



EXCELLENT LIVING
EXCELLENT **MOVE**



SCAN ME

รายงานประจำปี **2563**
IIUU 56-1 One Report

สารบัญ (Content)

สารบัญ (Content)	2
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ(Financial Highlight).....	4
ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน	5
1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท (Business Structure Overview)	5
1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ.....	5
1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ.....	8
1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ.....	31
1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว.....	34
1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น.....	34
1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล	35
2. การบริหารจัดการความเสี่ยง (Risk Management).....	36
2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง	36
2.2 ความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ.....	36
2.3 ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม	38
2.4 ความเสี่ยงด้านสังคม.....	39
2.5 ความเสี่ยงด้านการกำกับดูแลกิจการ.....	40
3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน (Sustainable Business Development)	41
3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน	41
3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ	41
3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม (Environment).....	47
3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม (Social Responsibility).....	50
3.5 การเข้าร่วมในเครือข่ายการพัฒนาที่ยั่งยืน	65
4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A).....	66
4.1 ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	66
4.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน	71
4.3 การวิเคราะห์รายการฐานะการเงินที่สำคัญ	73
4.4 การวิเคราะห์สภาพคล่องและนโยบายทางการเงิน.....	74
5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น (General Information and Others)	75
5.1 ข้อมูลทั่วไป.....	75
5.2 บุคคลอ้างอิง	76
5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย.....	77



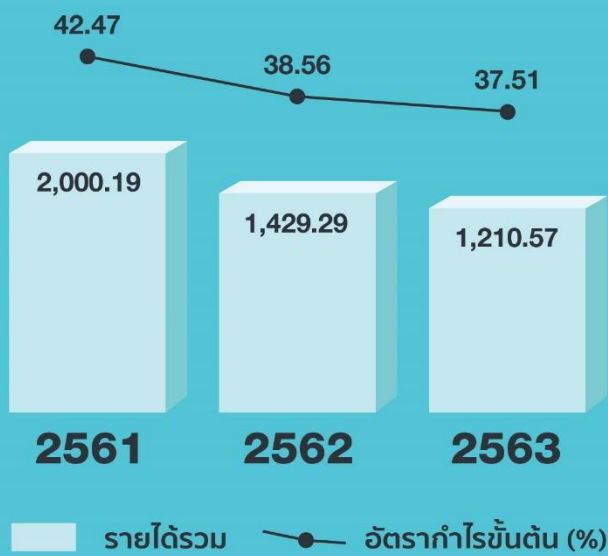
5.4	ตลาดรองในการซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ.....	77
5.5	สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำสำหรับการออกตราสารหนี้	77
ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ		78
6.	นโยบายการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Good Governances)	78
6.1	นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี.....	78
6.2	หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี 8 หลักปฏิบัติ	79
6.3	จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ.....	96
7.	โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ (Governance Body).....	101
7.1	โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ.....	101
7.2	ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัทฯ.....	102
7.3	ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย.....	104
7.4	ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร	116
7.5	ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน.....	117
7.6	ข้อมูลสำคัญอื่นๆ	118
8.	รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Good Governance Outcome)	120
8.1	ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย	120
8.2	การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม	123
8.3	การติดตามการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ.....	124
9.	การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน (Internal Control & Connected Transactions)	131
9.1	ความเพียงพอของการควบคุมภายใน (Internal Control)	131
9.2	รายการระหว่างกัน (Connected Transactions).....	135
ส่วนที่ 3 งบการเงิน.....		148
10.	งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน (Financial Statements and Note to financial statements)	149
10.1	รายงานของผู้สอบบัญชี (Auditor's Report).....	149
11.1	งบแสดงฐานะการเงิน	155
11.2	งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ.....	158
11.3	งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น	160
11.4	งบกระแสเงินสด	162
11.5	หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ.....	165
เอกสารแนบ		237
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย.....		237
เอกสารแนบ 2 ประวัติกรรมการ ผู้บริหาร เลขานุการบริษัท และหัวหน้างานตรวจสอบภายใน.....		238
เอกสารแนบ 3 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ.....		244

ข้อมูลที่สำคัญทางการเงิน

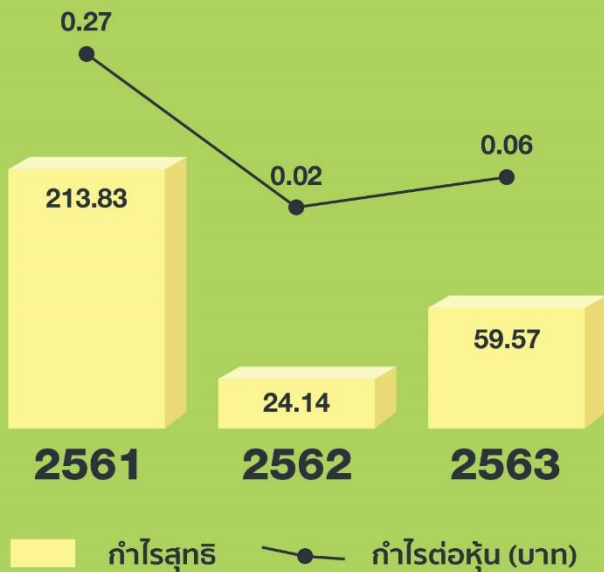
(หน่วย : ล้านบาท)

	2561	2562	2563
รายได้รวม	2,000.19	1,429.29	1,210.57
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,931.02	1,279.32	1,031.09
กำไรสุทธิ	213.83	24.14	59.57
สินทรัพย์รวม	5,269.65	5,196.59	5,543.57
หนี้สินรวม	2,643.05	2,586.19	2,900.79
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,626.00	2,610.39	2,642.78
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	42.47	38.56	37.51
อัตรากำไรสุทธิ (%)	10.69	1.69	4.92
อัตราดอกเบี้ยต่อผู้ถือหุ้น (%)	9.75	0.92	2.27
อัตราดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ (%)	8.00	1.99	2.06
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	1.01	0.99	1.10
กำไรต่อหุ้น (บาท)	0.27	0.02	0.06

รายได้รวม (Total Revenue) และ
อัตรากำไรขั้นต้น (% Net Profit Margin)



กำไรสุทธิ (Net Profit) และ
กำไรต่อหุ้น (EPS)



สินทรัพย์ (Assets) , หนี้สิน (Liability) และส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity)



ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท (Business Structure Overview)

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “CMC”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2537 ด้วยทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท โดยกลุ่มครอบครัวแพทยานันท์ ภายใต้การบริหารองค์กรของนายวิเชียร แพทยานันท์ เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนในวันที่ 2 กันยายน 2552 โดยเมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2561 บริษัทฯ ได้นำหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์ที่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์เป็นวันแรก โดยใช้ชื่อย่อของหุ้นสามัญว่า “CMC”

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท และทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 1,000 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 1,000 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยปัจจุบัน บริษัทฯ มีบริษัทย่อยทั้งหมด 3 บริษัท คือ บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“PPP”) บริษัท สยามนคร จำกัด (“SNC”) บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด (“TSN”) รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัทฯ”

การประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ แบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่

(ก) **ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย** ดำเนินธุรกิจโดย CMC และ PPP ซึ่งดำเนินการพัฒนาและขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีประเภทโครงการครอบคลุมทั้ง คอนโดมิเนียมแบบ Low Rise คอนโดมิเนียมแบบ High Rise บ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม ภายใต้แบรนด์ เดอะเคลฟ เดอะคิวเว่ ไซบิค แบงค์ค็อก ฮอไรซอน คาซ่าดีวา คาซ่ายูเรก้า เป็นต้น

(ข) **ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง** ซึ่งดำเนินการโดย TSN โดยปัจจุบัน TSN มีกลุ่มลูกค้า 2 กลุ่ม คือ

- (1) ลูกค้าในกลุ่มบริษัทฯ : ให้บริการรับเหมาก่อสร้างในบางโครงการของ CMC และ PPP เช่น โครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม รวมถึงการให้บริการรับเหมาย่อย (Subcontract) ต่อจากผู้รับเหมาหลักสำหรับงานในส่วนฐานรากของโครงการคอนโดมิเนียมแบบ High Rise
- (2) ลูกค้าภายนอกกลุ่มบริษัทฯ : มีทั้งหน่วยงานราชการ และภาคเอกชนทั่วไป เช่น ให้บริการรับเหมาปรับปรุงห้องสมุด ปรับปรุงห้องพัสดุผู้ป่วย เป็นต้น

ขณะเดียวกัน TSN ยังมีการดำเนินธุรกิจเพื่อสนับสนุนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ เช่น โรงงานผลิตเฟอร์นิเจอร์ ธุรกิจเฟอร์นิเจอร์ Built-in และชุดครัว โรงงานผนังพรีแคสทั้งภายในและภายนอก (EPS) ธุรกิจนำเข้าผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ เช่น เครื่องสุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องใช้ในครัวเรือน ระบบ Home Automation ธุรกิจให้เช่าเครื่องจักรและเครื่องมือ



สำหรับงานก่อสร้าง เช่น ทาวเวอร์คอน นักร้าน ลิฟท์ขนของ งานออกแบบและจัดสร้าง landscape Softscape และ Hardscape เป็นต้น

- (ค) ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ และให้บริการอื่น ซึ่งดำเนินการโดย SNC โดยในปี 2563 SNC ไม่มีรายได้จากลูกค้าบุคคลภายนอก โดยปัจจุบัน SNC เป็นผู้ให้เช่าอาคารสำนักงาน เพอร์ซิเจอร์และอุปกรณ์สำนักงานแก่บริษัทอื่นในกลุ่มบริษัทฯ โดยให้บริการรับจ้างบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ธุรกิจนายหน้าตัวแทนในการ ซื้อ ขาย จัดหาผู้ให้เช่า/ผู้เช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจที่ปรึกษาเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีแผนในการขยายการลงทุนไปยังธุรกิจที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำ (Recurring Income) ที่สามารถใช้ประโยชน์จากทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญ ศักยภาพ และความชำนาญเฉพาะด้าน เพื่อลดการพึ่งพาและลดความผันผวนของรายได้ที่มาจากธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เช่น ธุรกิจที่เกี่ยวกับการให้เช่าที่พักอาศัยทั้งแบบระยะสั้น (ธุรกิจโรงแรม) และระยะยาว (เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์) รวมถึงการลงทุนในธุรกิจโรงพยาบาล สถานพยาบาล รับผิดชอบต่อลูกค้าและผู้ป่วยที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้บริการทางการแพทย์ด้านสุขภาพ และธุรกิจที่เกี่ยวกับการดูแลฟื้นฟูสมรรถภาพผู้สูงอายุ เป็นต้น โดยกลุ่มบริษัทฯ เปิดกว้างสำหรับรูปแบบของการลงทุน ไม่ว่าจะเป็นการเข้าซื้อกิจการเพื่อมาปรับปรุงและดำเนินการต่อ การร่วมลงทุนในการพัฒนาโครงการ การเข้าถือหุ้นและมีส่วนร่วมในการบริหาร เป็นต้น

1.1.1 วิสัยทัศน์และพันธกิจ

กลุ่มบริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจเพื่อสร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน โดยให้ความสำคัญในหลักการทั้ง 4 ข้อ คือ (1) การทำธุรกิจต้องสามารถแข่งขันได้ และสามารถสร้างผลประโยชน์ที่ดี (2) ประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม เคารพสิทธิและมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย (3) การดำเนินธุรกิจต้องคำนึงถึงประโยชน์ต่อสังคม ลดผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อม และ (4) ธุรกิจมีความคล่องตัวและสามารถปรับตัวได้ภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลง โดยวิสัยทัศน์ของกลุ่มบริษัทฯ คือ

“WE WILL BE THE EXCELLENT LIVING DEVELOPMENT PROVIDER”

“เราจะมุ่งมั่นสู่ความเป็นเลิศแห่งการเป็นผู้พัฒนาการอยู่อาศัย”

1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ

ในปี 2563 มีเหตุการณ์สำคัญ ดังนี้

- 2563** ➔ บริษัทในเครือมีการเปลี่ยนชื่อ ให้เป็นไปตามการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจ จากบริษัท สยามมหานคร จำกัด (“SMP”) เป็น บริษัท สยามนคร จำกัด (“SNC”) และจากบริษัทไทยสยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้จำกัด (“TSN”) เป็น บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด (“TSN”)
- 2563** ➔ กลุ่มบริษัทฯ ดำเนินการให้พนักงานทำงานจากที่บ้าน (Work From Home) เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการมีส่วนร่วม และรับผิดชอบต่อสังคมในการลดโอกาสการติดต่อและแพร่เชื้อ COVID-19
- 2563** ➔ จัดพิธีเทปูนปิดงานโครงสร้างอาคารโครงการ เดอะ คิวเว่ ดิวานันท์ (The Cuvee Tiwanon) ซึ่งเป็นโครงการคอนโด High Rise ระดับ Luxury บนทำเลศักยภาพติด MRT สถานีแยกดิวานันท์



- 2563** → จัดโปรโมชั่น UNLOCK PARTY สำหรับคอนโดมิเนียม 5 แห่งบนทำเลศักยภาพ โดยคัดห้องสวย ใช้วัสดุคุณภาพสูง ได้แก่ ชาโตว์ อินทาวน์ สุขุมวิท 64/1 เพียง 1 นาทีถึง BTS ปุณณวิถี ชาโตว์ อินทาวน์ พระราม 8 เพียง 3 นาทีถึง MRT บางยี่ขัน แบงค็อก ออโรซอน สาทร เพียง 2 นาทีถึง BTS ช่องนนทรี แบงค็อก ออโรซอน รัชดา-ท่าพระ เพียง 1 นาทีถึง BTS ตลาดพลู และแบงค็อก เฟลิซ @สถานีกรุงธนบุรี เพียง 1 นาทีถึง BTS กรุงธนบุรี
- 2563** → โครงการชาโตว์ อินทาวน์ รัชโยธิน (Chateau In Town@Ratchayothin) คอนโดมิเนียม Low Rise 8 ชั้น ใจกลางรัชโยธิน จำนวนยูนิตทั้งหมด 309 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 793 ล้านบาท ทำเลใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า BTS 2 สถานีคือ BTS รัชโยธิน และ BTS เสนานิคม ได้เปิดตัวโครงการในงาน VIP Day & Open House ซึ่งเป็นการเปิดรับจองเป็นวันแรกและได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้า
- 2563** → โครงการชาโตว์ อินทาวน์ รัชโยธิน (Chateau In Town@Ratchayothin) ได้ฉลวยอดขายครบ 40% ซึ่งถือเป็นหนึ่งในโครงการที่สามารถขายได้เร็วที่สุดของกลุ่มบริษัทฯ ด้วยกลยุทธ์เน้นความคุ้มค่าของสินค้าในราคาที่เหมาะสมมากกว่าคู่แข่ง
- 2563** → กลุ่มบริษัทฯ ดำเนินการลงทุนด้วยสัดส่วนประมาณ 25% ในกิจการโรงพยาบาล ป.แพทย์ จังหวัดนครราชสีมา โดยโรงพยาบาล ป.แพทย์มีการดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2534 โดยมีโรงพยาบาล 2 แห่ง คือ โรงพยาบาล ป.แพทย์ 1 และโรงพยาบาล ป.แพทย์ 2 จำนวนเตียงรวมทั้งสิ้น 282 เตียง
- 2563** → โครงการ แบงค็อก ออโรซอน เพชรเกษม 48 (Bangkok Horizon Lite @Phetkasem 48) ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม Low Rise 8 ชั้น แบบ Healthy Lagoon Living บนทำเลศักยภาพใกล้ BTS สถานีเพชรเกษม 48 จำนวนยูนิตทั้งหมด 741 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 1,645 ล้านบาท ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์

1.1.3 ความคืบหน้าในการใช้เงินที่ได้รับจากการระดมทุน

ตราสารทุน

บริษัทฯ ได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ประชาชนทั่วไป (IPO) จำนวน 250 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 3.00 บาท ในระหว่างวันที่ 8 – 13 พฤศจิกายน 2561 โดยได้รับเงินจากการเพิ่มทุนหลังหักค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหุ้นจำนวนทั้งสิ้น 717.90 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการใช้เงินที่ได้รับจากการระดมทุน ตามวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหุ้นสามัญครบถ้วนแล้วตั้งแต่ปี 2562

ตราสารหนี้

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดชำระจำนวน 1 รายการ คือ “CMC215A” ซึ่งเป็นหุ้นกู้ที่ออก ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2562 และครบกำหนดอายุวันที่ 10 พฤษภาคม 2564 โดยมีมูลค่าการเสนอขายรวม 440.90 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ดำเนินการใช้เงินที่ได้รับจากการระดมทุน ตามวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายตราสารหนี้ครบถ้วนแล้วตั้งแต่ปี 2562



1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1.2.1 โครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัทฯ

โครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัทฯ แบ่งตามลักษณะการประกอบธุรกิจ สำหรับปี 2561 – 2563 สามารถแสดงได้ดังนี้

กลุ่มธุรกิจ (หน่วย : ล้านบาท)	ดำเนินการ โดย	% การถือ หุ้นของ บริษัทฯ	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
			รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	CMC, PPP	99.99	1,931.02	96.5%	1,279.32	89.5%	1,031.09	88.5%
- โครงการแนวสูง			1,876.93	93.8%	1,219.03	85.2%	1,017.02	87.3%
- โครงการแนวราบ			54.08	2.7%	60.29	4.3%	14.06	1.2%
รับเหมาก่อสร้าง ¹	TSN	99.98	14.96	0.7%	103.75	7.2%	133.65	11.5%
- งานภาครัฐ			14.96	0.7%	103.75	7.2%	133.65	11.5%
- งานภาคเอกชน			-	-	-	-	-	-
ให้เช่าและบริการอื่น ²	SNC	98.68	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่น			54.21	2.8%	46.11	3.3%	45.83	3.9%
รายได้รวม			2,000.19	100.0%	1,429.29	100.0%	1,210.57	100.0%

หมายเหตุ :

1. ปัจจุบันกลุ่มลูกค้าจากบุคคลภายนอกสำหรับธุรกิจรับเหมาก่อสร้างเป็นกลุ่มลูกค้าภาครัฐ
2. ปัจจุบันกลุ่มบริษัทฯ ไม่มีรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการอื่นกับบุคคลภายนอก

1.2.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจในแต่ละธุรกิจ

1.2.2.1 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

(ก) ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของกลุ่มบริษัทฯ แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ โครงการแนวสูง และโครงการแนวราบโดยครอบคลุมทั้งโครงการคอนโดมิเนียมประเภท Low-rise โครงการคอนโดมิเนียมประเภท High-rise บ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ มีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายมากกว่า 20 ปี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ภาพรวมจำนวนโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย

ประเภทโครงการ (จำนวนโครงการ)	สร้างเสร็จพร้อมอยู่ และกำลังขาย	เปิดขายแล้วและอยู่ ระหว่างการก่อสร้าง	มีแผนจะพัฒนาโดยมี ที่ดินแล้ว	รวม
โครงการแนวสูง				
- ประเภท Low-rise	12	2	3	17
- ประเภท High-rise	5	2	2	9
โครงการแนวราบ				
- บ้านเดี่ยว	1	-	-	1
- ทาวน์โฮม	1	2	-	3
รวม	19	6	5	30

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของกลุ่มบริษัทฯ ที่มียกสำคัญมีรายละเอียดเพิ่มเติมดังนี้

โครงการที่ 1

ชื่อโครงการ	เดอะ เคลฟ ริเวอร์ไลน์ เจ้าพระยา-วงศ์สว่าง
รูปโครงการ	
ลักษณะโครงการ	คอนโดมิเนียม 36 ชั้น 1 อาคาร
ที่ตั้งโครงการ	ถนนพหลโยธิน ตำบลสวนใหญ่ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี
จำนวนยูนิตทั้งหมด	600
มูลค่าโครงการรวม	ประมาณ 1,579 ล้านบาท
ลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย	กลุ่มพนักงานบริษัทระดับผู้บริหารระดับกลาง (ผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ผู้บริหารโครงการ เป็นต้น)
ระดับราคาของโครงการ	ประมาณ 80,000 บาทต่อตารางเมตร
จุดเด่นของโครงการ	คอนโดมิเนียมแม่น้ำ ส่วนกลางครบครัน
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	เริ่มก่อสร้างกุมภาพันธ์ 2564
จำนวนยูนิตที่ขายแล้วทั้งหมด	241

โครงการที่ 2

ชื่อโครงการ	ชาโตว์อินทาวน์ รัชโยธิน
รูปโครงการ	
ลักษณะโครงการ	คอนโดมิเนียม 8 ชั้น 2 อาคาร
ที่ตั้งโครงการ	ซอยพหลโยธิน 30 แขวงจันทระเกษม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
จำนวนยูนิตทั้งหมด	309 ยูนิต (อาคาร A = 84 ยูนิต อาคาร B = 225 ยูนิต)
มูลค่าโครงการรวม	ประมาณ 850 ล้านบาท
ลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย	พนักงานบริษัทระดับผู้ช่วยผู้อำนวยการ ผู้อำนวยการ ผู้อำนวยการอาวุโส รองกรรมการผู้จัดการ
ระดับราคาของโครงการ	ประมาณ 2.2 – 4.5 ล้านบาทต่อยูนิต
จุดเด่นของโครงการ	ใกล้รถไฟฟ้า เดินทางสะดวก ฟังก์ชันห้องลงตัว
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	เริ่มก่อสร้างมีนาคม 2564
จำนวนยูนิตที่ขายแล้วทั้งหมด	164 ยูนิต

โครงการที่ 3

ชื่อโครงการ	Bangkok Horizon Lite @ Phetkasem 48
รูปโครงการ	
ลักษณะโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise 8 ชั้น 3 อาคาร
ที่ตั้งโครงการ	ช.เพชรเกษม 46/2 ถ.เพชรเกษม เขต ภาษีเจริญ
จำนวนยูนิตทั้งหมด	741 ยูนิต
มูลค่าโครงการรวม	ประมาณ 1,685 ล้านบาท
ลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย	พนักงานบริษัทในโซนเพชรเกษม บางหว้า บางแค ภาษีเจริญ และพนักงานที่ทำงานในเมืองเขต สีลม สาทร

ระดับราคาต่อหน่วยของโครงการ	ประมาณ 1.8 ล้านบาทต่อยูนิต
จุดเด่นของโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise ที่ใกล้ MRT เพียง 150 เมตรจากสถานีเพชรเกษม 48
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	สร้างเสร็จแล้วประมาณ 90%
จำนวนยูนิตที่ขายแล้วทั้งหมด	330 ยูนิต

การพัฒนาผลิตภัณฑ์

กลุ่มบริษัทฯ มีกลยุทธ์ในการพัฒนาผลิตภัณฑ์โดยยึดตามนโยบาย 4Cs ของกลุ่มบริษัทฯ ภายใต้ คอนเซ็ป “การสร้างสมดุลแห่งการใช้ชีวิต หรือ Harmony of Life” ดังนี้



- ✓ **Clay** ร่มรื่นทุกอณูแห่งความบริสุทธิ์ : สัมผัสความร่มรื่นแห่งเงาไม้ ท่ามกลางธรรมชาติอันบริสุทธิ์ เย็นสงบ ที่สะท้อนความมั่นคงแห่งการใช้ชีวิต
- ✓ **Current** ผ่อนคลายด้วยละอองแห่งสายน้ำ : เปิดมิติแห่งความสดชื่นที่เหนือกว่า ตีมน้ำกับความสดใสรายล้อม พร้อมพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน
- ✓ **Cheerful** อากาศที่แจ่มใส : เติมพลังด้วยอากาศอันบริสุทธิ์ สัมผัสสายลมหมุนเวียนที่รายล้อม สร้างคุณภาพชีวิตเหนือคำบรรยาย
- ✓ **Clear** แสงเรืองรองของความอบอุ่น : ครอบคลุมมิติภาพและความปลอดภัย มั่นใจในทุกรายละเอียดแห่งการอยู่อาศัย ความทรงจำแห่งความสุข

โครงการคอนโดมิเนียม

กลุ่มบริษัทฯ จะคำนึงถึงการเลือกสถานที่ตั้งโครงการเป็นอันดับแรก เพื่อเพิ่มเติมการอยู่อาศัยและตอบสนองการเดินทางในทุกรูปแบบทั้งระบบขนส่งมวลชน เช่น รถไฟฟ้า BTS และ MRT และการเดินทางโดยพาหนะส่วนบุคคล โดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise อันเป็นไปตามแนวคิด “Urbanize your life” และ “Art of Urban Life” ของกลุ่มบริษัทฯ ทำเลที่ตั้งโครงการที่ดีจะมีเส้นทางที่สามารถมุ่งสู่ใจกลางเมืองและศูนย์ธุรกิจด้วยรถไฟฟ้าระบบราง หรือมุ่งสู่จุดหมายสำคัญต่างๆ เช่น ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ สะพานเชื่อมต่อจุดสำคัญในกรุงเทพฯ ได้อย่างสะดวกรวดเร็วด้วยทางด่วนพิเศษ

กลุ่มบริษัทฯ ไม่เพียงแต่จะให้ความสำคัญแก่สถานที่ตั้งของโครงการเท่านั้น แต่ยังให้ความสำคัญกับการออกแบบผลิตภัณฑ์เป็นอย่างยิ่ง แต่ละโครงการได้ถูกออกแบบให้มีความกลมกลืนกับพื้นที่ดั้งเดิม แต่ก็มีชีวิตโดดเด่นทางสถาปัตยกรรม มีลูกเล่นภายนอกอาคารที่เชิญชวนให้อยู่อาศัย มี Theme ที่แตกต่างกันในแต่ละโครงการ และยังสร้างจุดเด่นที่แตกต่างจากแบบทั่วๆ ไปของคู่แข่งในอุตสาหกรรม เช่น โครงการ เดอะ แคลฟ ริเวอร์ไลน์ เจ้าพระยา-วงศ์สว่าง ที่มีดีไซน์แบบ Modern Luxury พร้อมด้วยพื้นที่ส่วนกลางขนาดใหญ่ที่อัดแน่นด้วยคุณภาพกว่า 2,700 ตารางเมตร ดีไซน์ผสมผสานธรรมชาติกับแนวคิดการอยู่อาศัยด้วย Vertical Garden ขนาดใหญ่ หรือโครงการเบงค็อก เฟลิกซ์ สาทร-ตากสิน จะเป็นคอนโดแนว “Urban Resort” ให้เชื่อมต่อชีวิตส่วนตัวแบบคนเมืองได้รวดเร็ว เดินทางสะดวก สุขกับสังคมคุณภาพ ครบทุกฟังก์ชันการอยู่อาศัย หรือ โครงการชาโดว์ อินทาวน์ พระราม 8 จะเป็นคอนโด “สไตล์ เรนซองส์ สไตล์” โดยคำนึงถึงผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก เพื่อตอบสนองความสุขในการใช้ชีวิตเป็นเอกลักษณ์ที่ไม่มีเหมือนใคร เติบโตในทุกมิติกับสิ่งอำนวยความสะดวกภายในให้ใช้ชีวิตแบบไร้ขีดจำกัด

