลต่างๆ ให้กับชุมชนในโครงการของบริษัทฯ

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

การเปิดเผยข้อมูล

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

บริษัทฯ เปิดเผยข้อมูลรายงานประจำปีผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี บริษัทฯ ส่งเสริมการใช้เว็บไซต์ของบริษัทฯ ให้เป็นอีกช่องทางหนึ่งในการสื่อสารเพื่อเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นที่ต้องการข้อมูลเพิ่มเติมสามารถติดต่อ นางสาวธัญจิรา วรรณวิจิตร ซึ่งเป็นรักษาการเลขานุการบริษัท หมายเลขของบริษัทฯ 02-276-5924 หรืออีเมล www.kcproperty.co.th

การใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ มีนโยบายไม่ให้กรรมการและผู้บริหารใช้ข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญของบริษัทฯ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน เพื่อประโยชน์ต่อตนเองและผู้อื่น รวมถึงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยมีหลักในการดำเนินงานดังนี้

1. ห้ามไม่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ นำข้อมูลจำเพาะซึ่งเป็นข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือส่งข้อมูลดังกล่าวให้ผู้อื่นเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ และผู้มีหน้าที่นำข้อมูลจำเพาะดังกล่าวไปใช้

2. กรรมการผู้บริหารและพนักงาน ต้องระมัดระวังไม่ให้ผู้อื่นได้ยินลอบฟัง ดักฟังหรือบันทึกเสียง ข้อมูลจำเพาะซึ่งเป็นข้อมูลภายในของบริษัทฯ ที่ไม่ควรสนทนาในที่สาธารณะผ่านเครื่องมือสื่อสารหรือสนทนากับสมาชิกในครอบครัวและบุคคลใกล้ชิด อันนำไปสู่การเปิดเผยต่อผู้อื่นได้ดำเนินการแจ้งผู้บริหารในฝ่ายต่างๆ ให้เข้าใจถึงภาระหน้าที่ในการรายงานการถือหลักทรัพย์ในบริษัทของตนเองคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

3. ดำเนินการส่งหนังสือเวียนแจ้งให้ผู้บริหารทราบว่า ผู้บริหารที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญซึ่งมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ ควรหลีกเลี่ยงหรืองดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงระยะเวลา 1 เดือน และห้ามไม่ให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญต่อบุคคลอื่น ก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในดังกล่าวจะเปิดเผยต่อสาธารณชน พร้อมกับวางมาตรการลงโทษและแจ้งให้ทราบถึงบทลงโทษตามลำดับ

4. กำหนดเวลาในการประกาศผลการดำเนินงานและข้อมูลข่าวสารที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาหลักทรัพย์ และมีผลกระทบต่อการเงินของบริษัทฯ ภายใน 45 วัน นับจากวันสิ้นไตรมาส และ 60 วัน นับจากวันสิ้นงวดบัญชี

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แจ้งให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ปฏิบัติตามโดยเคร่งครัด หากผู้ใดฝ่าฝืนจะถูกลงโทษตามข้อบังคับของบริษัทฯ

นอกจากนี้ในการซื้อขายหลักทรัพย์ กรรมการ ผู้บริหาร รวมทั้งคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะตลอดจนบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2551) ของบุคคลดังกล่าว ให้จัดทำและเผยแพร่รายงานการถือหลักทรัพย์ ตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ทุกครั้งที่มีการซื้อขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ ภายใน 3 วัน นับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ทั้งนี้กรรมการและผู้บริหารรับทราบบทบาท ภาระ หน้าที่ในการรายงานการถือหลักทรัพย์ตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรมและโปร่งใส โดยยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคม และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีนโยบายการกำหนดความรับผิดชอบต่อสังคม แนวปฏิบัติ และข้อกำหนดในการดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อป้องกันการคอร์รัปชันกับทุกกิจกรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ และเพื่อให้การตัดสินใจและการดำเนินการทางธุรกิจที่อาจมีความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันได้รับการพิจารณาและปฏิบัติอย่างรอบคอบ บริษัทฯ จึงได้จัดทำ “นโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน” เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติที่ชัดเจนในการดำเนินธุรกิจและพัฒนาสู่องค์กรแห่งความยั่งยืน

บริษัทฯ ได้แสดงเจตนารมณ์และความมุ่งมั่นในการต่อต้านคอร์รัปชันในทุกรูปแบบ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีนโยบายการกำหนดความรับผิดชอบต่อสังคม แนวปฏิบัติ และข้อกำหนดในการดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อป้องกันการคอร์รัปชัน เพื่อใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติในการดำเนินการของบริษัทฯ ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนยึดถือปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด มีรายละเอียดดังนี้

คำนิยามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน

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

ทุจริต หมายถึง การแสวงหาประโยชน์โดยมิชอบด้วยหน้าที่หรือด้วยกฎหมายของกรรมการผู้บริหารและพนักงานทั้งของ บริษัทฯ ของลูกค้า และของคู่ค้า หรือคู่สัญญาของบริษัท อาทิ การทำหลักฐานการเงินเป็นเท็จ การนำทรัพย์สินของบริษัทฯ ไปใช้ส่วนตัว การเบียดบัง การยกยอก ฉ้อโกง การกระทำในลักษณะที่มีการขัดกันของผลประโยชน์ ฯลฯ

การจ่ายเงินคอร์รัปชัน หรือการจ่ายผลประโยชน์ทางทุจริตหมายความว่ารวมถึงการจ่ายเงินทรัพย์สินหรือผลประโยชน์ใดๆ โดยตรงจากบริษัทฯ เอง หรือผ่านลูกค้า/คู่ค้า หรือบุคคลที่สาม

นโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน

ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทดำเนินการหรือยอมรับการคอร์รัปชันในทุกรูปแบบทั้งทางตรงหรือทางอ้อม โดยครอบคลุมถึงทุกธุรกิจในทุกประเทศและทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และให้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันนี้อย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนทบทวนแนวทางการปฏิบัติ และข้อกำหนดในการดำเนินการเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดของกฎหมาย

หน้าที่ความรับผิดชอบ

1. คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่และรับผิดชอบในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลให้ระบบที่สนับสนุนการต่อต้านคอร์รัปชันที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจว่าฝ่ายบริหารได้ตระหนักและให้ความสำคัญกับการต่อต้านคอร์รัปชัน และปลูกฝังจนเป็นวัฒนธรรมองค์กร

2. คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการสอบทานระบบรายงานทางการเงินและบัญชี ระบบควบคุมภายใน ระบบตรวจสอบภายในและระบบบริหารความเสี่ยงให้มั่นใจว่าเป็นไปตามมาตรฐานสากล มีความรัดกุมเหมาะสม ทันสมัย และมีประสิทธิภาพ

3. กรรมการผู้จัดการ คณะจัดการและผู้บริหาร มีหน้าที่และรับผิดชอบในการกำหนดให้มีระบบและให้การส่งเสริมและสนับสนุนนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน เพื่อสื่อสารไปยังพนักงานและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย รวมทั้งทบทวนความเหมาะสมของระบบและมาตรการต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับและข้อกำหนดของกฎหมาย

4. คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่ และรับผิดชอบในการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานว่าเป็นไปอย่างถูกต้อง ตรงตามนโยบาย แนวปฏิบัติ อำนาจดำเนินการ ระเบียบปฏิบัติ และกฎหมาย ข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแล เพื่อให้มั่นใจว่ามีระบบควบคุมที่มีความเหมาะสมและเพียงพอต่อความเสี่ยงด้านคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้น

แนวทางการปฏิบัติ

1. กรรมการบริษัท ผู้บริหาร พนักงานบริษัททุกระดับ ต้องปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันและจรรยาบรรณบริษัท โดยต้องไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับเรื่องคอร์รัปชัน ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

2. พนักงานบริษัทฯ ไม่พึงละเลยหรือเพิกเฉย เมื่อพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชา หรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบ และให้ความร่วมมือในตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ หากมีข้อสงสัยหรือข้อขัดแย้งให้ปรึกษากับผู้บังคับบัญชา หรือบุคคลที่กำหนดให้ทำหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการติดตามการปฏิบัติตามจรรยาบรรณบริษัทฯ ผ่านช่องทางต่างๆ ที่กำหนดไว้

3. บริษัทฯ จะให้ความสำคัญและคุ้มครองพนักงานที่ปฏิเสธหรือแจ้งเรื่องคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ โดยใช้มาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการรายงานการทุจริตคอร์รัปชัน ตามที่บริษัทฯ กำหนดไว้ใน Whistleblower Policy

4. ผู้ที่กระทำคอร์รัปชัน เป็นการกระทำผิดจรรยาบรรณบริษัทฯ ซึ่งจะต้องได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่บริษัทฯ กำหนดไว้ นอกจากนี้ อาจจะได้รับโทษตามกฎหมาย หากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย

5. บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญในการเผยแพร่ ให้ความรู้ และทำความเข้าใจกับบุคคลอื่นที่ต้องปฏิบัติหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ หรืออาจเกิดผลกระทบต่อบริษัทฯ ในเรื่องที่ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันนี้

6. บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะสร้างและรักษาวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นว่าคอร์รัปชันเป็นสิ่งที่ยอมรับไม่ได้ทั้งการทำธุรกรรมกับภาครัฐและภาคเอกชน

ข้อกำหนดในการดำเนินการ

1. นโยบายต่อต้านคอร์รัปชันนี้ ให้ครอบคลุมไปถึงกระบวนการบริหารงานบุคคล ตั้งแต่การสรรหาหรือการคัดเลือกตัวบุคลากร การเลื่อนตำแหน่ง การฝึกอบรม การประเมินผลการปฏิบัติงานพนักงาน และการให้ผลตอบแทน โดยกำหนดให้ผู้บังคับบัญชาทุกระดับสื่อสารทำความเข้าใจ กับพนักงานเพื่อใช้ในกิจกรรมทางธุรกิจที่อยู่ในความรับผิดชอบ และควบคุมดูแลการปฏิบัติให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

2. การดำเนินการใดๆ ตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันให้ใช้แนวปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในคู่มือจรรยาบรรณ และข้อกำหนดเกี่ยวกับจริยธรรมของบริษัทฯ นโยบายและแนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ รวมทั้งระเบียบและคู่มือปฏิบัติงานของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนแนวทางปฏิบัติอื่นใดที่บริษัทฯ จะกำหนดขึ้นต่อไปในธุรกิจของบริษัทฯ

3. เพื่อความชัดเจนในการดำเนินการในเรื่องที่มีความเสี่ยงสูงกับการเกิดคอร์รัปชัน กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับต้องปฏิบัติด้วยความระมัดระวังในเรื่องดังต่อไปนี้

- ของกำนัล การเลี้ยงรับรองและค่าใช้จ่ายการให้ มอบ หรือรับ ของกำนัล การเลี้ยงรับรองให้เป็นไปตามที่กำหนดในจรรยาบรรณของบริษัท
- เงินบริจาคเพื่อการกุศล หรือเงินสนับสนุนการให้หรือรับเงินบริจาค หรือเงินสนับสนุนต้องเป็นไปอย่างโปร่งใส และถูกต้องตามกฎหมาย โดยต้องมั่นใจว่าเงินบริจาค หรือเงินสนับสนุนไม่ได้ถูกนำไปใช้เพื่อเป็นข้ออ้างในการติดสินบน
- ความสัมพันธ์ทางธุรกิจและการจัดซื้อจัดจ้างกับภาครัฐห้ามให้หรือรับสินบนในการดำเนินธุรกิจทุกชนิด การดำเนินงานของบริษัทฯ และการติดต่อกับภาครัฐจะต้อง เป็นไปอย่างโปร่งใส ซื่อสัตย์ และต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การแจ้งเบาะแสเรื่องร้องเรียน

บริษัทฯ มีนโยบายดำเนินธุรกิจภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Governance) โดยยึดหลักความเป็นธรรม โปร่งใสและตรวจสอบได้ จึงเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถรายงานหรือให้ข้อมูลในการแจ้งเบาะแส/ร้องเรียน หรือถูกละเมิดสิทธิโดยผ่านช่องทางการร้องเรียนที่บริษัทฯ กำหนดดังนี้

- แจ้งมายังประธานคณะกรรมการตรวจสอบ หรือคณะกรรมการตรวจสอบ หรือ เลขานุการบริษัท ผ่านทาง e - mail : comsec@kcproperty.co.th
- หรือส่งจดหมาย ถึง ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ หรือคณะกรรมการตรวจสอบ หรือ เลขานุการบริษัท ตามที่อยู่บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เลขที่ 202 อาคารเลอคอนคอร์ด ชั้น 19 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะให้ความคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสทุกกรณี โดยผู้ทำการร้องเรียน ผู้ให้ข้อมูล หรือผู้เป็นพยานหลักฐานใด ๆ ที่เกี่ยวกับการร้องเรียน จะได้รับการคุ้มครองสิทธิของผู้ร้องเรียนจากบริษัท โดยบริษัทฯ จะปกป้องข้อมูลใดๆ ก็ตามที่สามารถระบุตัวของผู้ร้องเรียน หรือผู้เกี่ยวข้องได้ บริษัทฯ จะทำการเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารหลักฐานไว้เป็นความลับ บริษัทฯ จะไม่ทำการลดตำแหน่ง ลงโทษหรือให้ผลทางลบต่อพนักงานที่ปฏิเสธการคอร์รัปชันแต่อย่างใด แม้ว่าการกระทำนั้นจะทำให้บริษัทสูญเสียโอกาสทางธุรกิจ

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบในการชี้แนะทิศทางการดำเนินงานการติดตามดูแลการทำงานของฝ่ายจัดการ บริษัทฯ เน้นการให้ข้อมูลแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้องให้เป็นไปโดยเสมอภาค รวดเร็ว เป็นธรรม และโปร่งใส โดยบริษัทฯ มีนโยบายให้ประธานกรรมการของบริษัทฯ ต้องเป็นกรรมการอิสระตามความหมายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานกรรมการบริหารเพื่อให้มีการถ่วงดุลอำนาจซึ่งกันและกัน รวมทั้งไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับฝ่ายบริหารคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ คณะกรรมการทุกคนมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อกำกับดูแลให้การดำเนินงานของฝ่ายบริหารเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส ถูกต้องตามกฎหมาย กฎระเบียบต่างๆ และข้อบังคับบริษัท โดยมีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และคณะผู้บริหารอย่างชัดเจนปีที่ผ่านมาบริษัทฯ มีการดำเนินกิจกรรมต่างๆ อย่างถูกต้องตาม

กฎหมาย ไม่มีการกระทำที่ขัดต่อกฎระเบียบที่เป็นความผิดร้ายแรง โดยบริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อนโยบายความรับผิดชอบต่อ
คณะกรรมการ

1. โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท

1.1 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลาย ทั้งในด้านทางอายุ เพศ ทักษะประสบการณ์
ความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ คณะกรรมการบริษัทฯ มีจำนวนรวม 10 ท่าน แบ่งเป็นกรรมการจากฝ่าย
บริหาร 1 ท่าน กรรมการที่ไม่ได้มาจากฝ่ายบริหาร 8 ท่าน ซึ่งมีกรรมการที่มีคุณสมบัติเป็นกรรมการอิสระตามหลักเกณฑ์ที่
สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดรวม 4 ท่าน สอดคล้องกับเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดให้บริษัทจดทะเบียนต้องมีกรรมการอิสระ
มากกว่าหรือเท่ากับ 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ซึ่งคณะกรรมการของบริษัทฯ เป็นผู้ทรงคุณวุฒิจากหลากหลาย
อุตสาหกรรม ทั้งด้านธุรกิจบัญชีและการเงิน ซึ่งเกี่ยวข้องและสนับสนุนธุรกิจของบริษัทฯ

