



สารบัญ

หน้า

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ	1
1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	1
1.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมายและกลยุทธ์ ในการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย	1
1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ	2
1.3 โครงสร้างกลุ่มธุรกิจและการถือหุ้นของกลุ่ม	3
2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	4
2.1 ลักษณะการประกอบธุรกิจหรือบริการ	5
2.1.1 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการให้บริการหลักของบริษัท	5
2.1.2 โครงการของบริษัทที่ผ่านมา	6
2.2 การตลาดและการแข่งขัน	7
2.2.1 การทำการตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ	7
2.2.2 ภาวะการแข่งขัน	8
2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ	9
2.3.1 ขั้นตอนการพัฒนาโครงการ	9
2.3.2 ข้อมูลเกี่ยวกับวัตถุดิบในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10
2.3.3 วัสดุก่อสร้าง	11
2.3.4 การวิจัยและพัฒนา	12
2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ	12
3. ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ	13
3.1 ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันทางธุรกิจ	13
3.2 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต	13
3.3 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาฯ	15
3.4 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมา	15
3.5 ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากการลดลงของกำลังซื้อ	16
3.6 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีและมาตรฐานการรายงานการเงิน	16
4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	17
4.1 ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย	17
4.2 ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อการลงทุน	18

หน้า

4.3	นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย	18
5.	ข้อพิพาททางกฎหมาย	18
6.	ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญ	19
6.1	ข้อมูลทั่วไป	19
6.2	ข้อมูลสำคัญอื่นที่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน	22
ส่วนที่ 2	การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	23
7.	ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	23
7.1	จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว	23
7.2	ผู้ถือหุ้น	23
7.2.1	รายชื่อผู้ถือหุ้นและโครงสร้างกลุ่มผู้ถือหุ้น	23
7.2.2	ข้อจำกัดการถือหุ้นของบุคคลต่างด้าว	24
7.2.3	การถือหุ้นไขว้	24
7.2.4	การซื้อหุ้นคืน	24
7.3	การออกหลักทรัพย์อื่น	24
7.4	นโยบายการจ่ายเงินปันผล	25
8.	โครงสร้างการจัดการ	26
8.1	คณะกรรมการบริษัท	26
8.1.1	องค์ประกอบของคณะกรรมการ	27
8.1.2	อำนาจลงนามผูกพันบริษัท	28
8.1.3	บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท	28
8.1.4	อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท	29
8.1.5	บทบาทของประธานกรรมการ	30
8.1.6	การแต่งตั้ง วาระการปฏิบัติงาน และการพ้นจากตำแหน่ง	31
8.1.7	การประชุมของคณะกรรมการบริษัท	33
8.2	ผู้บริหาร	34
8.3	เลขานุการบริษัท	34
8.4	คำตอบแทนกรรมการบริษัทและผู้บริหาร	35
8.5	บุคลากร	37
8.5.1	จำนวนพนักงานและคำตอบแทน	37

	หน้า
8.5.2 นโยบายค่าตอบแทนและสวัสดิการ	37
8.5.3 นโยบายการปฏิบัติต่อพนักงาน	38
8.5.4 นโยบายการพัฒนาพนักงาน	39
9. การกำกับดูแลกิจการ	40
9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	40
9.2 หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น	41
9.3 หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน	45
9.4 หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย	48
9.5 หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส	52
9.6 หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	54
9.6.1 คณะกรรมการบริษัท	55
9.6.2 คณะอนุกรรมการ	57
9.7 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง	68
9.7.1 กรรมการอิสระ	68
9.7.2 การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูง	69
9.8 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย	72
9.8.1 นโยบายในการคัดเลือกบุคคลเข้าเป็นกรรมการบริษัทในบริษัทย่อย	72
9.8.2 อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริษัทในบริษัทย่อย	72
9.9 การดูแลเรื่องการใช้อข้อมูลภายใน	73
9.10 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี	74
9.10.1 ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)	74
9.10.2 ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee)	75
9.11 นโยบายทางด้านทรัพย์สินทางปัญญา	75
9.12 นโยบายทางด้านสิทธิมนุษยชน	75
9.13 นโยบายความปลอดภัยและสุขอนามัยในสถานที่ทำงาน	76
9.14 นโยบายการปฏิบัติที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อลูกค้า	78
9.15 นโยบายการปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้า	78
9.16 นโยบายการปฏิบัติต่อคู่ค้า	78
9.17 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับเจ้าหน้าที่	79

หน้า

9.18	นโยบายการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์	79
9.19	นโยบายการดำเนินธุรกิจภายใต้มาตรฐานสิ่งแวดล้อม	80
9.20	นโยบายการแจ้งเบาะแสการกระทำผิด	83
9.21	นโยบายการป้องกันดูแลพนักงานหรือผู้แจ้งเบาะแสด้านการกระทำผิด	83
9.22	นโยบายต่อต้านการให้หรือรับสินบนและการคอร์รัปชัน	84
9.23	กระบวนการในการจัดการกับเรื่องที่พนักงานร้องเรียนเรื่องที่จะเป็นการกระทำผิด	86
9.24	จรรยาบรรณธุรกิจ	87
10.	ความรับผิดชอบต่อสังคม	88
11.	การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	89
11.1	การควบคุมภายใน	90
11.2	การบริหารจัดการความเสี่ยง	91
12.	รายการระหว่างกัน	91
12.1	รายการบัญชีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	91
12.2	รายการค่าเช่าจ่ายระหว่างกัน	92
12.3	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการระหว่างกัน	92
12.4	แนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต	93

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน 94

13.	ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	94
13.1	รายงานการสอบบัญชี	94
13.1.1	ผู้สอบบัญชี	94
13.1.2	สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี ในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา	94
13.2	ข้อมูลงบการเงิน	95
13.3	อัตราส่วนทางการเงิน	100
14.	การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	101
14.1	ผลการดำเนินงานของบริษัทโดยรวม	101
14.2	ฐานะการเงิน	101
14.3	การชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน	103
14.4	เงินค้างชำระสะสม	104
14.5	แนวโน้มในอนาคต	104



หน้า

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	105
เอกสารแนบ	
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท	106
เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย	122
เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในและ หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance)	124
เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัท	125
เอกสารแนบ 5 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน	126