ทุกโครงการมีการออกแบบที่เน้นความสะดวกสบายและผ่อนคลาย แยกผู้อยู่อาศัยจากความวุ่นวายของชีวิตคนเมืองโดยเฉพาะ เมื่อเข้ามาภายในโครงการจะรู้สึกถึงความเป็นส่วนตัว แวดล้อมด้วยธรรมชาติ แต่มีฟังก์ชันที่ทันสมัย เพื่อการใช้พื้นที่ที่ได้ประโยชน์ใช้สอยอย่างสูงสุดทุกตารางเมตร และการใช้วัสดุและอุปกรณ์ในห้องชุดที่มีคุณภาพและคุ้มค่า

นอกจากนี้ แต่ละโครงการจะมีการสร้างพื้นที่โล่งใจกลางอาคาร หรือเป็นแบบ Single Corridor คือประตูของห้องฝั่งตรงข้ามจะไม่วางไว้ตรงกัน ทำให้ผู้อยู่อาศัยไม่รู้สึกเหมือนอาศัยอยู่ในกล่องสี่เหลี่ยม

โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ

กลุ่มบริษัทฯ มีการออกแบบโครงการที่เป็นบ้านเดี่ยว ให้มีรูปลักษณะภายนอกที่สะอาดตาสวยงามและมีเอกลักษณ์ เน้นบ้านที่มีขนาดใหญ่ มีพื้นที่ใช้สอยกว้างขวาง จัดสรรพื้นที่ใช้สอยภายในให้รองรับความต้องการและสอดคล้องกับรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัยที่ต้องการความรู้สึกหรูหรา ความเป็นพิเศษในตัว ส่วนทำเลที่ตั้งของโครงการบ้านเดี่ยว จะเป็นโซนที่ขยายออกจากใจกลางเมือง ไปทางรอบนอกที่ไม่ไกลมากนักและยังสามารถเดินทางเข้าสู่ตัวเมืองได้ไม่ลำบาก นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน มีการจัดวางผังโครงการให้ร่มรื่นสวยงามน่าอยู่ โครงการบ้านเดี่ยวจะเน้นลูกค้ากลุ่มที่มีรายได้ระดับสูงที่เป็นลักษณะครอบครัว

โครงการที่เป็นทาวน์โฮม จะถูกออกแบบโดยเน้นให้มีรูปลักษณะที่ทันสมัย มีการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในให้คุ้มค่า สามารถใช้เป็นทั้งที่พักอาศัย และสำนักงานทำธุรกิจขนาดย่อมได้ในเวลาเดียวกัน เน้นกลุ่มลูกค้าระดับกลางขึ้นไป ที่เป็นครอบครัวขนาดเล็ก ผู้เริ่มทำกิจการของตัวเองโดยสามารถใช้บ้านเป็นออฟฟิศด้วย ทำเลของโครงการประเภทนี้ ทางกลุ่มบริษัทฯ จะเน้นในโซนที่มีเส้นทางหลักมีความคล่องในการเดินทางเพื่อเข้าตัวเมืองหรือย่านธุรกิจ เช่น โครงการคาซ่า ดีว่า สาทร-กัลปพฤกษ์ เป็นต้น

การวิจัยและพัฒนาด้านผลิตภัณฑ์

กลุ่มบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการสรรหาเทคโนโลยีที่ทันสมัยเพื่อนำมาสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการของกลุ่มบริษัทฯ และสามารถตอบโจทย์ Lifestyle การอยู่อาศัยในปัจจุบันของลูกค้า ประกอบกับการพัฒนาการออกแบบโครงการให้มีจุดเด่นแตกต่างจากคู่แข่ง โดยให้ผู้อยู่อาศัยสามารถใช้งานฟังก์ชันต่างๆ ได้ตรงตามการใช้งานจริง เช่น การออกแบบอาคารให้มีการอนุรักษ์พลังงาน การใช้เทคโนโลยี Home Automation เป็นต้น นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ อาจพิจารณาในการหาหุ้นส่วนทางธุรกิจที่มีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการที่สามารถได้รับประโยชน์ร่วมกันจากจุดแข็ง ความเชี่ยวชาญ เทคโนโลยีการก่อสร้าง และการออกแบบ ของกลุ่มบริษัทฯ และหุ้นส่วนดังกล่าว

ทั้งนี้ โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นผลจากความสำเร็จในด้านการวิจัยและพัฒนา เช่น โครงการ CUVEE' และโครงการ The Clev Riverline ซึ่งได้รับรางวัลอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงานระดับดีมาก และระดับดี ตามลำดับ โดยเป็นการออกแบบภายใต้แนวคิด “Modernism Design” ซึ่งสามารถตอบสนองผู้อยู่อาศัยที่ต้องการมีพื้นที่ส่วนตัวโดยสัมผัสกับธรรมชาติได้อย่างใกล้ชิด เช่น การนำเสนอผ่านการเลือกใช้วัสดุที่มีผิวสัมผัสใกล้ชิดกับธรรมชาติ การใช้สวนแนวตั้ง (Vertical Garden) ที่ให้ความรู้สึกเหมือนอยู่ท่ามกลางธรรมชาติและสามารถนำเสนอแสงธรรมชาติแก่ผู้อยู่อาศัย รูปลักษณ์และการออกแบบพื้นที่ใช้สอยที่มีความน่าสนใจและแตกต่างจากโครงการทั่วไป โดยผู้อยู่อาศัยจะสัมผัสได้ถึงคุณค่าของพื้นที่ใช้สอยที่มีการจัดพื้นที่ให้ฟังก์ชันการใช้งานที่ตรงตามการใช้งานจริง และการใช้เทคโนโลยี Home Automation ซึ่งผู้อยู่อาศัยสามารถสั่งงานอุปกรณ์ต่างๆ ผ่าน Smart Phone หรือ Tablet ของผู้อยู่อาศัย เช่น ระบบไฟส่องสว่าง เครื่องใช้ไฟฟ้า Smart TV และกล้องวงจรปิดที่สามารถดูภาพได้ Real Time เป็นต้น

(ข) การตลาดและการแข่งขัน

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าคอนโดมิเนียมของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ กลุ่มคนที่ต้องการอาศัยอยู่ใจกลางเมือง ต้องการความสะดวกสบายในการคมนาคม และระยะทางจากโครงการถึงสถานีขนส่งมวลชนระบบรางเป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างยิ่งในการเลือกที่อยู่อาศัย แต่ในขณะเดียวกันก็ต้องการที่อยู่ที่อยู่สบาย ทันทสมัย มีความเป็นส่วนตัวสูง มีพื้นที่สีเขียว ที่เติมเต็มชีวิตคนเมืองเสมือนใกล้ชิดธรรมชาติมากขึ้น กลุ่มบริษัทฯ จึงพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้แนวความคิดของ “Art of Urban Life” หรือ “ศิลปะแห่งการใช้ชีวิตในเมือง” ที่ติดต่อโลกภายนอกได้อย่างสะดวกรวดเร็วแต่คงไว้ซึ่งการพักผ่อนอย่างสมบูรณ์แบบ

กลุ่มบริษัทฯ ได้กำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มระดับกลางถึงระดับสูงตอนล่าง ที่ต้องการที่พักอาศัยในทำเลแนวรถไฟฟ้า ย่านใจกลางเมืองที่สามารถเดินทางได้อย่างสะดวกสบาย โดยเน้นรูปแบบการใช้งานและพื้นที่ใช้สอยที่ตอบสนองการใช้ชีวิตในสไตล์คนเมืองในราคาเหมาะสม และให้ความคุ้มค่ามากที่สุด และเป็นกลุ่มลูกค้าที่เป็นคนรุ่นใหม่จากพฤติกรรมผู้บริโภคที่มีการเปลี่ยนแปลง รูปแบบการใช้ชีวิต Life Style และความเป็นอยู่ โดยรายละเอียดกลุ่มลูกค้าแยกตามแบรนด์ของกลุ่มบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

- Bangkok Feliz** Lifestyle พนักงานระดับผู้บริหาร มองหาห้องชุดพักอาศัยที่ตอบสนองความต้องการในการใช้ชีวิตในเมืองหลังเลิกงาน มีเวลาพักผ่อน ช้อปปิ้ง ออกกำลังกาย ลดเวลาการเดินทาง และส่วนใหญ่มีรายได้ในช่วง 50,000 - 200,000 บาทต่อเดือน และมีช่วงอายุ 36 ปีขึ้นไป
- Bangkok Horizon** Lifestyle พนักงานบริษัท ผู้บริหารระดับต้น เจ้าของกิจการ มองหาห้องชุดพักอาศัยที่ตอบสนองความต้องการในการใช้ชีวิตในเมือง มีเวลาพักผ่อน ช้อปปิ้ง ออกกำลังกาย



กาย กลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้สถานภาพส่วนใหญ่โสด และส่วนใหญ่มีรายได้ในช่วง 80,000 - 200,000 บาทต่อเดือน และมีช่วงอายุ 40 ปีขึ้นไป

- **Chateau in Town** กลุ่มพนักงานบริษัท ผู้บริหารระดับต้น มองหาห้องชุดพักอาศัย ที่ตอบสนองความต้องการในการใช้ชีวิตในเมือง มีเวลาพักผ่อน ช้อปปิ้ง ออกกำลังกาย กลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้สถานภาพส่วนใหญ่โสด และส่วนใหญ่มีรายได้ในช่วง 30,000 - 100,000 บาทต่อเดือน และมีช่วงอายุ 25 ปีขึ้นไป
- **The Cuvee** กลุ่มพนักงานบริษัท ผู้บริหารระดับต้น มองหาห้องชุดพักอาศัย ที่ตอบสนองความต้องการในการใช้ชีวิตในเมือง มีเวลาพักผ่อน ช้อปปิ้ง ออกกำลังกาย กลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้สถานภาพส่วนใหญ่โสด และส่วนใหญ่มีรายได้ในช่วง 50,000 - 500,000 บาทต่อเดือน และมีช่วงอายุ 30 ปีขึ้นไป
- **The Clev** กลุ่มพนักงานบริษัท ผู้บริหารระดับกลาง มองหาห้องชุดพักอาศัย ที่ตอบสนองความต้องการในการใช้ชีวิตในเมือง มีเวลาพักผ่อน ช้อปปิ้ง ออกกำลังกาย กลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้สถานภาพส่วนใหญ่โสด และส่วนใหญ่มีรายได้ในช่วง 35,000 - 300,000 บาทต่อเดือน และมีช่วงอายุ 28 ปีขึ้นไป
- **CybiQ** กลุ่มนักศึกษา พนักงานบริษัท ผู้บริหารระดับต้น มองหาห้องชุดพักอาศัย ที่ตอบสนองความต้องการในการใช้ชีวิตในเมือง มีเวลาพักผ่อน ช้อปปิ้ง ออกกำลังกาย กลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้สถานภาพส่วนใหญ่โสด และส่วนใหญ่มีรายได้ในช่วง 25,000 - 100,000 บาทต่อเดือน และมีช่วงอายุ 24 ปีขึ้นไป

แบรนด์/โครงการ	รูปแบบโครงการ	ราคาโดยประมาณ (บาทต่อตร.ม.)
BANGKOK  ORIZON	ส่วนใหญ่เป็น High Rise	70,000 - 120,000
BANGKOK  ELIZ	ส่วนใหญ่เป็น Low Rise	90,000 - 120,000
CHATEAU  INTOWN	ส่วนใหญ่เป็น Low Rise	70,000 - 90,000
THE  CUVEE	High Rise Condominium	90,000 - 160,000
THE  CLEV	High Rise Condominium	80,000 - 120,000
 CYBIQ	Low Rise Condominium	70,000 - 90,000

หมายเหตุ : 1. สำหรับแบรนด์ Bangkok Horizon Lite จะเป็นอาคารประเภท Low Rise



กลุ่มลูกค้าโครงการแนวราบของกลุ่มบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

- **The Rich** ผู้บริหาร หรือทำธุรกิจส่วนตัว ช่วงอายุ 40 ปี ขึ้นไป ชอบรูปแบบการอยู่อาศัยแบบครอบครัวใหญ่ ให้ความสำคัญค่าทุกตารางเมตร ชอบความเป็นส่วนตัว เงียบสงบ พร้อมทั้งมีสิ่งอำนวยความสะดวกสบาย
- **Kasa Eureka** คนทำงาน ผู้บริหารระดับต้น หรือทำธุรกิจส่วนตัว ช่วงอายุ 31 ปี ขึ้นไป ชอบรูปแบบการอยู่อาศัยแนวราบ ชอบรูปแบบการอยู่อาศัยแบบครอบครัวเป็นรูปแบบที่เพิ่งแยกจากครอบครัวใหญ่มาดังครอบครัวใหม่ อยู่อาศัย 3-4 คน สถานภาพส่วนใหญ่มีครอบครัว โดยมีรายได้ประมาณ 50,000 - 100,000 บาท
- **Kasa Deva** เป็นโครงการกลุ่มทาวน์โฮมที่มุ่งเน้นกลุ่มเป้าหมายที่มีรายได้รวมของครอบครัวประมาณ 100,000 - 300,000 บาทต่อเดือน โดยเน้นพัฒนาโครงการในทำเลใกล้เมือง ซึ่งสามารถเดินทางสะดวกด้วยระบบขนส่งมวลชนที่ทันสมัย ผู้อยู่อาศัยสามารถใช้เป็นได้ทั้งที่อยู่อาศัยและออฟฟิศสำนักงาน กลุ่มบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการวางผังโครงการ รูปแบบสถาปัตยกรรมทันสมัย วัสดุตกแต่งที่สร้างความแตกต่างให้สัมผัสบรรยากาศภายนอกได้มากกว่าปกติ และพื้นที่ใช้สอยที่คุ้มค่า มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการครบถ้วน เน้นการออกแบบทันสมัยสอดคล้องกับสภาพปัจจุบัน และวิถีชีวิตของความเป็นเจ้าของกิจการส่วนตัว

ภาวะอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขัน

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยปี 2563 เป็นอีกปีหนึ่งที่ตลาดอยู่ในช่วงชะลอตัวต่อเนื่องมาจากปี 2562 ที่เป็นผลมาจากมาตรการภาครัฐเรื่องอัตรา LTV (Loan to Value) ที่ต้องการลดความเสี่ยงด้านหนี้สินของผู้บริโภคจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ และกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ลดลง ประกอบกับปัญหาอุปทานล้นตลาด (Oversupply) โดยในปี 2563 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบซ้ำเติมจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งทำให้อุปสงค์ในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ลดลง เนื่องจากผู้บริโภคมีความเชื่อมั่นต่อสถานะเศรษฐกิจที่ลดลง กำลังซื้อลดลงจากการได้รับผลกระทบในการจ้างงานและการทำธุรกิจ และกำลังซื้อจากกลุ่มลูกค้าต่างชาติที่หายไป เช่น จีน ญี่ปุ่น และกลุ่มประเทศยุโรป จากมาตรการห้ามการเดินทางของประเทศต่างๆ รวมถึงประเทศไทย และความกังวลในการเดินทางของผู้บริโภค ซึ่งค่อนข้างกระทบต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคต่างชาติที่ทำให้มีการชะลอการซื้อออกไป โดยข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลวิจัย AREA พบว่าในปี 2563 การซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยคนต่างชาติมีมูลค่าปรับตัวลดลงถึง 89% เมื่อเทียบกับปี 2562 นอกจากนี้ สถาบันการเงินยังเพิ่มความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อให้แก่ผู้บริโภคซึ่งส่งผลให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อเพิ่มสูงขึ้นด้วย โดยข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทยและธนาคารอาคารสงเคราะห์พบว่า สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ (Post Finance) ในปี 2563 มีการปรับตัวลดลงประมาณ 8.4% เมื่อเทียบกับปี 2562

ในส่วนของอุปทานในตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 เป็นปีที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายรายชะลอการเปิดโครงการใหม่ และหันมาใช้กลยุทธ์เร่งการขายสินค้าที่ผู้ประกอบการมีอยู่พร้อมขายแทน โดยใช้นโยบายทางการตลาดทั้งลดราคา การแจกของรางวัล การยกเว้นค่าส่วนกลาง หรือการช่วยลูกค้าผ่อนในช่วงแรก เป็นต้น โดยข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลวิจัย AREA พบว่าในปี 2563 จำนวนอุปทานอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเปิดตัวใหม่โดยรวมมีการปรับลดลงถึงประมาณ 39% เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 โดยอุปทานกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเปิดใหม่มีการปรับตัวลดลงมากที่สุด คือ ลดลงประมาณ 61% เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562

แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 คาดว่าภาวะตลาดจะขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมที่จะสามารถกลับมาดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจตามปกติได้รวดเร็วหรือไม่ และความกังวลต่อ COVID-19 ของผู้บริโภคที่ผ่อนคลายลง อย่างไรก็ตาม รัฐบาลได้มีการออกมาตรการเพิ่มเติมเพื่อช่วยเหลือตลาดอสังหาริมทรัพย์ เช่น การลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ การขยายมาตรการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น นอกจากนี้ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังจะได้ผลบวกจากโครงการรถไฟฟ้าสายใหม่ๆ ที่จะทยอยก่อสร้างเสร็จในช่วงระหว่างสามปีข้างหน้า เช่น โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู โครงการรถไฟฟ้าสายสีเหลือง เป็นต้น และคาดว่าแรงกดดันทางด้านอุปทานในตลาดจะค่อยๆ ผ่อนคลายลง

กลุ่มบริษัทฯ มีการติดตามภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดเพื่อให้สามารถปรับตัวกับสถานการณ์ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างรวดเร็วและเหมาะสม โดยการพิจารณาการเปิดโครงการใหม่จะมีการศึกษาแนวโน้มตลาด อุปสงค์อุปทาน และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอย่างละเอียด เพื่อให้สามารถตัดสินใจได้อย่างเหมาะสมกับสถานการณ์มากที่สุด

กลยุทธ์ในการแข่งขันของกลุ่มบริษัทฯ

● **การจัดจำหน่ายและช่องทางการจัดจำหน่าย**

กลุ่มบริษัทฯ มีช่องทางการจำหน่ายผลิตภัณฑ์โดยตรงผ่านสำนักงานขายของแต่ละโครงการ ทั้งนี้พนักงานขายของกลุ่มบริษัทฯ จะได้รับการอบรมให้เข้าใจถึงภาพลักษณ์ของบริษัทฯ กลยุทธ์ทางการตลาด รายละเอียดของโครงการนั้นๆ เพื่อที่จะนำเสนอข้อมูล แสดงตัวอย่าง ตอบข้อซักถาม ตลอดจนปิดการขาย โดยแต่ละโครงการจะมีทีมขายประมาณ 1-5 คน แล้วแต่ขนาดของโครงการ และมีการกำหนดค่านายหน้าในการขาย เพื่อสร้างแรงจูงใจให้แก่ทีมขาย นอกจากนี้ทีมขายยังมีการร่วมกับฝ่ายการตลาดของกลุ่มบริษัทฯ ในการออกบูธตามสถานที่ต่างๆ เพื่อทำการประชาสัมพันธ์ และนำเสนอผลิตภัณฑ์ของกลุ่มบริษัทฯ ต่อลูกค้า

นอกจากนี้เพื่อให้สามารถตอบสนองกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งส่งผลให้ผู้บริโภคมีการศึกษาข้อมูลเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ผ่านช่องทางออนไลน์มากขึ้น เพื่อลดเวลาในการไปดูโครงการจริงและลดการเดินทาง โดยกลุ่มบริษัทฯ มีการสื่อสารข้อมูลโครงการผ่านช่องทางออนไลน์เพื่อให้กลุ่มลูกค้าสามารถเข้าถึงข้อมูล ข่าวสารและการนำเสนอสินค้าได้อย่างครบถ้วนผ่านช่องทางในการนำเสนอไว้หลากหลายรูปแบบ ได้แก่

- 1. Digital Marketing** เป็นการช่องทางในการนำเสนอหลัก สามารถให้ข้อมูลกับกลุ่มลูกค้าได้รวดเร็ว แม่นยำ โดยมีการใช้ Website, Facebook, Instagram, Line Official Account, Twitter, Google SEM เป็น Platform หลักในการนำเสนอสินค้า และสามารถแสดงข้อมูลได้ในหลากหลายรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นข้อความ ภาพนิ่ง หรือภาพเคลื่อนไหวต่างๆ
- 2. สื่อ Below The Line** ประเภทต่างๆ เพื่อสื่อสารลูกค้าในพื้นที่ใกล้โครงการ เช่น ป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ป้ายบอกเส้นทางลูกค้าในซอยต่างๆ
- 3. สื่อสารแบบ Direct Approach** ได้แก่การจัดบูธในอาคารสำนักงาน พื้นที่ Prime Zone เช่น สถานีรถไฟฟ้าต่างๆ การทำ Corporate Marketing กับองค์กรต่างๆ ก็ยังได้รับการตอบสนองจากกลุ่มลูกค้าได้ดี

กลุ่มบริษัทฯ จะเริ่มเปิดขายห้องชุดหรือบ้านของแต่ละโครงการก่อนก่อสร้าง (Pre-sales) เมื่อโครงการนั้นๆ ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างแล้ว โดยภายหลังจากที่ลูกค้าได้ทำการจองซื้อห้องพักชุดอาศัยซึ่งจะทำเป็นสัญญาจองแล้ว ขั้นตอนต่อไปกลุ่มบริษัทฯ จะทำการนัดลูกค้ามาเพื่อทำสัญญาจะซื้อจะขายภายใน 7 วันนับจากวันทำสัญญาจอง โดยเป็นการกำหนดเงื่อนไขการชำระค่าสัญญา การผ่อนชำระเงินดาวน์ และกำหนดระยะเวลาที่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ อัตราเงินดาวน์ของแต่ละโครงการจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของแต่ละโครงการซึ่งจะอยู่ในช่วง 10 – 20% (โดยประมาณ) ของราคาขาย ทั้งนี้เงื่อนไขการผ่อนชำระเงินดาวน์ เช่น จำนวนสัดส่วนต่อราคา จำนวนงวด จำนวน

เงินต่อวงวนั้น จะขึ้นอยู่กับสถานะของโครงการนั้น เช่น เป็นการขายช่วง Pre-sales หรือ Grand Opening หรือ ช่วงอื่นๆ ราคาขาย ระยะเวลาที่ใช้ในการก่อสร้างให้แล้วเสร็จโดยประมาณ เงื่อนไขของธนาคารที่ให้การสนับสนุน โครงการในการให้สินเชื่อซื้อที่อยู่อาศัยกับลูกค้าของโครงการ เป็นต้น ลูกค้าสามารถเลือกผ่อนชำระตามได้ตาม ระยะเวลาที่ตกลงกัน หรือเลือกชำระทั้งจำนวนในวันทำสัญญา และเมื่อโครงการแล้วเสร็จ กลุ่มบริษัทฯ จะนัดลูกค้า มาตรวจสอบห้องชุดพักอาศัย และทำการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยหรือบ้านต่อไป

● กลยุทธ์ด้านการขายและการตลาด

กลุ่มบริษัทฯ มีการวางกลยุทธ์ทางการตลาดที่หลากหลายในรูปแบบต่างๆ ในหลายช่องทาง โดยมีเป้าหมาย เพื่อให้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายมีการรับรู้และจดจำแบรนด์สินค้าของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อนำไปสู่การเพิ่มคุณค่าของแบรนด์ (Brand Value) ในการทำโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่อไป กลุ่มบริษัทฯ มีการใช้กลยุทธ์การประชาสัมพันธ์ทั้งแบบ above-the-line และ below-the-line ควบคู่กันไป โดยมีทั้งการโฆษณาผ่านสื่อต่างๆ (Mass Media) เช่น วิทยุ โทรทัศน์ และสิ่งพิมพ์ เพื่อเป็นการสื่อสารในวงกว้าง การสื่อสารผ่านสื่อกลางแจ้ง (Outdoor Media) เช่น ป้าย บิลบอร์ด ป้ายบอกทาง เพื่อเป็นการสื่อสารกับกลุ่มลูกค้าที่อยู่บริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งโครงการเป็นหลัก การสื่อสาร ในช่องทางเลือกอื่นๆ (below-the-line) เช่น การสื่อสารทางตรง (Direct Mail) การออกบูธแสดงสินค้า การจัด กิจกรรมที่โครงการ การจัดกิจกรรมลูกค้าแนะนำลูกค้า การจัดกิจกรรมร่วมกับองค์กรอื่น เป็นต้น นอกเหนือจากการ ใช้สื่อทั่วไปแล้ว กลุ่มบริษัทฯ ยังได้ใช้สื่ออิเล็กทรอนิกส์เป็นอีกหนึ่งช่องทางในการทำโฆษณาประชาสัมพันธ์ คือ www.cmc.co.th และ fan page ของบริษัทฯ ใน Facebook (<https://www.facebook.com/cmc.co.th/>) เพื่อ เป็นช่องทางในการแจ้งข่าวสารเกี่ยวกับกิจกรรมและโปรโมชั่นของโครงการต่างๆ รวมถึงข้อมูลของแต่ละโครงการ และยังสามารถรับทราบข้อเสนอแนะ ความคิดเห็นต่างๆ จากกลุ่มลูกค้าหรือผู้ที่สนใจด้วย

ในส่วนของการบริหารจัดการพนักงานขาย กลุ่มบริษัทฯ จะเน้นการพัฒนาทรัพยากรบุคคลให้มีความสามารถในการขายที่สอดคล้องกับยุคสมัยในปัจจุบันและมีประสิทธิภาพสูงสุด เช่น การส่งเสริมให้พนักงาน ปฏิบัติตัวเป็น Micro-Influencer เพื่อช่วยในการขายโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ผ่านช่องทางการตลาดของตนเอง นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ได้มีนโยบายที่จะมุ่งเน้นปลูกฝังให้พนักงานขายสามารถให้บริการที่ดี มีความรู้ ความ เชื่อวชาญในด้านข้อมูลสภาพราคาสินค้า งานก่อสร้างพื้นฐาน รวมถึงความรู้ในการแนะนำสินเชื่อให้กับลูกค้าอย่าง ถูกต้อง ไม่สร้างความเข้าใจผิดให้กับลูกค้า รวมถึงเน้นย้ำในเรื่องของจรรยาบรรณในการประกอบอาชีพด้านงานขาย โดยมีการกำหนดจรรยาบรรณหลักไว้สำหรับการขายดังนี้

1. รับผิดชอบต่อการขายสินค้าให้กับลูกค้าทุกคน
2. รักษาผลประโยชน์ของลูกค้าและองค์กร อย่างเท่าเทียม
3. ไม่ให้ร้ายคู่แข่งกัน ไม่ว่าจะเป็คู่แข่งทางตรงหรือทางอ้อม
4. ไม่ให้ข้อมูลสินค้าเกินความเป็นจริง
5. มีความจริงใจซื่อสัตย์และศรัทธาต่ออาชีพงานขาย

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ มีแผนการตลาดสำหรับแต่ละโครงการในแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ เพื่อเป็นการกระตุ้น ยอดขายของโครงการให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้โดยเฉพาะในช่วงการเปิดตัวโครงการ (pre-sales) นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีการจัดกิจกรรมใหญ่ๆ ที่เป็นกิจกรรมส่งเสริมการขายเป็นประจำทุกปี ภายใต้ชื่อ “CMC Smile Day”, “CMC Mid-Year Sale” และ “CMC Festival” โดยจะมีการจัดกิจกรรมให้ลูกค้าของโครงการร่วมสนุก ให้ สิทธิพิเศษ หรือโปรโมชั่นกับลูกค้า โดยจะจัดตามห้างสรรพสินค้าที่อยู่ใกล้ที่ตั้งโครงการหรือในโซนที่มีลูกค้า กลุ่มเป้าหมาย นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ ยังมีการจัดโปรโมชั่นสำหรับแต่ละโครงการอย่างต่อเนื่อง เช่น มีการแจกของ