1.2 กรรมการสามารถดำรงตำแหน่งได้คราวละ 3 ปี เมื่อครบวาระจะมีการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณา
อนุมัติรายละเอียดการกำหนดวาระของกรรมการ ดังที่แสดงไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการ

1.3 บริษัทฯ ได้แต่งตั้งเลขานุการบริษัท เพื่อทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการ
จะต้องทราบ และปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัท รวมถึงการประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติ
คณะกรรมการ

2. คณะกรรมการชุดย่อย

2.1 บริษัทฯ มีคณะกรรมการชุดย่อยจำนวน 4 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ, คณะกรรมการสรรหาและกำหนด
ค่าตอบแทน, คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

2.2 ประธานคณะกรรมการบริษัทเป็นกรรมการอิสระ และไม่ได้ดำรงตำแหน่งประธานในคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อให้
การทำหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยมีความเป็นอิสระอย่างแท้จริง

2.3 คณะกรรมการบริษัทมีการกระจายอำนาจในการบริหารงานที่ประสิทธิภาพและมีความโปร่งใสในการบริหารจัดการ
โดยจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทฯ ในการพิจารณาในเรื่องต่างๆ
เพื่อให้สอดคล้องกับหลักกำกับดูแลกิจการที่ดี และจัดให้มีคณะกรรมการบริหารเพื่อช่วยในการพิจารณาและกลั่นกรองงานเฉพาะ
เรื่องเพื่อประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการผู้จัดการ

2.4 ประธานคณะกรรมการตรวจสอบเป็นกรรมการอิสระ เพื่อความโปร่งใสและเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่

2.5 คณะกรรมการชุดย่อยมีการประชุมร่วมกันเป็นประจำ โดยรายชื่อกรรมการที่เข้าร่วมประชุม การดำรงตำแหน่งใน
คณะกรรมการชุดต่างๆ และจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละรายเข้าประชุม ดังที่แสดงไว้ในหัวข้อโครงสร้างการจัดการ

3. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยบุคคลที่มีความรู้ ทักษะ และความเชี่ยวชาญที่หลากหลาย และมีภาวะผู้นำซึ่งเป็นที่
ยอมรับ โดยคณะกรรมการมีบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบต่อ ดังต่อไปนี้

3.1 คณะกรรมการบริษัทฯ มีภารกิจและความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย รวมทั้งหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ยังมีหน้าที่และความรับผิดชอบ รวมทั้งอำนาจตามที่กำหนดไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการ

3.2 กำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัทฯ เป็นประจำปีทุกปี รวมทั้งจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เป็นประจำเพื่อกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินธุรกิจเป็นไปตามแผนธุรกิจที่กำหนดอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

3.3 กำหนดนโยบายการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์อย่างชัดเจน เพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ ซึ่งคณะกรรมการและคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ได้กำหนดขั้นตอนการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้องครบถ้วน

3.4 กำหนดนโยบายทางการเงินให้มีระบบควบคุมที่มีประสิทธิภาพ และปฏิบัติตามกฎระเบียบและนโยบาย

3.4.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ได้จัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้ให้ความเห็นชอบนโยบายดังกล่าว ทั้งนี้ คณะกรรมการจะจัดให้มีการทบทวนนโยบายและการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวเป็นประจำ นอกจากนี้ หลังจากที่ได้รับอนุญาตของบริษัทได้ทำการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว บริษัทฯ จะถือปฏิบัติตามกฎและข้อบังคับต่างๆ ตามที่สำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนดทุกประการ โดยจะเปิดเผยรายงานการกำกับดูแลกิจการไว้ในรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

3.4.2 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์บนหลักการที่ว่า การตัดสินใจใดๆ ในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องหรือเกี่ยวข้องกับรายการที่พิจารณาต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบถึงความสัมพันธ์หรือการเกี่ยวข้องของตนในรายการดังกล่าว และต้องไม่เข้าร่วมการพิจารณาตัดสินใจ รวมถึงไม่มีอำนาจอนุมัติในธุรกรรมนั้นๆ

คณะกรรมการตรวจสอบจะนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ซึ่งได้มีการพิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบ และได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่สำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด รวมทั้งจะมีการเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

3.4.3 ระบบการควบคุมภายใน

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงาน และเพื่อให้เกิดความมีประสิทธิภาพในการดำเนินงาน บริษัทฯ จึงได้กำหนดภาระหน้าที่อำนาจการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงานและผู้บริหารไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์และมีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานผู้ติดตามควบคุมและประเมินผลออกจากกัน โดยบริษัทฯ ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่ในการสอบทานระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และมีการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญจากภายนอก

เพื่อทำหน้าที่ติดตาม ตรวจสอบระบบควบคุมภายใน และรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานหลักที่สำคัญของบริษัทได้ดำเนินการตามแนวทางที่กำหนดและมีประสิทธิภาพ

4. รายงานของคณะกรรมการ

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

5. การประชุม

5.1 การประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท วาระการประชุมหลัก ได้แก่ เรื่องประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบเรื่องสืบเนื่องจากการประชุมครั้งก่อน เรื่องเพื่อทราบ เรื่องเพื่อพิจารณา/อนุมัติ

บริษัทฯ มีการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอสำหรับรอบระยะเวลา 1 ปี อย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง และจะมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ ทุกท่านให้ความสำคัญ โดยจะเข้าร่วมประชุมทุกครั้ง บริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมที่กำหนดวาระชัดเจนล่วงหน้าก่อนวันประชุมอย่างน้อย 7 วัน เพื่อให้กรรมการมีเวลาในการพิจารณาศึกษาวาระการประชุมและเอกสารประกอบการประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ กรรมการทุกท่านสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างเปิดเผยและเป็นอิสระ มีการบันทึกรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรและจัดเก็บรายงานประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อให้กรรมการและผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบได้ นอกจากนี้ ผู้บริหารระดับสูงยังเข้าร่วมประชุมเพื่อให้รายละเอียดเพิ่มเติม เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาการต่าง ๆ อีกด้วย

ประธานกรรมการ เป็นผู้พิจารณาเลือกเรื่องเข้าวาระการประชุมคณะกรรมการ และกรรมการทุกท่านมีความเป็นอิสระที่จะเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุม ผู้บริหารระดับสูงสามารถเข้าร่วมประชุมเพื่อให้รายละเอียดเพิ่มเติม เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาการต่าง ๆ อีกด้วย

5.2 การประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี

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

6. ค่าตอบแทน

บริษัทฯ แต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนเพื่อทำหน้าที่เสนอความเห็นเกี่ยวกับค่าตอบแทนของคณะกรรมการแต่ละชุดต่อกรรมการบริษัท โดยได้กำหนดนโยบายค่าตอบแทนกรรมการบริษัทไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส ใช้หลักเกณฑ์และนโยบายที่กำหนด และอยู่ในระดับที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน ซึ่งเป็นผลตอบแทนที่จูงใจ

ระยะยาวที่สอดคล้องกับผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนำเสนออัตราค่าตอบแทนกรรมการดังกล่าวเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี

ทั้งนี้ บริษัทฯ กำหนดให้มีการเปิดเผยค่าตอบแทนที่จ่ายให้แก่กรรมการและผู้บริหารตามรูปแบบที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

7. การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทฯ มีนโยบายส่งเสริมให้กรรมการและผู้บริหารให้มีการร่วมสัมมนาและฝึกอบรม เพื่อให้พัฒนาความรู้ในทุกๆ ด้าน เพื่อให้การปฏิบัติงานมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง และเพิ่มศักยภาพในด้านการกำกับดูแลกิจการอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ สนับสนุนให้กรรมการ และผู้บริหาร เข้าร่วมสัมมนาหลักสูตรที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ รวมทั้งพบปะและแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับกรรมการบริษัทฯ โดยมอบหมายให้เลขานุการบริษัทเป็นผู้ประสานงานกับกรรมการและผู้บริหาร เพื่อเข้าอบรมหลักสูตรกรรมการของสถาบันกรรมการบริษัทไทย

8. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารสูงสุด

ในการแต่งตั้งกรรมการ คณะกรรมการสรรหาจะพิจารณาคุณสมบัติและคัดสรรบุคคลผู้มีคุณวุฒิ ความรู้ความสามารถ และมีประสบการณ์การทำงานที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด โดยจะเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามนโยบายของบริษัทฯ

8.1 กรรมการบริษัท

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

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

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

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังห้ามมิให้กรรมการประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือเข้าเป็นกรรมการในบริษัทเอกชนหรือบริษัทมหาชนอื่นซึ่งประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้งและกรรมการต้องแจ้งให้บริษัททราบโดยไม่ชักช้าหากมีส่วนได้ส่วนเสียไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในสัญญาใดๆ ที่บริษัททำขึ้นหรือถือหุ้นกู้เพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัทหรือบริษัทในเครือ

8.2 กรรมการอิสระ

คณะกรรมการบริษัทจะคัดเลือกบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระโดยพิจารณาจากคุณสมบัติตามพระราชบัญญัติมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศคณะกรรมการตลาดทุนรวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และจำนวนของคณะกรรมการอิสระจะต้องมีอย่างน้อย 3 คนหรืออย่างน้อย 1 ใน 3 แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

1. กรรมการอิสระรวมทั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องจะต้องถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่ง ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
2. กรรมการอิสระต้องไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน หรือเป็นที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันได้รับการแต่งตั้ง ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษา ของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
3. กรรมการอิสระจะต้องไม่มีความสัมพันธ์กับกรรมการที่เป็นผู้บริหาร เจ้าหน้าที่บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ไม่ว่าจะเป็นความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดา มารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตรรวมทั้งคู่สมรสของบุตร เจ้าหน้าที่บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
4. กรรมการอิสระจะต้องไม่มีส่วนได้ส่วนเสียทางการเงินหรือผลประโยชน์อื่นๆ ในการบริหารจัดการและธุรกิจทั้งทางตรงหรือทางอ้อมของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ ใน

ลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณ์อย่างอิสระของตนรวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง

5. กรรมการอิสระจะต้องไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันได้รับการแต่งตั้ง
6. กรรมการอิสระจะต้องไม่เป็นหรือเคยเป็นให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้น เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันได้รับการแต่งตั้ง
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

กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้

ในกรณีที่ได้แต่งตั้งบุคคลให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระและเป็นบุคคลที่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าที่กำหนดตามข้อ 4 หรือ ข้อ 6 คณะกรรมการบริษัทฯ อาจพิจารณาผ่อนผันให้ได้ หากเห็นว่าการแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ และบริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลต่อไปนี้ในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นในวาระพิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระดังกล่าวแล้ว ดังนี้

- ก) ลักษณะความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพที่ทำให้บุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- ข) เหตุผลและความจำเป็นที่ยังคงหรือแต่งตั้งให้บุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ
- ค) ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ในการเสนอให้มีการแต่งตั้งบุคคล ดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ

8.3 ผู้บริหาร

สำหรับการคัดเลือกกรรมการผู้ำนวยการ คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้กำหนดหลักเกณฑ์และนโยบายการสรรหาและแต่งตั้ง สำหรับการคัดเลือกกรรมการผู้ำนวยการ และผู้บริหารตั้งแต่ระดับผู้ำนวยการฝ่ายขึ้นไป กรรมการผู้ำนวยการเป็นผู้กำหนดหลักเกณฑ์และนโยบายการสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารของบริษัทฯ โดยยึดเกณฑ์คุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ การศึกษา และประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับสายงานเป็นสำคัญ

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีระเบียบปฏิบัติเรื่องอำนาจการดำเนินการ ซึ่งกำหนดให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการของบริษัทย่อย รวมถึงกำหนดอำนาจลงนาม ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทย่อย เพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ของบริษัทย่อยให้เป็นไปในทิศทางเดียวกับบริษัทหลัก รวมทั้งกำกับดูแลให้นโยบายที่สำคัญของบริษัทย่อยมีการดำเนินการที่เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับบริษัท ส่วนหลักเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกันในกลุ่มบริษัท การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทย่อยให้ครบถ้วน มีการดำเนินการทำนองเดียวกับบริษัทหลัก โดยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวข้องกันและการเปิดเผยข้อมูลที่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของบริษัท รวมถึงกำกับดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูล การบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนสามารถตรวจสอบได้ และรวบรวมข้อมูลเพื่อการจัดทำงบการเงินรวมให้ทันภายในกำหนด

บริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม โดยจะพิจารณาว่ากิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมจะต้องสนับสนุนธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทฯ จะได้รับผลตอบแทนและผลประโยชน์จากการลงทุนนั้น ในการกำกับดูแลการดำเนินงานบริษัทย่อย และบริษัทร่วม บริษัทฯ มีนโยบายดังนี้

- 1) บริษัทฯ ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการบริษัทจะแต่งตั้งกรรมการบริหารของ บริษัทฯ ที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์เหมาะสมกับกิจการนั้นเข้าเป็นกรรมการของบริษัทย่อย และบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือครองหุ้น เพื่อทำหน้าที่ในการบริหารงาน ตามกรอบอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทมอบให้ โดยจะต้องรายงานผลการดำเนินการทั้งรายไตรมาส และรายปี “ให้คณะกรรมการบริษัททราบ เพื่อให้สามารถติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยได้ หรือในกรณีเรื่องสำคัญจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทก่อน เช่น การอนุมัติการเพิ่มทุน หรือลดทุน การเลิกบริษัทย่อย และบริษัทร่วม เป็นต้น เว้นแต่เป็นกรณีเร่งด่วน ถ้าปล่อยให้ล่าช้าออกไปจะกระทบต่อธุรกิจของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ผู้แทนบริษัทสามารถดำเนินการได้ตามสมควร เพื่อป้องกันเหตุนี้ แต่ต้องแจ้งและรายงานเหตุดังกล่าวให้ประธานกรรมการบริหารของบริษัทฯ ทราบ และต้องรายงานให้คณะกรรมการบริษัท ภายหลังการดำเนินการดังกล่าวโดยไม่ชักช้า
- 2) การประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัทจะแต่งตั้งกรรมการบริหาร หรือบุคคลอื่น เช่น ผู้บริหาร เป็นผู้รับมอบฉันทะไปร่วมการประชุมในฐานะผู้ถือหุ้น โดยผู้รับมอบฉันทะจากบริษัทฯ มีหน้าที่ในการออกเสียงในที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นในวาระต่างๆ โดยเฉพาะวาระสำคัญ ตามที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นชอบแล้ว เช่น การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและประธานกรรมการหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ การเพิ่มทุนหรือลดทุน การให้ความเห็นชอบงบประมาณและบัญชีงบดุล การให้ความเห็นชอบโครงสร้างการบริหารงาน เป็นต้น
- 3) ในกรณีที่บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม มีกำลังพนักงานไม่เพียงพอ หรือจำเป็นต้องใช้บุคลากรพิเศษที่บริษัทฯ มีบุคคลเหล่านั้นเป็นพนักงานอยู่ บริษัทฯ จะสนับสนุนจัดส่งพนักงานเข้า ช่วยเหลือคำปรึกษา และปฏิบัติงานในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมชั่วคราวเท่าที่จำเป็น แต่ยังคงมีสถานภาพเป็นพนักงานของบริษัทฯ อยู่ โดยไม่มีการขาดจากการเป็นพนักงานของบริษัทฯ
- 4) คณะกรรมการบริษัท มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบรับผิดชอบสอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ เหมาะสม และมีประสิทธิผล เพื่อรักษาประโยชน์ในทรัพย์สินการลงทุนของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม และให้การประกอบกิจการของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม เป็นไปตามเป้าหมายแผนทางธุรกิจที่กำหนดไว้ อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นไปตามกฎหมาย และเกิดผลตอบแทนคุ้มค่าต่อการลงทุน โดยมีฝ่ายตรวจสอบภายใน

ทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบ รายงาน และประเมินผลการควบคุมภายในของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อนำเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทต่อไป

- 5) เพื่อให้การดำเนินการของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม เป็นไปโดยโปร่งใสและมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ มีนโยบายให้บริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ใช้ผู้สอบบัญชีจากสำนักงานสอบบัญชีเดียวกันเพื่อแสดงความบริสุทธิ์ใจ และเปิดโอกาสให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบรายการทำธุรกรรมต่างๆ รวมทั้งแสวงหาหลักฐานที่เหมาะสมอย่างเพียงพอในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม นอกจากนั้น บริษัทฯ จัดให้คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 6) กรรมการบริหารผู้เป็นกรรมการในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม จะได้รับค่าตอบแทนจากเบี้ยประชุมในฐานะกรรมการบริหารของบริษัทฯ เท่านั้น บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ มีนโยบายไม่ให้กรรมการและผู้บริหารใช้ข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญของบริษัทฯ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน เพื่อประโยชน์ต่อตนเองและผู้อื่น รวมถึงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยมีหลักในการดำเนินงานดังนี้

- 1) ห้ามไม่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ นำข้อมูลจำเพาะซึ่งเป็นข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือส่งข้อมูลดังกล่าวให้ผู้อื่นเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ และผู้มีหน้าที่นำข้อมูลจำเพาะดังกล่าวไปใช้
- 2) กรรมการผู้บริหารและพนักงาน ต้องระมัดระวังไม่ให้ผู้อื่นได้ยินลอบฟัง ดักฟังหรือบันทึกเสียง ข้อมูลจำเพาะซึ่งเป็นข้อมูลภายในของบริษัทฯ ที่ไม่ควรสนทนาในที่สาธารณะผ่านเครื่องมือสื่อสารหรือสนทนากับสมาชิกในครอบครัวและบุคคลใกล้ชิดอื่นนำไปสู่การเปิดเผยต่อผู้อื่นได้

ดำเนินการแจ้งผู้บริหารในฝ่ายต่างๆ ให้เข้าใจถึงภาระหน้าที่ในการรายงานการถือหลักทรัพย์ในบริษัทของตนเองคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

- 3) ดำเนินการส่งหนังสือเวียนแจ้งให้ผู้บริหารทราบว่า ผู้บริหารที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญซึ่งมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ ควรหลีกเลี่ยงหรืองดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วงระยะเวลา 1 เดือน และห้ามไม่ให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญต่อบุคคลอื่น ก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในดังกล่าวจะเปิดเผยต่อสาธารณชน พร้อมกับวางมาตรการลงโทษและแจ้งให้ทราบถึงบทลงโทษตามลำดับ
- 4) กำหนดเวลาในการประกาศผลการดำเนินงานและข้อมูลข่าวสารที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาหลักทรัพย์ และมีผลกระทบต่อบงการเงินของบริษัทฯ ภายใน 45 วัน นับจากวันสิ้นไตรมาส และ 60 วัน นับจากวันสิ้นงวดบัญชี

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แจ้งให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ปฏิบัติตามโดยเคร่งครัด หากผู้ใดฝ่าฝืนจะถูกลงโทษตามข้อบังคับของบริษัทฯ

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

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด และข้อบังคับของบริษัทข้อ 40(5) ซึ่งกำหนดให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชีของบริษัทฯ ทุกปี กรณีของบริษัทฯ ที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 ได้มีมติแต่งตั้ง บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีประจำปี 2564 ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายชื่อดังต่อไปนี้

- | | |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| 1) นายนพฤกษ์ พิษณุวงศ์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7764 หรือ |
| 2) นางสาววิมล กฤตยาเกียรติ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2982 หรือ |
| 3) นายวิโรจน์ สัจธรรมนุกูล | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5128 หรือ |
| 4) นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5599 หรือ |
| 5) นายจุมพฏ ไพรัตน์การ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7645 หรือ |
| 6) นางสาวสุภาภรณ์ มั่งจิตร | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8125 |

โดยคำตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับการเงินประจำปี 2564 มีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่ายสำหรับการเงินประจำปี 2564	(หน่วย : บาท)
ค่าสอบบัญชี (Audit Fee)	
▪ บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	1,800,000
▪ บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	200,000
รวมเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น	2,000,000

หมายเหตุ : ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าพาหนะเดินทาง เป็นต้น

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

หมายเหตุ

ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดให้บริษัทจดทะเบียนต้องจัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชี หากผู้สอบบัญชีรายเดิมปฏิบัติหน้าที่ สอบทาน/ ตรวจสอบ และแสดงความเห็นต่อการเงินของบริษัทฯ รวมแล้ว 5 รอบบัญชีติดต่อกัน และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรายเดิมทำหน้าที่ครบรอบ 5 ปีบัญชีติดต่อกัน บริษัทฯ จะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายเดิมได้ เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 2 รอบบัญชีติดต่อกัน

1. นายนพฤกษ์ พิษณุวงศ์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อในการเงินของบริษัทฯ มาแล้วเป็นระยะเวลา 4 รอบบัญชี ตั้งแต่รอบบัญชีปี 2560-2563

การควบคุมภายใน

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการจัดการระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่ดีมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ช่วยเพิ่มมูลค่าและส่งเสริมการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัท จึงได้แต่งตั้งบริษัท แอค-พลัส คอนซัลแตนท์ จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบภายในและให้คำปรึกษาด้านการจัดการระบบควบคุมภายในของบริษัท ตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นมา โดยบริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและขั้นตอนการดำเนินงาน พัฒนาและปรับปรุงระบบควบคุมภายในทุกกระบวนการธุรกิจหลัก กำหนดให้มีการจัดทำนโยบาย คู่มือปฏิบัติงาน และประกาศต่าง ๆ ที่เป็นลายลักษณ์อักษรซึ่งผ่านการสอบทานความเพียงพอของระบบควบคุมภายในโดยผู้ตรวจสอบภายใน รวมทั้งมีการอบรม สื่อสาร นโยบายและคู่มือขั้นตอนปฏิบัติงานให้ผู้เกี่ยวข้องทุกคน ทุกฝ่ายทราบ และเข้าใจถึงกระบวนการควบคุมและขั้นตอนการดำเนินงานที่ได้ปรับปรุงเปลี่ยนแปลง รวมถึงมีการติดตามตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอให้มั่นใจว่ามีการปฏิบัติตามการควบคุมที่กำหนดไว้อย่างเหมาะสมตลอดเวลา เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม บริษัทฯ ได้มอบหมายให้บริษัท แอค-พลัส คอนซัลแตนท์ จำกัด ทำการประเมินและสอบทานความเพียงพอของระบบควบคุมภายในทุกกระบวนการและสอบทานภาพรวมของระบบควบคุมภายในตามแนวปฏิบัติของ COSO 5 องค์ประกอบ ได้แก่

- 1) การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)
- 2) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)
- 3) การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)
- 4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information and Communication)
- 5) ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

รวมทั้งตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในทุกกระบวนการหลัก ตั้งแต่ปี 2561 ถึง ปัจจุบัน และรายงานผลการตรวจสอบต่อผู้ปฏิบัติงาน และผู้บริหารเพื่อดำเนินการปรับปรุง แก้ไข และผู้ตรวจสอบภายในมีการตรวจสอบติดตามผลการปรับปรุงแก้ไขและรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ

ผู้ตรวจสอบภายในได้ทำการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในและตรวจสอบกระบวนการปฏิบัติงานของบริษัท ดังนี้

ประเมินผลและสอบทานความเพียงพอของระบบควบคุมภายในภาพรวมของระบบควบคุมภายในตามแนวปฏิบัติของ COSO 5 องค์ประกอบ

ปี	ขอบเขตการตรวจสอบ/กระบวนการ	จำนวนข้อตรวจพบ /ระดับความสำคัญ				ปรับปรุงแล้วเสร็จตาม รายงานฯ ครั้งที่
		สูง	กลาง	ต่ำ	รวม	
2561	ประเมินผลและสอบทานความเพียงพอของระบบควบคุมภายในในภาพรวมของระบบควบคุมภายในตามแนวปฏิบัติของ COSO 5 องค์ประกอบ					
	1.การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)	8	-	-	8	ครั้งที่ 1/2562 และ ครั้งที่ 3/2563
	2.การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)	2	-	-	2	ครั้งที่ 1/2562
	3.มาตรการควบคุม (CONTROL ACTIVITIES)	4	1	-	5	ครั้งที่ 1/2562
	4. สารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (INFORMATION & COMMUNICATION)	-	2	-	2	ครั้งที่ 1/2562
	5. การติดตามและประเมินผล (MONITORING ACTIVITIES)	-	1	-	1	ครั้งที่ 1/2562
	รวม	14	4	-	18	ไม่มีข้อตรวจพบ คงค้างดำเนินการ

ปี	ขอบเขตการตรวจสอบ/กระบวนการ	จำนวนข้อตรวจพบ /ระดับความสำคัญ				ปรับปรุงแล้วเสร็จตาม รายงานฯ ครั้งที่
		สูง	กลาง	ต่ำ	รวม	
2562	1. ระบบการขายและการตลาด	1	3	-	4	ครั้งที่ 2/2562
	2. ระบบการรับเงิน	-	2	-	2	ครั้งที่ 2/2562
	3. ระบบสินทรัพย์ถาวร	-	6	-	6	ครั้งที่ 2/2562
	4. ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ	6	10	-	16	ครั้งที่ 2/2562
	5. ระบบเงินเดือนและบริหารงานบุคคล	7	12	-	19	ครั้งที่ 2/2562
	6. กฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ	1	-	-	1	ครั้งที่ 2/2562
	7. รายงานทางบัญชีและการเงิน	2	-	-	2	ครั้งที่ 2/2562
	8. ระบบการจัดซื้อ จัดจ้าง	1	1	-	2	ครั้งที่ 2/2562
	9. ระบบการจ่ายเงิน เงินสดย่อย เงินทดรองจ่าย	1	5	-	6	ครั้งที่ 2/2562
	10. ระบบบริหารสินค้าและต้นทุน	-	2	1	3	ครั้งที่ 2/2562
	11. การตรวจนับยานพาหนะ	3	-	-	3	ครั้งที่ 2/2562
	12. กระบวนการขายและการรับเงิน	-	8	-	-	ครั้งที่ 1/2563 และ ครั้งที่ 3/2563
	รวม	22	49	1	72	ไม่มีข้อตรวจพบ คงค้างดำเนินการ

ปี	ขอบเขตการตรวจสอบ/กระบวนการ	จำนวนข้อตรวจพบ /ระดับความสำคัญ				ปรับปรุงแล้วเสร็จตาม รายงานฯ ครั้งที่
		สูง	กลาง	ต่ำ	รวม	
2563	1. ตรวจสอบกระบวนการบริหารจัดการพื้นที่ ส่วนกลางและเงินส่วนกลางของทุกโครงการ	-	3	1	4	ครั้งที่ 2/2563
	2. ตรวจสอบกระบวนการบริหารจัดการที่ดินเพื่อการ ขาย / จัดสรร และโครงการบ้านและที่ดินที่มีอยู่ ทั้งหมดของบริษัท	-	-	-	-	
	3. สอบทานกระบวนการบริหารจัดการงบประมาณ	-	4	-	4	ครั้งที่ 2/2563 และ ครั้งที่ 3/2563
	4. สอบทานการจัดทำแผนกลยุทธ์ แผนธุรกิจ การ กำหนดตัวชี้วัดเพื่อบรรลุเป้าหมายทั้งในระดับ องค์กรและระดับปฏิบัติงาน	-	1	-	1	ครั้งที่ 2/2563 และ ครั้งที่ 3/2563
	5. ติดตามการประเมินความเสี่ยง แผนงาน / กระบวนการบริหารความเสี่ยง และความคืบหน้า ของคณะทำงานบริหารความเสี่ยง	-	1	-	1	ครั้งที่ 2/2563

ปี	ขอบเขตการตรวจสอบ/กระบวนการ	จำนวนข้อตรวจพบ /ระดับความสำคัญ				ปรับปรุงแล้วเสร็จตาม รายงานฯ ครั้งที่
		สูง	กลาง	ต่ำ	รวม	
2563	6. ระบบการจัดซื้อ แยกตามการจัดซื้อทุกประเภท รวมถึงการจัดซื้อเพื่อรายจ่ายลงทุน และการ จ่ายเงิน	-	1	4	5	ครั้งที่ 3/2563
	7. สอบทานความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน ตามแบบประเมินความเพียงพอของการควบคุม ภายใน (COSO)	-	-	-	-	บริษัทมีการดำเนินการทุกข้อ ตามแบบประเมินฯ
	รวม	-	10	5	15	ไม่มีข้อตรวจพบ ค้างดำเนินการ

ปี	ขอบเขตการตรวจสอบ/กระบวนการ	จำนวนข้อตรวจพบ /ระดับความสำคัญ				ปรับปรุงแล้วเสร็จตาม รายงานฯ ครั้งที่
		สูง	กลาง	ต่ำ	รวม	
ไตรมาส 1	1. การบริหารสัญญาและการปฏิบัติตามข้อกำหนด	-	-	-	-	ไม่มีข้อตรวจพบที่ควรปรับปรุง
	2. การบริหารจัดการที่ดินเพื่อการขาย / จัดสรร และโครงการบ้านและที่ดินที่มีอยู่ทั้งหมดของบริษัท	-	-	-	-	ไม่มีข้อตรวจพบที่ควรปรับปรุง
	3. การบริหารด้านบัญชี	-	-	-	-	ไม่มีข้อตรวจพบที่ควรปรับปรุง
ไตรมาส 2	1. กระบวนการบริหารด้านการเงิน	-	-	-	-	ไม่มีข้อตรวจพบที่ควรปรับปรุง
	2. การขายและรับเงิน	-	-	1	1	ครั้งที่ 3/2564
	3. ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ	-	1	-	1	ครั้งที่ 3/2564
ไตรมาส 3	1. ระบบบริหารจัดการงานบุคคล	-	-	1	1	ครั้งที่ 4/2564
ไตรมาส 4	1.ระบบการจัดซื้อจัดจ้างและการจ่ายเงิน	-	-	-	-	ไม่มีข้อตรวจพบที่ควรปรับปรุง
	รวม	-	1	2	3	ไม่มีข้อตรวจพบคงค้างดำเนินการ

รายงานผลการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของผู้ตรวจสอบภายใน สำหรับ บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด จัดทำขึ้นจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดตามกฎหมายไทย เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2547 โดยมีวัตถุประสงค์การดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ถือหุ้นโดย บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 บริษัทยังไม่ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

จากการสอบทานความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน บริษัทกำหนดระบบควบคุมภายในและการกำกับดูแลองค์กรตามหลักธรรมาภิบาลที่ดีเป็นไปตามนโยบายและแนวปฏิบัติเดียวกันกับบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)และจากการตรวจสอบรายการที่เกิดขึ้นตามกระบวนการธุรกิจหลักของ บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ระหว่างปี 2562 - 2564 พบว่าบริษัทยังไม่ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และมีการทำรายการธุรกิจที่สำคัญ คือ รายการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายการเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ผลการตรวจสอบระบบควบคุมภายในบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด มีการปฏิบัติตามระบบควบคุมภายใน นโยบาย ระเบียบ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องโดยไม่พบประเด็นเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน

โดยที่มติประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2565 วันศุกร์ที่ 18 มีนาคม 2565 พิจารณาเห็นว่าบริษัทมีระบบควบคุมภายในและการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพที่เพียงพอและเหมาะสม ตลอดจนมีการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพการกำกับดูแลให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด และมีการดูแลให้ผู้สอบบัญชีปฏิบัติหน้าที่ในการแสดงความเห็นในรายงานทางการเงินได้อย่างเป็นอิสระ มีการจัดทำรายงานและการเปิดเผยข้อมูลทางการเงิน อย่างเพียงพอเหมาะสม

การทำรายการระหว่างกัน

บริษัทฯ ได้เปิดเผยรายละเอียดการทำรายการระหว่างกันกับกิจการและบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ ไว้ในงบการเงินประจำปี 2563 ซึ่งรายการส่วนใหญ่เป็นการทำรายการระหว่างบริษัทฯ กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งเกี่ยวข้องกันโดยการถือหุ้น มีผู้ถือหุ้นหรือมีกรรมการบางส่วนร่วมกัน) และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน หากรายการที่เกิดขึ้นที่มีใช่เป็นรายการธุรกิจปกติ ผู้บริหาร หรือผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีส่วนอนุมัติในรายการดังกล่าว เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและเป็นจริยธรรมของกรรมการ และหากมีการประเมินราคาก็จะใช้บริษัทประเมินที่ขึ้นทะเบียนกับสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เป็นผู้ประเมินเพื่อให้ความเห็นชอบหรือความเหมาะสม

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

รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลำดับ	บุคคลหรือกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	นโยบายราคา	ณ 31 ธันวาคม 2563	หักค่าเผื่อนี้ส่งจะสูญ	สุทธิ 31 ธันวาคม 2563	ณ 30 กันยายน 2564	หักค่าเผื่อนี้ส่งจะสูญ	สุทธิ 30 กันยายน 2564
1	บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	บริษัทย่อยโดยการถือหุ้นโดยตรง	เงินกู้ยืมระยะสั้น	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.46 – 3.00 ต่อปี	93,686,619.90	-	93,686,619.90	92,907,467.83	-	92,907,467.83
2	คุณกฤติภัทร อิทธิปัญญากร	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	ลูกหนี้เรื่องการยกยอกเงินในตัวแลกเงิน	มูลค่าหนี้ตามคดีความฟ้องร้อง	330,507,794.68	(330,507,794.68)	-	330,507,794.68	(330,507,794.68)	-
3	คุณสันติ ปิยะทัต	กรรมการบริษัท	เงินกู้ยืมระยะสั้น	ไม่คิดดอกเบี้ยระหว่างกัน	5,000,000.00	-	5,000,000.00	-	-	-
4	จันทร์ทศบุญณินิ	กรรมการร่วมกันกับบริษัท	เงินกู้ยืมระยะสั้น	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี	-	-	-	20,089,315.07	-	20,089,315.07

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและลักษณะความสัมพันธ์

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1. บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	บริษัทย่อยโดยการถือหุ้นโดยตรง
2. นายกฤติภัทร อธิธิสัญญากร	บุคคลที่เกี่ยวข้องกันโดยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ
3. นายสันติ ปิยะทัต	กรรมการบริษัท
4. จันทรทัตมูลนิธิ	กรรมการร่วมกันกับบริษัท
5. บริษัท ไทยเศรษฐกิจประกันภัย จำกัด (มหาชน)	กรรมการร่วมกันกับบริษัท

- รายการระหว่างกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ในปี 2563 และปี 2564 บริษัทฯ มีการเข้าทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยรายการระหว่างกันดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (พันบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564 (ก.ย.64)	
2. นายกฤติภัทร อธิธิสัญญากร ลักษณะความสัมพันธ์ อดีตผู้บริหาร บมจ เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้	ลูกหนี้บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง เรื่องการยักยอกเงินจากการออกตั๋วแลกเงินในขณะที่ดำรงตำแหน่ง เป็นกรรมการในปี 2558-2559 โดยได้รับเงินที่ยักยอกผ่านผู้มีส่วน ร่วมที่ถูกฟ้องร้องในคดี โดยศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาให้นายกฤติภัทรฯ ชำระหนี้แก่บริษัทฯ จำนวน 427,510,571.28 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับถัดจากวันฟ้อง (5 เมษายน 2560)	329,233	329,233	รายการดังกล่าวเป็นรายการระหว่าง บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) กับ นายกฤติภัทร (ภทรภพ) อธิธิสัญญากรอดีตรกรรมการกระทำผิด ด้วยการออกตั๋วสัญญาใช้เงินและเปิด บัญชีเงินฝากธนาคารเพื่อนำเงินที่ได้จาก การออกตั๋วแลกเงินฝากเข้าบัญชีเงิน ฝากธนาคารแล้วถอนเงินจากบัญชีเงิน ฝากไปให้บุคคลอื่น ทั้งที่บุคคลนั้นไม่มี สิทธิตามกฎหมายที่จะได้รับเงินดังกล่าว ซึ่งเป็นการกระทำโดยทุจริตทำให้บริษัท ได้รับความเสียหาย มูลหนี้ตามคดีความ ฟ้องร้อง เพื่อเรียกคืนค่าเสียหายจาก การยักยอกเงินดังกล่าวให้กับบริษัท

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (พันบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564 (ก.ย.64)	
3. นายสันติ ปิยะทัต ลักษณะความสัมพันธ์ เป็นผู้ถือหุ้น และเป็น กรรมการและผู้บริหารของบริษัท	เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลและกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน จากกรรมการบริษัทเพื่อแก้ไขการบริหารการเงินจากการ ขาดสภาพคล่องระยะสั้นโดยไม่มีดอกเบี้ย ระยะเวลาการให้กู้ยืม เมื่อ ทวงถาม	5,000	-	รายการดังกล่าวเป็นรายการระหว่างบมจ. เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ ในการกู้ยืมเงินระยะ สั้นจากการขาดสภาพคล่องทางการเงิน ไม่คิดดอกเบี้ยระหว่างกัน
4. จันทรรถมูลนิธิ ลักษณะความสัมพันธ์ มีกรรมการบริษัทเป็น กรรมการมูลนิธิ	เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลและกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน อัตราดอกเบี้ย 6% ต่อปี ระยะเวลาการให้กู้ยืม 6 เดือน เป็นการกู้ยืมเงินจากผู้ที่กรรมการร่วมกันกับบริษัท และเป็นอัตรากู้ยืม เงินที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับอัตราดอกเบี้ยจากสถาบันการเงินถั่วเฉลี่ย MLR+	-	20,089	รายการดังกล่าวเป็นรายการ ระหว่างบมจ.เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ ในการ กู้ยืมเงินระยะสั้นจากการขาดสภาพ คล่องทางการเงิน โดยคิดดอกเบี้ยอัตรา 6% ต่อปี
5. บริษัท ไทยเศรษฐกิจประกันภัย จำกัด (มหาชน)	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า) เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท และราคาเป็นไปตาม ราคาตลาด โดยได้ผ่านกระบวนการจัดซื้อ	-	9,577.53	รายการดังกล่าวเป็นรายการค่าเบี้ย ประกันภัยรถยนต์ระหว่าง ขมจ เค. ซี.พร็อพเพอร์ตี้ ในการจ่ายค่าเบี้ย ประกันภัยกับบมจ ไทยเศรษฐกิจ ประกันภัย

หมายเหตุ : สัญญาร่วมทุนฯ หมายถึง สัญญาร่วมทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

: รายการระหว่างกันของปี 2563 และปี 2564 สามารถเข้าดูได้ที่เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย > ข้อมูลรายบริษัท/หลักทรัพย์ KC > หัวข้อแบบฟอร์ม 56-1 หรือเข้าดูที่ลิ้งค์

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

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

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

มาตรการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

บริษัทฯ อนุมัติรายการระหว่างกันโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญ โดยผ่านขั้นตอนการพิจารณาตามระเบียบปฏิบัติของบริษัทฯ และผ่านขั้นตอนการพิจารณาของคณะกรรมการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ร่วมพิจารณาถึงผลกระทบและให้มีการกำหนดราคาเป็นไปอย่างเหมาะสมตามเงื่อนไขการค้าปกติเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก

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

การเข้าทำรายการระหว่างกัน บริษัทฯยึดหลักการ ดังนี้

1. เป็นรายการที่ผ่านกระบวนการอนุมัติที่โปร่งใสโดยกรรมการและผู้บริหารด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และซื่อสัตย์สุจริต โดยผู้มีส่วนได้เสียไม่ได้มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ
2. เป็นรายการที่กระทำโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ เสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก
3. มีระบบการติดตามและตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าการทำรายการเป็นไปตามขั้นตอนที่ถูกต้อง

มาตรการ/ขั้นตอนในการทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ ได้กำหนดขั้นตอนเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

1. การพิจารณาการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯจะใช้เกณฑ์เช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไป และบุคคลทั่วไป รวมทั้งเป็นไปตามขั้นตอนกระบวนการดำเนินงานตามปกติของบริษัทฯ เพื่อสนับสนุนการดำเนินกิจการ ซึ่งต้องเป็นธรรมและสมเหตุสมผลและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ
2. กรณีที่ไม่มีราคาดังกล่าว บริษัทฯจะพิจารณาเปรียบเทียบราคาสินค้าหรือบริการกับราคาภายนอก ภายใต้เงื่อนไขที่เหมือนหรือคล้ายคลึงกัน
3. บริษัทฯ อาจใช้ประโยชน์จากรายงานของผู้ประเมินอิสระซึ่งแต่งตั้งโดยบริษัทฯ หรือบริษัทในกลุ่มมาทำการเปรียบเทียบราคาสำหรับรายการระหว่างกันที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจว่าราคาดังกล่าวสมเหตุสมผลและเพื่อประโยชน์สูงสุดของกลุ่มบริษัทฯ

4. การทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกันที่บริษัทฯ หรือกรรมการ หรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ มีผลประโยชน์เกี่ยวข้อง ที่ไม่ใช่การดำเนินธุรกิจตามปกติ หรือมีเงื่อนไขทางการค้าแตกต่างจากการทำรายการกับลูกค้าทั่วไป หรือบุคคลภายนอกจะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ ซึ่งจะต้องไม่มีกรรมการ หรือผู้บริหารระดับสูงที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องเข้าร่วมพิจารณาอนุมัติรายการนั้น และต้องไม่มีเงื่อนไขหรือข้อกำหนดพิเศษผิดไปจากปกติ ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด

5. หากบริษัทฯ มีรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นๆ ที่เข้าข่ายตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าวอย่างเคร่งครัด

6. บริษัทฯ ต้องเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือ รายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือ รายการระหว่างกัน ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี หรือแบบรายงานอื่นใด ตามแต่กรณี และมีการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์มาตรฐานการบัญชี

7. ให้มีการสอบทานการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามแผนงานตรวจสอบ โดยส่วนงานตรวจสอบภายใน ซึ่งต้องรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และมีมาตรการควบคุม ตรวจสอบ ดูแลให้มีการสุ่มสอบทานการทำรายการจริงถูกต้องตรงตามสัญญาหรือนโยบายหรือเงื่อนไขที่กำหนดไว้

การอนุมัติการทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ในกรณีที่กฎหมายดังกล่าวกำหนดให้รายการระหว่างกันนั้นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำรายการระหว่างกันในเรื่องใด (ถ้ามี) บริษัทจะจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการทำรายการและความสมเหตุสมผลของรายการนั้นๆ ทั้งนี้ ในการเข้าทำรายการธุรกิจปกติหรือรายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป และรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป ให้เป็นไปตามหลักการดังนี้

1. การทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป

การทำรายการระหว่างกันที่เป็นรายการธุรกิจปกติหรือรายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่มีข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไปและเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจหรือการดำเนินงานของบริษัท ฝ่ายจัดการ[หรือคณะกรรมการบริหารเสนอให้คณะกรรมการบริษัทอนุมัติข้อตกลงการทำธุรกรรมในหลักการก่อนที่จะเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวได้ หากรายการดังกล่าวนี้มีข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายจัดการจะจัดทำรายงานสรุปการทำธุรกรรมดังกล่าว เพื่อรายงานในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส

รายการที่เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป คือเงื่อนไขการค้าที่มีราคาและเงื่อนไขที่เป็นธรรมและไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ โดย

- เป็นราคาและเงื่อนไขที่บริษัทฯ ได้รับ หรือให้กับบุคคลทั่วไป
- เป็นราคาและเงื่อนไขที่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันให้กับบุคคลทั่วไป

- เป็นราคาและเงื่อนไขที่บริษัทฯ สามารถแสดงได้ว่าผู้ประกอบการธุรกิจในลักษณะทำนองเดียวกันให้กับบุคคลทั่วไป

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/หรือ คณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความจำเป็นและมีความสมเหตุสมผลโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

บริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันที่สำคัญในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท

นโยบายหรือแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

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

บริษัทอาจมีการทำรายการระหว่างกันในอนาคตอย่างต่อเนื่อง โดยกำหนดราคาและเงื่อนไขการค้าตามปกติของธุรกิจเช่นเดียวกับที่กำหนดให้กับบุคคล และ/หรือบริษัทที่ไม่ขัดแย้งหรือเกี่ยวข้องกัน เช่น การให้บริการทางการแพทย์แก่บริษัทคู่สัญญา 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

สรุปสาระสำคัญของสัญญาข้อตกลงที่สำคัญ

บริษัทฯ ขอรายงานการดำเนินการตามสัญญาที่สำคัญของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นภายในปี 2564 ดังนี้

1.บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจ้างให้บริษัทผู้รับเหมา ดำเนินการก่อสร้างบ้านในโครงการของบริษัทฯ คือ โครงการ เค.ซี.พาร์ควิลล์ บางนา-เทพารักษ์ จำนวน 6 หลังในวงเงินจำนวน 11,600,000 บาท

2.บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจ้างให้บริษัทผู้รับเหมา ดำเนินการก่อสร้างบ้านในโครงการของบริษัทฯ คือ โครงการ เค.ซี.เนเชอรัล วิลล์ บางนา-เทพารักษ์ จำนวน 12 หลังในวงเงินจำนวน 62,400,000 บาท

มาตรการคุ้มครองผู้ลงทุน

เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ลงทุนในอนาคต หากมีรายการระหว่างกันของบริษัทฯ เกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทฯ จะจัดให้ผ่านที่ประชุมคณะกรรมการที่มีกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุม เพื่อดูแลให้รายการระหว่างกันให้เป็นไปอย่างยุติธรรม และมีนโยบายการกำหนดราคาที่เหมาะสม ในกรณีที่กรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้ช่วยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี โดยคณะกรรมการบริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมตลอดถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีนโยบายเข้าทำรายการระหว่างกันเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ ปัจจุบันฯ มีคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่สอบทานรายการระหว่างกัน รวมถึงระบบควบคุมภายในของ บริษัทฯ เพื่อความโปร่งใสและเพิ่มความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุน



3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

1. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

1.1 สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเสนอผู้ถือหุ้นบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปี สิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และผลการดำเนินงานรวม และผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 31.4 และ 31.5 เรื่อง คดีความฟ้องร้องเกี่ยวกับการร้องทุกข์กล่าวโทษกับกลุ่มบุคคลที่ทำให้บริษัทเสียหายจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นก่อนปี พ.ศ. 2560 ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ และต่อกองบังคับการปราบปราม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

1) การแสดงมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.3 และข้อ 9 บริษัทมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 278.79 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน ได้ถูกแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ซึ่งแต่ละโครงการเป็นโครงการพัฒนาบ้านขายขนาดใหญ่ ที่มีการจัดขอจัดสรรผ่านมาหลายปี โดยบริษัททยอยพัฒนาและขายในแต่ละโซนและแปลงขาย อาจได้รับผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน รวมถึงสภาพโครงการที่มีการพัฒนาผ่านมาหลายปีและมีการชะลอการพัฒนา และการขายจากปัญหาภายในของบริษัท ส่งผลให้การแสดงมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ต้องใช้ดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญของฝ่ายบริหารในการวัดมูลค่า ซึ่งดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารประกอบด้วย ความแม่นยำของการตั้งราคาขายที่คาดว่าจะขายได้ การทบทวนต้นทุนประมาณการการพัฒนาโครงการต่างๆ ซึ่งข้อสมมติฐานที่ฝ่ายบริหารใช้ในเรื่องดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อแสดงมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และค่าใช้จ่ายอันเกิดจากประมาณค่าเพื่อการลดมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ถ้ามี) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการแสดงมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายโดย

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับแผนการขายและนโยบายการตั้งราคาของฝ่ายบริหาร และนโยบายส่งเสริมการขายที่จะผลักดันการขายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ฝ่ายบริหารได้คาดการณ์ไว้
- ประเมินดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับราคาที่คาดว่าจะขายในอนาคต
- ตรวจสอบราคาขายจริงในปัจจุบันของโครงการดังกล่าวแล้วนำมาเปรียบเทียบกับราคาที่คาดว่าจะขายในอนาคต
- ตรวจสอบราคาขายของยูนิตที่ขายได้แล้วที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงิน รวมถึงการส่งเสริมการขาย ค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวข้อง
- สอบทานต้นทุนประมาณการในส่วนต่างๆ ถึงรายละเอียดข้อมูลที่ผู้บริหารนำมาจัดทำต้นทุนประมาณการในแต่ละโครงการ เช่น ต้นทุนพัฒนาส่วนกลางที่จะต้องทำจนจบโครงการ ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านตามแบบขายในแต่ละหลังของวัสดุ ค่าแรง ทั้งปริมาณและราคาว่ามีการจัดทำเหมาะสมในสภาพโครงการปัจจุบันหรือไม่ รวมถึงต้นทุนและค่าดำเนินการอื่นๆ และสอบทานประมาณการดังกล่าวได้จัดทำโดยวิศวกร รวมถึงการทำความเข้าใจในสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการของวิศวกร

2) การแสดงมูลค่าของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ที่ดินรอการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.4, 4.7, 4.8, 10, 12 และข้อ 13 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 บริษัทมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย จำนวน 274.50 ล้านบาท ที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 121.68 ล้านบาท และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 75.63 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน และมีบางโครงการรอพัฒนาเป็นระยะเวลานาน โดยมูลค่าตามบัญชีแสดงด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ซึ่งผู้บริหารจะพิจารณาการด้อยค่าเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่า โดยพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ว่าต่ำกว่าราคาตามบัญชีหรือไม่ โดยผู้บริหารจะจัดให้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรม ซึ่งการประเมินมูลค่ายุติธรรมเป็นรายการที่ต้องคำนวณภายใต้ข้อสมมติฐาน การเปรียบเทียบราคาตลาด และการใช้ดุลยพินิจของทั้งฝ่ายบริหารและผู้ประเมินอิสระ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดย

- พิจารณาข้อบ่งชี้ที่จะเกิดการด้อยค่าของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- ประเมินความเหมาะสมของแนวทางการวัดมูลค่าของผู้บริหาร
- ประเมินความรู้ ความสามารถ ความเป็นอิสระของผู้ประเมินอิสระ
- ประเมินความเหมาะสมของวิธีการที่ผู้ประเมินอิสระใช้ในการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์
- ประเมินความเหมาะสมของข้อสมมติฐานต่างๆ ที่ผู้บริหารและผู้ประเมินอิสระใช้ในการวัดมูลค่าสินทรัพย์
- ตรวจสอบสภาพของสินทรัพย์ว่าสามารถทำประโยชน์ทางเศรษฐกิจได้จริงหรือไม่

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่ามี การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็น สาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อ ข้อเท็จจริงอย่างเหมาะสม

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้อง ตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้ สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะ เกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัท และบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชี

สำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถ ดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วยความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

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

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

(นายณพฤกษ์ พิษณุวงศ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7764

วันที่ 24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565

1.2 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

	ณ 31 ธันวาคม					
	ปี 2562	%	ปี 2563	%	ปี 2564	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	27.39	2.99	19.34	2.31	196.67	19.48
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	234.05	25.54	263.98	31.50	278.79	27.62
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2.59	0.28	3.14	0.37	5.18	0.51
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	278.18	30.35	278.18	33.19	274.51	27.19
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	542.21	59.16	564.64	67.37	755.15	74.80
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีระยะค้ำประกัน	47.97	5.23	34.97	4.17	31.64	3.13
ที่ดินรอการพัฒนา	226.49	24.71	126.89	15.14	121.69	12.05
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	75.63	8.25	75.63	9.02	75.63	7.49
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	5.55	0.61	5.21	0.62	6.13	0.61
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	0.76	0.08	0.35	0.04	0.26	0.03
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	10.37	1.24	2.04	0.20
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	2.11	0.23	1.62	0.19	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	15.73	1.72	18.40	2.20	16.97	1.68
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	374.24	40.84	273.44	32.63	254.36	25.20
รวมสินทรัพย์	916.45	100.00	838.08	100.00	1,009.51	100.00

ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท (ต่อ)

	ณ 31 ธันวาคม					
	ปี 2562	%	ปี 2563	%	ปี 2564	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	48.33	5.27	55.84	6.66	44.65	4.42
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	7.39	0.81	4.51	0.54	2.46	0.24
หนี้สินค้ำประกัน	436.50	47.63	466.25	55.63	495.99	49.13
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	34.08	3.72	23.17	2.76	-	-
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	1.45	0.16	6.55	0.78	2.03	0.20
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	39.55	4.32	27.60	3.29	16.40	1.62
หนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	5.00	0.60	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	2.49	0.27	0.20	0.02	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	25.94	2.83	25.67	3.06	27.54	2.73
รวมหนี้สินหมุนเวียน	595.73	65.00	614.79	73.36	589.07	58.35
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	0.21	0.02	4.42	0.53	0.13	0.01
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	8.15	0.89	9.66	1.15	7.78	0.77
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	10.95	1.19	11.21	1.34	9.85	0.98
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	19.31	2.11	25.29	3.02	17.76	1.76
รวมหนี้สิน	615.04	67.11	640.08	76.37	606.83	60.11
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	1,100.00		2,300.00		4,371.01	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	875.00	95.48	875.00	104.41	3,613.54	357.95
ส่วนเกิน(ต่ำ)กว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	95.02	10.37	95.02	11.34	(2,364.66)	(234.24)
กำไร(ขาดทุน)สะสม						
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	102.29	11.16	102.29	12.21	102.29	10.13
ยังไม่ได้จัดสรร	(770.90)	(84.12)	(874.31)	(104.32)	(948.49)	(93.96)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	301.41	32.89	198.00	23.63	402.68	39.89
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	916.45	100.00	838.08	100.00	1,009.51	100.00

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี 2562	%	ปี 2563	%	ปี 2564	%
รายได้จากการขาย	218.50	80.39	148.85	91.79	108.03	78.20
ต้นทุนขาย	(161.82)	(59.54)	(110.51)	(68.15)	(79.94)	(57.87)
กำไรขั้นต้น	56.68	20.85	38.34	23.64	28.09	20.33
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	42.01	15.46	6.44	3.97	0.97	0.70
กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-	-	18.17	13.15
รายได้อื่น	11.28	4.15	6.87	4.24	9.81	7.10
รวมรายได้อื่น	53.29	19.61	13.31	8.21	28.95	20.96
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	109.97	40.46	51.65	31.85	57.04	41.29
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(42.09)	(15.49)	(25.19)	(15.53)	(12.25)	(8.87)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(95.59)	(35.17)	(96.20)	(59.32)	(87.49)	(63.33)
ค่าใช้จ่ายอื่น						
(โอนกลับ)และขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง	16.55	6.09	-	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(90.73)	(33.38)	-	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินรอพัฒนา	(0.75)	(0.28)	-	-	-	-
โอนกลับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(0.08)	(0.03)	0.80	0.49	(0.14)	(0.10)
โอนกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	-	-	-	0.77	0.56
รวมค่าใช้จ่ายอื่น	(75.01)	(27.60)	0.80	0.49	0.63	0.46
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	(102.72)	(37.79)	(68.94)	(42.51)	(42.07)	(30.45)
ต้นทุนทางการเงิน	(46.64)	(17.16)	(33.30)	(20.54)	(31.96)	(23.14)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(149.36)	(54.95)	(102.24)	(63.05)	(74.03)	(53.59)
(ค่าใช้จ่าย)รายได้ภาษีเงินได้	(6.35)	(2.34)	(0.87)	(0.54)	(1.65)	(1.19)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(155.71)	(57.29)	(103.11)	(63.59)	(75.68)	(54.79)
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน-ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(0.18)		(0.12)		(0.05)	

ตารางสรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	บาท	%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	(155.71)	(103.11)	(75.68)	27.43	(26.60)
ปรับรายการที่กระทบกำไร(ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)					
การปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	6.35	0.87	1.65	0.78	89.66
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	4.36	8.52	7.05	(1.47)	(17.25)
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0.08	(0.80)	0.14	0.94	(117.50)
ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย (โอนกลับ)	-	-	(0.77)	(0.77)	N/A
ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าคงเหลือ (โอนกลับ)	(27.43)	(3.43)	(0.46)	2.97	(86.59)
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายสินทรัพย์	(0.02)	(0.04)	(0.04)	-	-
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	(1.27)	(5.50)	(1.31)	4.19	(76.18)
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	0.38	0.38	N/A
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(40.74)	(0.90)	-	0.90	(100.00)
ขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์	0.02	-	-	-	N/A
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	90.73	-	-	-	N/A
ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาเช่า	-	-	1.21	1.21	N/A
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	2.91	2.54	2.61	0.07	2.76
(กำไร)จากการปรับโครงสร้างหนี้	-	-	(18.17)	(18.17)	N/A
รายได้อื่นๆ จากการโอนกลับประมาณค่าใช้จ่าย	(6.95)	(2.94)	(1.20)	1.74	(59.18)
(โอนกลับ)ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง	(16.56)	-	-	-	N/A
ดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียม	46.63	33.30	31.96	(1.34)	(4.02)
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(97.60)	(71.49)	(52.63)	18.86	(26.38)
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง					
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	115.44	(26.52)	(17.51)	9.01	(33.97)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(2.21)	0.06	1.88	1.82	3,033.33
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.96	0.10	(0.20)	(0.30)	(300.00)

ตารางสรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท (ต่อ)

หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(22.57)	10.64	(7.93)	(18.57)	(174.53)
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	4.10	(2.89)	(2.05)	0.84	(29.07)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4.27	(0.26)	1.66	1.92	(738.46)
หนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง	(0.63)	-	-	-	N/A
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	-	(1.32)	(3.07)	(1.75)	N/A
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.30	0.25	(1.35)	(1.60)	(640.00)
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน	2.06	(91.43)	(81.20)	10.23	(11.19)
เงินสดจ่ายค่าดอกเบี้ย	(0.47)	(0.05)	-	0.05	(100.00)
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(4.77)	(5.43)	(1.57)	3.86	(71.09)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(3.18)	(96.91)	(82.77)	14.14	(14.59)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	(1.94)	13.00	3.34	(9.66)	(74.31)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	123.95	0.90	-	(0.90)	N/A
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	6.47	105.10	6.51	(98.59)	(93.81)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	0.02	0.31	0.04	(0.27)	N/A
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์	(0.91)	(3.24)	(1.22)	2.02	(62.35)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.40)	-	(0.22)	(0.22)	N/A
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)จากกิจกรรมลงทุน	127.19	116.07	8.45	(107.62)	(92.72)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	-	-	278.85	278.85	N/A
เงินสดรับเงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง	-	5.00	40.00	35.00	700.00
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง	-	-	(45.00)	(45.00)	N/A
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	(92.50)	(10.90)	-	10.90	(100.00)
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	(13.70)	(11.94)	(11.20)	0.74	(6.20)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(2.19)	(5.86)	(3.79)	2.07	(35.32)
ดอกเบี้ยจ่าย	(15.87)	(3.51)	(7.21)	(3.70)	N/A
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(124.26)	(27.21)	251.65	278.86	(1,024.84)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(0.25)	(8.05)	177.33	185.38	2,302.86
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	27.64	27.39	19.34	(8.05)	(29.39)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	27.39	19.34	196.67	177.33	916.91

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของบริษัท

ผลการดำเนินงาน สำหรับปี

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.91	0.92	1.28
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.05	0.03	0.33
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.00)	(0.04)	(0.03)
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	(0.15)	(0.11)	(0.07)
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	2,450.21	3,289.86	4,956.49
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	(3.35)	(1.98)	(1.79)
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	109.01	184.43	203.87
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	25.94	25.76	26.00
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	(47.01)	(46.32)	(38.94)
อัตรากำไรอื่น	%	19.61	8.21	21.80
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	3.10	140.57	206.39
อัตรากำไรสุทธิ	%	(71.26)	(69.27)	(70.05)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	(51.66)	(52.08)	(18.79)

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	(16.99)	(12.30)	(7.50)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	(41.61)	(37.71)	(29.75)
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.30	0.19	0.14
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	2.04	3.23	1.51
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.70	2.67	1.28
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น –ตามข้อกำหนดของธนาคาร *	เท่า	1.70	2.67	1.28
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	0.79	1.51	3.77
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	2.20	2.07	1.32
อัตราส่วนความสามารถชำระคืนหนี้สถาบันการเงิน (DSCR) **	เท่า	(1.04)	(1.04)	(0.91)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis)	เท่า	(0.02)	(1.41)	(0.86)

งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (เฉพาะกิจการ)

(หน่วย : ล้านบาท)

	ณ 31 ธันวาคม					
	ปี 2562	%	ปี 2563	%	ปี 2564	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	17.45	1.86	18.96	2.19	108.69	11.42
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	234.05	25.00	263.98	30.42	278.79	29.30
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2.59	0.28	3.14	0.36	5.18	0.54
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	278.17	29.71	278.18	32.06	274.51	28.85
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	532.26	56.85	564.26	65.03	667.17	70.12
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	47.97	5.12	34.97	4.03	31.64	3.33
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	30.00	3.20	30.00	3.46	30.00	3.15
ที่ดินรอการพัฒนา	226.49	24.19	126.89	14.62	121.69	12.79
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	75.63	8.08	75.63	8.72	75.63	7.95
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	5.26	0.56	5.21	0.60	6.13	0.64
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	0.76	0.08	0.35	0.04	0.26	0.03
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	10.37	1.20	2.04	0.21
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	2.11	0.23	1.62	0.19	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	15.73	1.68	18.39	2.12	16.97	1.78
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	403.95	43.15	303.43	34.97	284.36	29.88
รวมสินทรัพย์	936.21	100.00	867.69	100.00	951.53	100.00

งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ (ต่อ)