แผนสำหรับผู้ที่จะจองในช่วงเวลาที่กำหนด หรือให้สิทธิพิเศษแก่ผู้ที่จองหรือซื้อยูนิตที่กำหนด เช่น จัดโปรโมชั่น อยู่ฟรี 1 ปี (ลูกค้าขอกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจากธนาคาร แต่ในช่วง 1 ปีแรก ทางกลุ่มบริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบชำระให้ธนาคารแทนลูกค้า ทั้งนี้ภายใต้วงเงินจำกัด) อย่างไรก็ตาม การจัดโปรโมชั่น ทางกลุ่มบริษัทฯ จะหาช่วงเวลาที่เหมาะสมสำหรับโปรโมชั่นแต่ละแบบ เพื่อให้เหมาะสมกับสถานการณ์ในแต่ละโครงการ อย่างเช่น โปรโมชั่นให้อยู่ฟรี 1 ปี มักจะให้เฉพาะยูนิตที่กำหนดจำนวนไม่กี่ยูนิต เนื่องจากโครงการนั้นๆ เหลือเพียงไม่กี่ยูนิตก็จะปิดการขายได้แล้ว หรือเป็นยูนิตที่ขายยาก เป็นต้น

กลุ่มบริษัทฯ กำหนดนโยบายการจ่ายค่าคอมมิชชั่นให้แก่ฝ่ายขาย โดยแบ่งประเภทโครงการเป็นโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมอยู่ (Ready-to-Move) และ โครงการระหว่างก่อสร้าง (Under Construction) สำหรับโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมอยู่ พนักงานขายจะได้ค่าคอมมิชชั่นเมื่อลูกค้าทำการโอนกรรมสิทธิ์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ส่วนโครงการระหว่างก่อสร้าง พนักงานขายจะได้รับค่าคอมมิชชั่นบางส่วนเมื่อลูกค้าเข้ามาทำสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด และจะได้ค่าคอมมิชชั่นส่วนที่เหลือเมื่อลูกค้าทำการโอนกรรมสิทธิ์เป็นที่เรียบร้อยแล้วเท่านั้น

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ อาจพิจารณาในการหาหุ้นส่วนทางธุรกิจที่มีประสบการณ์ ในการพัฒนาโครงการร่วมกัน ซึ่งคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในด้านการขายของหุ้นส่วนดังกล่าวสำหรับกลุ่มลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ

ในปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ ได้มุ่งมั่นที่จะพัฒนากลยุทธ์ด้านการขายและการตลาดอย่างตลอดเวลา โดยมีการจัดหาบุคลากรที่มีความสามารถ ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านมาพัฒนาองค์กร ซึ่งได้มีการกำหนดกลยุทธ์ใหม่ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ตลาดในปัจจุบัน ซึ่งในปีที่ผ่านมาทางกลุ่มบริษัทฯ มุ่งเน้นการทำการขายและการตลาด โดยเน้นขายสินค้ากลุ่มพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้ขายได้เร็วมากที่สุด โดยการปรับลดราคาและทำโปรโมชั่นให้มากยิ่งขึ้น เพื่อให้มียอดขายสูงขึ้นและลดภาระต้นทุนในการดูแลทรัพย์สิน เน้นการบริการประสานงานสินเชื่อให้ลูกค้าอย่างรวดเร็ว เพื่อให้ลูกค้าสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้รวมเร็วมากยิ่งขึ้น

ในส่วนอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมกลุ่มที่ยังสร้างไม่เสร็จและโครงการใหม่ๆ ฝ่ายการตลาดได้วางทิศทางการผลิตสินค้าให้เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าที่อยู่อาศัยจริงเป็นหลัก ไม่เน้นกลุ่มต่างชาติหรือนักลงทุนซึ่งมีความไม่แน่นอนในตลาดค่อนข้างสูง กำหนดคุณสมบัติสินค้าให้ตอบสนองผู้บริโภค โดยเน้นในส่วนของการทำเลโครงการที่ดี การคมนาคมสะดวก มีการดีไซน์ฟังก์ชันของสินค้าให้ทันสมัยกว่าเดิม มีการเพิ่มรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางให้มากขึ้นเหมาะสมกับไลฟ์สไตล์ของกลุ่มลูกค้าปัจจุบัน เช่น สระว่ายน้ำระบบเกลือ ห้องเขาวน่ายาย-หญิง ห้อง Co-Working Space ห้อง Co-Kitchen Space เพิ่มพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ มีการลดทอนวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ที่ไม่จำเป็นหรือเกินความจำเป็นออกไป คงเหลือแต่วัสดุที่มีความจำเป็นและเหมาะสมกับการดำเนินชีวิตทั้งในปัจจุบันและอนาคตได้อย่างลงตัว ส่งผลให้ราคาขายอยู่ในจุดที่สามารถตอบรับกับความต้องการของลูกค้าได้อย่างดีเยี่ยม

● กลยุทธ์ด้านการบริการหลังการขาย

กลุ่มบริษัทฯ ได้จัดให้มีบริการหลังการขายแก่ลูกค้า อาทิเช่น การรับประกันคุณภาพห้องชุดหลังจากวันที่โอนกรรมสิทธิ์ (รับประกันโครงสร้างและส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ 5 ปีนับแต่วันที่จดทะเบียนอาคารชุด ส่วนควบอื่น 2 ปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด) การอำนวยความสะดวกลูกค้าในการติดต่อกับธนาคารที่ให้การสนับสนุนโครงการในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย เป็นต้น รวมทั้งการสร้างความสัมพันธ์เชิงคุณค่าในระยะยาว และยังยืนอย่างเป็นรูปธรรมกับกลุ่มลูกค้าและกลุ่มที่เกี่ยวข้องผ่านโครงการ CMC WE CARE โดยเสนอบริการในรูปแบบต่างๆ ได้แก่ การรับประกันคุณภาพของผลิตภัณฑ์ในการดูแลและซ่อมแซม การจัดกิจกรรมสร้างความ

ประทับใจให้แก่ลูกค้า โดยมีตัวอย่างที่ผ่านมา เช่น การตรวจสอบสุขภาพบ้านให้แก่ลูกค้าในช่วงหน้าฝน การพาลูกบ้านไปชมภาพยนตร์และการแสดงต่างๆ การจัด Thank You Party ให้แก่ลูกบ้าน การมอบของขวัญเนื่องในโอกาสพิเศษต่างๆ เพื่อสร้างและต่อยอดการรับรู้ต่อตราสินค้าให้แข็งแกร่ง เพื่อให้บริษัทมีฐานลูกค้าที่มั่นคงและสามารถสร้างการเติบโตและความได้เปรียบเชิงการแข่งขันอยู่ในอุตสาหกรรมนี้ได้อย่างภาคภูมิใจและยั่งยืน

กลุ่มบริษัทฯ มุ่งเน้นการให้บริการที่ดีกับลูกค้า โดยเน้นย้ำไปที่การดูแลตั้งแต่ต้นน้ำไปถึงปลายน้ำ ให้ความสำคัญตั้งแต่ช่วงลูกค้าเข้ามาเริ่มดูสินค้า จนถึงขั้นตอนการโอนกรรมสิทธิ์ และหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งมีการตั้งหน่วยงานควบคุม กำกับ ดูแลคุณภาพการให้บริการ การรับเรื่องร้องเรียนต่างๆ และจัดทีมงานเข้าไปแก้ไขปัญหาลงพื้นที่แบบระยะสั้นและระยะยาว โดยรายละเอียดนโยบายด้านการรักษาความสัมพันธ์กับลูกค้ามีดังนี้

1. การจัดพนักงานให้ข้อมูลสินค้า ให้ข้อมูลด้านการเงินเพื่อประกอบการตัดสินใจ
2. สร้างระบบในการชำระเงิน การออกเอกสารแบบดิจิทัล เพื่อเพิ่มความสะดวกรวดเร็วและลดขั้นตอนต่างๆ และการเดินทาง
3. จัดสรรบุคลากรในการดำเนินการสินเชื่อ เพื่อให้ลูกค้าสามารถขอสินเชื่อได้สะดวก รวดเร็วมากที่สุด
4. การรับประกันสินค้าระยะเวลา 5 ปีเต็ม ให้ความมั่นใจในเรื่องคุณภาพของสินค้าอย่างเต็มที่
5. จัดหาช่องทาง ในการนำเสนอข้อมูลและข่าวประชาสัมพันธ์ผ่านทาง Website โครงการ Facebook CMC และข้อความ SMS
6. จัดกิจกรรม CRM อย่างต่อเนื่อง เช่น มีทำ Face Shield ทำสบู่สมุนไพร ทำน้ำหอม ทำน้ำพริก พืชนกกระทา ร่วมกับลูกบ้านในโครงการต่างๆ
7. จัดทีมรับเรื่องร้องเรียนต่างๆ เพื่อแก้ไขปัญหาให้กับลูกค้าอย่างทันท่วงที

● กลยุทธ์ทางด้านราคา

กลุ่มบริษัทฯ มีการพิจารณากลยุทธ์ในการตั้งราคาจากทั้ง 3 มุมมองประกอบกัน คือ

1. การตั้งราคาแบบต้นทุนบวกกำไร (Cost Plus) เพื่อให้การตั้งราคาขายสามารถครอบคลุมต้นทุนในการพัฒนาโครงการและความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทฯ ยอมรับจากการพัฒนาโครงการ
2. การตั้งราคาโดยพิจารณาจากคู่แข่งในตลาด เพื่อให้การตั้งราคาขายเป็นราคาที่แข่งขันได้กับคู่แข่งในโครงการที่อยู่ใน Segment ใกล้เคียงกัน
3. การตั้งราคาโดยพิจารณาจากผู้บริโภค เพื่อให้การตั้งราคาขายเป็นราคาที่ผู้บริโภครู้สึกเหมาะสมกับคุณภาพของโครงการ ซึ่งจำเป็นต้องมีการทำวิจัยทางการตลาด เพื่อให้สามารถวิเคราะห์ความคิดเห็นของผู้บริโภคได้

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีการประชุมร่วมกันระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดราคาขายของแต่ละโครงการ ได้แก่ ฝ่ายพัฒนาโครงการ ฝ่ายการเงิน และฝ่ายการตลาดและขาย โดยการกำหนดราคาจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ต้นทุนที่ดินและการก่อสร้างซึ่งมีการปรับปรุงให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนในปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ แบรินด์ของโครงการ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ทำเลที่ตั้งโครงการ รูปแบบหรือความเป็นเอกลักษณ์ของโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ ทั้งนี้ ราคาขายของแต่ละโครงการต้องผ่านเกณฑ์กำไรเบื้องต้นขั้นต่ำของกลุ่มบริษัทฯ และต้องเป็นราคาที่สามารแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นที่มีโครงการอยู่ในบริเวณใกล้เคียง นอกจากนี้ในแต่ละช่วงของการขายโครงการกลุ่มบริษัทฯ จะกำหนดราคาที่แตกต่างกันเช่น ในช่วง pre-sales จะเป็นช่วงที่โครงการยังไม่ได้ก่อสร้าง ราคาจะถูกที่สุดเพื่อลดภาระของโครงการให้เร็วที่สุด หลังจากทำการเปิดขายช่วง pre-sales กลุ่มบริษัทฯ จะมีกลยุทธ์ด้านการขาย ปรับราคาขึ้น โดยดูจากกระแสตอบรับหรืออุปสงค์ของลูกค้า

จากการเปิดขายช่วงต้น ฝ่ายการขายจะคอยดูในเรื่องความต้องการ/ความสนใจของลูกค้าในแต่ละโครงการ และคอยปรับกลยุทธ์ด้านราคาตลอดระยะเวลาการขาย จนถึงปิดโครงการ การปรับกลยุทธ์ด้านราคาจะต้องให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรมหรือในทำเลใกล้เคียงกับโครงการของกลุ่มบริษัทฯ มีโครงการของผู้พัฒนารายอื่นหรือคู่แข่งอยู่ ทางฝ่ายการขายจะต้องทำการศึกษากลยุทธ์ด้านราคาของโครงการของคู่แข่งประกอบการกำหนดราคาของกลุ่มบริษัทฯ ด้วย อย่างไรก็ตามยังคงต้องรักษาระดับส่วนกำไรขั้นต้นขั้นต่ำตามนโยบายของกลุ่มบริษัทฯ

การประเมินศักยภาพในการแข่งขันของกลุ่มบริษัทฯ

- **ผลิตภัณฑ์ที่หลากหลาย**

กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการที่มีความหลากหลาย ทั้งประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ และอาคารชุดพักอาศัย รวมทั้งยังมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในหลายระดับ ทำให้สามารถกระจายสินค้าได้ครอบคลุมและตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่หลากหลาย

- **การออกแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์**

กลุ่มบริษัทฯ ดำเนินการออกแบบโครงการที่เน้นให้สามารถตอบสนองความต้องการและรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้บริโภคโดยจัดวางผังและการออกแบบให้เหมาะสมกับพื้นที่ใช้สอยให้สามารถใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ ตอบรับความต้องการของตลาดที่มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา โดยโครงการของกลุ่มบริษัทฯ จะมีการออกแบบร่วมกันระหว่างฝ่ายพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ และบริษัทรับออกแบบภายนอกที่มีประสบการณ์

- **ความสามารถในการจัดหาที่ดินและทำเลที่ตั้งโครงการ**

ในการพัฒนาโครงการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งคอนโดมิเนียม ทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นสิ่งที่สำคัญมาก กลุ่มบริษัทฯ นั้นมีจุดแข็งที่สามารถจัดหาที่ดินที่อยู่ใกล้กับสถานขนส่งมวลชนระบบราง กลุ่มบริษัทฯ มีหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดหาที่ดินโดยเฉพาะ และเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับนายหน้าที่ดินหลายรายเป็นระยะเวลายาวนาน กลุ่มบริษัทฯ สามารถทราบข่าวการเสนอขายที่ดินในระยะเวลานับรวดเร็ว นอกจากนั้นกลุ่มบริษัทฯ สามารถใช้ประสบการณ์ที่มีในตลาดอสังหาริมทรัพย์มายาวนานในการเจรจากับเจ้าของที่ดิน ชุมชนผู้อยู่อาศัยโดยรอบเพื่อให้การก่อสร้างเป็นไปอย่างรวดเร็วและราบรื่น

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ ยังเน้นความสำคัญของสถานที่และทำเลที่ตั้งของโครงการที่จะนำเสนอต่อผู้บริโภค โดยจะต้องอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพ ใกล้สถานที่สำคัญ เช่น สถานศึกษา ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล เป็นต้น นอกเหนือจากการที่โครงการจะตั้งอยู่ใกล้แนวขนส่งมวลชนในปัจจุบันหรือจะดำเนินการก่อสร้างในอนาคต หรืออยู่ใกล้ทางขึ้นลงทางด่วนหรือถนนวงแหวนต่างๆ ทำให้บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าโครงการของกลุ่มบริษัทฯ จะได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี

- **การบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า**

กลุ่มบริษัทฯ กำหนดนโยบายการดำเนินธุรกิจ ที่จะต้องมุ่งเน้นสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า โดยการนำระบบการบริหารความสัมพันธ์ลูกค้า (Customer Relationship Management) มาใช้ในการบริหารกลุ่มลูกค้าทั้งลูกค้าเก่าและลูกค้าใหม่โดยมีการเก็บฐานข้อมูลลูกค้าทุกราย และมีการสื่อสารกับลูกค้าเหล่านี้อย่างต่อเนื่อง ให้ลูกค้าได้เข้ามามีส่วนร่วมกับกลุ่มบริษัทฯ อันเป็นการสร้างความสัมพันธ์อันดีในระยะยาว ซึ่งจะทำให้เกิดการแนะนำและบอกต่อเกี่ยวกับโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ไปยังผู้บริโภคอื่นๆต่อไป นอกจากนี้ ในอนาคตกลุ่มบริษัทฯ คาดว่า จะเสนอบริการรับบริหารสินทรัพย์ (Property Management) ให้แก่โครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ รวมถึงให้บริการรับฝากปล่อยเช่าห้องชุดของลูกค้าที่ซื้อห้องชุดของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อใช้เป็นกลยุทธ์หนึ่งในการรักษาความสัมพันธ์ที่ดีหลังการขายกับลูกค้า

- **ทีมผู้บริหารที่มีประสบการณ์**

กลุ่มบริษัทฯ มีผู้บริหารที่มีประสบการณ์มายาวนานกว่า 20 ปีซึ่งทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีความเข้าใจในธุรกิจ และลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเป็นอย่างดี นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ยังมีการจัดฝึกอบรมผู้บริหารเป็นประจำ

- **การมีหน่วยงานก่อสร้างเป็นของตนเอง**

กลุ่มบริษัทฯ มี TSN เป็นบริษัทในเครือที่รับผิดชอบดูแลงานก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัทฯ เป็นหลัก โดยที่ผ่านมา TSN สามารถส่งมอบงานและดูแลงานก่อสร้างได้เป็นอย่างดี อีกทั้งช่วยให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถคำนวณและประเมินต้นทุนโครงการได้ ให้เหมาะสมกับแต่ละโครงการเพื่อรักษาระดับอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทฯ

(ค) การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

กลยุทธ์ด้านการพัฒนาผลิตภัณฑ์

กลุ่มบริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการและ Lifestyle ที่เปลี่ยนแปลงไปของผู้บริโภคอยู่เสมอ เพราะเชื่อว่าผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพและตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างดี ตรงตามยุคสมัยที่เปลี่ยนไป เป็นปัจจัยหลักในการดำเนินธุรกิจให้ประสบความสำเร็จ โดยกลุ่มบริษัทฯ มีการศึกษาติดตามวิเคราะห์คู่แข่งเพื่อให้สามารถก้าวทันเทคโนโลยีหรือการออกแบบใหม่ๆ ที่คู่แข่งอาจจะนำมาใช้ เน้นการสร้างแบรนด์ของโครงการให้มีความน่าเชื่อถือ ออกแบบผลิตภัณฑ์โดยยึดความต้องการของลูกค้าเป็นสำคัญโดยมีการทำวิจัยลูกค้าในแต่ละ Segment เช่น การออกแบบให้มีความหรูหราสำหรับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการความภูมิเ็นในการอยู่อาศัย ออกแบบพื้นที่ใช้สอยให้ตรงกับฟังก์ชันการใช้งานที่ลูกค้าต้องการ คัดสรรทำเลที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าแต่ละกลุ่ม ใช้เทคโนโลยีในการปรับปรุงผลิตภัณฑ์อยู่เสมอ เช่น Home Automation ที่ลูกค้าสามารถสั่งการเครื่องใช้ต่างๆ ผ่าน Smart Phone หรือ Tablet การจัดที่จอดรถแบบ Automatic Parking การมีสถานีชาร์จ EV Car ผ่านพลังงานแสงอาทิตย์ เป็นต้น

ขั้นตอนการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม

กลุ่มบริษัทฯ ใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการอาคารชุดที่พักอาศัยหรือคอนโดมิเนียม ประมาณ 18-36 เดือน ทั้งนี้อาจใช้เวลามากกว่านี้ หากรายงานการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมยังไม่ได้รับการอนุมัติ การพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม แบ่งเป็น

- **ช่วงเตรียมการ:** ศึกษาความเป็นไปได้โครงการ หาแหล่งเงินทุน จัดทำแบบก่อสร้างโครงการ ช่วงนี้ใช้เวลาประมาณ 5 เดือน และหากเป็นโครงการที่มีจำนวนยูนิตตั้งแต่ 80 ยูนิตขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยรวมมากกว่า 4,000 ตารางเมตร จะต้องทำรายงานการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งจะใช้เวลาอีก 6-12 เดือน
- **ช่วงก่อสร้าง:** หลังจากจัดทำแบบ และรายงานศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ถ้ามี) ได้รับการอนุมัติแล้ว จะต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้าง คัดเลือกผู้รับเหมา ช่วงนี้ใช้เวลาประมาณ 2 เดือน แล้วจึงเริ่มก่อสร้าง ซึ่งใช้เวลาในการก่อสร้าง 12-24 เดือน ขึ้นกับขนาดของโครงการ
- **ช่วงการเปิดขายและส่งมอบ:** จะเริ่มเปิดขายโครงการตั้งแต่ได้ใบอนุญาตก่อสร้างจนปิดโครงการ

ขั้นตอนการพัฒนาโครงการแนวราบ

กลุ่มบริษัท ใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม ประมาณ 18-36 เดือน ทั้งนี้อาจใช้เวลามากกว่านี้ หากรายงานการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมยังไม่ได้รับการอนุมัติ การพัฒนาโครงการแนวราบ แบ่งเป็น

- **ช่วงเตรียมการ:** ศึกษาความเป็นไปได้โครงการ หาแหล่งเงินทุน จัดทำแบบก่อสร้างโครงการ ช่วงนี้ใช้เวลาประมาณ 5 เดือน และหากเป็นโครงการที่มีพื้นที่เกินกว่า 100 ไร่ หรือมีตั้งแต่ 500 หลังขึ้นไป จะต้องทำรายงานการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งจะใช้เวลาอีก 6-12 เดือน
- **ช่วงก่อสร้าง:** หลังจากจัดทำแบบ และรายงานศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ถ้ามี) ได้รับการอนุมัติแล้ว จะต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้าง คัดเลือกผู้รับเหมา ช่วงนี้ใช้เวลาประมาณ 2 เดือน แล้วจึงเริ่มก่อสร้าง ซึ่งใช้เวลาในการก่อสร้าง 12-24 เดือน ขึ้นกับขนาดของโครงการ
- **ช่วงการเปิดขายและส่งมอบ:** จะเริ่มเปิดขายโครงการตั้งแต่ได้ใบอนุญาตก่อสร้างจนปิดโครงการ

การจัดหาที่ดิน

การจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้ประสบความสำเร็จ และสามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคในด้านของทำเลของโครงการ ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ประเทศไทยมีการลงทุนพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐทั้งในกรุงเทพฯ ภูมิภาคและในภูมิภาค ซึ่งรวมถึงการก่อสร้างรถไฟฟ้า การสร้างและขยายถนนเส้นทางต่างๆ ทำให้เกิดการขยายตัวของเมืองและโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และมีความต้องการที่ดินเพื่อรองรับการเจริญเติบโตของธุรกิจและที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นรวมถึงมีการเก็งกำไรจากการซื้อขายที่ดิน ส่งผลให้ราคาที่ดินในหลายพื้นที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ที่มีความต้องการซื้อสูงขณะที่แปลงที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนามีจำกัด เกิดการแข่งขันในการซื้อที่ดินและส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายอย่างมาก เห็นได้จากการซื้อขายที่ดินในย่านธุรกิจใจกลางเมืองหรือ CBD นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลต่อราคาที่ดินและการจัดหาที่ดินใหม่เพื่อการพัฒนา ได้แก่ ข้อจำกัดทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตำแหน่งที่ตั้งและสิ่งอำนวยความสะดวกบริเวณใกล้เคียง รวมถึงการประกาศราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันกรมธนารักษ์ยังใช้ราคาประเมินปัจจุบันถึงสิ้นปี 2563 นอกจากนี้ สำหรับพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ ที่ในอนาคตรัฐบาลบังคับใช้ คงเป็นไปตามอัตราภาษีใหม่ จะส่งผลกระทบต่อผู้ที่ครอบครองที่ดินว่างเปล่าจำนวนมาก ซึ่งจะเสียภาษีในอัตราสูงกว่าที่ดินที่มีการใช้ประโยชน์ จะเป็นอีกปัจจัยที่ช่วยให้เจ้าของที่ดินนำที่ดินออกมาเสนอขายมากขึ้น ในขณะที่เดียวกันจะมีผลกระทบต่อผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการระยะยาวเกินกว่า 3 ปีที่จะมีภาระภาษีเพิ่มขึ้นเช่นกัน

การแข่งขันในการจัดซื้อที่ดินและราคาที่ดินที่ปรับสูงขึ้นมาก ทำให้ต้นทุนค่าที่ดินกลายเป็นต้นทุนที่มีความสำคัญในการพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพสูง อาทิเช่น ที่ดินย่านธุรกิจใจกลางเมือง

ที่ดินในแนวรถไฟฟ้า และที่ดินติดถนนใหญ่ซึ่งเป็นที่ต้องการของผู้ประกอบการ ทำให้มีการแย่งซื้อที่ดินส่งผลให้ราคาที่ดินสูงเกินกว่าที่ประมาณการไว้ การพัฒนาโครงการมีความยากมากขึ้น และอาจทำให้อัตรากำไรเบื้องต้นลดลงและเพิ่มความเสี่ยงในการขาย นอกจากนี้ผู้ประกอบการรายใหม่และรายเล็ก จะมีความเสียเปรียบผู้ประกอบการรายใหญ่ในการจัดหาที่ดินทั้งในเรื่องสถานะการเงิน สภาพคล่องการขอการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน และการติดต่อกับนายหน้าซื้อขายที่ดิน

กลุ่มบริษัทฯ มีนโยบายสร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมีเสถียรภาพ จึงให้ความสำคัญกับการจัดหาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการโดยจะมีการจัดทำแผนการจัดซื้อที่ดินล่วงหน้าให้สอดคล้องกับการพัฒนาโครงการในระยะเวลา 1-2 ปี การจัดหาที่ดินจะติดต่อผ่านทั้งนายหน้าซื้อขายที่ดินและติดต่อโดยตรงกับเจ้าของที่ดิน และมีการเพิ่มช่องทางการติดต่อให้ ผู้ต้องการขายที่ดินสามารถติดต่อและส่งข้อมูลผ่านระบบออนไลน์ได้ ก่อนการตัดสินใจซื้อที่ดิน กลุ่มบริษัทฯ จะมีการทำการวิจัยตลาด วางแผนและศึกษาความเป็นไปได้ของแต่ละโครงการในทุกด้าน รวมถึงการใช้ GIS (Geographic Information System) ซึ่งเป็นระบบซอฟต์แวร์ข้อมูลเชิงพื้นที่ที่สามารถจัดซื้อที่ดินง่ายขึ้น การพิจารณาเลือกที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ โดยศึกษาถึงความเจริญของสิ่งอำนวยความสะดวกของระบบสาธารณูปโภคจากภาครัฐที่จะลงทุนก่อสร้าง อยู่ในเส้นทางคมนาคมที่เดินทางสะดวก ใกล้ทางด่วนหรือใกล้รถไฟฟ้า มีแหล่งชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึงการวิเคราะห์กลุ่มลูกค้าและความต้องการของลูกค้าในแต่ละทำเล ทั้งนี้เพื่อให้สินค้าของกลุ่มบริษัทฯ เข้ากับรูปแบบการใช้ชีวิตของกลุ่มลูกค้าของกลุ่มบริษัทฯ ทำให้การพัฒนาโครงการต่างๆ ได้รับการตอบรับที่ดี และได้มีการปรับกลยุทธ์ในการซื้อที่ดินให้เหมาะสมกับสถานะปัจจุบัน โดยมีการซื้อที่ดินบางแปลงในเขตชุมชนในถนนซอยทดแทนที่ดินติดถนนใหญ่ซึ่งมีราคาสูงมาก นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงทางการเงินโดยมีการตั้งงบลงทุนซื้อที่ดินให้สอดคล้องกับแผนประมาณการด้านรายได้ ทั้งนี้ต้องไม่สร้างภาระหนี้ที่สูงเกินระดับที่เหมาะสม

กลุ่มบริษัทฯ มีช่องทางการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการจากแหล่งต่างๆ หลายช่องทาง ได้แก่ การเสาะหาโดยทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มายาวนานและมีสายสัมพันธ์อันดีกับผู้คนในแวดวงธุรกิจที่หลากหลายหรือผู้ที่มีที่ดินในครอบครอง เป็นผู้กว้างขวางในอุตสาหกรรม การจัดหาที่ดินจากนายหน้าค้าที่ดิน การหาที่ดินจากผู้ประกาศขายในอินเทอร์เน็ต การจัดหาที่ดินผ่านการประมูลทรัพย์สินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสถาบันการเงินต่างๆ หรือการประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี เป็นต้น ทั้งนี้กลุ่มบริษัทฯ จะพิจารณาเลือกซื้อที่ดินที่เห็นว่ามีศักยภาพที่จะสามารถพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ต้องการของตลาดได้ เช่น ผู้บริโภคมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในละแวกนั้น ระบบสาธารณูปโภคในบริเวณมีการพัฒนาในระดับที่รองรับโครงการได้ การคมนาคมมีความสะดวกและคล่องตัว อยู่ในแนวเส้นทางระบบขนส่งมวลชน เป็นต้น นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ยังพิจารณาจากผังเมืองประกอบด้วย จากนั้นกลุ่มบริษัทฯ จะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่จะพัฒนา ในด้านศักยภาพและความสามารถในการสร้างรายได้และผลตอบแทนในอัตราที่เหมาะสมตามนโยบายของกลุ่มบริษัทฯ ได้ กลุ่มบริษัทฯ จะคำนวณต้นทุนที่เหมาะสมเพื่อกำหนดราคาซื้อที่ดินดังกล่าว และทำการเจรจาเพื่อซื้อที่ดินจากเจ้าของกรรมสิทธิ์นั้นต่อไป โดยนโยบายของกลุ่มบริษัทฯ จะทำการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาทันที จะไม่ซื้อที่ดินเก็บไว้รอการพัฒนา เนื่องจากไม่ต้องการแบกรับภาระต้นทุนและเพื่อลดความเสี่ยงในด้านการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของที่ดิน และความเสี่ยงในปัจจัยภายนอกอื่นๆ ทั้งนี้หากกลุ่มบริษัทฯ มีการซื้อที่ดินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กลุ่มบริษัทฯ จะปฏิบัติตามนโยบายการทำรายการระหว่างกัน

แหล่งที่มาของเงินทุนที่กลุ่มบริษัทฯ ใช้ในการจัดหาที่ดิน จะมาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นหลัก โดยกลุ่มบริษัทฯ จะขอเป็นสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ (Project Financing) ซึ่งจะรวมค่าซื้อที่ดินอยู่ในวงเงินด้วย รวมไปถึงการใช้แหล่งเงินทุนจากเงินทุนหมุนเวียนในกิจการของกลุ่มบริษัทฯ กรณีที่มีที่ดินที่มีศักยภาพมากๆ แต่เงินทุนของกลุ่มบริษัทฯ ณ ขณะนั้นมีไม่เพียงพอและยังไม่ได้ยื่นขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน กลุ่มบริษัทฯ จะใช้การกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการหรือผู้ถือ



หุ้นของกลุ่มบริษัทฯ เป็นบางกรณีเท่าที่จำเป็นเท่านั้น ซึ่งมีการคิดดอกเบี้ยตามอัตราตลาด และผ่านการให้ความเห็นโดยคณะกรรมการตรวจสอบ

การจัดหาที่ปรึกษาคุณภาพงานก่อสร้าง

ในการพิจารณาคัดเลือกที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง กลุ่มบริษัทฯ จะเปิดประมูลเพื่อคัดเลือกจากกลุ่มที่ปรึกษาประมาณ 2-3 รายให้ทำการยื่นข้อเสนอเข้ามายังกลุ่มบริษัทฯ โดยกลุ่มบริษัทฯ จะพิจารณาจากผลงาน ประสบการณ์ และความพร้อมในการทำงาน โดยที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างจะทำหน้าที่ให้คำปรึกษา ควบคุมคุณภาพของงานก่อสร้างของผู้รับเหมาก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานที่ดี ถูกต้องตามแบบ และเร่งรัดงานในกรณีที่งานล่าช้า รวมถึงคอยประสานงานกับผู้รับเหมาก่อสร้างในกรณีที่มีงานเพิ่ม/ลด ต่างๆ ในโครงการ

การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทฯ จัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างทั้งจากการใช้ TSN และผู้รับเหมาภายนอกรายอื่น ซึ่งขึ้นอยู่กับความเหมาะสม เช่น TSN จะไม่รับงานที่มีความเสี่ยงสูงหรืองานที่เน้นการใช้แรงงานที่มาก เช่น งานฐานราก งานโครงสร้างหลัก การก่อสร้างในเขตชุมชน การก่อสร้างใกล้บริเวณเขตพระราชฐาน ซึ่งส่วนใหญ่แล้ว TSN จะว่าจ้างผู้รับเหมาช่วงสำหรับงานฐานราก งานระบบ งานโครงสร้างหลัก และงานประกอบอาคาร เป็นหลัก ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาจากหลักเกณฑ์ต่างๆ ได้แก่ ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตที่ผ่านมา โดยเฉพาะผลงานที่มีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการที่ต้องการให้ก่อสร้าง ความเรียบร้อยของงานก่อสร้าง ความตรงต่อเวลาในการส่งมอบงาน และราคาที่เสนอ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ ทำการประเมินคุณภาพงานของผู้รับเหมาช่วงเป็นระยะๆ เพื่อนำมาใช้ประกอบการพิจารณาการว่าจ้างผู้รับเหมาช่วงในแต่ละโครงการด้วย

การคัดเลือกผู้รับเหมาของกลุ่มบริษัทฯ จะจัดให้มีการคัดเลือกโดยการประกวดราคา โดยให้มีผู้ยื่นเสนอราคาอย่างน้อย 3 ราย กลุ่มบริษัทฯ จะมีคณะทำงานที่จะเป็นผู้พิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาจากหลักเกณฑ์ต่างๆ นอกจากนี้ ยังพิจารณาถึงความพร้อมในการทำงานและสถานะทางการเงินของบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง

การจัดหาวัสดุก่อสร้างและสินค้าจำเป็นสำหรับการพัฒนาโครงการ

ในการจัดหาวัสดุก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการจะขึ้นอยู่กับข้อตกลงในสัญญาก่อสร้างว่าบริษัทเจ้าของโครงการเป็นผู้จัดหาให้ หรือผู้รับเหมาเป็นผู้จัดหาวัสดุเอง โดย CMC และ PPP จะกำหนดคุณภาพและมาตรฐานของวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในโครงการให้ผู้รับเหมาทราบ ซึ่งผู้รับเหมาจะทำการประเมินและคำนวณค่าวัสดุก่อสร้างที่จะต้องซื้อทั้งหมดซึ่งจะเป็นส่วนหนึ่งของคำรับเหมาก่อสร้าง ในขณะที่วัสดุก่อสร้างบางประเภทที่มีการใช้เป็นจำนวนมากในรูปแบบที่เหมือนกัน หรือสามารถนับจำนวนได้แน่นอนและมีราคาต่อหน่วยค่อนข้างสูง หรือเป็นระบบที่มีขนาดใหญ่ เช่น เสาเข็ม ระบบลิฟต์ เครื่องปรับอากาศ เครื่องสุขภัณฑ์ เป็นต้น CMC และ PPP จะเป็นผู้รับผิดชอบจัดหาเอง เนื่องจาก CMC และ PPP เป็นผู้พัฒนาโครงการที่มีสัมพันธ์ทางการค้ากับผู้จัดจำหน่ายระบบหรือวัสดุดังกล่าวมานาน จะได้ราคาพิเศษกว่าที่จะให้ TSN เป็นผู้จัดหา การจัดซื้อวัสดุก่อสร้างของกลุ่มบริษัทฯ ที่ผ่านมาไม่มีการพึ่งพิงผู้จำหน่ายรายใดรายหนึ่งเป็นพิเศษ โดยมีการติดต่อกับผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้างมากกว่า 90 ราย

(ง) ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 รายการและมูลค่าสุทธิตามบัญชีของทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้



โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาคือโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทฯ พัฒนาไว้เพื่อขาย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาตามงบการเงินรวม มีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) 31 ธันวาคม 2563	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
โครงการแนวสูง				
1	เบงค้คอก ฮอไรซอน งามคำแหง	44.97	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
2	เบงค้คอก ฮอไรซอน สาทร	46.14	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
3	เบงค้คอก ฮอไรซอน P48	11.29	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
4	เบงค้คอก ฮอไรซอน ไสท์ รัชดา - ท่าพระ	43.14	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อของ PPP ที่วงเงิน 564 ล้านบาท
5	เบงค้คอก ฮอไรซอน โลท์ รัชดา - ท่าพระ	35.08	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อของ PPP ที่วงเงิน 564 ล้านบาท
6	เบงค้คอก เฟ'ลิส สุขุมวิท 69-2	7.11	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
7	เบงค้คอก เฟ'ลิส @สถานีกรุงธนบุรี	9.33	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
8	เบงค้คอก เฟ'ลิส @สถานีบางแค	44.52	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อของ CMC ที่วงเงิน 60 ล้านบาท
9	ชาโดว์ อินทาวน์ รัชดา 19	3.64	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
10	ชาโดว์ อินทาวน์ รัชดา 20	2.39	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
11	ชาโดว์ อินทาวน์ สุขุมวิท 62/1	33.64	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
12	ชาโดว์ อินทาวน์ สุขุมวิท 64	10.61	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
13	ชาโดว์ อินทาวน์ สุขุมวิท 64/1	19.25	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
14	ชาโดว์ อินทาวน์ สุขุมวิท 64/2	7.86	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
15	ชาโดว์ อินทาวน์ พระราม 8	20.39	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อของ PPP ที่วงเงิน 702 ล้านบาท
16	ชาโดว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2	5.03	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
17	เบงค้คอก ฮอไรซอน โลท์ @ สถานีเพชรเกษม 48	625.48	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อของ CMC ที่วงเงิน 599.15 ล้านบาท
18	เดอะ ดิวเว่ ดิวานนท์	932.74	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อของ CMC ที่วงเงิน 600 ล้านบาท
19	เดอะ เคลฟ รีเวอร์ไซด์ เจ้าพระยา - วงศ์สว่าง	168.69	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อของ PPP ที่วงเงิน 550 ล้านบาท
20	ไซบิค พระราม 9 - งามคำแหง 24	39.52	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อของ CMC ที่วงเงิน 108.75 ล้านบาท
21	ที่ดินเบงค้คอก ฮอไรซอน สุขสวัสดิ์	241.18	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อของ CMC ที่วงเงิน 366.5 ล้านบาท
22	ที่ดินโครงการเบงค้คอก ฮอไรซอน นวมินทร์ศรีบูรพา	204.82	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อของ CMC ที่วงเงิน 672 ล้านบาท
23	ที่ดินโครงการเบงค้คอก ฮอไรซอน โลท์ @บางนา 36	181.61	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อของ CMC ที่วงเงิน 90 ล้านบาท
24	ที่ดินโครงการชาโดว์ อินทาวน์ เกษตร แคมปัส	100.57	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
25	ที่ดินโครงการชาโดว์ อินทาวน์ @เสนา สเตชั่น	132.93	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อของ PPP ที่วงเงิน 310 ล้านบาท
26	ที่ดินโครงการชาโดว์ อินทาวน์ รัชดา 36-2	75.06	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อของ SNC ที่วงเงิน 241 ล้านบาท
โครงการแนวราบ				
27	เดอะริช พระราม 2 โซน A	95.54	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อของ CMC ที่วงเงิน 478 ล้านบาท
28	คาซ่า ยูเรก้า พระราม 2-พุทธบูชา	6.26	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
29	โครงการคาซ่า ดีว่า สาทร-วงแหวน เฟส 2	17.94	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
30	โครงการคาซ่า ดีว่า สาทร-วงแหวน เฟส 3	15.36	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
รวมทั้งสิ้น		3,182.09¹		

หมายเหตุ : 1. ยอดรวมมูลค่าสุทธิตามบัญชีของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาดังกล่าว จะแตกต่างจากมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่แสดงในงบการเงินสำหรับปี 2563 เท่ากับ 100.75 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากมูลค่าทรัพย์สินอื่น ซึ่งประกอบด้วยวัตถุดิบและชิ้นส่วนอุปกรณ์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง โรงงานเฟอร์นิเจอร์ และโรงงาน EPS ของกลุ่มบริษัทฯ



โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา คือ ที่ดินที่กลุ่มบริษัทฯ ตั้งใจจะพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ แต่ปัจจุบันยังไม่มีแผนพัฒนาที่ชัดเจน หรือโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกชะลอโครงการเนื่องจากอยู่ระหว่างการพิจารณาปรับเปลี่ยนรูปแบบอาคาร หรือโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาตามงบการเงินรวม มีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	ทรัพย์สิน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) 31 ธันวาคม 2563	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเดอะริช พระราม 2 โซน B-F	90-1-77.5	495.22	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อของ CMC ที่ วงเงิน 478 ล้านบาท
2	ที่ดินโครงการเบงค็อก เฟลิกซ์ สาทร-ตากสิน 1-2	2-1-15	183.97	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อของ CMC ที่ วงเงิน 150 ล้านบาท
3	ที่ดินโครงการเบงค็อก หอโรซอน ดิวานท์ 2	0-1-87	25.22	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
4	ที่ดินบริเวณ อ.กระทุ่มแบน จ.สมุทรสาคร	39-3-68.1	35.14	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
5	ที่ดินโครงการชาโดว์ อินทาวน์ ดีลักซ์ พระราม 8	4-1-12.5	164.91	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
6	ที่ดินโครงการเบงค็อก เฟลิกซ์ ปิ่นเกล้า	2-0-54.2	131.71	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
7	ที่ดินโครงการชาโดว์ อินทาวน์ ดีลักซ์ ปิ่นเกล้า	1-3-96.8	128.14	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อของ PPP ที่ วงเงิน 123.80 ล้านบาท
8	ชาโดว์ อินทาวน์ ปิ่นเกล้า	n.a.	312.40	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
	รวมทั้งสิ้น	141-2-11.1	1,476.71		

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คือ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินทรัพย์ หรือทั้งสองอย่างและไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มบริษัทฯ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ เป็นที่ดินที่เหลืออยู่โดยอยู่ใกล้กับโครงการคอนโดมิเนียมของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งได้ปล่อยให้บุคคลธรรมดาภายนอกเช่าเพื่อทำเป็นที่จอดรถ โดยแสดงด้วยราคาทุน หักค่าเสื่อมราคาสะสม และ ค่าเผื่อการขาดทุนจากการด้อยค่า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามงบการเงินรวม มีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	ทรัพย์สิน ¹	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) 31 ธันวาคม 2563	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1	ที่ดินโฉนดเลขที่ 79054 เขตบางเขน กรุงเทพฯ รวม 1 แปลง	0-0-99	2.45	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
2	ที่ดินโฉนดเลขที่ 27648, 27649, 58822, 138475 และ 139626 บริเวณรอบ Clubhouse ภายใน โครงการเดอะริช พระราม 2	2-1-6.7	11.01	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
	รวมทั้งสิ้น		13.46		

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คือ สินทรัพย์ที่ใช้ประโยชน์โดยกลุ่มบริษัทฯ แสดงด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ตามงบการเงินรวม มีรายละเอียด ดังนี้

สินทรัพย์	คำอธิบาย	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) 31 ธันวาคม 2563	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	ที่ดินโฉนดเลขที่ 138469 – 138473 ซึ่งเป็นที่ตั้ง Clubhouse ของโครงการเดอะริช พระราม 2 (เนื้อที่ รวม 1-0-55 ไร่	5.80	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
	ที่ดินโฉนดเลขที่ 5390, 19233-4 (บุคคโล) เขตธนบุรี กรุงเทพฯ รวม 3 แปลง เนื้อที่รวม 1-2-95 ไร่	38.11	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อที่ TSN มีกับ สถาบันการเงินแห่งหนึ่งซึ่งวงเงิน 86.07 ล้านบาท
	ส่วนปรับปรุงที่ดิน (รั้วคอนกรีตล้อมที่ดิน)	0.75	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
	รวม	44.66		
อาคารและส่วน ปรับปรุงอาคาร	อาคารสำนักงาน บนที่ดินบุคคโล (ที่ดินโฉนดเลขที่ 5390, 19233-4)	4.85	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อที่ TSN มีกับ สถาบันการเงินแห่งหนึ่งซึ่งวงเงิน 86.07 ล้านบาท
	อาคารโรงงานเฟอร์นิเจอร์ กรุงเทพฯ	3.89	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อที่ TSN มีกับ สถาบันการเงินแห่งหนึ่งซึ่งวงเงิน 80.80 ล้านบาท
	อาคารโรงงานผลิตผนังสำเร็จรูป EPS WALL	5.02	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อที่ TSN มีกับ สถาบันการเงินแห่งหนึ่งซึ่งวงเงิน 80.80 ล้านบาท
	อาคารโรงงานตัดเหล็ก	0.75	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
	ส่วนปรับปรุงอาคารโรงเฟอร์นิเจอร์หลังคา Metal Sheet	0.29	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
	ส่วนปรับปรุงอาคาร พันธมิตรอู่สนามชัย	0.14	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
	ส่วน ป.ป.อาคารสำนักงานใหญ่ชั้นที่ 1 (ศูนย์เบนซ์)	1.57	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
	อาคารสโมสร โครงการเดอะริช พระราม 2 (สุทธิ)	- ¹	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
	อาคารสำนักงาน ซีเอ็มซี ทาวเวอร์ ²	-	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อที่ SNC มีกับ สถาบันการเงินแห่งหนึ่งซึ่งวงเงิน 88.00 ล้านบาท
	รวม	16.51		
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ เครื่องใช้ สำนักงาน	อุปกรณ์สำนักงานที่ใช้ในการดำเนินงานปกติของการ เช่น โต๊ะทำงาน, เก้าอี้, ตู้/ชั้นเก็บเอกสาร, เครื่องปริ้น เตอร์, เครื่องสำรองไฟ เป็นต้น	4.00	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
	เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำหรับงานภายในอาคาร สำนักงาน ซีเอ็มซี ทาวเวอร์ (สุทธิ)	1.37	เป็นเจ้าของ	บางส่วนเป็นหลักค้ำประกันสินเชื่อ ที่ SNC มีกับสถาบันการเงินแห่ง หนึ่งซึ่งวงเงิน 88.0 ล้านบาท
	รวม	5.37		



สินทรัพย์	คำอธิบาย	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) 31 ธันวาคม 2563	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
เครื่องมือ เครื่องใช้	เครื่องมือ หรือ อุปกรณ์ที่ใช้สำหรับการก่อสร้าง เช่น รถตักดิน รถเข็นปูน เครื่องผสมปูน เครื่องปั้มน้ำ เลื่อย สว่าน เป็นต้น	54.76	เป็นเจ้าของฯ	ไม่มีภาระผูกพัน
	Wall Panel เครื่องผสมปูน	3.01	เช่าซื้อ	ติดภาระเช่าซื้อกับ บมจ. กรุงเทพ ธุรกิจลิซซิ่ง
	รวม	57.77		
ยานพาหนะ	รถยนต์สำหรับผู้บริหาร รถยนต์ที่ใช้สำหรับฝ่ายต่าง ๆ ในสำนักงาน และ โครงการต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัทฯ	0.78	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
	รถกระบะบรรทุก 4 ล้อ Suzuki Carry 1600 CC. จำนวน 2 คัน ใช้เพื่อการขนส่งวัสดุก่อสร้าง	0.46	เช่าซื้อ	ติดภาระเช่าซื้อกับ ธนาคารเกียติ นาคิน จำกัด
	รวม	1.24		
สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้างและ ติดตั้ง	สินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างที่ site งาน ก่อสร้าง เช่น ลิฟต์หรือกระเช้าไฟฟ้า เป็นต้น	19.43	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
รวมทั้งสิ้น		144.98		

- หมายเหตุ : 1. กลุ่มบริษัทฯ ตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของทรัพย์สินอาคารคลับเฮ้าส์และที่ดินของอาคารคลับเฮ้าส์ในไตรมาส 3 ปี 2560
2. เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าแล้ว อาคารและสิ่งปลูกสร้างใดๆ บนที่ดินตามสัญญาเช่าดังกล่าวจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน โดยมูลค่าของอาคารสำนักงาน ซีเอ็มซี ทาวเวอร์ ถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธันวาคม 2563 ประมาณ 46.48 ล้านบาท

(จ) งานที่ยังไม่ส่งมอบ

ลำดับ	โครงการ	จำนวน ยูนิต	มูลค่าโครงการ	ความคืบหน้าของ การก่อสร้าง	คาดว่าจะก่อสร้าง แล้วเสร็จ
1.	โครงการ เดอะ คิวเว่ ดิวานนท์	421	ประมาณ 1,555 ล้านบาท	ประมาณ 98%	ประมาณไตรมาส 1 ปี 2564
2.	โครงการ คาซ่า ดีว่า สาทร-วงแหวน เฟส 2	8	ประมาณ 46 ล้านบาท	ประมาณ 55%	ประมาณไตรมาส 1 ปี 2564
3.	โครงการ คาซ่า ดีว่า สาทร-วงแหวน เฟส 3	8	ประมาณ 46 ล้านบาท	ประมาณ 32%	ประมาณไตรมาส 2 ปี 2564
4.	โครงการ โซบิค พระราม 9 - รามคำแหง 24	121	ประมาณ 260 ล้านบาท	จะเริ่มก่อสร้าง ประมาณไตรมาส 1 ปี 2564	ประมาณไตรมาส 1 ปี 2565
5.	โครงการอาคารชุด ชาโตว์ อินทาวน์ รัช โยธิน	309	ประมาณ 700 ล้านบาท	จะเริ่มก่อสร้าง ประมาณไตรมาส 1 ปี 2564	ประมาณไตรมาส 1 ปี 2565
6.	โครงการ เดอะ เคลฟ ริเวอร์ ไลน์ แอท เจ้าพระยา-วงศ์สว่าง	600	ประมาณ 1,544 ล้านบาท	จะเริ่มก่อสร้าง ประมาณไตรมาส 1 ปี 2564	ประมาณไตรมาส 1 ปี 2566

1.2.2.2 ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างมีการดำเนินธุรกิจโดย TSN โดยปัจจุบันยังมีสัดส่วนรายได้ที่ค่อนข้างน้อย โดยในปี 2563 รายได้จากธุรกิจรับเหมาก่อสร้างคิดเป็นสัดส่วนรายได้ประมาณ 11.5% ของรายได้รวมของกลุ่มบริษัทฯ โดยธุรกิจรับเหมาก่อสร้างของกลุ่มบริษัทฯ มีบริการครอบคลุมบริการรับเหมาก่อสร้าง บริหารการก่อสร้าง รวมถึงผลิตชิ้นส่วนงานประกอบอาคาร และการจัดหาและให้เช่าอุปกรณ์การก่อสร้าง และอุปกรณ์ประกอบอาคารต่างๆ ในส่วนของการบริหารและการรับเหมาก่อสร้างอาคาร สามารถรับงานทั้งภายในและภายนอกกลุ่มบริษัทฯ และมีประสบการณ์ทั้งบ้านแนวราบ และอาคารชุดแนวสูง เช่น โครงการแบงคอกค็อกซ์ไฮโซโซน สาทร, แบงคอก เฟลลิส สาทร-ตากสิน, โครงการคาซ่ายูเรก้า พุทธบูชา-พระราม 2 ฯลฯ ในด้านการผลิตชิ้นส่วนงานประกอบอาคาร TSN สามารถผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปประกอบภายในและภายนอกอาคาร คือ Precast concrete system สำหรับภายนอกอาคารและ Expanded Polystyrene Foam Insulation Panel หรือ EPS Wall Panel System สำหรับภายในอาคาร โรงงานผลิตเพอร์นิเจอร์ เช่น ชุดครัว บานประตู ตู้เสื้อผ้า กล่องจดหมาย ฯลฯ และ โรงงานประกอบและติดตั้งกรอบประตูอลูมิเนียมและกระจก ซึ่งสามารถสนับสนุนโครงการในด้านการควบคุมต้นทุน และความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการได้เป็นอย่างดี นอกเหนือจากการผลิตดังกล่าว TSN สามารถบริหารอุปกรณ์และเครื่องจักรการก่อสร้างต่างๆ เพื่อให้เช่า เป็นอีกหนึ่งหน่วยธุรกิจที่สามารถสร้างรายได้เป็นอย่างดี

ปัจจุบัน TSN มีศักยภาพในการขยายการบริหารและการรับเหมาก่อสร้างนอกกลุ่มบริษัทโดยการรับงานก่อสร้างของทั้งเอกชนและงานราชการเพิ่มเติม รวมถึงการขยายตลาดอุปกรณ์และวัสดุก่อสร้างเฉพาะอย่าง ที่ TSN มีศักยภาพอยู่เดิม เพื่อดำเนินการในการสร้างการรับรู้รายได้อย่างเข้มแข็งและยั่งยืนต่อการพัฒนาสังคมและประเทศชาติต่อไป

ทั้งนี้นโยบายการดำเนินธุรกิจของ TSN ในอนาคต ผู้บริหารยังคงมอบหมายให้เป็นผู้สนับสนุนงานก่อสร้างให้แก่กลุ่มบริษัทฯ เป็นหลัก โดยจะเลือกรับงานที่มีความเสี่ยงต่ำ ใช้แรงงานน้อย มีอัตรากำไรสูง เช่น การเก็บงานก่อสร้างภายในอาคาร



ส่วนงานที่มีความเสี่ยงสูง หรืองานที่เน้นการใช้แรงงานที่มาก เช่น งานฐานราก งานโครงสร้างหลักงานก่อสร้างที่ใกล้เขตชุมชน งานก่อสร้างบริเวณเขตพระราชฐาน จะใช้ผู้รับเหมารายอื่นมารับงานแทน

TSN เน้นการให้บริการรับเหมาก่อสร้างของโครงการของกลุ่มบริษัทฯ เป็นหลัก เพื่อตอบสนองต่อการบริหารจัดการ ได้อย่างรวดเร็ว ซึ่ง TSN มีโรงงานผลิตแผ่นคอนกรีตพรีแคส (Pre-Cast) โรงงานผลิตผนัง EPS ซึ่งเป็นวัสดุประกอบการก่อสร้างอาคารให้เกิดความรวดเร็ว และโรงงานผลิตเฟอร์นิเจอร์ เช่น ชุดครัว บานประตู และกล่องจดหมาย เพื่อใช้สนับสนุน การก่อสร้างคอนโดมิเนียมของ TSN จึงเป็นการช่วยลดระยะเวลาในการก่อสร้างให้เร็วขึ้น