	ณ 31 ธันวาคม					
	ปี 2562	%	ปี 2563	%	ปี 2564	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	51.10	5.46	55.76	6.43	44.57	4.68
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	7.39	0.79	4.50	0.52	2.45	0.26
หนี้สินผิดนัดชำระ	436.50	46.62	466.24	53.73	495.99	52.13
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	34.08	3.64	23.17	2.67	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1.38	0.15	6.55	0.75	2.04	0.21
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย	81.94	8.75	93.69	10.80	6.00	0.63
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	39.55	4.22	27.60	3.18	16.40	1.72
หนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	5.00	0.58	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	25.94	2.77	25.67	2.96	27.54	2.89
รวมหนี้สินหมุนเวียนอื่น	677.88	72.41	708.18	81.62	594.99	62.53
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	0.21	0.02	4.42	0.51	0.12	0.01
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	8.15	0.87	9.66	1.11	7.78	0.82
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	10.95	1.17	11.21	1.29	9.86	1.04
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	19.31	2.06	25.29	2.91	17.76	1.87
รวมหนี้สิน	697.19	74.47	733.47	84.53	612.75	64.40
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	1,100.00		2,300.00		4,371.01	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	875.00	93.46	875.00	100.84	3,613.54	379.76
ส่วนเกิน(ต่ำ)กว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	95.02	10.15	95.02	10.95	(2,364.66)	(248.51)
กำไร(ขาดทุน)สะสมจัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	102.30	10.93	102.30	11.79	102.29	10.75
กำไร(ขาดทุน)สะสมจัดสรรแล้ว - ยังไม่ได้จัดสรร	(833.30)	(89.01)	(938.10)	(108.11)	(1,012.39)	(106.40)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	239.02	25.53	134.22	15.47	338.78	35.60
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	936.21	100.00	867.69	100.00	951.53	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (เฉพาะกิจการ)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งบเฉพาะกิจการ)

สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี 2562	%	ปี 2563	%	ปี 2564	%
รายได้จากการขาย	218.50	80.39	148.85	92.34	108.03	78.87
ต้นทุนขาย	(161.82)	(59.54)	(110.51)	(68.56)	(79.94)	(58.36)
กำไรขั้นต้น	56.68	20.85	38.34	23.79	28.09	20.51
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	42.01	15.46	5.50	3.41	0.97	0.71
กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-	-	18.17	13.27
รายได้อื่น	11.28	4.15	6.84	4.24	9.80	7.15
รวมรายได้อื่น	53.29	19.61	12.34	7.66	28.94	21.13
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	109.97	40.46	50.68	31.44	57.03	41.64
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(42.09)	(15.49)	(25.19)	(15.63)	(12.25)	(8.94)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(95.59)	(35.17)	(95.80)	(59.43)	(87.27)	(63.71)
ค่าใช้จ่ายอื่น						-
(โอนกลับ)และขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง	16.55	6.09	-	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(90.73)	(33.38)	-	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินรอพัฒนา	(0.75)	(0.28)	-	-	-	-
โอนกลับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(0.08)	(0.03)	0.80	0.50	(0.14)	(0.10)
โอนกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	-	-	-	0.77	0.56
รวมค่าใช้จ่ายอื่น	(75.01)	(27.60)	0.80	0.50	0.63	0.46
ต้นทุนทางการเงิน	(46.64)	(17.16)	(34.51)	(21.41)	(32.30)	(23.58)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(149.36)	(54.95)	(104.02)	(64.53)	(74.16)	(54.14)
(ค่าใช้จ่าย)รายได้ภาษีเงินได้	(6.35)	(2.34)	(0.48)	(0.30)	(1.62)	(1.18)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(155.71)	(57.29)	(104.50)	(64.83)	(75.78)	(55.33)
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน-ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(0.18)		(0.12)		(0.05)	

2. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงาน

(หน่วย : ล้านบาท)

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						
รายการ	ปี 2561	ปี 2562	เพิ่ม(ลด) ร้อยละ	ปี 2563	เพิ่ม(ลด) ร้อยละ	ปี 2564	%
ยอดขาย	175.66	218.50	24.39	148.85	(31.88)	108.03	(27.42)
รายได้รวม	213.01	271.79	27.59	162.16	(40.34)	136.98	(15.53)
กำไรขั้นต้น	48.23	56.68	17.52	38.34	(32.36)	28.08	(26.76)
กำไร(ขาดทุน) สุทธิ	(88.43)	(155.71)	76.08	(103.11)	(0.34)	(75.68)	(26.60)

ยอดขายโอนของบริษัทในปี 2564 โดยรวมลดลงจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง และประกอบกับการอยู่ในช่วงระบาดของโรคโคโรนาไวรัส 2019 ทำให้การก่อสร้างของบริษัทชะลอตัวลง อัตรากำไรขั้นต้น 26.00 อัตรากำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน (38.94) อัตรากำไรสุทธิ (70.05) อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น (18.79) เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุนในปี 2564 ขาดทุนต่อเนื่องจากผลของคดีความในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

เมื่อวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่อง พบว่า อัตราส่วนโดยรวมบอกถึงปัจจุบันบริษัทมีสภาพคล่องดี จึงทำให้บริษัทสามารถบริหารจัดการบริษัทให้มีประสิทธิภาพในการดำเนินงานให้อยู่ในระดับที่ดี ดังนั้นเพื่อเป็นการลดระยะเวลาการขายสินค้าที่ค่อนข้างยาวเนื่องจากการขายของบริษัทเป็นการขายบ้านในลักษณะแนวราบ และบริษัทมีบ้านสร้างพร้อมขายน้อย เป็น สินค้าอยู่ระหว่างก่อสร้างของแต่ละโครงการจึงทำให้การขายล่าช้าทั้งบริษัทฯเคยมีปัญหในเรื่องสภาพคล่อง บริษัทฯ มีนโยบายการปรับปรุงองค์กรเพื่อให้มีประสิทธิภาพในทุกๆ ด้าน โดยการเพิ่มประสิทธิภาพการขาย และลดขนาดองค์กรลงเพื่อลดค่าใช้จ่ายคงที่เพื่อสร้างองค์กรให้เข้มแข็งขึ้น

2.1 รายได้

รายได้รวมสำหรับงวดปี 2564 จำนวน 136.98 ล้านบาท ลดลงจากงวดปี 2563 จำนวน 25.18 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 15.53 รายได้รวมปี 2563 เมื่อเทียบกับรายได้รวมปี 2562 ลดลง 109.63 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 40.34 โดยเป็นรายได้จากการขายสำหรับงวดปี 2564 จำนวน 108.03 ล้านบาท ปี 2563 จำนวน 148.85 ล้านบาท และปี 2562 จำนวน 218.50 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดปี 2564 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 108.03 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของปี 2563 จำนวน 40.82 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 27.42 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2563 จำนวน 148.85 ล้านบาท ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากการขายปี 2562 จำนวน 69.65 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 31.88 ประกอบด้วย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการต่างๆของบริษัท ปี 2564 จำนวน 108.03 ล้านบาท เมื่อเทียบกับยอดขายโอนของโครงการต่างๆ ที่โอนขายในปี 2563 จำนวน 148.85 ล้านบาท ลดลง 40.82 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 27.42)

ยอดขายโดยรวมของบริษัทสำหรับปี 2562-2564 เกิดจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการของบริษัทซึ่งเป็นภาวะเศรษฐกิจที่อยู่ระหว่างการเกิดโรคระบาดของโควิด-19 ทำให้การขายชะลอลดลง ปี 2562-2563 เป็นการขายบ้านตามสภาพเป็นส่วนใหญ่ ปี 2564 การชะลอการก่อสร้างบ้านในช่วงไตรมาส 1-2 ของปี 2564 ทำให้การขายโอนเริ่มมีในงวดสุดท้ายของปี

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	218.50	80.45	148.85	91.79	108.03	78.87
รายได้จากการบริหารโครงการ	2.98	1.10	3.35	2.07	4.60	3.36
รายได้อื่นๆ	50.12	18.45	9.96	6.14	24.35	17.77
รายได้รวม	271.60	100.00	162.16	100.00	136.98	100.00

รายได้รวมสำหรับงวดปี 2564 จำนวน 136.98 ล้านบาท ลดลงจากงวดปีของปี 2563 จำนวน 25.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.53 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดปี 2564 เปรียบเทียบกับปี 2563

- รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 108.03 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 40.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.42 จากการขายบ้านเฟสใหม่ในโครงการ เค.ซี. เนเชอรัล วิลล์ บางนา เทพารักษ์ โครงการ เค.ซี. พาร์ควิลล์ บางนา-เทพารักษ์ โครงการ เค.ซี. สุวินทวงศ์ 2 โครงการ เค.ซี. คลัสเตอร์ นิคมใหม่ และโครงการ แพลทฟอรม์ ออคิต พาร์ค -
รายได้จากการบริหารโครงการ 4.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 37.31

- รายได้อื่นๆ จำนวน 24.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 144.48

ปี 2563 เปรียบเทียบกับปี 2562

- รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 148.85 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 69.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.88
- รายได้จากการบริหารโครงการ 3.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.42
- รายได้อื่นๆ จำนวน 9.96 ล้านบาท ลดลง 40.16 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 80.13

ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

ผลการดำเนินงาน งวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

รายละเอียด	ปี 2562	%	ปี 2563	%	ปี 2564	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	218.50	80.39	148.85	91.79	108.03	78.20
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(161.82)	(59.54)	(110.51)	(68.15)	(79.94)	(57.87)
กำไรขั้นต้น	56.68	25.94	38.34	25.76	28.09	26.00

ต้นทุนหลักของบริษัท คือ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2564 ลดลงจำนวน 30.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.66 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 เนื่องจากยอดขายลดลง

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2563 ลดลงจำนวน 51.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.71 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 เนื่องจากยอดขายลดลง

ในปี 2564 ต้นทุนขายบ้านในโครงการรวม จำนวน 79.94 ล้านบาท กำไรขั้นต้น 28.09 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 26.00

กำไรขั้นต้น

อัตราส่วนกำไรขั้นต้นสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ปี 2564 เท่ากับร้อยละ 26.00 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 และปี 2562 อัตราส่วนกำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 25.76 และร้อยละ 25.94 ตามลำดับ การที่อัตราส่วนกำไรขั้นต้นสูงขึ้นเนื่องจาก การขายบ้านในโครงการ เค.ซี.เนเชอรัล วิลล์ บางนา เทพารักษ์ ซึ่งเป็นบ้านไฮด์ใหญ่ ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น

รายได้อื่น

1) กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนาจำนวนเงิน 1.31 ล้านบาท จากที่ดินเปล่าในโครงการ และขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร (0.34) ล้านบาท สุทธิ 0.97 ล้านบาท

2) กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวนเงิน 0.90 ล้านบาท จากการจำหน่ายที่ดิน 1 แปลง ตั้งอยู่ที่ตำบลแพรกษา อำเภอสุมทรีปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

สำหรับปี 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนเงิน 40.54 ล้านบาท จากการได้จำหน่ายที่ดินจำนวน 4 แปลง ตั้งอยู่ที่ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอสุมทรีปราการ จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่รวม 24 ไร่ 2 งาน 97.9 ตารางวา มูลค่า 145 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ : 138.06 ล้านบาท) และมีค่าใช้จ่าย ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่านายหน้ารวมจำนวนเงิน 21.25 ล้านบาท คงเหลือกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 40.54 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ 34.82 ล้านบาท)

3) รายได้จากการปรับลดดอกเบี้ยผิวน้ำตามคำสั่งศาล

ปี 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการปรับลดดอกเบี้ยผิวน้ำตามคำสั่งศาล จำนวน 16.66 ล้านบาท เนื่องจากการที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระดอกเบี้ยจ่ายผิวน้ำในอัตราร้อยละ 15 ของจำนวนเงินต้นของตัวแลกเงินจากสถาบันการเงิน เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้บริษัทชำระหนี้ตัวแลกเงินระยะสั้น จำนวน 350.00 ล้านบาท และดอกเบี้ยผิวน้ำในอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปีของจำนวนเงินตามตัวแลกเงินดังกล่าวนับแต่วันผิวน้ำเป็นต้นไป (วันที่ 11 เมษายน 2560) จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ นอกจากนี้ที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างที่ฝ่ายโจทก์และบริษัทยื่นต่อศาลฎีกา โดยปัจจุบันบริษัทได้บันทึกดอกเบี้ยจ่ายในงวดปี 2561 ในอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปี และได้มีการโอนกลับดอกเบี้ยค้างจ่ายที่เคยบันทึกไว้ในอัตราผิวน้ำร้อยละ 15 ที่สะสมมาตั้งแต่วันที่ผิวน้ำจนถึงวันต้นปี 2561 ให้คงเหลือในอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปี เป็นจำนวน 16.66 ล้านบาท ว่าเป็นรายได้จากการปรับลดดอกเบี้ยผิวน้ำตามคำสั่งของศาลอุทธรณ์ และคดีอยู่ระหว่างขั้นตอนการบังคับคดียึดที่ดินขายทอดตลาด

4) กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้ 18.17 ล้านบาท บริษัทฯ ได้มีการบันทึกเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาปรับโครงสร้างหนี้โดยชำระเบี้ยปรับภายในกำหนด และปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาภายในวันที่ 31 มีนาคม 2564 จึงได้รับการยกหนี้จำนวน 18.17 ล้านบาทและไถ่ถอนหลักประกันทั้งหมดคืนแก่บริษัทฯ

5) รายได้อื่นๆ

ประกอบด้วย รายได้ค่าสโมสร, รายได้ค่าสาธารณูปโภค, รายได้อื่นๆ, และดอกเบี้ยรับ รวม 9.81 ล้านบาท

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

สำหรับงวดปี 2564 และ 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 12.25 ล้านบาท และ 25.19 ล้านบาท ลดลงจำนวน 12.94 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 51.37 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขายการโฆษณาประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขายลดลง

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับงวด ปี 2564 และปี 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร รวม 87.49 ล้านบาท และ 96.20 ล้านบาท ลดลง 8.71 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 9.05 ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน เช่น เงินเดือน สวัสดิการพนักงาน ค่าธรรมเนียมวิชาชีพกฎหมาย และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

สำหรับงวด ปี 2564 ต้นทุนทางการเงินจำนวน 31.96 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 จำนวน 1.34 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 4.02

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ รับรู้ในปี 2564 จำนวน 1.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 0.78 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 89.66

โอนกลับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น สำหรับปี 2564 จำนวน (0.14)

โอนกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ สำหรับปี 2564 จำนวน 0.77 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 โอนกลับ จำนวน 0.80 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2562 หนี้สงสัยจะสูญเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 0.08 ล้านบาท ลดลง 0.72 ล้านบาท

ปี 2562 (โอนกลับ) ผลขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง จำนวน (16.56) ล้านบาท

กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด ปี 2564

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไร (ขาดทุน) เท่ากับ (75.68) ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ปี 2563 ซึ่ง บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีผลกำไร (ขาดทุน) (103.11 ล้านบาท) ลดลง (27.43) ล้านบาท สาเหตุเกิดจาก

- 1) กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้ จำนวน 18.17 ล้านบาท
- 2) กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน จำนวน 0.97 ล้านบาท

หากไม่รวม 2 รายการนี้ บริษัทฯ จะขาดทุนจากการดำเนินงาน (94.82) ล้านบาท

สาเหตุเกิดจากการดำเนินงาน เนื่องจากยอดขายที่ลดต่ำลงมีผลทำให้กำไรขั้นต้นลดลงแม้ว่าบริษัทปรับลดลง ในต้นทุนการจัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการบริหารและต้นทุนทางการเงิน

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

- 1) กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จำนวนรวม 6.44 ล้านบาท

หากไม่รวมรายการพิเศษข้างต้น บริษัทฯ จะขาดทุนจากการดำเนินงาน 109.55 ล้าน

2.2 ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563

งบแสดงฐานะการเงินเปรียบเทียบ

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินรวม) เปรียบเทียบ

หน่วย ; ล้านบาท

	ณ 31 ธันวาคม			
	ปี 2563	ปี 2564	จำนวนเงิน	ร้อยละ
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	19.34	196.67	177.33	916.91
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	263.98	278.79	14.81	5.61
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3.14	5.18	2.04	64.97
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	278.18	274.51	(3.67)	(1.32)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	564.64	755.15	190.51	33.74
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	34.97	31.63	(3.34)	(9.55)
ที่ดินรอการพัฒนา	126.89	121.69	(5.20)	(4.10)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	75.63	75.63	-	-
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	5.21	6.14	0.93	17.85
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	0.35	0.26	(0.09)	(25.71)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	10.37	2.04	(8.33)	N/A
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1.62	-	(1.62)	(100.00)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	18.39	16.97	(1.42)	(7.72)
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	273.43	254.36	(19.07)	(6.97)
รวมสินทรัพย์	838.07	1,009.51	171.44	20.46