1.2.2.3 ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ สัหาริมทรัพย์ และให้บริการอื่น

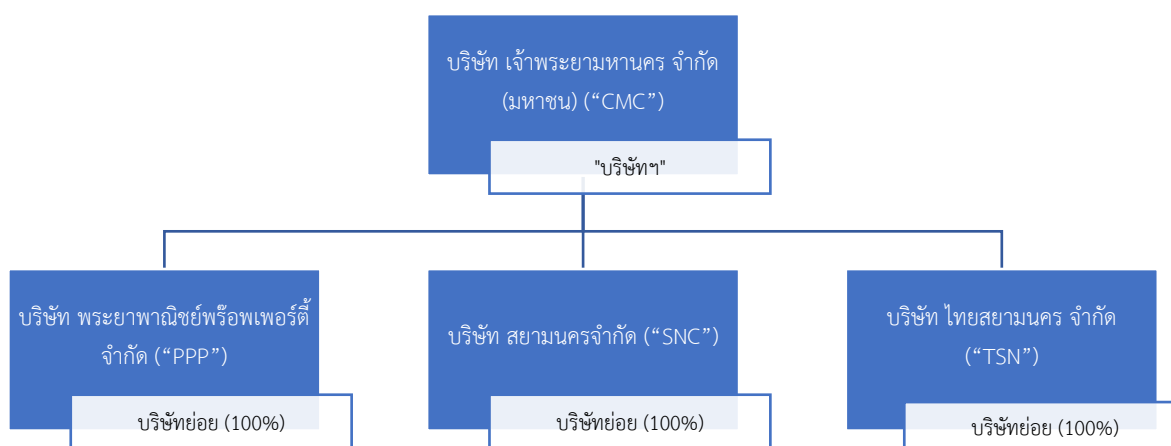
ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ สัหาริมทรัพย์ และให้บริการอื่นของกลุ่มบริษัทฯ มีการดำเนินการโดย SNC อย่างไรก็ตาม ในปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีรายได้จากบุคคลภายนอกสำหรับธุรกิจนี้ ซึ่งปัจจุบัน SNC เป็นผู้ให้เช่าพื้นที่สำหรับเป็น สำนักงานให้แก่บริษัทอื่นๆ ในกลุ่มบริษัทฯ (อาคาร ซีเอ็มซี ทาวเวอร์ ตั้งอยู่บนถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน แขวงดาวคะนอง เขตธนบุรี กรุงเทพฯ) และให้เช่าเฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่งสำนักงาน และให้บริการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้อาคาร สำนักงาน

ลักษณะอาคารซีเอ็มซี ทาวเวอร์ เป็นอาคารสูง 7 ชั้น พื้นที่ทั้งหมดรวมประมาณ 3,983 ตารางเมตร โดยปัจจุบันกลุ่ม บริษัทฯ ได้ใช้พื้นที่ในอาคารดังกล่าวเป็นสำนักงาน โดยมีชั้น 3 และ ชั้น 4 ที่ปัจจุบันเป็นพื้นที่ว่างที่สามารถปล่อยให้ บุคคลภายนอกเช่าได้

นอกจากนี้ SNC มีบริการรับจ้างบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ธุรกิจนายหน้าตัวแทนในการ ซื้อ ขาย จัดหาผู้ให้ เช่า/ผู้เช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจที่ปรึกษาเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย หรือ เพื่อการให้ เช่าทั้งในระยะสั้น (โรงแรม) และในระยะยาว (Serviced Apartment)

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ

1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ





การประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ แบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่

- (ก) **ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย** ดำเนินธุรกิจโดย CMC และ PPP ซึ่งดำเนินการพัฒนาและขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีประเภทโครงการครอบคลุมทั้ง คอนโดมิเนียมแบบ Low Rise คอนโดมิเนียมแบบ High Rise บ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม ภายใต้แบรนด์ เดอะเคลฟ เดอะคิวเว่ ไซบิค แบงก์คอก ฮอไรซอน คาซ่าดีวา คาซ่ายูเรก้า เป็นต้น
- (ข) **ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง** ซึ่งดำเนินการโดย TSN โดยปัจจุบัน TSN มีกลุ่มลูกค้า 2 กลุ่ม คือ
- (1) ลูกค้าในกลุ่มบริษัทฯ : ให้บริการรับเหมาก่อสร้างในบางโครงการของ CMC และ PPP เช่น โครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม รวมถึงการให้บริการรับเหมาย่อย (Subcontract) ต่อจากผู้รับเหมาหลักสำหรับงานในส่วนฐานรากของโครงการคอนโดมิเนียมแบบ High Rise
 - (2) ลูกค้าภายนอกกลุ่มบริษัทฯ : มีทั้งหน่วยงานราชการ และภาคเอกชนทั่วไป เช่น ให้บริการรับเหมาปรับปรุงห้องสมุด ปรับปรุงห้องพักผู้ป่วย เป็นต้น

นอกจากนี้ TSN ยังมีการดำเนินธุรกิจเพื่อสนับสนุนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ เช่น โรงงานผลิตเฟอร์นิเจอร์ ธุรกิจเฟอร์นิเจอร์ Built-in และชุดครัว โรงงานผนังพรีแคสทั้งภายนอกและภายใน (EPS) ธุรกิจนำเข้าผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ เช่น เครื่องสุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องใช้ในครัวเรือน ระบบ Home Automation ธุรกิจให้เช่าเครื่องจักรและเครื่องมือสำหรับงานก่อสร้าง เช่น ทาวเวอร์เครน นั่งร้าน ลิฟท์ขนของ งานออกแบบและจัดสร้าง landscape Softscape และ Hardscape เป็นต้น

- (ค) **ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ สหกรณ์ทรัพย์ และให้บริการอื่น** ซึ่งดำเนินการโดย SNC โดยในปี 2563 SNC ไม่มีรายได้จากลูกค้าบุคคลภายนอก โดยปัจจุบัน SNC เป็นผู้ให้เช่าอาคารสำนักงาน เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์สำนักงานแก่บริษัทอื่นในกลุ่มบริษัทฯ โดยให้บริการรับจ้างบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ธุรกิจนายหน้าตัวแทนในการ ซื้อ ขาย จัดหาผู้ให้เช่า/ผู้เช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจที่ปรึกษาเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย

1.3.2 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่

กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งถือหุ้นรวมกันในบริษัทฯ เกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด¹ มีเพียงกลุ่มครอบครัวแพทยานันท์เพียงกลุ่มเดียว ซึ่งถือหุ้นในบริษัทฯ รวมกันประมาณร้อยละ 77 (ข้อมูลรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563) โดยกลุ่มบริษัทฯ มีความสัมพันธ์กับกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ดังนี้

¹ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 17/2551 เรื่อง การกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ หมายถึง ผู้ถือหุ้นในผู้ออกหลักทรัพย์เกินกว่าร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหลักหลักทรัพย์

การแข่งขันทางธุรกิจ

กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ มีการประกอบธุรกิจอื่น โดยที่ไม่มีการประกอบธุรกิจที่เป็นธุรกิจซึ่งถือเป็นการแข่งขันกันกับธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ โดยบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับบริษัทฯ และมีการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกับบริษัทฯ มีดังนี้

บริษัท	ความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกิจ
บริษัท บางกอกไทยพรีฟอฟอร์ตี้ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด	กลุ่มครอบครัวแพทยานันท์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่	ค้าอสังหาริมทรัพย์
บริษัท เจ้าพระยาเอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด	กลุ่มครอบครัวแพทยานันท์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่	ก่อสร้าง เช่าพื้นที่ ขายน้ำมัน
บริษัท ผาทองเคหะการ จำกัด	กลุ่มครอบครัวแพทยานันท์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่	ค้าอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ทีเอ็มเอวัน จำกัด	กลุ่มครอบครัวแพทยานันท์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่	ให้เช่าพื้นที่
บริษัท ทีเอ็มเอทู จำกัด	กลุ่มครอบครัวแพทยานันท์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่	ให้เช่าพื้นที่
บริษัท ทีเอ็มเอที จำกัด	กลุ่มครอบครัวแพทยานันท์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่	ถือครองที่ดินสำหรับการเกษตร

ปัจจุบันบริษัท บางกอกไทยพรีฟอฟอร์ตี้ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด มีกิจกรรมทางการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์น้อยมาก ในส่วนของบริษัท เจ้าพระยาเอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด นั้นหยุดกิจกรรมทางธุรกิจไปตั้งแต่ปี 2552 ในส่วนของบริษัท ผาทองเคหะการ จำกัด นั้นหยุดกิจกรรมทางธุรกิจไปตั้งแต่ปี 2556 ในส่วนของบริษัท ทีเอ็มเอวัน จำกัด, บริษัท ทีเอ็มเอทู จำกัด และบริษัท ทีเอ็มเอที จำกัด นั้นเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นในปี 2560 เพื่อถือครองที่ดินของครอบครัวแพทยานันท์ โดยที่ดินส่วนใหญ่ไม่มีศักยภาพเพียงพอสำหรับพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากอยู่ในพื้นที่ต่างจังหวัด ในส่วนของบริษัท ทีเอ็มเอวัน จำกัด แม้จะมีที่ดินอยู่ในกรุงเทพฯ เขตพื้นที่สีส้ม ซึ่งตามกฎหมายแล้วสามารถพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ แต่ศักยภาพจะไม่ดีนัก ทั้งนี้ บริษัททั้ง 6 แห่งได้ทำหนังสือให้คำรับรองยืนยันว่าจะไม่ดำเนินธุรกิจใดๆ ที่จะเป็นการแข่งขันกับกลุ่มบริษัทฯ และให้สิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับที่ดินซึ่งมีขนาดที่ดินรวมใหญ่กว่า 1 ไร่แก่บริษัทฯ ด้วย

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจ

กลุ่มบริษัทฯ มีรายการระหว่างกันกับกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และบริษัทอื่นที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นกลุ่มเดียวกัน ในลักษณะของการซื้อขายสินค้า การให้บริการระหว่างกัน การเช่าสินทรัพย์ระหว่างกัน การกู้ยืมเงิน และการค้าประกันเงินกู้ยืม โดยสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในหัวข้อที่ 9 การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน



1.3.3 ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ตามทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท ทเวลฟ์ มัลติพลายแอสเซท จำกัด	300,000,000	30.00
2	น.ส.โสภิน แพทยานันท์	69,757,200	6.98
3	น.ส.อนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์	65,000,000	6.50
4	นายวิเชียร แพทยานันท์	40,723,800	4.07
5	นายนิริศ แพทยานันท์	37,640,100	3.76
6	นายประทีป ตั้งมดิธรรม	35,337,200	3.00
7	ว่าที่ร้อยตรีวิโรจน์ แพทยานันท์	35,000,000	3.50
8	นายชัยวัฒน์ แพทยานันท์	35,000,000	3.50
9	นายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์	35,000,000	3.50
10	นายวิชัย แพทยานันท์	25,830,000	2.58
รวม		679,288,300	67.39
ผู้ถือหุ้นรายย่อย		320,711,700	32.61
รวมทั้งหมด		1,000,000,000	100.00

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

1.4.1 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีทุนจดทะเบียนรวมทั้งสิ้น 1,000,000,000 บาท ชำระเต็มจำนวนคิดเป็นทุนชำระแล้ว 1,000,000,000 บาท โดยเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 1,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (หนึ่งบาทถ้วน)

1.4.2 ข้อจำกัดการโอนหุ้น

หุ้นของบริษัทฯ ย่อมโอนกันได้โดยเสรีโดยไม่มีข้อจำกัด และหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวในขณะใดขณะหนึ่งต้องมีจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของจำนวนหุ้นที่ได้ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ การโอนหุ้นรายใดที่ทำให้อัตราส่วนการถือหุ้นของคนต่างด้าวของบริษัทฯ เกินอัตราส่วนข้างต้น บริษัทฯ มีสิทธิปฏิเสธการโอนหุ้นของบริษัทฯ รายงานได้

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

รุ่น	ชนิดของหุ้นกู้	วันที่ออกและเสนอขาย	วันครบกำหนดไถ่ถอน	อายุ	มูลค่าคงค้าง (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	อันดับความน่าเชื่อถือ
CMC215A	ไม่มีหลักประกันและไม่มีค้ำประกัน	10 พฤษภาคม 2562	10 พฤษภาคม 2564	2 ปี	440.9	6.75% ต่อปี	- ไม่มี ¹

หมายเหตุ: 1 บริษัทฯ ไม่ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ เนื่องจากเป็นการเสนอขายหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันและไม่มีค้ำประกันต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับการเงินเฉพาะกิจการ และหลังหักเงินสำรองต่างๆ ทุกประเภทตามที่กฎหมายและบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ และการจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานตามปกติของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

โดยการจ่ายเงินปันผลจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ อาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้เป็นครั้งคราวเมื่อเห็นว่าบริษัทฯ มีกำไรพอที่จะทำเช่นนั้นได้ และให้รายงานการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อทราบในคราวต่อไป

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทฯ สภาพคล่องของบริษัทฯ แผนการขยายธุรกิจ ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นใดในอนาคต และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ ตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เห็นสมควร และการดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น

สำหรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทยอยนั้น บริษัทยอยจะจ่ายเงินปันผลให้บริษัทฯ จากกำไรสุทธิของบริษัทยอยในเงื่อนไขเดียวกันกับบริษัทฯ ทุกประการ ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลให้นำปัจจัยต่างๆ มาพิจารณาประกอบดังนี้ ได้แก่ ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทยอย สภาพคล่องของบริษัทยอย การขยายธุรกิจและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทยอย

อัตราเงินปันผลตอบแทนในอดีต 3 ปีย้อนหลังของบริษัทฯ เป็นดังนี้

รายการ	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
อัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (%)	n.a.	13.41	3.09

ที่มา : www.set.or.th

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง (Risk Management)

2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทฯ มีการประเมินปัจจัยความเสี่ยงทั้งที่มาจากภายในและภายนอก วิเคราะห์ปัจจัยที่เป็นสาเหตุ และกำหนดมาตรการในการติดตามเหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของปัจจัยความเสี่ยง มาตรการในการลดความเสี่ยง รวมทั้งมอบหมายให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องติดตามความเสี่ยงนั้นอย่างสม่ำเสมอ และรายงานความคืบหน้าต่อผู้บังคับบัญชา

กลุ่มบริษัทฯ ได้จัดให้มีการบริหารความเสี่ยงที่ครอบคลุมความเสี่ยงทั้งองค์กรที่มีประสิทธิภาพ โดยมีการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อรับผิดชอบในการกำหนดนโยบายและกรอบการบริหารความเสี่ยง พร้อมแต่งตั้งคณะทำงานเพื่อบริหารความเสี่ยง ซึ่งประกอบด้วยผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารความเสี่ยงในการให้ความเห็นและข้อเสนอแนะต่อฝ่ายจัดการ คณะทำงาน และคณะกรรมการ เพื่อให้แน่ใจว่าการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทฯ ดำเนินการได้เหมาะสม เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดและสอดคล้องกับมาตรฐานการบริหารความเสี่ยง รวมถึงมั่นใจได้ว่าประเด็นความเสี่ยงที่สำคัญขององค์กรได้ถูกระบุอย่างครบถ้วน มีกระบวนการบริหารจัดการความเสี่ยงที่สำคัญซึ่งแบ่งได้ตามประเภทความเสี่ยงที่มีอยู่ ดังนี้

- (ก) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)
- (ข) ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)
- (ค) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน (Operational Risk)
- (ง) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)
- (จ) ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยี (Information Technology)
- (ฉ) ความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน (Corruption Risk)

การบริหารความเสี่ยงมีผลกระทบต่อการตอบสนองต่อความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย โดยมีการบริหารงานตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ทางคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทฯ กำหนดนโยบายแนวทางการดำเนินการต่างๆ เพื่อสนับสนุนให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถระบุความเสี่ยง ประเมินความเสี่ยงทั้งในด้านผลกระทบที่จะเกิดขึ้น (Impact) และความน่าจะเป็นที่จะเกิดขึ้น (Likelihood) เพื่อให้สามารถตัดสินใจที่จะตอบสนองต่อความเสี่ยงได้เหมาะสมที่สุด และช่วยให้มองเห็นโอกาส ตลอดจนสามารถบรรเทาผลกระทบจากเหตุการณ์สำคัญที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2.2 ความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ

ปัจจัยที่ก่อให้เกิดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นปัจจัยที่อาจทำให้เกิดความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญต่อการประกอบธุรกิจ การดำเนินงาน ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน หรือความดำรงอยู่ของกลุ่มบริษัทฯ รวมถึงประเด็นความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสังคม ที่ครอบคลุมถึงการเคารพสิทธิมนุษยชน และด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าวมีแหล่งที่มาทั้งจากภายในองค์กรและภายนอกองค์กร ซึ่งปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏจากภายในองค์กร (Internal inherent risks) เป็นความเสี่ยงที่คณะกรรมการบริหารจัดการความเสี่ยงและฝ่ายจัดการของบริษัทฯ (Risk Management Committee and Risk owner) มีเป้าหมายที่จะทำให้ความเสี่ยงเหล่านี้น้อยลงหรือหมดไป (Managed risks) ให้ได้มากที่สุดโดยมีดัชนีชี้วัดความเสี่ยง (Key Risk Indicator – KRI) เป็นตัวชี้วัดความสำเร็จของการบริหารจัดการ ส่วนปัจจัยความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอกองค์กรเป็นความเสี่ยงที่คณะกรรมการบริหารจัดการความเสี่ยงและฝ่ายจัดการ

พยายามกำหนดนโยบายการบริหารจัดการและการปฏิบัติการให้รอบคอบและรัดกุมเพื่อลดผลกระทบในทางลบให้ได้มากที่สุด
ดังจะได้กล่าวถึงในแต่ละปัจจัยความเสี่ยง ดังต่อไปนี้

- (1) **ความเสี่ยงด้านการเงิน และสภาพคล่องทางการเงิน** ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง และอาจต้องใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างค่อนข้างนานก่อนที่จะได้รับเงินสดกลับมาจากการขายยูนิตในโครงการ หากเกิดเหตุการณ์ที่เหนือความคาดหมายอย่างรุนแรง อาจทำให้เกิดปัญหาสภาพคล่องทางการเงินได้ กลุ่มบริษัทฯ จึงมุ่งเน้นการลงทุนพัฒนาโครงการที่มีความเสี่ยงในระดับที่ยอมรับได้ โดยมีความเป็นไปได้ของโครงการอยู่ในระดับสูง นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ มีการประเมินสถานการณ์สภาพคล่องอย่างสม่ำเสมอผ่านการวิเคราะห์เหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้น (Scenario Analysis) และมีการเตรียมวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนไว้ เพื่อให้มีความเชื่อมั่นในการดำเนินธุรกิจให้มีสภาพคล่อง
- (2) **ความเสี่ยงด้านการตลาดและการขายที่ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย** กลุ่มบริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการที่อาจไม่สามารถทำตามเป้าหมายการขายที่ตั้งไว้ ซึ่งอาจทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีผลประกอบการไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ด้วย ดังนั้นกลุ่มบริษัทฯ จึงมุ่งมั่นที่จะสร้างตราสินค้า (Brand) ให้เป็นที่ยอมรับของผู้บริโภคอย่างต่อเนื่องและยาวนาน โดยการสร้างทีมการบริหารจัดการเพื่อบริการลูกค้าตั้งแต่ ก่อนการขาย ระหว่างการขาย และหลังการขายอย่างเป็นระบบ อันจะนำมาซึ่งความเชื่อมั่นของผู้บริโภค นอกจากนี้การเปิดช่องทางการตลาดและการขายใหม่ๆ ก็เป็นส่วนที่บริษัทฯ สามารถนำมาใช้ให้เป็นประโยชน์ได้
- (3) **ความเสี่ยงด้านการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ** กลุ่มบริษัทฯ มีความเสี่ยงที่อาจไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างได้เสร็จ หรือได้ผลลัพธ์ตรงตามแผนการดำเนินงานที่วางไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัทฯ ดังนั้นกลุ่มบริษัทฯ จึงเข้มงวดทั้งในเรื่องของคุณภาพ เวลา และต้นทุน ให้เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม ปัจจัยภายนอกอาจส่งผลกระทบด้วย เช่น การขาดแคลนแรงงาน การขึ้นค่าแรงงานขั้นต่ำ การปรับราคาของวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น ดังนั้นกลุ่มบริษัทฯ จึงใช้กลยุทธ์ในหลากหลายมิติเพื่อลดปัญหาผลกระทบ เช่น การสื่อสารและติดตามความคืบหน้าของการก่อสร้างกับผู้รับเหมาอย่างเป็นประจำ การวางแผนในการก่อสร้างและปรับแผนการก่อสร้างให้สอดคล้องกับสถานการณ์ เป็นต้น
- (4) **ความเสี่ยงของภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อาจยังไม่ฟื้นตัว** ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ปี 2563 เป็นอีกปีหนึ่งที่ตลาดอยู่ในช่วงชะลอตัวต่อเนื่องมาจากปี 2562 ที่เป็นผลมาจากมาตรการภาครัฐเรื่องอัตรา LTV (Loan to Value) ที่ต้องการลดความเสี่ยงด้านหนี้สินของผู้บริโภคจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ และความเสี่ยงของการเก็งกำไรราคาอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2563 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบซ้ำเติมจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งทำให้อุปสงค์ในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ลดลง เนื่องจากผู้บริโภคมีความเชื่อมั่นต่อสถานะเศรษฐกิจที่ลดลง กำลังซื้อลดลงจากการได้รับผลกระทบในการจ้างงานและการทำธุรกิจ และกำลังซื้อจากกลุ่มลูกค้าต่างชาติที่หายไป เช่น จีน ญี่ปุ่น และกลุ่มประเทศยุโรป จากมาตรการห้ามการเดินทางของประเทศต่างๆ และความกังวลในการเดินทางของผู้บริโภค ซึ่งค่อนข้างกระทบต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคต่างชาติที่ทำให้มีการชะลอการซื้อออกไป นอกจากนี้ สถาบันการเงินยังเพิ่มความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อให้แก่ผู้บริโภคซึ่งส่งผลให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อเพิ่มสูงขึ้นด้วย โดยกลุ่มบริษัทฯ จะเน้นดำเนินการโครงการให้มีคุณภาพในราคาที่แข่งขันได้ โดยใช้นวัตกรรมต่างๆ เข้ามาช่วย ทั้งการออกแบบ การเลือกใช้วัสดุก่อสร้าง และกระบวนการก่อสร้าง และใช้วิธีการทางการตลาดที่หลากหลายเพื่อกระตุ้นยอดขาย โดยในระยะยาวบริษัทฯ จะมีการลงทุนในธุรกิจที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำมากขึ้น เพื่อลดความเสี่ยงเรื่องรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความผันผวนสูง

- (5) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับการแข่งขันที่สูงในอุตสาหกรรม** ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันกันสูง เพราะมีผู้ประกอบการในตลาดมากมาย แต่ละรายก็เน้นที่จะเพิ่มยอดขายและทำกำไรให้สูงขึ้น ทำให้มีแนวโน้มที่ปริมาณอุปทานมีมากกว่าปริมาณอุปสงค์ ถ้าเกิดภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว กำลังซื้อตกลง จะทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีจำนวนยูนิตคงเหลือขายจำนวนมาก ดังนั้นผู้ประกอบการหลายๆ รายอาจจำเป็นต้องลดราคาขายลง ทำให้การแข่งขันยิ่งรุนแรงขึ้น ยอดขายโดยรวมจะลดลง ขณะที่ต้นทุนยังสูงอยู่ โดยกลุ่มบริษัทฯ มีการติดตามสถานการณ์ธุรกิจ อุตสาหกรรม และทิศทางภาวะเศรษฐกิจอย่างใกล้ชิด จำกัดจำนวนโครงการที่เปิดใหม่ให้มีจำนวนเหมาะสมกับสถานะตลาด พัฒนาเทคโนโลยีอยู่เสมอเพื่อเพิ่มคุณภาพสินค้า ควบคุมต้นทุน ลดค่าใช้จ่าย เน้นการบริการและเพิ่มความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า และสร้างความแตกต่างเพื่อรักษายอดขาย
- (6) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับการขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง** แรงงานเป็นหนึ่งในปัจจัยการผลิตที่สำคัญของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยอาจได้รับผลกระทบจากการลงทุนสาธารณูปโภคของภาครัฐทำให้เกิดปัญหาขาดแคลนผู้รับเหมาและขาดแคลนแรงงาน โดยเฉพาะแรงงานฝีมือดี ผลที่ตามมาคืองานก่อสร้างอาจล่าช้าและไม่ได้คุณภาพ ทำให้ลูกค้าไม่พอใจ ยอดขายลดลง สร้างผลเสียหายแก่กลุ่มบริษัทฯ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้มีการบริหารจัดการโดยกำหนดราคาจ้างเหมาให้เหมาะสมตามอัตราตลาด รวมทั้งจัดเก็บบุคลากรผู้รับเหมาเพื่อสามารถปรับอัตราจ้างพิเศษให้แก่ผู้รับเหมาฝีมือดี และใช้ระบบก่อสร้างกึ่งสำเร็จรูปมากขึ้น เพื่อลดอัตราการใช้แรงงานให้น้อยลง
- (7) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจัดหาที่ดิน** ที่ดินเป็นปัจจัยการผลิตที่สำคัญที่สุดของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงในเรื่องของการจัดหาที่ดินเพื่อมาพัฒนาโครงการได้ไม่เพียงพอต่อแผนการเติบโตของกลุ่มบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับเรื่องการจัดหาที่ดินค่อนข้างมาก โดยมีฝ่ายจัดหาที่ดินโดยเฉพาะที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาที่ดินจากหลายช่องทาง โดยจะพิจารณาศักยภาพของที่ดินในการนำมาพัฒนาต่อ แนวโน้มการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานในบริเวณที่ดินตั้งอยู่ อุปสงค์ของการซื้อที่อยู่อาศัยในบริเวณนั้นๆ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ ยังแสวงหาโอกาสอยู่เสมอสำหรับกลยุทธ์การทยอยซื้อที่ดินหลายๆ แปลงที่สามารถเชื่อมต่อกันกลายเป็นที่ดินแปลงใหญ่

2.3 ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม

- (1) **ความเสี่ยงที่กระบวนการผลิตอาจส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม** เนื่องจากกระบวนการผลิตของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งเป็นการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ อาจทำให้เกิดมลพิษต่อชุมชนใกล้เคียงพื้นที่การพัฒนาโครงการกลุ่มบริษัทฯ จึงได้ให้ความสำคัญต่อการควบคุมการก่อสร้างให้มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุดทั้งภายในพื้นที่การพัฒนาโครงการ และพื้นที่โดยรอบการพัฒนาโครงการ โดยใช้แนวคิด 3R คือ การใช้ซ้ำ (Reuse) ลดการใช้ (Reduce) และนำกลับมาใช้ใหม่ (Recycle) เพื่อพยายามลดปริมาณของเสียในกระบวนการก่อสร้าง ลดการทิ้งเศษวัสดุออกสู่ภายนอก และลดค่าใช้จ่ายในการกำจัดของเสีย มีการปรับปรุงขั้นตอนการก่อสร้างเพื่อลดการใช้น้ำและพลังงาน โดยเฉพาะการใช้กระแสไฟฟ้า ลดฝุ่นละออง และลดกลิ่น ตลอดจนกำหนดให้มีการตรวจวัดผลกระทบอย่างต่อเนื่อง

2.4 ความเสี่ยงด้านสังคม

- (1) **ความเสี่ยงด้านสังคมและพฤติกรรมผู้บริโภค** จากโครงสร้างประชากรที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งจากครัวเรือนที่เล็กลง การขยายตัวของเมือง และ lifestyle ผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา รวมทั้งการขยายตัวของนักท่องเที่ยวทั้งในประเทศและต่างประเทศ ทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีความเสี่ยงที่อาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวทั้งทางตรงและทางอ้อม อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภคอย่างใกล้ชิด ซึ่งสามารถทำให้กลุ่มบริษัทฯ ตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงในด้านสังคมและพฤติกรรมผู้บริโภคและทำให้ความเสี่ยงกลายเป็นโอกาสใหม่ๆ ได้แทน โดยลักษณะสังคมเมืองในปัจจุบันและอนาคตจะมีขนาดของครอบครัวที่เล็กลง การเป็นครอบครัวเดี่ยวหรืออยู่คนเดียวจะมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น จำนวนผู้สูงอายุจะมีอัตราการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในอนาคตอันใกล้ (ผู้ที่เกิดในยุค Baby boom จะเข้าสู่ช่วงผู้สูงอายุ) แนวโน้มการปรับตัวในการทำงานเป็นแบบ Work Form Home ที่มากขึ้นที่เป็นผลมาจากสถานการณ์ COVID-19 ดังนั้นการปรับลักษณะของสินค้าให้เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและพฤติกรรมผู้บริโภค ถือเป็นสิ่งสำคัญและจำเป็นอย่างหลีกเลี่ยงมิได้ โดยกลุ่มบริษัทฯ มุ่งเน้นการเก็บข้อมูลผู้บริโภคในเชิงลึก เพื่อให้สามารถออกแบบและพัฒนาโครงการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมายให้ได้อย่างมากที่สุด เช่น การปรับปรุงกั้นการใช้งานพื้นที่ให้มีพื้นที่ทำงานมากขึ้น และมีความยืดหยุ่นมากขึ้น เนื่องจากผู้บริโภคกลุ่มที่เปลี่ยน Lifestyle ในการทำงานมาเป็น Work From Home จะให้ความสำคัญกับพื้นที่อยู่อาศัยที่มีขนาดใหญ่ขึ้น มีฟังก์ชันการใช้งานในพื้นที่ที่ครบ โดยให้ความสำคัญกับทำเลของที่อยู่อาศัยที่ต้องอยู่ใกล้ใจกลางเมืองเพื่อให้อยู่ใกล้กับสถานที่ทำงานน้อยลง เป็นต้น
- (2) **ความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน** กลุ่มบริษัทฯ ได้ประเมินความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนภายในกลุ่มบริษัทฯ ตลอดห่วงโซ่คุณค่า (Value Chain) อยู่เสมอเพื่อระบุ ป้องกัน และลดผลกระทบจากความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ โดยการประเมินความเสี่ยงนี้ครอบคลุมกิจกรรมต่างๆ ที่กลุ่มบริษัทฯ ดำเนินการในการประกอบธุรกิจ รวมทั้งมีการประเมินผลกระทบในกลุ่มเสี่ยงหรือกลุ่มที่ต้องดูแลเป็นพิเศษ เช่น เด็ก แรงงานต่างชาติ และประเมินโอกาสที่อาจเกิดผลกระทบในระดับประเทศ ระดับปฏิบัติงาน และระดับบุคคล เพื่อจัดทำแนวทางการป้องกันและแก้ไขด้านสิทธิมนุษยชนในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่าการบริหารจัดการด้านสิทธิมนุษยชนของกลุ่มบริษัทฯ มีประสิทธิภาพในการควบคุมผลกระทบตลอดห่วงโซ่คุณค่า และสามารถกำหนดมาตรการเยียวยาผู้ที่อาจได้รับผลกระทบด้านสิทธิมนุษยชน ทั้งความช่วยเหลือที่เป็นตัวเงิน และที่ไม่เป็นตัวเงิน เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนให้แก่ผู้ที่ได้รับผลกระทบด้านสิทธิมนุษยชนจากการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ รวมทั้งจัดเตรียมช่องทางรับฟังความคิดเห็น และข้อเสนอแนะจากพนักงานและบุคคลภายนอก เพื่อนำความคิดเห็นมาทบทวนแก้ไข ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถป้องกันและลดความเสี่ยงที่อาจนำไปสู่การละเมิดสิทธิมนุษยชน นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ได้สื่อสารให้คู่ค้าตรวจประเมินผลการดำเนินงานของตนเอง ซึ่งครอบคลุมประเด็นด้านแรงงานและด้านสิทธิมนุษยชน รวมทั้งสื่อสารและให้ความรู้ด้านสิทธิมนุษยชนแก่คู่ค้า เพื่อให้คู่ค้าตระหนัก และเฝ้าระวังภายในองค์กร เช่น สิทธิด้านความปลอดภัยในการทำงาน ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงและลดผลกระทบด้านสิทธิมนุษยชนที่อาจเกิดขึ้นจากคู่ค้า

2.5 ความเสี่ยงด้านการกำกับดูแลกิจการ

- (1) **ความเสี่ยงด้านการกำกับดูแลกิจการที่เพียงพอ** เนื่องจากฝ่ายจัดการของกลุ่มบริษัทฯ เป็นบุคคลที่อยู่ในกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นใหญ่เพียงกลุ่มเดียว ซึ่งอาจทำให้มีความกังวลว่าบริษัทฯ ยังไม่มีการถ่วงดุลอำนาจที่เพียงพอ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยโครงสร้างคณะกรรมการของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการอิสระกึ่งหนึ่ง โดยประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ ได้จัดทำกฎบัตรซึ่งระบุหน้าที่ของประธานกรรมการ คณะกรรมการ และกรรมการผู้จัดการใหญ่ ซึ่งทำให้การแบ่งบทบาทหน้าที่ระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการมีความชัดเจน และเกิดการถ่วงดุลอย่างเหมาะสม และมีคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบไปด้วยกรรมการอิสระทำหน้าที่ให้ความเห็นต่อรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน (Sustainable Business Development)

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

กลุ่มบริษัทฯ มุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจให้มีการเจริญเติบโตอย่างมั่นคงและสามารถตอบสนองต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างเหมาะสม ควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคม โดยมุ่งเน้นสนับสนุนในด้านการศึกษาและพัฒนาเยาวชน ด้านสังคม และสิ่งแวดล้อม โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้กำหนดให้มีนโยบายเกี่ยวกับ การมีจิตสำนึกในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม (Environmental preservations) การมีความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibilities: SR) และ การกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance Code) ตลอดจนจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ และ การต่อต้านการคอร์รัปชัน (Anti-Corruption) โดยมีเป้าหมายสำคัญคือการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรม การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน การเคารพสิทธิมนุษยชน การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม การมีส่วนร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม ศิลปะ และ วัฒนธรรมอันดีของสังคมและประเทศชาติ

3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

3.2.1 ห่วงโซ่คุณค่าธุรกิจ (Value Chain)

3.2.1.1 กิจกรรมหลัก (Primary activities)

กิจกรรมหลักทางธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ทั้ง 5 กิจกรรมซึ่งเชื่อมโยงกันอย่างต่อเนื่องตามบริบทการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ มีรายละเอียดในภาพรวม ดังนี้

(ก) การบริหารจัดการการผลิต หรือ โลจิสติกส์ขาเข้า (Inbound logistics)

ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ คือธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ดังนั้นปัจจัยการผลิตที่สำคัญของกลุ่มบริษัทฯ คือ ที่ดิน การออกแบบ การก่อสร้าง และวัสดุก่อสร้าง ซึ่งมีผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับขั้นตอนนี้ในห่วงโซ่คุณค่า เช่น ผู้ขายที่ดินให้กลุ่มบริษัทฯ ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ขายวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น โดยกลุ่มบริษัทฯ มีการบริหารจัดการผลิตเหล่านี้เพื่อตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม ซึ่งจะส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถจัดหาปัจจัยการผลิตได้อย่างยั่งยืน ยกตัวอย่างเช่น การปฏิบัติตามสัญญาที่ตกลงกันกับผู้รับเหมาอย่างตรงไปตรงมา การมีกระบวนการประเมินและคัดเลือกผู้รับเหมาอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม เป็นต้น

ปัจจุบัน ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นมากโดยเฉพาะที่ดินในเขตเมืองชั้นใน ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ ยังคงมีความจำเป็นต้องจัดซื้อที่ดินราคาสูงเพื่อพัฒนาโครงการตามความต้องการของตลาด แต่ได้เพิ่มความระมัดระวังในการซื้อที่ดินราคาสูงมากขึ้น อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทฯ ยังคงแสวงหาที่ดินราคาต่ำ เพื่อพัฒนาโครงการรองรับความต้องการส่วนใหญ่ โดยขยายพื้นที่การพิจารณาที่ดินออกไปหาที่ดินที่ระยะยังไม่สุดแต่มีคมนาคมและสิ่งแวดล้อมที่ดี ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะทำการวิเคราะห์และประเมินสภาพตลาดและสภาพของเศรษฐกิจในแต่ละท้องถิ่น และติดตามการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในทำเลต่างๆ อย่างต่อเนื่องซึ่งทำให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถปรับแนวทางการเลือกที่ดินที่มีราคา และอยู่ในทำเลที่เหมาะสมตามแต่สถานการณ์ที่เป็นอยู่ได้อย่างถูกต้อง การพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ข้างต้น ทำให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถลดความเสี่ยงในการซื้อที่ดินได้เป็นอย่างดี



อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากการซื้อที่ดินที่ผิดตลาด อาทิ ที่ดินตาบอด ที่ดินที่มีองค์ประกอบไม่เพียงพอต่อการขออนุญาตจัดสรรฯ ได้ ก่อนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทฯ จะตรวจสอบกฎหมายที่ควบคุมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างรอบคอบ เพื่อลดความเสี่ยงจากปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง คือ การจัดให้มีฝ่ายสำรวจกายภาพของที่ดิน ที่มีความรู้ และประสบการณ์สูง ในการออกสำรวจหรือตรวจสอบที่ดินทุกแปลงก่อนตัดสินใจซื้อ ร่วมกับการจ้างให้บริษัทประเมินราคาอิสระภายนอกทำการสำรวจ และประเมินราคารวมถึงการจัดจ้างให้มีการรังวัดสอบเขตตรวระดับดิน และอื่นๆ อย่างรอบคอบรัดกุมที่สุด สำหรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมทุกอาคาร บริษัทจะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และจะต้องผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ก่อนดำเนินการก่อสร้าง รวมถึงการใช้ GIS (Geographic Information System) ซึ่งเป็นระบบซอฟต์แวร์ข้อมูลเชิงพื้นที่ที่สามารถจัดซื้อที่ดินง่ายขึ้น

วัสดุก่อสร้างถือเป็นต้นทุนการก่อสร้างที่สำคัญ ในปี 2563 ราคาของวัสดุก่อสร้างหลัก และน้ำมัน มีการปรับราคาลดลงบ้าง จากภาวะอุปสงค์และอุปทานของตลาดและสภาวะเศรษฐกิจของโลก ซึ่งได้ส่งผลให้ต้นทุนการผลิตและต้นทุนการขนส่งของกลุ่มบริษัทฯ ลดลง อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทฯ มีการบริหารต้นทุนการก่อสร้างตั้งแต่ช่วงการออกแบบตลอดจนได้ทำสัญญาจ้างเหมาทั้งค่าแรง และค่าวัสดุก่อสร้างกับผู้รับเหมา กลุ่มบริษัทฯ จะเสนอราคาวัสดุที่ทำให้ควบคุมต้นทุนได้ พร้อมกับการติดตามความเคลื่อนไหวของราคาและประมาณราคาไว้ล่วงหน้า ซึ่งหากจำเป็นก็จะสั่งซื้อล่วงหน้าโดยจะจัดซื้อคราวละมากๆ ทำให้สามารถต่อรองราคาและควบคุมต้นทุนงานก่อสร้างได้ รวมทั้งสามารถบริหารและควบคุมคุณภาพและมาตรฐานตามที่กำหนด นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ ยังได้มีการศึกษาทางเลือกในการใช้วัสดุแต่ละประเภทที่ทดแทนกันได้ โดยเลือกใช้ให้เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ รวมไปถึงการพัฒนาปรับปรุง วิธีการผลิต ขนส่งวัสดุก่อสร้างร่วมคิดค้นนวัตกรรมใหม่ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างร่วมกับผู้รับเหมาและผู้ผลิต เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในด้านต้นทุนการจัดส่งลดปัญหาความผันผวนด้านราคา

ในการก่อสร้างโครงการห้องชุดและที่พักอาศัย กลุ่มบริษัทฯ จะให้ผู้รับเหมารักษาด้านไม้ขนาดใหญ่ให้คงสภาพเดิม และงานก่อสร้างต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันเพื่อลดผลกระทบต่อระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพในห่วงโซ่อุปทาน โดยในทุกโครงการที่จะก่อสร้าง จะเลือกพื้นที่ก่อสร้างอย่างเหมาะสม จัดให้มีการบริหารงานด้านสิ่งแวดล้อมตามมาตรฐานที่กำหนด ควบคู่กับการบริหารโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัย และติดตามประเมินผลการดำเนินการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ ก่อนการก่อสร้าง โครงการจะสื่อสารและสร้างความสัมพันธ์กับชุมชน หรือกับผู้มีส่วนได้เสียที่ได้ผลกระทบโดยตรงอย่างสม่ำเสมอในการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อหามาตรการป้องกันที่เหมาะสม เพื่อลดผลกระทบต่อระบบนิเวศ และเพื่อให้เกิดความร่วมมือในการอนุรักษ์ ดูแลรักษา และได้รับประโยชน์ร่วมกันจากความหลากหลายทางชีวภาพ

กลุ่มบริษัทฯ กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานคัดเลือกและปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม โดยคำนึงถึงชื่อเสียงความถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ และประเพณีปฏิบัติที่สำคัญ รวมทั้งปฏิบัติตามพันธสัญญากับคู่ค้าโดยยึดหลักปฏิบัติเพื่อให้ความเป็นธรรมกับคู่ค้าและเกิดประโยชน์กับทุกฝ่าย ดังนี้

- (1) ในการคัดเลือกคู่ค้าผู้เป็นผู้รับเหมา บริษัทจะตั้งคณะกรรมการคัดเลือกจากคู่ค้าผู้เสนอผลงานภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขเดียวกันเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับทุกราย เช่น
 - ✓ ขนาดกิจการ (ทุนจดทะเบียน)
 - ✓ สถานะทางการเงิน
 - ✓ ความพร้อมของทีมงานและแรงงาน

- ✓ ความพร้อมของเครื่องจักร
 - ✓ ความพร้อมของแหล่งวัตถุดิบที่ใช้ในการก่อสร้างหรือผลิต
 - ✓ ประสบการณ์ และผลงานที่ผ่านมา
 - ✓ ความสามารถในการส่งมอบงาน
 - ✓ การรับประกันผลงาน
 - ✓ การบริการหลังการขาย
 - ✓ ความน่าเชื่อถือของคู่ค้า
- (2) เปิดโอกาสให้คู่ค้ารายใหม่สามารถเข้าร่วมงานเพื่อให้เกิดการพัฒนาด้านฝีมือและเทคโนโลยีใหม่ๆ
 - (3) ให้ข้อมูลที่แท้จริง และรายงานที่ถูกต้อง
 - (4) ไม่เรียก ไม่รับ หรือจ่ายผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตในทางการค้ากับคู่ค้า
 - (5) สนับสนุนให้คู่ค้าของบริษัทให้ความร่วมมือในการป้องกันและต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยไม่ให้สินบนในทุกรูปแบบแก่เจ้าหน้าที่รัฐ หรือพนักงานของบริษัทเพื่อเอื้อประโยชน์ต่อการทำงานที่ไม่ถูกต้องในทุกกรณี
 - (6) ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ตกลงกันไว้อย่างเคร่งครัด
 - (7) กรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อใดได้ ต้องรีบแจ้งคู่ค้า เพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขบนพื้นฐานความสัมพันธ์ทางธุรกิจ
 - (8) มีการประชุมกับคู่ค้าผู้เป็นผู้รับเหมาทุกเดือน และจัดให้มีการประชุมนัดพบผู้รับเหมาครั้งใหญ่ประจำปี เพื่อสร้างความเข้าใจในการทำงานให้ถูกต้อง เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อทุกฝ่าย
 - (9) กำหนดเวลาในการจ่ายเงินค่าสินค้าและค่าจ้างโดยชัดเจนและตรงต่อเวลา
 - (10) ดูแลและช่วยเหลือคู่ค้าให้สามารถดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนควบคู่ไปกับธุรกิจของบริษัทโดยไม่เอาเปรียบทางการค้า

ทั้งนี้ เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ ได้จัดให้มีช่องทางสำหรับคู่ค้าของกลุ่มบริษัทฯ ในการร้องเรียน หรือแจ้งเบาะแส กรณีการกระทำการใดอันขัดต่อนโยบายและแนวปฏิบัติต่อคู่ค้าของกลุ่มบริษัทฯ การคัดเลือกคู่ค้าไม่เป็นธรรม ไม่เป็นไปตามเกณฑ์ หรือเลือกปฏิบัติในการคัดเลือกคู่ค้า หรือมีการเรียกรับ หรือให้ผลประโยชน์ใดๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งผลประโยชน์อันมิชอบจากคู่ค้า หรือกรณีอื่นใดทำนองเดียวกัน

(ข) การพัฒนาโครงการ (Operations)

กระบวนการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ส่วนสำคัญคือการออกแบบโครงการ และขั้นตอนการก่อสร้างโครงการ ซึ่งใช้เวลาดำเนินการประมาณ 1 – 2 ปี ซึ่งในขั้นตอนนี้ มีผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องครอบคลุมทั้ง ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ออกแบบ พนักงาน สิ่งแวดล้อมและชุมชนรอบข้างบริเวณที่มีการก่อสร้าง โดยกลุ่มบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเติบโตทางธุรกิจไปพร้อมกับการตระหนักถึงการรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม เช่น การออกแบบโดยใช้แนวคิดการใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม การออกแบบโดยคำนึงถึงประเด็นการประหยัดพลังงานของอาคาร โดยในส่วนของการก่อสร้างกลุ่มบริษัทฯ พยายามใช้ประโยชน์จากเทคโนโลยีการก่อสร้างที่ทันสมัยเพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชน เช่น การใช้แผ่น Precast เพื่อลดขั้นตอนการก่อสร้างและฝุ่นละอองที่บริเวณการก่อสร้าง เป็นต้น

(ค) การกระจายสินค้าและบริการ หรือ โลจิสติกส์ขาออก (Outbound logistics)

กลุ่มบริษัทฯ มีช่องทางการขายที่หลากหลายในรูปแบบต่างๆ ในหลายช่องทาง โดยมีเป้าหมายเพื่อให้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายมีการรับรู้และจดจำแบรนด์สินค้าของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อนำไปสู่การเพิ่มคุณค่าของแบรนด์ (Brand Value) ในการทำโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่อไป กลุ่มบริษัทฯ มีการใช้กลยุทธ์การประชาสัมพันธ์ทั้งแบบ above-the-line และ below-the-line ควบคู่กันไป โดยมีทั้งการโฆษณาผ่านสื่อต่างๆ (Mass Media) เช่น วิทยุ โทรทัศน์ และสิ่งพิมพ์ เพื่อเป็นการสื่อสารในวงกว้าง การสื่อสารผ่านสื่อกลางแจ้ง (Outdoor Media) เช่น ป้ายบิลบอร์ด ป้ายบอกทาง เพื่อเป็นการสื่อสารกับกลุ่มลูกค้าที่อยู่บริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งโครงการเป็นหลัก การสื่อสารในช่องทางเลือกอื่นๆ (below-the-line) เช่น การสื่อสารทางตรง (Direct Mail) การออกบูธแสดงสินค้า การจัดกิจกรรมที่โครงการ การจัดกิจกรรมลูกค้าแนะนำลูกค้า การจัดกิจกรรมร่วมกับองค์กรอื่น เป็นต้น นอกเหนือจากการใช้สื่อทั่วไปแล้ว กลุ่มบริษัทฯ ยังได้ใช้สื่ออิเล็กทรอนิกส์เป็นอีกหนึ่งช่องทางเช่น www.cmc.co.th และ fan page ของบริษัทฯ เพื่อเป็นช่องทางในการแจ้งข่าวสารเกี่ยวกับกิจกรรมและโปรโมชั่นของโครงการต่างๆ รวมถึงข้อมูลของแต่ละโครงการ และยังสามารถรับทราบข้อเสนอแนะ ความคิดเห็นต่างๆ จากกลุ่มลูกค้าหรือผู้ที่สนใจด้วย ซึ่งผู้มีส่วนได้เสียหลักในขั้นตอนนี้ของห่วงโซ่คุณค่าคือ ลูกค้า โดยกลุ่มบริษัทฯ มีการติดตามและพัฒนาให้สามารถก้าวทันเทคโนโลยีใหม่ๆ เพื่อให้มีช่องทางการสื่อสารและประชาสัมพันธ์โครงการกับลูกค้าได้อย่างตรงกลุ่มเป้าหมาย และตรงกับ Lifestyle การเข้าถึงช่องทางสื่อต่างๆ ของลูกค้า

(ง) การตลาดและการขาย (Marketing and Sales)

ในส่วนของกระบวนการทางการตลาดและการขายของกลุ่มบริษัทฯ นั้น การขายของกลุ่มบริษัทฯ จะเน้นการขายผ่านทางพนักงานขายตามจุดการขาย (Point of Sales) ต่างๆ เช่น ที่โครงการนั้นๆ บูธงานบ้านและคอนโดต่างๆ เป็นต้น โดยผู้มีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องในขั้นตอนนี้ของห่วงโซ่คุณค่าคือ ลูกค้า พนักงานขาย คู่แข่ง เป็นต้น ซึ่งการบริหารจัดการพนักงานขายของกลุ่มบริษัทฯ จะเน้นการพัฒนาทรัพยากรบุคคลให้มีความสามารถในการขายที่สอดคล้องกับยุคสมัยในปัจจุบันและมีประสิทธิภาพสูงสุด เช่น การส่งเสริมให้พนักงานปฏิบัติงานเป็น Micro-Influencer เพื่อช่วยในการขายโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ผ่านช่องทางการตลาดของตนเอง นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ได้มีนโยบายที่จะมุ่งเน้นปลูกฝังให้พนักงานขายสามารถให้บริการที่ดี มีความรู้ ความเชี่ยวชาญในด้านข้อมูลภาพรวมสินค้า งานก่อสร้างพื้นฐาน รวมถึงความรู้ในการแนะนำสินค้าให้กับลูกค้าอย่างถูกต้อง ไม่สร้างความเข้าใจผิดให้กับลูกค้า รวมถึงเน้นย้ำในเรื่องของจรรยาบรรณในการประกอบอาชีพด้านงานขาย โดยมีการกำหนดจรรยาบรรณหลักไว้สำหรับการขายดังนี้

1. รับผิดชอบต่อการขายสินค้าให้กับลูกค้าทุกคน
2. รักษาผลประโยชน์ของลูกค้าและองค์กร อย่างเท่าเทียม
3. ไม่ให้ร้ายคู่แข่งกัน ไม่ว่าจะเป็นคู่แข่งทางตรงหรือทางอ้อม
4. ไม่ให้ข้อมูลสินค้าเกินความเป็นจริง
5. มีความจริงใจซื่อสัตย์และศรัทธาต่ออาชีพงานขาย

(จ) การบริการหลังการขาย (Customer services)

การบริการหลังการขายเป็นกิจกรรมที่กลุ่มบริษัทฯ ให้ความสำคัญ เพราะเป็นกิจกรรมที่กลุ่มบริษัทฯ จะสามารถสร้างประสบการณ์ (Customer Experience) ให้ลูกค้าประทับใจและเกิดความแตกต่างจากคู่แข่ง ซึ่งผู้มีส่วนได้เสียโดยตรงในขั้นตอนนี้ของห่วงโซ่คุณค่าคือ ลูกค้า และคู่แข่ง โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้จัดให้มีบริการหลังการขายแก่ลูกค้า อาทิเช่น การรับประกันคุณภาพห้องชุดหลังจากวันที่โอนกรรมสิทธิ์ (รับประกันโครงสร้างและส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ 5 ปีนับแต่วันที่จดทะเบียนอาคารชุด ส่วนควบอื่น 2 ปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด) การอำนวยความสะดวกลูกค้าในการติดต่อกับธนาคารที่ให้การสนับสนุนโครงการในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย เป็นต้น รวมทั้งการสร้างความสัมพันธ์เชิงคุณค่าใน



ระยะยาวและยั่งยืนอย่างเป็นรูปธรรมกับกลุ่มลูกค้าและกลุ่มที่เกี่ยวข้องผ่านโครงการ CMC WE CARE โดยเสนอบริการในรูปแบบต่างๆ ได้แก่ การรับประกันคุณภาพของผลิตภัณฑ์ในการดูแลและซ่อมแซม การจัดกิจกรรมสร้างความประทับใจให้แก่ลูกค้า โดยมีตัวอย่างที่ผ่านมา เช่น การตรวจสอบสุขภาพบ้านให้แก่ลูกค้าในช่วงหน้าฝน การพาลูกบ้านไปชมภาพยนตร์และการแสดงต่างๆ การจัด Thank you Party ให้แก่ลูกบ้าน การมอบของขวัญเนื่องในโอกาสพิเศษต่างๆ เพื่อสร้างและต่อยอดการรับรู้ต่อตราสินค้าให้แข็งแกร่ง เพื่อให้กลุ่มบริษัทฯ มีฐานลูกค้าที่มั่นคงและสามารถสร้างการเติบโตและความได้เปรียบเชิงการแข่งขันอยู่ในอุตสาหกรรมนี้ได้อย่างภาคภูมิและยั่งยืน

3.2.1.2 กิจกรรมสนับสนุน (Support activities)

กิจกรรมสนับสนุนของกลุ่มบริษัทฯ ที่มีส่วนช่วยให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างราบรื่นและประสบความสำเร็จ เช่น กิจกรรมเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT) กิจกรรมบริหารทรัพยากรบุคคล กิจกรรมบัญชีการเงิน กิจกรรมกฎหมาย เป็นต้น ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ ได้เฝ้าติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดสรรและจัดการทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยคำนึงถึงผลกระทบและการพัฒนาทรัพยากรตลอดสายห่วงโซ่คุณค่า เพื่อให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักได้อย่างยั่งยืน โดยมีแนวปฏิบัติ ดังนี้