	ณ 31 ธันวาคม			
	ปี2563	ปี2564	จำนวนเงิน	ร้อยละ
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	55.84	44.65	(11.19)	(20.04)
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	4.50	2.46	(2.04)	(45.33)
หนี้สินคิณนคชำระ	466.25	495.99	29.74	6.38
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	23.17	-	(23.17)	(100.00)
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	6.55	2.04	(4.51)	(68.85)
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	27.60	16.39	(11.21)	(40.62)
หนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5.00	-	(5.00)	(100.00)
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	0.20	-	(0.20)	(100.00)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	25.67	27.54	1.87	7.28
รวมหนี้สินหมุนเวียน	614.78	589.07	(25.71)	(4.18)
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	4.42	0.13	(4.29)	(97.06)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	9.66	7.78	(1.88)	(19.46)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	11.21	9.85	(1.36)	(12.13)
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	25.29	17.76	(7.53)	(29.77)
รวมหนี้สิน	640.07	606.83	(33.24)	(5.19)
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนจดทะเบียน	2,300.00	4,371.01	2,071.01	n/a
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	875.00	3,613.54	2,738.54	312.98
ส่วนเกิน(ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	95.02	(2,364.66)	(2,459.68)	(2,588.59)
กำไร(ขาดทุน)สะสม				
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	102.29	102.29	0.00	0.00
ยังไม่ได้จัดสรร	(874.31)	(948.49)	(74.18)	8.48
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	198.00	402.68	204.68	103.37
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	838.07	1,009.51	171.44	20.46

สินทรัพย์รวม

- สินทรัพย์รวม

ปี 2564 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 171.44 ล้านบาท เปรียบเทียบจากสินทรัพย์รวม ปี 2563 จำนวน 838.07 ล้านบาท เป็นจำนวน 1,009.51 ล้านบาทในปี 2564 เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.46 มาจากการเพิ่มขึ้นลดลงที่มีสาระสำคัญดังนี้

- 1) ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (สินค้าคงเหลือ) 278.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.61
- 2) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 196.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 177.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 916.91 เพิ่มขึ้นจากการรับชำระเงินเพิ่มทุนและจากกระแสเงินสดใช้ในกิจกรรมดำเนินงาน
- 3) เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันจำนวน 31.63 ล้านบาท ลดลง 3.34 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 9.55 ลดลงจากการลดวงเงินในภาระการค้ำประกันการก่อสร้างส่วนที่เสร็จ
- 4) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย 274.51 ล้านบาท ลดลง 3.67 เนื่องจากเป็นที่ดินที่มีภาระค้ำประกันหนี้สินผิวดินชำระหนี้ และได้มีการขายที่กรมบังคับคดีจำนวน 2 แปลง ซึ่งผู้ซื้อได้โอนกรรมสิทธิ์แล้ว
- 5) ที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 121.69 ล้านบาทลดลง 5.20 ล้านบาท ลดลง ร้อยละ 4.10 ลดลงจากการจำหน่ายที่ดินโฉนดที่ดินเปล่า จำนวน 2 แปลง ในราคา 7.00 ล้านบาท มีค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่านายหน้า รวม 0.49 ล้านบาท คงเหลือเป็นกำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 1.31 ล้านบาท

- หนี้สินรวม

บริษัทฯ มีหนี้สิน จำนวน 606.83 ล้านบาท ลดลง 33.24 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.19 โดยมีรายละเอียดของหนี้สินที่สำคัญดังนี้

- 1) หนี้สินผิวดินชำระรวม จำนวน 495.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.38 เพิ่มขึ้นจากการคำนวณดอกเบี้ยจ่าย ปี 2564
- 2) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 44.65 ล้านบาท ลดลง 11.19 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 20.04
- 3) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น จำนวน 16.39 ล้านบาท ลดลง 11.21 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 40.62
- 4) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง จำนวน - ล้านบาท ลดลง 5.00 ล้านบาท ลดลงเนื่องจากบริษัทชำระหนี้แล้วในระหว่างปี
- 5) ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจำนวน 7.78 ล้านบาท ลดลง 1.88 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 19.46

- 6) ส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 402.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 204.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 103.37 จากการรับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2564 จำนวน 2,156,531,205 หุ้นๆ ละ 0.10 บาท เป็นเงิน 215,653,120.50 บาท

อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 1.51 : 1 เปรียบเทียบกับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ

3.23 : 1

- งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสดสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 เพิ่มขึ้น 177.33 ล้านบาท

เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน (82.77) ล้านบาท จากกิจกรรมดำเนินงานที่สำคัญ

- 1) กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด (75.68) ล้านบาท
- 2) การปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 1.65 ล้านบาท
- 3) ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย 7.05 ล้านบาท
- 4) ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าคงเหลือ (โอนกลับ) (0.46) ล้านบาท
- 5) (กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ (0.04) ล้านบาท
- 6) (กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา (1.31) ล้านบาท
- 7) ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาเช่า 1.21 ล้านบาท
- 8) (กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย 0.38 ล้านบาท
- 9) ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย (โอนกลับ) (0.77) ล้านบาท
- 10) รายได้อื่นๆจากการโอนกลับประมาณการค่าใช้จ่าย (1.20) ล้านบาท
- 11) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น 0.14 ล้านบาท
- 12) ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน 2.61 ล้านบาท
- 13) (กำไร) จากการปรับโครงสร้างหนี้ (18.17) ล้านบาท
- 14) ดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียม 31.96 ล้านบาท
- 15) สินทรัพย์ดำเนินงาน เพิ่มขึ้น 15.82 ล้านบาท
- 16) หนี้สินดำเนินงานลดลง 12.74 ล้านบาท

เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 8.45 ล้านบาท จาก

- 1) ลดลงในเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน 3.34 ล้านบาท
- 2) เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา,สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย และสินทรัพย์อื่นรวม 6.55 ล้านบาท
- 3) เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ รวม (1.44) ล้านบาท

เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 251.65 ล้านบาท โดยรายละเอียดสำคัญดังนี้

- 1) เงินสดรับจากการเพิ่มทุน 278.85 ล้านบาท
- 2) เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (รายการระหว่างกัน) 40.00 ล้านบาท
- 3) เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (รายการระหว่างกัน) (45.00) ล้านบาท
- 4) เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น (11.20) ล้านบาท
- 5) เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า (3.79) ล้านบาท
- 6) เงินสดจ่ายดอกเบี้ยจ่าย (7.21) ล้านบาท

- สรุปความเห็นฝ่ายจัดการ

รายได้รวมสำหรับปี 2564 จำนวน 138.14 ล้านบาท พบว่ายอดขายบ้านพร้อมที่ดินลดลงเนื่องจาก

- ภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจ ในปี 2564 และการชะลอการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินแก่ผู้ซื้อบ้านอยู่อาศัย

- การระบาดของโรคโคโรนาไวรัส 19 ทำให้ภาครัฐมีมาตรการในการควบคุมแคมป์คนงานก่อสร้าง ส่งผลให้บริษัทชะลอการก่อสร้างโครงการลงเป็นระยะเวลาหนึ่ง ทำให้บ้านพร้อมขายมีจำนวนลดลง ส่งผลต่อการโอนบ้าน จากข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มียอดขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์อยู่ที่ 74.55 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากค่าเฉลี่ย เนื่องจากงานก่อสร้างที่ชะลอตัวลง อย่างไรก็ตามในปี 2565 ยอดขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จะมีการปรับตัวลดลงและส่งผลให้ยอดขายรับรู้รายได้ปรับตัวสูงขึ้น

- จากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2563 ได้อนุมัติเพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 1,425,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท โดยแบ่งเป็นหุ้น PP จำนวน 550,000,000 หุ้นในราคา 0.20 บาทและหุ้น RO จำนวน 875,000,000 หุ้นในราคา 0.10 บาท เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2564 บริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 582,004,839 หุ้น เป็นเงิน 63,200,483.90 บาท ส่วนเกิน (ต่ำ) กว่ามูลค่าหุ้น 518,804,355.10 บาท

- บริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2564 ได้มีมติพิจารณาลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จาก 2,300,000 บาท เป็น 1,457,004,839 บาท และมีมติอนุมัติเพิ่มทุนและอนุมัติการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน จาก 1,457,005,839 บาท เป็น 4,371,014,517 บาท มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม RO ตามสัดส่วน 1 ผู้ถือหุ้นเดิม ต่อ 2 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.10 บาท วันที่ 25 พฤศจิกายน 2564 บริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 2,156,531,205 หุ้นๆ ละ 0.10 บาท เป็นเงิน 215,653,120.50 บาท

- นโยบายการลดขนาดองค์กรลงเพื่อลดค่าใช้จ่ายลงและการเพิ่มจำนวนการขายบ้านในโครงการที่พร้อมโอนให้เร็วขึ้น เพื่อสร้างรายได้

- ปัจจุบันบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีโครงการพร้อมขายอยู่ 6 โครงการ โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ 26.00 %

คำตอบแทนผู้สอบบัญชี

บริษัทคาดว่าในอนาคตบริษัทจะมีรายได้จากการขายบ้านในเนวราบจากโครงการต่างๆ เพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทมีสภาพคล่องดีขึ้นกว่าปีก่อนเพื่อการดำเนินงานในการจัดการก่อสร้างให้เร็วขึ้นจะสามารถขยายการขายให้เติบโตขึ้น และรวดเร็วขึ้น

เอกสารแนบ 1-6

คณะกรรมการบริษัท ● Board of Directors

พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนา

(อายุ 66 ปี)

- ประธานกรรมการบริษัท
- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการอิสระ

วันที่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ : วันที่ 4 เมษายน 2560

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : - ไม่มี -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : - ไม่มี -

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี มหาวิทยาลัยนานาชาติ ซิลเลอร์ แสตมฟอร์ด
- โรงเรียนนายร้อยพระจุลจอมเกล้า
- โรงเรียนเตรียมทหาร

ประวัติการอบรม

- หลักสูตรการรวบรวมพิเศษ โรงเรียนการข่าวทหารบก

- หลักสูตรจูโจม โรงเรียนศูนย์สงครามพิเศษ ค่ายสมเด็จพระนารายณ์มหาราช

- หลักสูตรโดตรัม โรงเรียนศูนย์สงครามพิเศษ ค่ายสมเด็จพระนารายณ์มหาราช

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

2560 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ, ประธานกรรมการบริษัท บริษัท เค.ซี.พีร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

2523 - 2559 ข้าราชการทหารบก กองทัพบกไทย

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา : - ไม่มี -

นายอดุลย์ เลาทพล

(อายุ 64 ปี)

- รองประธานกรรมการบริษัท
- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการอิสระ
- กรรมการบริหารความเสี่ยง

วันที่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ : วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : - ไม่มี -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : - ไม่มี -

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาเอกรัฐประศาสนศาสตร์ มหาวิทยาลัยกรุงเทพธนบุรี
- ปริญญาโทรัฐประศาสนศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรีรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ เอกการเงินการธนาคาร มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

ประวัติการอบรม

- หลักสูตรนักบริหารการงบประมาณระดับสูง (นงส.4)
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการบริหารเมือง
- หลักสูตรธรรมาภิบาลสิ่งแวดล้อมสำหรับนักบริหารระดับสูง (ปธส.6)
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการพัฒนามหานคร (มหานคร 7)
- หลักสูตรนักบริหารระดับสูง ด้านการพัฒนาธุรกิจอุตสาหกรรม และการลงทุน (วธอ.3)

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

2561 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ, รองประธานกรรมการบริษัท

บริษัท เค.ซี.พีร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ปัจจุบัน ประธาน บริษัท วิกตอรี พร็อพเพอร์ตี้ กรุ๊ป จำกัด กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท โอเชียน คอมเมิร์ซ จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการบริหาร บริษัท เซอร์เคิล รัน จำกัด อาจารย์ประจำคณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยกรุงเทพธนบุรี รองผู้อำนวยการศูนย์ส่งเสริมการท่องเที่ยว การท่องเที่ยวกรุงเทพมหานคร ประธานคณะกรรมการกิจการสัมพันธ์, กรรมการ และ กรรมการบริหาร ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย สมาชิกสภา กรุงเทพมหานคร สมาชิกสภา เขตสัมพันธวงศ์

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา : - ไม่มี -

คณะกรรมการบริษัท ● Board of Directors

นายชาย วัฒนสุวรรณ

(อายุ 56 ปี)

- กรรมการอิสระ
- กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- ประธานกรรมการตรวจสอบ

วันที่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ : วันที่ 1 พฤษภาคม 2561

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : - ไม่มี -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : - ไม่มี -
คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ University of Baltimore, Maryland, USA
- ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการอบรม

- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 177/2013
- หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่น 15/2014

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

2562 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท, กรรมการผู้จัดการ บริษัท เพลินจิต แคปิตอล จำกัด

2561 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ, กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน, และกรรมการตรวจสอบ บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

2561 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท ดับบลิว.เอส.เซอร์วิสเซอรี่ 2014 จำกัด

2561 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท ดับบลิว เวลเนส อินเตอร์ จำกัด

2561 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท ชันไทยอุตสาหกรรมถลุงมือยาง จำกัด (มหาชน)

2559 - ปัจจุบัน ประธานอนุกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท อี ฟอร์ แอล เอ็ม จำกัด (มหาชน)

2557 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ บริษัท วุฒิสถิตี ฟาร์มาซี อินเตอร์ จำกัด

2552 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท พีซีแอล แพลนเนอร์ จำกัด

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา : - ไม่มี -

นายกานต์ พูลเกษร

(อายุ 41 ปี)

- กรรมการอิสระ
- กรรมการบริหารความเสี่ยง
- ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

วันที่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ : วันที่ 30 พฤษภาคม 2561

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : - ไม่มี -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : - ไม่มี -
คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท การเงิน หลักสูตรภาษาอังกฤษ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ประวัติการอบรม

- หลักสูตร Derivatives Analyst License
- หลักสูตร Mini MBA, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- หลักสูตร NECTEC : Advance VBA Programming for Excel
- EDHEC : Risk Management (นักศึกษาแลกเปลี่ยนในต่างประเทศ)

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

2563 - ปัจจุบัน กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม, ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เคทีบีเอสที เอนด์ จำกัด

2562 - ปัจจุบัน Senior Executive Vice President: Fintech Integration บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด

2561 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

2559 - 2562 ผู้บริหารสูงสุดด้านการลงทุน บริษัท ฟินเทค (ประเทศไทย) จำกัด

2557 - 2559 รองประธานกรรมการบริหาร ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์ บริษัทหลักทรัพย์ แอปเพิล เบลล์ จำกัด (มหาชน)

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา : - ไม่มี -

คณะกรรมการบริษัท ● Board of Directors

ม.ร.ว.ศติพคุณท์ จันทรทัต

(อายุ 57 ปี)

- กรรมการ
- กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- ประธานกรรมการบริหาร

วันที่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ : วันที่ 30 พฤษภาคม 2561

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : - ไม่มี -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : - ไม่มี -
คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท MBA (Finance), University of Central Oklahoma
- ปริญญาตรีพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

มหาวิทยาลัยประวัติการอบรม

- หลักสูตร Role of the Compensation Committee (RCC) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Audit Committee (ACP) รุ่น 34/2010 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 121/2009 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Directors Accreditation (DAP) รุ่น 52/2006 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