1. กลุ่มบริษัทฯ ตระหนักถึงความจำเป็นของทรัพยากรที่ต้องใช้ รวมทั้งตระหนักว่าการใช้ทรัพยากรแต่ละประเภทมีผลกระทบต่อกันและกัน
2. กลุ่มบริษัทฯ ตระหนักถึงรูปแบบธุรกิจที่ต่างกัน ทำให้เกิดผลกระทบต่อทรัพยากรที่แตกต่างกัน จึงควรคำนึงถึงผลกระทบและความคุ้มค่าที่จะเกิดขึ้นต่อทรัพยากร โดยยังคงอยู่บนพื้นฐานของการมีจริยธรรมความรับผิดชอบ และการสร้างคุณค่าให้แก่กิจการที่ยั่งยืน
3. กลุ่มบริษัทฯ ได้ให้ฝ่ายจัดการมีการทบทวน พัฒนาดูแลการใช้ทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการบรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายหลักของกิจการ โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายในและภายนอกอยู่เสมอ ตามแนวทางปฏิบัติ ซึ่งทรัพยากรที่กิจการควรคำนึงถึง ควรมีอย่างน้อย 6 ประเภท ได้แก่
 - (ก) การเงิน (Financial Capital)
 - (ข) การผลิต (Manufactured Capital)
 - (ค) ภูมิปัญญา (Intellectual Capital)
 - (ง) ด้านบุคลากร (Human Capital)
 - (จ) สังคมและความสัมพันธ์ (Social and Relationship Capital)
 - (ฉ) ธรรมชาติ (Natural Capital)
4. กลุ่มบริษัทฯ ได้จัดให้มีกรอบการกำกับดูแลกิจการ และการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศระดับองค์กร เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของกิจการ รวมทั้งดูแลให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจ และพัฒนาการดำเนินงาน บริหารความเสี่ยง เพื่อให้กิจการสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายหลักของกิจการ

3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าธุรกิจ

กลุ่มบริษัทฯ ตระหนักถึงการบริหารจัดการผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าธุรกิจซึ่งจะเป็นพื้นฐานในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้จัดให้มีช่องทางการสื่อสารเพื่อรับฟังความคาดหวังจากผู้มีส่วนได้เสีย เช่น พนักงาน ลูกค้า ผู้ถือหุ้น เป็นต้น เพื่อให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถพิจารณาตอบสนองต่อความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทฯ โดยรายละเอียดสรุปมีดังนี้

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย
ผู้ถือหุ้น	- ผลตอบแทนในการลงทุนที่เหมาะสมกับความเสี่ยง - การกำกับดูแลกิจการที่ดี - มีช่องทางในการสอบถามข้อมูลของบริษัทฯ ที่สะดวก	- มีโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น - มีการเปิดเผยข้อมูลที่มีสาระสำคัญของกลุ่มบริษัทฯ อย่างครบถ้วนให้แก่ผู้ลงทุนผ่านทางช่องทางที่เข้าถึงได้สะดวก
พนักงาน	- สวัสดิการและค่าตอบแทนที่เหมาะสมกับงาน - สภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัยและสนับสนุนการทำงาน - โอกาสในการเติบโต - การได้พัฒนาความรู้ความสามารถอย่างต่อเนื่อง - การได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม	- มีการประเมินผลงานและค่าตอบแทนที่เป็นธรรมและเหมาะสมกับปริมาณและลักษณะของงาน - มีแผนการพัฒนาอบรม เพื่อเพิ่มทักษะและความสามารถของพนักงานอยู่เสมอ - มีการประเมินความคิดเห็นของพนักงานที่มีต่อองค์กรเพื่อนำมาปรับปรุงแก้ไข - กลุ่มบริษัทฯ มั่นใจในนโยบายว่าด้วยความปลอดภัยและอาชีวอนามัย
ลูกค้า	- ได้รับสินค้าที่มีคุณภาพ - ราคาสินค้ามีความเป็นธรรม - ได้รับข้อมูลสินค้าที่ถูกต้อง ครบถ้วน - มีช่องทางการแจ้งปัญหาและสอบถามข้อสงสัยที่สะดวก รวดเร็ว	- มีการควบคุมคุณภาพของสินค้าของกลุ่มบริษัทฯ ให้ได้มาตรฐาน - จัดทำเอกสารสัญญาตามมาตรฐานที่สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) กำหนด - มีช่องทางให้ลูกค้าสามารถร้องเรียนเพื่อนำมาปรับปรุงแก้ไข - มีการสื่อสารต่อพนักงานขายเกี่ยวกับจรรยาบรรณของงานขาย เช่น ไม่สื่อสารเกินความจริง

คู่ค้า	- มีนโยบายและกระบวนการคัดเลือกคู่ค้าที่เป็นธรรมและเสมอภาค - ปฏิบัติตามสัญญาการค้าที่ได้ตกลงกัน	- ปฏิบัติตามขั้นตอนการคัดเลือกคู่ค้าอย่างเป็นธรรม และมีนโยบายที่เกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ - มีการประเมินผลคู่ค้า - ปฏิบัติตามสัญญาที่ได้ตกลงไว้กับคู่ค้า
สังคม/ชุมชน	- มีนโยบายที่ส่งเสริมการทำธุรกิจโดยรับผิดชอบต่อสังคม - มีช่องทางให้สามารถร้องเรียนปัญหาที่เกิดจากการดำเนินงานของบริษัทฯ และได้รับการตอบสนองอย่างเหมาะสม - มีกิจกรรมพัฒนาชุมชนบริเวณที่บริษัทฯ เข้าไปทำธุรกิจ	- มีขั้นตอนการปฏิบัติงาน โดยเฉพาะในช่วงก่อสร้าง ให้มีความเป็นมาตรฐาน - มีการสื่อสารกับชุมชนรอบข้าง - มีช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนจากชุมชน
สิ่งแวดล้อม	- มีนโยบายที่ส่งเสริมการทำธุรกิจโดยรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม - การก่อสร้างไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม - ใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า	- มีการคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมในขั้นตอนของการออกแบบโครงการ - มีขั้นตอนการปฏิบัติงานที่ได้มาตรฐาน ซึ่งครอบคลุมถึงเรื่องผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เช่น การปล่อยของเสีย และการกำจัดขยะจากการก่อสร้าง

3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม (Environment)

3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติในการจัดการความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

แนวทางในการดำเนินนโยบายด้านสิ่งแวดล้อมของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย

1. ให้ความร่วมมือและปฏิบัติตามข้อบังคับกฎหมาย และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม
2. คัดแยกประเภทขยะทุกครั้งก่อนทิ้งเพื่อประโยชน์ ในการจัดการ
3. ควบคุมและจัดการกับคุณภาพของน้ำทิ้งจากกระบวนการก่อสร้างและการอยู่อาศัยให้ถูกต้องและเหมาะสม
4. ประหยัดและอนุรักษ์การใช้พลังงานที่เกี่ยวข้อง
5. มีการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าและมีประสิทธิภาพโดยนำกลับมาใช้หมุนเวียนแทนการทิ้งและมุ่งเน้นการจัดหาพลังงานหมุนเวียนทดแทนเพื่อลดก๊าซเรือนกระจก
6. ส่งเสริมและสนับสนุนกิจกรรมด้านสิ่งแวดล้อม อย่างเต็มที่โดยให้ความร่วมมือกับภาครัฐ ภาคเอกชน และชุมชนที่อยู่ใกล้เคียง
7. สร้างคุณภาพชีวิตและสุขอนามัยที่ดีให้กับพนักงาน

3.3.2 การดำเนินมาตรการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมของกลุ่มบริษัทฯ

กลุ่มบริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ให้เป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติ (พรบ.) ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2561 กลุ่มบริษัทฯ ได้เห็นความสำคัญงานสิ่งแวดล้อมโครงการตั้งแต่กระบวนการเริ่มต้นของการพิจารณารายงาน ในส่วนของการออกแบบโครงการ และการกำหนดมาตรการป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อมในรายงานฯ ทั้งช่วงงานก่อสร้าง และช่วงเปิดดำเนินโครงการ เพื่อเป็นการเตรียมการควบคุม ป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม เมื่อรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมผ่านการเห็นชอบจากสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) กลุ่มบริษัทฯ ตระหนักถึงความความรับผิดชอบต่อปัญหาและความสำคัญของสิ่งแวดล้อมเป็นอย่างมาก จึงกำหนดนโยบายให้สอดคล้องกับกฎระเบียบและข้อบังคับด้านสิ่งแวดล้อม เพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างต่อเนื่องและเป็นไปตามเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าเราสามารถป้องกันและควบคุมทุกกิจกรรมไม่ให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม หรือเกิดขึ้นให้น้อยที่สุด

3.3.2.1 สิ่งแวดล้อมโครงการช่วงเตรียมการและก่อนเริ่มงานก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม EIA Report (Environmental Impact Assessment Report) รายงานต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ภายใต้ พระราชบัญญัติ (พรบ.) ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ 2535 ซึ่งกำหนดให้บริษัทที่มีการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ที่มีที่ดินตามที่ดินที่ระบุไว้ใน พ.ร.บ. จะต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อเสนอในขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ก่อนเริ่มก่อสร้างโครงการ ระหว่างการก่อสร้างโครงการ และช่วงดำเนินการโครงการ โดยมีการวิเคราะห์และประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม 4 ด้าน ได้แก่

1. ด้านทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ประกอบด้วย คุณภาพอากาศ มลพิษทางอากาศ เสียง ความสั่นสะเทือน การพังทลายของดิน คุณภาพน้ำ เป็นต้น
2. ด้านทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ ประกอบด้วย ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบนิเวศวิทยาสังคมเมือง เป็นต้น
3. ด้านคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ ประกอบด้วย น้ำใช้ น้ำเสีย การระบายน้ำ การป้องกันน้ำท่วม การจัดการขยะมูลฝอย ระบบไฟฟ้า การป้องกันอัคคีภัย เป็นต้น
4. ด้านคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต ประกอบด้วย ผลกระทบต่อสุขภาพ สังคม อาชีวอนามัยและความปลอดภัย เป็นต้น

3.3.2.2 สิ่งแวดล้อมโครงการ (ช่วงงานก่อสร้าง)

กลุ่มบริษัทฯ ในฐานะผู้ประกอบการธุรกิจตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมที่ผ่านมากลุ่มบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในการดำเนินการปฏิบัติตามมาตรการผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงาน EIA ทุกประเด็นอย่างเคร่งครัด และจากสถานการณ์ในปัจจุบันปัญหาของฝุ่น PM2.5 ปกคลุมกรุงเทพฯ และปริมณฑล และส่งผลกระทบต่อสุขภาพของประชาชนเป็นอย่างมาก กลุ่มบริษัทฯ ได้ออกมาตรการป้องกันและช่วยบรรเทาปัญหาฝุ่น PM 2.5 ที่เกิดขึ้นกับกิจกรรมการก่อสร้างอย่างเร่งด่วน อีกทั้งควบคุมการเกิดมลภาวะในกิจกรรมการก่อสร้าง การป้องกันมลภาวะจากแหล่งกำเนิดโดยกลุ่มบริษัทฯ ได้ดำเนินการเร่งด่วนในการช่วยลดฝุ่นจากกิจการก่อสร้างโครงการ ดังนี้

1. เลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่มีฝุ่นและพิษน้อยเพื่อลดการเกิดฝุ่นในช่วงกิจกรรมการก่อสร้าง
2. กำหนดช่วงเวลา และจำนวนในการขนส่งเข้าออกสถานที่ก่อสร้างในแต่ละวันให้น้อยที่สุด
3. ใช้ผ้าใบก่อสร้าง (Mesh Sheet) คลุมโดยรอบอาคารสูง
3. ติดตั้งระบบน้ำฉีดโดยรอบอาคารที่อยู่ระหว่างกิจกรรมการก่อสร้าง
4. ทำความสะอาดถนนที่เป็นทางเข้า – ออกโครงการ และภายในพื้นที่โครงการ
5. ฉีดพรมน้ำกิจกรรมที่ก่อให้เกิดฝุ่น

3.3.2.3 สิ่งแวดล้อมภายในโครงการ

จากสถานการณ์ฝุ่นละออง PM 2.5 ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่มีความรุนแรงเพิ่มขึ้น ส่งผลกระทบต่อสภาพอากาศ และอาจเป็นสาเหตุที่ก่อให้เกิดปัญหาสุขภาพต่อลูกบ้านและประชาชนโดยรอบโครงการ กลุ่มบริษัทฯ ให้ความสำคัญด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมเสมอมา กลุ่มบริษัทฯ จึงกำหนดมาตรฐานที่ต้องเพิ่มความเข้มข้นในการปฏิบัติในทุกกระบวนการมากยิ่งขึ้น ไม่ใช่เพียงแค่ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมในระหว่างการก่อสร้าง แต่รวมถึงความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมหลังลูกค้าเข้าอยู่อาศัยแล้ว โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้จัดให้เจ้าหน้าที่เข้าทำความสะอาดภายในพื้นที่โครงการ บริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เก็บกวาดใบไม้ รวมถึงฉีดน้ำแรงดันสูงทำความสะอาดชะล้างพื้น ช่วยลดฝุ่นละอองที่จะเกิดขึ้น เพื่อให้ลูกบ้านได้ใช้พื้นที่ดังกล่าวทำกิจกรรมได้อย่างเต็มที่ รวมทั้งบริการล้างแอร์ Air Condition Cleaning และทำความสะอาดห้อง House Cleaning กิจกรรมในส่วนของ CMC WE CARE กลุ่มบริษัทฯ ได้ต่อยอดการพัฒนาโครงการที่ใส่ใจสิ่งแวดล้อมและการประหยัดพลังงานทั้งในบ้านและในระดับโครงการ โดยเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม โดยการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน และได้รับรางวัลอาคารที่สามารถอนุรักษ์พลังงานได้ดีกว่ามาตรฐานกำหนด การออกแบบระบบภายในอาคาร และเลือกใช้วัสดุที่สามารถสกัดกั้นความร้อนและความชื้นจากภายนอกได้ดี การจัดวางตำแหน่งตัวอาคารให้สามารถรับแสงและทิศทางลมจากธรรมชาติ ออกแบบตัวอาคารในแต่ละชั้นให้มีพื้นที่โล่งเพื่อรับแสงจากภายนอก และให้ตัวอาคารมีการถ่ายเทอากาศให้มากที่สุด เพื่อลดการใช้เครื่องปรับอากาศและพลังงานไฟฟ้า จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ เพื่อลดปริมาณความร้อนสะสมที่พื้นคอนกรีตถ่ายเทสู่ตัวอาคาร รวมถึงการเลือกวัสดุอุปกรณ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น เครื่องใช้ไฟฟ้าที่ประหยัดพลังงาน และกำหนดตำแหน่งการติดตั้งหลอดไฟให้เหมาะสมกับการใช้งานเป็นสำคัญ เพื่อลดการใช้พลังงานในอาคารลงให้เหลือน้อยที่สุดทั้งนี้การดำเนินกิจกรรมความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมขององค์กร กลุ่มบริษัทฯ ยังคงมุ่งดำเนินกิจกรรมทางด้านสังคม ชุมชนและสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มีคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดีต่อลูกค้า พนักงาน ผู้รับเหมา และชุมชนรอบข้าง

3.3.2.4 การส่งเสริมการมีส่วนร่วมในการจัดการสิ่งแวดล้อมภายในองค์กร

กลุ่มบริษัทฯ เห็นความสำคัญในการควบคุมการใช้ทรัพยากรเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน ซึ่งจะเกิดขึ้นได้ต้องอาศัยความร่วมมือของทุกคนในองค์กร โดยสร้างค่านิยมให้พนักงานตระหนักและเห็นความสำคัญในการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม การรณรงค์การใช้ทรัพยากร การประหยัดพลังงาน รวมถึงการเลือกใช้วัสดุ อุปกรณ์เครื่องใช้ในที่ทำงานอย่างรู้คุณค่า และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมภายในสำนักงาน โดยการให้พนักงานทุกระดับเกิดความร่วมมือและความรับผิดชอบในการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพกลุ่มบริษัทฯ ได้จัดให้มีกิจกรรมรณรงค์ให้พนักงานมีส่วนร่วมในการดูแลสิ่งแวดล้อมภายใต้โครงการ 5ส เพื่อให้พนักงานทุกคนมีจิตสำนึกในการอนุรักษ์พลังงานใช้พลังงานและทรัพยากรต่างๆ เท่าที่จำเป็นและเหมาะสมกับการใช้งานซึ่งส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ ลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นลงได้ โครงการ 5ส ของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วยด้วยโครงการงานต่างๆ ดังนี้

1. กำหนดพื้นที่เปิด-ปิดไฟส่องสว่างและเครื่องปรับอากาศตามความจำเป็น
2. ขอความร่วมมือจากพนักงานทุกคนช่วยปิดไฟและเครื่องปรับอากาศห้องประชุม ทุกครั้งหลังจากออกจากห้องประชุม เพื่อเป็นการสร้างจิตสำนึกในการใช้พลังงานอย่างประหยัดและมีคุณค่า ซึ่งจะสามารถสร้างลักษณะนิสัยการอนุรักษ์พลังงานของพนักงานที่จะนำกลับไปใช้ในบ้านและสถานที่อื่นๆ
3. รณรงค์ให้พนักงานปิดไฟและเครื่องปรับอากาศในช่วงเวลาพักเที่ยง เนื่องจากพนักงานส่วนใหญ่ออกไปรับประทานอาหารภายนอกจึงไม่มีความจำเป็นในการใช้ไฟฟ้าแสงสว่างในพื้นที่ทำงาน
4. รณรงค์การใช้กระดาษ reuse ในการพิมพ์เอกสาร และ ถ่ายเอกสารรวมถึงลดความจำเป็นในการพิมพ์เอกสารโดยขอให้จัดเก็บในรูปแบบของแฟ้มเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ หรือให้มั่นใจว่าการส่งพิมพ์เอกสารมีความถูกต้องไม่ต้องแก้ไขก็จะช่วยลดปริมาณการใช้กระดาษได้รวมถึงการเปลี่ยนการสั่งซื้อกระดาษจากความหนา 80 แกรมมาเป็นกระดาษความหนา 70 แกรม ลดการสั่งซื้อและควบคุมการใช้อุปกรณ์สำนักงานเพื่อเป็นการลดค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ไปด้วย
5. การขอความร่วมมือกับพนักงานช่วยกันตรวจสอบการใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าในช่วงวันหยุดต่อเนื่องตามเทศกาลต่างๆ โดยการถอดปลั๊กและปิดไฟอุปกรณ์ไฟฟ้าต่าง ๆ เพื่อป้องกันอัคคีภัยจากกระแสไฟฟ้าและลดการใช้พลังงาน

3.3.3 ผลการดำเนินการเรื่องการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมของกลุ่มบริษัทฯ

การเริ่มต้นพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ จะมีการวางมาตรการและขั้นตอนให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายหรือข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด โดยจะมีการควบคุมและตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในขั้นตอนการก่อสร้าง และจัดทำเป็นรายงานเพื่อเสนอผู้บริหารที่เกี่ยวข้อง โดยในปีที่ผ่านมากลุ่มบริษัทฯ มีการดำเนินการตรวจวัดสิ่งแวดล้อมเสี่ยง ฝุ่น การสั่นสะเทือน ในโครงการที่กลุ่มบริษัทฯ ดำเนินการก่อสร้าง และออกแบบโดยเลือกวัสดุที่ไม่เป็นมลพิษต่อสิ่งแวดล้อม ไม่สะสมฝุ่น เช่น การใช้ผนังสำเร็จรูป ใช้อุปกรณ์ประหยัดน้ำที่มีฉลากรับรอง อีกทั้งจัดให้มีการบำบัดน้ำเสียก่อนการปล่อยสู่สาธารณะ และกำจัดขยะของเสียและขยะมูลพิษ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีการตอบสนองต่อปัญหาก๊าซเรือนกระจกโดยส่งเสริมให้มีการใช้รถไฟฟ้า จัดพื้นที่สีเขียว และการใช้โซล่าเซลล์ในการผลิตกระแสไฟฟ้า

ในส่วนของการอนุรักษ์พลังงาน กลุ่มบริษัทฯ ออกแบบอาคารโดยปฏิบัติตามมาตรฐานต่างๆ เช่น อาคารอนุรักษ์พลังงาน มาตรฐาน LEED และ WELL (Leadership in Energy and Environmental Design) (Well Building Standard) นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ได้เลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ที่มีคุณสมบัติประหยัดพลังงาน เช่น หลอดไฟ LED กระดาษสะท้อนแสง เครื่องปรับอากาศที่มีฉลากประหยัดไฟเบอร์ 5

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ยังมีส่วนร่วมในการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในเรื่องต่างๆ เช่น การเปลี่ยนมาใช้ขวดบรรจุภัณฑ์น้ำดื่มขวด PET แบบไร้ฉลากพลาสติก PVC โดยนำการสกรีนมาใช้แทนสำหรับน้ำดื่มที่แจกแก่ผู้มาเยี่ยมชมโครงการ หรือการคัดแยกขยะ เช่น ขวดน้ำพลาสติก กระดาษ ที่สำนักงานขายในทุกโครงการของกลุ่มบริษัทฯ

3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม (Social Responsibility)

3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติในการจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

กลุ่มบริษัทฯ มุ่งดำเนินธุรกิจเพื่อการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน และสามารถตอบสนองต่อความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างเหมาะสม ควบคู่ไปกับดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม ซึ่งรวมถึงการเคารพสิทธิมนุษยชน เช่น การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม โดยกลุ่มบริษัทฯ มีนโยบายและแนวปฏิบัติในการจัดการความยั่งยืนในมิติสังคมดังนี้

3.4.1.1 การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

กลุ่มบริษัทฯ ตระหนักว่าการคอร์รัปชันส่งผลร้ายและเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาสังคมและเศรษฐกิจของประเทศ เป็นการกระทำที่ไม่ถูกต้องและสร้างความไม่เป็นธรรมในทางธุรกิจส่งผลเสียทั้งด้านจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ ความสามารถในการแข่งขันของกิจการและไม่ใช่ที่ยอมรับทั้งภายในและต่างประเทศ รวมทั้งทำให้ผู้มีส่วนได้เสียขาดความเชื่อมั่น ดังนั้นกลุ่มบริษัทฯ จึงปฏิบัติตามกฎหมายประเทศไทยในการต่อต้านการคอร์รัปชันและการกำหนดเป็นนโยบายสำคัญในการดำเนินธุรกิจที่จะไม่สนับสนุนกิจการ กลุ่มบุคคล หรือบุคคลที่มีส่วนร่วมกับการแสวงหาผลประโยชน์อันไม่พึงได้รับไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจากการใช้อำนาจหน้าที่โดยมิชอบ กลุ่มบริษัทฯ จัดให้มี

1. การสื่อสารและฝึกอบรมเพื่อให้ความรู้เกี่ยวกับนโยบายและมาตรการต่อต้าน การทุจริตคอร์รัปชันภายในกลุ่มบริษัทฯ โดยจัดให้มีการสื่อสารให้พนักงานรับทราบและตระหนักถึงความสำคัญของธรรมาภิบาล การทุจริตคอร์รัปชันผ่านช่องทางการประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง
2. จัดให้มีการอบรมหลักสูตรจริยธรรมและจรรยาบรรณของ กลุ่มบริษัทฯ ในด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันให้กับพนักงานใหม่ทุกคนและทุกระดับชั้นในวันปฐมฤกษ์โดยพนักงานทุกคนจะต้องผ่านการอบรมในหลักสูตรดังกล่าวพร้อมลงนามสัตยาบัน
3. กลุ่มบริษัทฯ แจ้งนโยบายการงดรับของขวัญของกำนัล “No Gift Policy” ให้กับผู้บริหาร พนักงาน นายหน้า คู่ค้าและ สถาบันการเงินต่าง ๆ ผ่านช่องทางการประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ ทั้งภายในและภายนอกกลุ่มบริษัทฯ
4. กลุ่มบริษัทฯ มีช่องทางการแจ้งเบาะแส/ข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันอย่างชัดเจนเพื่อรับการร้องเรียนจากผู้บริหาร พนักงาน ลูกค้า และคู่ค้าพร้อมให้ความเป็นธรรมกับทุกฝ่าย และให้การคุ้มครองกับพนักงานหรือบุคคลที่แจ้งเบาะแสดังกล่าวการทุจริตคอร์รัปชันตามที่กำหนดโดยข้อร้องเรียนทุกเรื่องจะถูกส่งให้กับประธานกรรมการตรวจสอบได้รับทราบและเก็บข้อมูลไว้ เป็นความลับ

กลุ่มบริษัทฯ ได้รับการรับรองให้เป็นแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน(CAC- Thailand’s Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption) ในปี 2562

3.4.1.2 การจ้างงาน

กลุ่มบริษัทฯ ยึดหลักจริยธรรมในการสรรหาและว่าจ้างโดยจะคัดเลือกบุคคลเพื่อว่าจ้างให้ดำรงตำแหน่งต่าง ๆ ด้วยความเป็นธรรมโดยคำนึงถึง คุณสมบัติของแต่ละตำแหน่งงาน คุณวุฒิทางการศึกษา ประสบการณ์ และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่จำเป็นแก่งาน และเคารพในเกียรติและศักดิ์ศรีของทุกคนไม่มีการกีดกันเรื่องเพศ อายุ เชื้อชาติ ศาสนา สีผิว หรือ ความบกพร่องทางด้านร่างกาย เป็นต้นโดยจะเห็นได้ว่าในกระบวนการ สรรหาพนักงานจะมีการสัมภาษณ์ผู้สมัครงานมากกว่า 1 คนในแต่ละตำแหน่งงาน เพื่อคัดสรรผู้มีคุณวุฒิที่เหมาะสมที่สุด

3.4.1.3 การใช้แรงงานเด็ก

กลุ่มบริษัทฯ ได้กำหนดให้มีแนวทางปฏิบัติสำหรับการคัดกรองและการตรวจสอบผู้รับเหมาและผู้รับเหมาช่วงที่มีความเสี่ยงต่อการใช้แรงงานเด็กแม้ว่ากลุ่มบริษัทฯ จะไม่ได้เป็นนายจ้างโดยตรงของแรงงานของผู้รับเหมาและผู้รับเหมาช่วงแต่กลุ่มบริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายให้ใช้แรงงานอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ไม่ว่าจะเป็นพนักงานของกลุ่มบริษัทฯ เองก็ดี แรงงานของผู้รับเหมาที่ดีหรือแรงงานผู้รับเหมาช่วงที่ดีโดยจะต้องไม่มีการใช้แรงงาน เด็ก แรงงานบังคับ หรือแรงงานต่างด้าวที่เข้ามาอย่างผิดกฎหมายอย่างเด็ดขาด

3.4.1.4 การเลิกจ้าง/ไม่เลิกจ้าง

กลุ่มบริษัทฯ ถือเป็นนโยบายว่าพนักงานทุกคนเป็นตัวแทนในการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับองค์กร ดังนั้นพนักงานทุกคนจะไม่ถูกเลิกจ้าง เว้นแต่พนักงานกระทำความผิดวินัยอย่างร้ายแรงตามกฎหมายระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของกลุ่มบริษัทฯ หรือมีเหตุอื่นใดที่กฎระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของกลุ่มบริษัทฯ กำหนดไว้ซึ่งเหตุดังกล่าวกลุ่มบริษัทฯ มีระเบียบวิธีปฏิบัติไว้โดยชัดเจนและดำเนินการด้วยความโปร่งใสเป็นธรรม และถูกต้องตามกฎหมาย