2561 - ปัจจุบัน กรรมการ, กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน 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)

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา : - ไม่มี -

นายสันติ ปิยะทัต

(อายุ 54 ปี)

- กรรมการ
- กรรมการผู้จัดการ
- กรรมการบริหาร

วันที่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ : วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : 19.62

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :
เป็นพี่ชายของ นายชัยวัฒน์ ปิยะทัต รองกรรมการผู้จัดการ
สายงานก่อสร้าง

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท นิติศาสตร์ สาขา International and Comparative Law, Chicaco-Kent College of Law, Illinois, USA
- ปริญญาโท นิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- เนติบัณฑิตไทย เนติบัณฑิตยสภาในพระบรมราชูปถัมภ์

ประวัติการอบรม

- หลักสูตรนักพัฒนาองค์กรที่มีอาชีพ (RE162) โรงเรียนธุรกิจสงฆ์ธรรมจริยไทย
- Fintech through Harvard's Office of the Vice Provost for Advances in Learning in association with HarvardX

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

2561 - ปัจจุบัน กรรมการ, กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไทยเศรษฐกิจประกันภัย จำกัด (มหาชน)

2558 - ปัจจุบัน อนุกรรมการไต่สวนข้อเท็จจริง สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ

2558 - ปัจจุบัน ที่ปรึกษาฝ่ายกฎหมายคณะอนุกรรมการการเกษตรและสหกรณ์ สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

2540 - ปัจจุบัน ทนายความและผู้ก่อตั้ง บริษัท สันติ ปิยะทัต แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด

2558 วิทยากรผู้ทรงคุณวุฒิบรรยายพิเศษวิชากฎหมาย มหาวิทยาลัยศรีปทุม

2556 - 2557 อนุกรรมการการติดตามคดีปกครองและบังคับใช้กฎหมาย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกากระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา : - ไม่มี -

คณะกรรมการบริษัท ● Board of Directors

ศ.ดร.จุมพต สายสุนทร

(อายุ 63 ปี)

- กรรมการ
- กรรมการบริหาร
- ประธานกรรมการบริหาร
- ความเสี่ยง

วันที่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ : วันที่ 6 พฤศจิกายน 2563

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : - ไม่มี -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : - ไม่มี -
คุณวุฒิการศึกษา

- 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.
- นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- เนติบัณฑิตไทย เนติบัณฑิตยสภาในพระบรมราชูปถัมภ์

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ, ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการบริหาร บริษัท เค.ซี.พีร็อฟเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- 2558 - ปัจจุบัน ศาสตราจารย์ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา : - ไม่มี -

นางสาวแน กวีวิศาลตระกูล

(อายุ 38 ปี)

- กรรมการ
- กรรมการบริหาร
- กรรมการบริหาร
- ความเสี่ยง

วันที่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ : วันที่ 6 พฤศจิกายน 2563

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : 0.86

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : - ไม่มี -
คุณวุฒิการศึกษา

- 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.
- นิติศาสตรบัณฑิต เกียรตินิยมอันดับ 1 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการอบรม

- Fintech through Harvard's Office of the Vice Provost for Advances in Learning in association with HarvardX

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- 2564 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท เค.ซี.พีร็อฟเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท เค.ซี.พีร็อฟเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ฟินริช จำกัด
- 2562 - ปัจจุบัน ทนายความ ผู้จัดการ และกรรมการ บริษัท สันติ ปิยะทัต แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด
- 2556 - 2558 ที่ปรึกษาด้านกฎหมายของ CEO Transacific IP Management Group Pte. Ltd., Singapore

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา : - ไม่มี -

คณะกรรมการบริษัท ● Board of Directors

นางวิชาดา นิติกักดิ์

(อายุ 38 ปี)

- กรรมการ
- กรรมการบริหาร

วันที่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ : วันที่ 6 พฤศจิกายน 2563

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : - ไม่มี -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : - ไม่มี -

คุณวุฒิการศึกษา

- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (สาขาการจัดการสำหรับการเป็นผู้ประกอบการเชิงนวัตกรรม) มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี
- วิทยาศาสตร์บัณฑิต (สาขาวิชาคณิตศาสตร์) มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บริษัท วิชีจี โฮลดิ้ง จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน ที่ปรึกษาด้านการตลาด บริษัท สิริธนา เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน ที่ปรึกษาด้านการตลาด บริษัท นาคา สปอร์ต คลับ จำกัด
- 2557 - 2562 กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอลენน่า เฮลท์ตี้ จำกัด

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา : - ไม่มี -

ดร.พรภัทร์ รอดโพธิ์ทอง บุญกนอม

(อายุ 37 ปี)

- กรรมการ
- กรรมการบริหาร

วันที่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ : วันที่ 26 สิงหาคม 2564

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : - ไม่มี -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : - ไม่มี -

คุณวุฒิการศึกษา

- ศิลปศาสตรดุษฎีบัณฑิต (สาขา อาชีววิทยาและงานยุติธรรม ภาควิชาสังคมวิทยาและมานุษยวิทยา) คณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- นิติศาสตรมหาบัณฑิต (กฎหมายสิ่งแวดล้อมระหว่างประเทศ) University of Kent, United Kingdom
- นิติศาสตรมหาบัณฑิต (กฎหมายการค้าระหว่างประเทศ) University of Newcastle Upon Tyne, United Kingdom
- เนติบัณฑิตไทย เนติบัณฑิตยสภา ในพระบรมราชูปถัมภ์
- นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประวัติการอบรม

- อบรมเชิงปฏิบัติการหลักสูตรการประเมินความเสี่ยงด้านการฟอกเงิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- Executive Course of Negotiation : Harvard Law School, Harvard University

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- 2564 - ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- 2564 - ปัจจุบัน ที่ปรึกษากฎหมายอาวโส บริษัท สันติ ปิยะทัต แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด
- 2563 - 2564 รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท เอเชีย อินเตอร์ เอ็นเนอร์ยี จำกัด (มหาชน)
- 2561 - 2563 รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ไทยเศรษฐกิจประกันภัย จำกัด (มหาชน)
- 2559 - 2564 กรรมการ บริษัท ไทยเศรษฐกิจประกันภัย จำกัด (มหาชน)

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา : - ไม่มี -

ผู้บริหารบริษัท ● Management

นายอมรศักดิ์ วิเศษภูวณิพงศ์

(อายุ 50 ปี)

- รองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหาร

วันที่เข้าดำรงตำแหน่งผู้บริหาร : วันที่ 9 พฤษภาคม 2561

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : - ไม่มี -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : - ไม่มี -

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท รัฐศาสตร์
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี รัฐศาสตร์
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการอบรม

- ประกาศนียบัตร Mini MBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ประกาศนียบัตร Business Concept Development (BCD)
สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ประกาศนียบัตร Kano Model (TQC และTQM)

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหาร บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2548 - 2557	หุ้นส่วน Pongtana Asset Co., Ltd.
2536 - 2548	ผู้จัดการฝ่ายก่อสร้าง ระดับภาคใต้ บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา : - ไม่มี -

นายวีรณ มณีภาค

(อายุ 40 ปี)

- รองกรรมการผู้จัดการสายงานพัฒนาธุรกิจ

วันที่เข้าดำรงตำแหน่งผู้บริหาร : วันที่ 11 ตุลาคม 2561

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : - ไม่มี -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : - ไม่มี -

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
- ปริญญาตรีวิทยาศาสตร์ (เศรษฐศาสตร์สหกรณ์)
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายงานพัฒนาธุรกิจ บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2559 - 2560	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายบริหาร บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2555 - 2559	ผู้ช่วยกรรมการ บริษัท บลูเวฟ อีเทรต จำกัด
2554 - 2555	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ห้างหุ้นส่วนสามัญ โกลบอล เทคโนโลยี ดิสทริบิวชั่น

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา : - ไม่มี -

ผู้บริหารบริษัท • Management

นายชัยวัฒน์ ปิยะทัต

(อายุ 51 ปี)

- รองกรรมการผู้จัดการสายงานก่อสร้าง

วันที่เข้าดำรงตำแหน่งผู้บริหาร : วันที่ 1 มิถุนายน 2561

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : - ไม่มี -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :

เป็นน้องชายของ นายสันติ ปิยะทัต กรรมการผู้จัดการ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต (เศรษฐศาสตร์)
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

2560 - ปัจจุบัน รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายก่อสร้าง

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

2558 - 2560 ผู้จัดการ

บริษัท หลักทรัพย์บัวหลวง จำกัด (มหาชน)

2543 - 2558 เจ้าของ

โรงเรียนกวดวิชาชัยวัฒน์วิทยา

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา : - ไม่มี -

นางสาวอาทิภา ธนจิราวัฒน์

(อายุ 59 ปี)

- ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน
- รักษาการรองกรรมการผู้จัดการสายงานบัญชีและการเงิน

วันที่เข้าดำรงตำแหน่งผู้บริหาร : วันที่ 12 มิถุนายน 2560

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : - ไม่มี -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : - ไม่มี -

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท บัญชี
มหาวิทยาลัยบูรพา
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ (การบัญชี)
มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประวัติการอบรม

- หลักสูตรอบรม CFO Focus on Financial Reporting Class
รุ่นที่ 2
- ประกาศนียบัตรกฎหมายภาษีอากร 2554 ศาลภาษีอากรกลาง
- ประกาศนียบัตรที่ปรึกษาทางธุรกิจ รุ่นที่ 2
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

ปัจจุบัน รักษาการรองกรรมการผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

2560 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

2540 - 2560 ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน

บริษัท เอ พี แอล แอควาเคอร์แทนซ์ จำกัด

2538 - 2540 ผู้ช่วยผู้สอบบัญชี

บริษัท บี เอส เอ การบัญชี จำกัด

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา : - ไม่มี -

นางสนทนา อักษรศิริ

(อายุ 51 ปี)

- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายบริหาร

วันที่เข้าดำรงตำแหน่งผู้บริหาร : วันที่ 1 กันยายน 2561

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : - ไม่มี -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : - ไม่มี -

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท Business Administration (Marketing), Oklahoma University, USA
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการจัดการโรงแรม มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

ประวัติการอบรม

- ประกาศนียบัตรการจัดการงานบุคคลชั้นสูง สมาคมการจัดการงานบุคคลแห่งประเทศไทย

- ประกาศนียบัตรเลขานุการบริษัท สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- ประกาศนียบัตรนักพัฒนาองค์กรบริหารมืออาชีพ โรงเรียนธุรกิจบริหารทรัพยากรมนุษย์

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

ปัจจุบัน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายบริหาร บริษัท เค.ซี.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ผู้ช่วยประธานกรรมการบริหาร บริษัท โซเด็กซ์โซ (ประเทศไทย) จำกัด

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา : - ไม่มี -

รักษาการเลขานุการบริษัท ● Acting Company Secretary

นางสาวธัญจิรา วรรณวิจิตร

(อายุ 28 ปี)

- รักษาการเลขานุการบริษัท

วันที่เข้าดำรงตำแหน่ง : วันที่ 6 ตุลาคม 2564

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : - ไม่มี -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : - ไม่มี -

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท คณะรัฐศาสตร์ สาขา อาชีววิทยาและงานยุติธรรม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

ประวัติการอบรม

- หลักสูตร Company Secretary Program (CSP) รุ่น 109/2020 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Company Reporting Program (CRP) รุ่น 27/2020 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Reporting program (BRP) รุ่น 33/2020 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Effective Minute Taking (EMT) รุ่น 48/2020 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

2564 - ปัจจุบัน	รักษาการเลขานุการบริษัท บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2563 - 2564	ผู้ช่วยเลขานุการบริษัท บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2563	เลขานุการบริษัท บริษัท เอเชีย อินเตอร์ เอ็นเนอจี จำกัด (มหาชน)
2562 - 2563	นิติกร ฝ่ายสอบสวนและคดี บริษัท รักษาความปลอดภัย กรุงเทพมหานครกิจบริการ จำกัด
2558 - 2560	นิติกร ฝ่ายสารวัตร กรมปศุสัตว์

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา : - ไม่มี -

ผู้ตรวจสอบภายใน • Internal Audit

นางสาววรรณ เมลิองนนท์

- ผู้ตรวจสอบภายใน
บริษัท แอค-พลัส คอนซัลแตนท์ จำกัด

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : - ไม่มี -
คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ประกาศนียบัตรสอบบัญชี, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการอบรม

- ประกาศนียบัตร หลักสูตร Risk Management Program for Corporate Leader (RCL5/2016)
จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- การอบรมด้านการตรวจสอบภายใน เรื่อง การตรวจสอบทุจริต
จัดโดยสภาวิชาชีพบัญชี
- การอบรมเชิงปฏิบัติการ (Workshop) COSO2013 กรอบแนวทาง
ระบบการควบคุมภายในใหม่ล่าสุด รุ่นที่ 3/56
จัดโดยสภาวิชาชีพบัญชี
- การอบรมเชิงปฏิบัติการ (Workshop) วิธีการประเมินความเสี่ยง
เพื่อการวางแผนการตรวจสอบภายใน รุ่นที่ 3/55
จัดโดยสภาวิชาชีพบัญชี
- การอบรมเชิงปฏิบัติการ (Workshop) การประเมินระบบการ
ควบคุมภายในแบบ COSO-ERM ของแต่ละระบบงาน
- ประกาศนียบัตร หลักสูตร Audit Committee Program - ACP
รุ่นที่ 42/2013
จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program - DAP
รุ่นที่ 99/2012
จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4170

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- กรรมการผู้จัดการ, ด้านตรวจสอบและประเมินระบบควบคุมภายใน
ตรวจสอบบัญชี บริการด้านบัญชีและที่ปรึกษางานตรวจสอบสถานะ
ทางการเงินเพื่อ Due Diligence
บริษัท แอค-พลัส คอนซัลแตนท์ จำกัด
- กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
บริษัท สกาย ทาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
- กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
บริษัท ไดมเท (สยาม) จำกัด (มหาชน)
- ด้านตรวจสอบบัญชีและวางระบบบัญชี
บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ที แอนด์ ยัง จำกัด
- ด้านตรวจสอบบัญชี
บริษัท คูเปอร์ส แอนด์ ไลแบรนด์ จำกัด

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา : - ไม่มี -

หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท ● Compliance

นางสาวนิภาพร หมีนกล้า

- ผู้จัดการฝ่ายกำกับดูแลกิจการ

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : - ไม่มี -
คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท เทคโนโลยีสารสนเทศ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ปริญญาตรี วิทยาการคอมพิวเตอร์ มหาวิทยาลัยสวนดุสิต

ประวัติการอบรม

- หลักสูตร “Compliance Management และเกณฑ์ที่ต้องเตรียมพร้อมโดยเฉพาะ”
จัดโดยสำนักสรีพัฒนา สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA)
- หลักสูตร “ประกาศนียบัตรผู้ตรวจสอบภายในของประเทศไทย (CPIAT) รุ่นที่ 63”
จัดโดยสมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย
- หลักสูตร “นวัตกรรมแผนเผชิญเหตุและประคองกิจการ : มุมมองใหม่ต่อ BCM จากบทเรียนสถานการณ์การแพร่ระบาด Covid-19 (Online)”
จัดโดยสำนักสรีพัฒนา สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA)

- หลักสูตร “COSO ERM 2017การบริหารความเสี่ยงที่เชื่อมต่อกับ COSO 2013 รุ่น 1 (Online)”
จัดโดยสำนักสรีพัฒนา สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA)
- หลักสูตร “Risk Based Audit (Online)”
จัดโดยสมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย
- หลักสูตร “Internal Audit New World (Online)”
จัดโดยสมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- ผู้จัดการฝ่ายกำกับดูแลกิจการ
บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา : - ไม่มี -