3.4.1.5 การบริหารผลตอบแทนและสวัสดิการของพนักงาน

พนักงานของกลุ่มบริษัทฯ จะได้รับผลประโยชน์ค่าตอบแทนในลักษณะของเงินเดือน ค่าล่วงเวลา โบนัส เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น โดยค่าตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายตามคุณวุฒิ วิชาชีพ และความรู้ ความสามารถเป็นสำคัญโดยไม่มี ความแตกต่างทางด้านเชื้อชาติ เพศ หรือ ความเป็นผู้ด้อยโอกาสหรือคนพิการแต่อย่างใด นอกจากนั้นเพื่อสร้างแรงจูงใจในการปฏิบัติงานของพนักงานให้บรรลุเป้าหมายตามที่กำหนด กลุ่มบริษัทฯ ได้เริ่มพิจารณาในนำแนวคิดเกี่ยวกับ Objectives and Key Results (OKR) มาเป็นเครื่องมือในการบริหารการจ่ายค่าตอบแทนตามผลการปฏิบัติงานรวมถึงการจัดสวัสดิการอื่น ๆ เช่น โครงการสะสมหุ้นสำหรับพนักงาน (Employee Joint Investment Program – EJIP) เพื่อสร้างความผูกพันการมีส่วนร่วมระหว่างองค์กรกับพนักงานระยะยาวต่อไป

3.4.1.6 กระบวนการจัดการข้อร้องเรียน ต่อข้อปฏิบัติด้านแรงงาน

กลุ่มบริษัทฯ มีช่องทางการร้องทุกข์ต่อข้อปฏิบัติด้านแรงงานอย่างชัดเจนเพื่อรับการร้องเรียนจากผู้บริหาร พนักงาน พร้อมให้เป็นธรรมกับทุกฝ่าย และให้การคุ้มครองกับพนักงานที่ร้องทุกข์ต่อข้อปฏิบัติด้านแรงงานตามที่กำหนดโดยข้อร้องเรียนทุกเรื่องจะถูกส่งให้กับประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้รับทราบ และเก็บข้อมูลไว้เป็นความลับ

3.4.1.7 การเคารพสิทธิมนุษยชน

การดำเนินการด้านสิทธิมนุษยชนครอบคลุมทุกกลุ่มบุคคลที่ได้รับผลกระทบ เช่น พนักงาน เด็ก สตรี คนพิการ คู่ค้า และ แรงงานต่างชาติ ซึ่งมีความเสี่ยงต่อการดำเนินงานที่ละเมิดสิทธิมนุษยชนทั้งในกิจกรรมทางธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ โดยตรง รวมถึงผู้เกี่ยวข้องในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ กลุ่มบริษัทฯ มีนโยบายเรื่องความเสมอภาคและโอกาสที่เท่าเทียมกันโดยปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความเคารพในเกียรติและศักดิ์ศรี รวมทั้งสิทธิเสรีภาพส่วนบุคคลต้องได้รับความคุ้มครองไม่ให้ถูกละเมิดจากการใช้ การเปิดเผย หรือ การถ่ายโอนข้อมูลส่วนบุคคล เช่น ชีวประวัติ ประวัติสุขภาพ ประวัติการทำงาน หรือข้อมูลส่วนตัวอื่นๆ ไปยังบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องซึ่งอาจทำให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของหรือบุคคลอื่นใด เว้นแต่ได้กระทำไปตามหน้าที่โดยสุจริต หรือ ตามกฎหมาย หรือ เพื่อประโยชน์ส่วนรวม โดยหากพนักงานไม่ได้รับความเป็นธรรมหรือถูกละเมิดสิทธิ กลุ่มบริษัทฯ เปิดโอกาสให้พนักงานสามารถร้องเรียนขอความเป็นธรรมได้เพื่อให้พนักงานมั่นใจว่าจะไม่ถูกละเมิดสิทธิส่วนบุคคลด้วย

3.4.1.8 การพัฒนาศักยภาพและส่งเสริม ความก้าวหน้าทางอาชีพ

พนักงานนับเป็นทรัพยากรที่มีคุณค่ามากที่สุดของกลุ่มบริษัทฯ เนื่องจากพนักงานคือผู้ผลักดันให้ภารกิจต่าง ๆ สำเร็จ ลุล่วงตาม วัตถุประสงค์ การส่งเสริมให้พนักงานมีความรู้ ความสามารถ สอดคล้องตามเป้าหมายและกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัทฯ ตลอดจนมีคุณลักษณะที่ดีพึงประสงค์และมีทัศนคติที่ดีต่อกลุ่มบริษัทนั้นย่อมส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ เติบโตก้าวหน้าและเกิดการพัฒนาอย่าง ต่อเนื่องนอกจากนี้ยังเป็นการเตรียมความพร้อมของพนักงานให้สามารถรองรับและเป็นผู้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ ที่จะ เกิดขึ้นทั้งในปัจจุบันและอนาคตด้วยกลุ่มบริษัทฯ จึงได้กำหนดแนวทางในการพัฒนาพนักงานเพื่อให้สอดคล้องและสนับสนุนเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัทฯ โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้จัดให้มีการอบรมและพัฒนาความรู้และทักษะการทำงานให้แก่พนักงานและผู้บริหารดังนี้

(ก) การอบรมหมวดพื้นฐานสำหรับพนักงานเข้าใหม่

หมายถึงหลักสูตรสำคัญที่เป็นพื้นฐานและจำเป็นเบื้องต้นในการเริ่มทำงานกับกลุ่มบริษัทฯ สำหรับพนักงานใหม่ได้เรียนรู้และเข้าใจกลุ่มบริษัทฯ รวมทั้งการปรับตัวเพื่อให้เข้ากับวัฒนธรรมของกลุ่มบริษัทฯ เนื่องจากพนักงานใหม่มาจากหน่วยงานที่มีความแตกต่าง หรือเป็นนักศึกษาที่จบใหม่ ดังนั้นการปรับตัวให้เข้ากับกลุ่มบริษัทฯ จึงเป็นสิ่งสำคัญและเป็นก้าวแรกของการมาทำงานร่วมกันกับกลุ่มบริษัทฯ โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้จัดหลักสูตรอบรมประกอบด้วย

1. ปฐมนิเทศพนักงานใหม่
2. ระบบการประเมินผลงาน
3. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ จริยธรรม และ จรรยาบรรณ ในการดำเนินธุรกิจ ของกลุ่มบริษัทฯ
4. ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศสำหรับองค์กร Corporate Information and Technology System
5. การใช้งาน Employee Self-service, Manager Self-service
6. ความปลอดภัยในการทำงานก่อสร้างทั่วไป
7. ความรู้เกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ (Product Knowledge)

(ข) การอบรมหมวดพัฒนาตนเองและการบริหารจัดการ

หมายถึงหลักสูตรสำหรับพัฒนาความสามารถของตนเองเพิ่มเติมทั้งพนักงานและผู้บริหาร

1. การสร้างจิตสำนึกองค์กรในการสร้างแรงจูงใจในการทำงาน
2. เทคนิคการประสานงาน กับคนในองค์กร
3. เทคนิคการสร้างพลังคิดบวก
4. งานสัมมนาความร่วมมือเศรษฐกิจการค้าจีน (กวางตุ้ง) – ไทย
5. ต่อยอดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ “อาวุธสู่ความสำเร็จ”
6. Develop yourself
7. งานวิจัยเพื่อขับเคลื่อนการพัฒนาที่ยั่งยืนด้วยปรัชญาพอเพียง
8. การคุ้มครองบริโศคด้านโฆษณา
9. ช่องทางการหาลูกค้าเป้าหมาย (Lead Clients) เพื่อเพิ่มค่าตอบแทน Commission

(ค) การอบรมหมวดพัฒนาภาวะผู้นำ

หมายถึงหลักสูตรสำหรับพัฒนาความสามารถด้านภาวะผู้นำให้แก่พนักงานและผู้บริหาร

1. การวางแผนเชิงกลยุทธ์ (Strategic Management)
2. การบริหารทีม
3. ทักษะการแก้ไขปัญหาและการตัดสินใจ
4. การพัฒนาทักษะหัวหน้างาน
5. การพัฒนาเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ ท่ามกลางปัจจัยลบที่ท้าทาย
6. Leadership Transformation

(ง) การอบรมหมวดเทคโนโลยีสารสนเทศ

หมายถึงหลักสูตรการเรียนรู้เกี่ยวกับโปรแกรมด้านคอมพิวเตอร์เพื่อการทำงาน

1. ระบบบริหารการขายและฐานข้อมูลลูกค้า (Sales and Customer Management System)
2. หลักสูตรการใช้ระบบการจัดการและการวางแผนทรัพยากรทางธุรกิจขององค์กรโดยรวม (Enterprise Resource Planning)
3. ระบบรายงานเชิงธุรกิจอัจฉริยะ (Business Intelligence System)
4. ระบบเสริมการจัดการทรัพยากรมนุษย์อย่างมีประสิทธิภาพ (Human Resource Management)

(จ) การอบรมหมวดควบคุมคุณภาพและความปลอดภัย

หมายถึงหลักสูตรการเรียนรู้เกี่ยวกับระบบบริหารจัดการด้านคุณภาพ หลักสูตรส่งเสริมด้านคุณภาพ และระบบบริหารจัดการด้านความปลอดภัย และหลักสูตรตามที่กฎหมายกำหนด

1. วิธีแก้ไขปัญหาเบื้องต้นเมื่อเกิดเหตุการณ์ลัพท์ขัดข้อง
2. เทคนิคการประสานงานในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน
3. การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม และการดูแลบำบัดน้ำเสีย
4. การติดตั้งและใช้งานกระเช้าไฟฟ้า
5. การอบรมซ้อมอพยพหนีไฟและดับเพลิง

(ฉ) การอบรมหมวดตามกลุ่มอาชีพ

หมายถึงการอบรมในหลักสูตรเฉพาะที่พัฒนาสำหรับตำแหน่งงานในหน่วยงานต่าง ๆ ที่มีความต้องการที่แตกต่างกันตามกลุ่มอาชีพ เช่น หน่วยงานวิศวกรก่อสร้าง หน่วยงานจัดซื้อ หน่วยงานการเงินและบัญชี เป็นต้น

1. โครงการบริหารศูนย์ประสานงานการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน
2. Audit Manager Tools and Techniques
3. Quality Assurance and Improvement Program (QAIP)
4. Service Standards Of Sales
5. ชัดเจนตรงประเด็น กับภาษีหัก ณ ที่จ่าย
6. Professional Selling Skills
7. RI Workshop & Visit PTTOR
8. คุณสมบัติและการใช้งานของผลิตภัณฑ์
9. การขอขึ้นสินค้า การวิเคราะห์ลูกค้าเบื้องต้นก่อนรับจอง
10. กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและผังเมืองสำหรับนักกฎหมายมืออาชีพ

3.4.1.9 สุขภาพและความปลอดภัย

กลุ่มบริษัท ดำเนินการส่งเสริมความปลอดภัยให้แก่พนักงาน เพื่อป้องกันอุบัติเหตุ การบาดเจ็บ และการเจ็บป่วยในการทำงาน และควบคุมความไม่ปลอดภัยที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยได้กำหนดนโยบายความปลอดภัยอาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติของพนักงานและถ่ายทอดไปยังพนักงานทุกระดับดังนี้

1. กลุ่มบริษัทฯ ถือว่าความปลอดภัยในการทำงานเป็นหน้าที่รับผิดชอบอันดับแรกของพนักงานทุกคนทุกระดับและต้องให้ความร่วมมือปฏิบัติตามกฎระเบียบเพื่อให้เกิดความปลอดภัยทั้งของตนเองและผู้อื่น
2. กลุ่มบริษัทฯ มีเจตนารมณ์ในการดำเนินธุรกิจให้ถูกต้องตามกฎหมายและข้อกำหนดด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย
3. กลุ่มบริษัทฯ จัดให้มีการฝึกอบรมเพื่อเพิ่มทักษะความรู้ความสามารถในด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยรวมทั้งเสริม สร้างจิตสำนึกแก่ให้พนักงานและผู้เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ
4. กลุ่มบริษัทฯ สนับสนุนงบประมาณและทรัพยากร อาทิ บุคลากร เครื่องมืออุปกรณ์ป้องกันและอื่น ๆ ให้เพียงพอเหมาะสมรวมถึงการรักษาไว้ซึ่งสุขภาพอนามัยที่ดีอีกทั้งการดูแลป้องกันอุบัติเหตุ และโรคติดต่อที่เกิดจากการทำงานของพนักงานทุกคน
5. กลุ่มบริษัทฯ ติดตามและทบทวนการดำเนินงานด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยเพื่อการพัฒนาปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง

3.4.2 การดำเนินมาตรการด้านสังคมของกลุ่มบริษัทฯ

กลุ่มบริษัทฯ มุ่งดำเนินธุรกิจเพื่อการเจริญเติบโตอย่างมั่นคง สร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคม กลุ่มบริษัทฯ จึงมีนโยบายเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อสังคม ที่ต้องคำนึงถึงผลกระทบในทุกๆ ด้าน ทั้งสังคม เศรษฐกิจและสิ่งแวดล้อม พร้อมกับการดูแลผู้มีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทฯ

ในส่วนของการดำเนินการเพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการช่วยแก้ปัญหาการแพร่ระบาดของ COVID-19 กลุ่มบริษัทฯ ได้จัดให้พนักงานของกลุ่มบริษัทฯ สามารถ Work From Home ในช่วงที่เกิดการระบาดที่ค่อนข้างรุนแรง เพื่อลดการเดินทางและลดโอกาสการติดเชื้อและแพร่กระจายเชื้อจากการอยู่ร่วมกันในพื้นที่ปิดกับคนจำนวนมาก การทำความสะอาดสถานที่และพ่นยาฆ่าเชื้อ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ ได้จัดทำมาตรการรักษาความสะอาดและความปลอดภัยให้แก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการ ด้วยการกำหนดเวลาในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง การแจกหน้ากากอนามัย ตั้งจุดคัดกรอง และวางเจลล้างมือให้บริการลูกบ้านภายในโครงการในหลายๆ จุดโดยเฉพาะบริเวณที่ต้องมีการสัมผัสมาก

3.4.3 ผลการดำเนินการด้านสังคมของกลุ่มบริษัทฯ

กลุ่มบริษัทฯ มีนโยบายส่งเสริมให้พนักงาน ผู้บริหาร รวมทั้งลูกค้าและพันธมิตรทางธุรกิจได้มีส่วนร่วมในการตอบแทนและรับผิดชอบต่อสังคมและชุมชนมีส่วนร่วมผ่านกิจกรรม CSR อย่างต่อเนื่อง ในช่วงปีที่ผ่านมาจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีกิจกรรมเพื่อชุมชนและสังคมดังนี้

ด้านสังคมและชุมชน

- ✓ CMC ได้เข้าร่วม โครงการ SET Social Impact Gym 2020 เพื่อร่วมพัฒนาศักยภาพการทำธุรกิจแก่ธุรกิจเพื่อสังคม (Social Enterprise) เพื่อให้ธุรกิจเพื่อสังคมดำเนินธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ ด้วยมุ่งหมายให้ธุรกิจเพื่อสังคมเหล่านี้มีส่วนในการดูแล แก้ไข ปกป้องสังคม ทั้งมิติ เศรษฐกรรรม กลุ่มผู้เปราะบาง ด้านการพัฒนาชุมชน ด้านการศึกษา และด้านสิ่งแวดล้อม และขยายผลลัพธ์ทั้งทางธุรกิจและสังคมได้อย่างยั่งยืน โดยผู้บริหารของ CMC ได้ร่วมเป็นโค้ชจิตอาสา ให้แก่ธุรกิจเพื่อสังคม บริษัท ละครชุมชนสร้างสรรค์ จำกัด ซึ่งแก้ไขปัญหาสังคมด้านการศึกษายกระดับคุณภาพชีวิตและแก้ไขปัญหาความเหลื่อมล้ำของผู้ด้อยโอกาสในแต่ละด้าน ด้วยเครื่องมือ “ละครแทรกสอด” นำเสนอผ่านกิจกรรมต่างๆ หน่วยงานเครือข่าย รวมถึงธุรกิจที่ต้องการใช้เป็นเครื่องมือเพื่อพัฒนาศักยภาพพนักงาน



โดยทำหน้าที่เป็นนักการละครและนักจัดทำกระบวนการเรียนรู้ โดยมุ่งสร้างผลลัพธ์การสร้างพื้นที่ปลอดภัยให้คนในชุมชนลุกขึ้นมา ร่วมสร้างการเปลี่ยนแปลง และลบอุปสรรคของชีวิต เพื่อก้าวสู่เป้าหมายที่ต้องการ รวมถึงก่อให้เกิดการมีส่วนร่วมในการสร้างสรรค์อนาคตร่วมกัน

แนวทางการมีส่วนร่วม	ผลการดำเนินงาน	ผลผลิต (Output)	ผลลัพธ์ธุรกิจ SE ตาม SDGs Goal
ให้ความรู้และคำปรึกษาแก่ บริษัท ละครชุมชน สร้างสรรค์ จำกัด	โครงการ SET Social Impact Gym 2020 ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2563 ตลอด 8 สัปดาห์ของโครงการ (30 ชั่วโมง)	1. บริษัทเข้าใจเป้าหมายในการทำธุรกิจ ผ่าน Business Model Canvas ได้รับข้อเสนอแนะ แชร์ประสบการณ์ในด้านธุรกิจ ทั้งที่เป็นทักษะเชิงลึกแต่ละประเภทธุรกิจ และทักษะในการทำธุรกิจพื้นฐานทั่วไป 2. บริษัทได้เรียนรู้การหาจุดแข็งหรือจุดเด่นของธุรกิจ และมองให้เห็นถึงโอกาสทางธุรกิจ ในสถานการณ์ปัจจุบัน วาง Timeline ในการพัฒนาธุรกิจตามแผนทั้งในระยะสั้นและระยะยาวให้ได้ตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ ผ่านมุมมอง ประสบการณ์และวิสัยทัศน์ของโค้ชที่แนะนำ	Goal 10: Reduced Inequality Goal 16: Peace Justice and Strong Institution

- ✓ กิจกรรม CMC เติมรอยยิ้ม ส่งความสุข เพื่อน้องๆ ในโอกาสวันเด็กแห่งชาติ ภายใต้โครงการ “CMC Sharing Work Sharing Love” ตามนโยบายการดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) พร้อมสนับสนุนการดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคมและชุมชนโดยรอบ อาทิ สำนักงานขาย ชุมชนโดยรอบสถานที่ก่อสร้าง โดยร่วมสนับสนุนของขวัญและของรางวัล เพื่อเด็กๆ ในชุมชนมะนาวหวาน และชุมชนดาวคะนอง ซึ่งเป็นชุมชนที่อยู่ใกล้กับบริเวณสำนักงาน



- ✓ กิจกรรม CMC รับบริจาค “โครงการเหลือ-ขอ” เปลี่ยนสิ่งของเป็นค่าเทอมเด็กๆในมูลนิธิบ้านนกขมิ้น ภายใต้โครงการ “CMC Sharing Work Sharing Love” ซึ่งเป็นโครงการที่ขอรับบริจาคสิ่งของเหลือใช้ เสื้อผ้ามือสอง ของเล่น และวัสดุรีไซเคิลทุกชนิด เพื่อนำมาคัดแยกโดยการจ้างงานผู้ด้อยโอกาสในสังคม แล้วนำสิ่งของที่ผ่านการคัดแยกมาช่วยเด็กด้อยโอกาสและผู้ตกอยู่ในความทุกข์ยากลำบาก อีกทั้งยังนำสิ่งของมาคัดแยกเป็นวัสดุรีไซเคิลไปจำหน่าย เพื่อนำเงินรายได้มาเป็นทุนการศึกษาให้เด็ก ๆ ในมูลนิธิบ้านนกขมิ้น



- ✓ กิจกรรม CMC แบ่งปันความรักส่งต่อความสุข ภายใต้โครงการ “CMC Sharing Work Sharing Love” โดยทีมงานจิตอาสาได้ลงพื้นที่เยี่ยมชุมชนโดยรอบสำนักงานใหญ่ ที่มีผลกระทบอย่างมากในช่วงสถานการณ์โควิด-19 ซึ่งมีผู้ป่วยติดเตียง ผู้ยากไร้ ครอบครัวขาดรายได้อย่างหนัก ที่กำลังรอคอยความช่วยเหลือจากหลายๆหน่วยงาน ทีมงาน CMC จิตอาสา ได้รวบรวมสิ่งของที่จำเป็นเพื่อช่วยเหลือจากการปันน้ำใจของพนักงานและลูกบ้าน CMC



- ✓ กิจกรรม CMC แบ่งปันน้ำใจให้น้อง ภายใต้โครงการ “CMC Sharing Work Sharing Love” นำ Face shield น้ำดื่ม และขนม ไปมอบให้ศูนย์สร้างโอกาสเด็ก พระราม 8



- ✓ กิจกรรม CMC ปันรัก สร้างรอยยิ้ม ให้ผู้พิการบนใบหน้าและกะโหลกศีรษะ ภายใต้โครงการ “CMC Sharing Work Sharing Love” มอบเงินสนับสนุนค่าเครื่องมือแพทย์ให้แก่ศูนย์สมเด็จพระเทพรัตนฯ แก้ไขความพิการบนใบหน้าและกะโหลกศีรษะ โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ สภากาชาดไทย



- ✓ กิจกรรม CMC แบ่งปันความรัก ส่งต่อความสุข ภายใต้โครงการ CMC Sharing Work Sharing Love นำทีมโดยพนักงาน CMC จิตอาสา ลูกบ้าน และผู้นำชุมชน ลงพื้นที่สร้างสุขจากการเป็นผู้ให้ มอบอาหารกลางวันให้กับประชาชนชน ณ ชุมชนบริเวณใต้สะพานพระราม 8



- ✓ กิจกรรม CMC CMC จัดกิจกรรม รวมพลังจิตอาสา เย็บเต้านมเทียม ภายใต้โครงการ CMC Sharing Work Sharing Love เพื่อผู้ป่วยมะเร็งเต้านมทำเต้านมเทียม เพื่อมอบให้ผู้ป่วยมะเร็งเต้านม ให้กับโรงพยาบาลรามาริบัติ



กิจกรรมการบริจาคเพื่อสังคมอย่างต่อเนื่อง

- ✓ กิจกรรม Sharing Work Sharing Love ร่วมสมทบทุนมูลนิธิอินูเคราะห์คนหูหนวก
- ✓ กิจกรรม Sharing Work Sharing Love ร่วมสมทบทุนมูลนิธิสร้างสรรค์เด็ก
- ✓ กิจกรรม Sharing Work Sharing Love ร่วมสมทบทุนมูลนิธิโรงเรียนแห่งชีวิต
- ✓ กิจกรรม Sharing Work Sharing Love ร่วมสมทบทุนมูลนิธิซี.ซี.เอฟ.เพื่อเด็กและเยาวชน
- ✓ กิจกรรม Sharing Work Sharing Love ร่วมสมทบทุนสร้างห้องน้ำวัดโต้งไต้น
- ✓ กิจกรรม Sharing Work Sharing Love ร่วมสมทบทุนสภาสังคมสงเคราะห์แห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์
- ✓ กิจกรรม Sharing Work Sharing Love ร่วมสมทบทุนมูลนิธิคามิลโล
- ✓ กิจกรรม Sharing Work Sharing Love ร่วมสมทบทุนมูลนิธิสากลเพื่อคนพิการ
- ✓ กิจกรรม Sharing Work Sharing Love ร่วมสมทบทุนจัดงานโครงการกิจกรรมวันพ่อแห่งชาติ และเทศน์มหาชาติ “ภริทัตชาตก”
- ✓ กิจกรรม Sharing Work Sharing Love ร่วมสมทบทุนมูลนิธิบ้านนกขมิ้น จัดงานวันคริสต์มาสให้กับเด็กด้อยโอกาส
- ✓ กิจกรรม Sharing Work Sharing Love ร่วมบริจาคกับ มูลนิธิอนุรักษ์ช้างไทยและสิ่งแวดล้อม ที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ โควิด - 19

กิจกรรมสนับสนุนกลุ่มบริษัทด้านลูกค้าสัมพันธ์

- ✓ กลุ่มบริษัทฯ มีนโยบายที่จะพัฒนาการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อความพึงพอใจของลูกค้าและคู่ค้า และยึดมั่นในการปฏิบัติต่อลูกค้าและคู่ค้า ด้วยความรับผิดชอบ ความซื่อสัตย์ และเอาใจใส่ลูกค้าเสมือนเป็นบุคคลในครอบครัว บริษัทฯ จัดให้มีกิจกรรมเพื่อส่งเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดี สร้างความประทับใจให้กับลูกค้า อย่างต่อเนื่อง ในช่วงปีที่ผ่านมาจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีกิจกรรมเพื่อลูกค้าดังนี้

ด้านลูกค้าสัมพันธ์

- ✓ กิจกรรม CMC We Care ส่งมอบความสุข มอบผ้าขนหนูให้กับลูกบ้านคนพิเศษ ประจำปี 2020 ตามโครงการ CMC We Care เพราะเราใส่ใจ เนื่องในเทศกาลปีใหม่ Happy New Year 2020



- ✓ กิจกรรม CMC We Care : Chinese New Year 2020 มอบสัมมงคลกับลูกบ้าน โครงการบ้าน คาซ่ายูเรก้า พระราม 2 และโครงการทาวนเฮ้าส์ ทาวน์โฮม คาซ่า ดีว่า สาทร-วงแหวน



- ✓ กิจกรรม CMC We Care D.I.Y ดอกไม้ สื่อรักแทนความในใจ เชิญลูกบ้านร่วมประดิษฐ์ดอกไม้ เพื่อส่งมอบความรู้สึกที่ดีให้แก่กัน ซึ่งจะจัดอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกสัปดาห์



- ✓ กิจกรรม CMC We Care Workshop สอนทำวิธีทำสเปรย์แอลกอฮอล์ โดยสอนขั้นตอนการทำสเปรย์แอลกอฮอล์ให้แก่ลูกบ้าน รวมทั้งมอบให้ตัวอย่างสเปรย์แอลกอฮอล์แก่ลูกบ้าน ลูกค้า ที่มาเยี่ยมชมโครงการ ณ สำนักงานขายของ CMC Group ทั้งนี้สเปรย์แอลกอฮอล์ขาดหรือมีราคาสูง จึงทำใช้เองเพื่อพร้อมสู้ COVID-19 ซึ่งสเปรย์แอลกอฮอล์เป็นสิ่งที่ช่วยดูแลสุขภาพป้องกันเชื้อไวรัส COVID-19 และทำได้เองง่าย ๆ ที่บ้านและคอนโด



- ✓ กิจกรรม CMC We Care Workshop สอนทำ Face Shield ป้องกันการ "แพร่" และ "รับ" เชื้อไวรัสโควิด-19 ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการป้องกันจากการใส่หน้ากากอนามัยเพียงอย่างเดียว โดย Face Shield สามารถป้องกันการติดเชื้อไวรัสจากมือของเราที่จะมาสัมผัสตา จมูก และปากโดยไม่ตั้งใจได้ 100%



- ✓ กิจกรรม CMC We Care Workshop จัดกิจกรรมคลายร้อน เพิ่มความสดชื่น กับ #Workshop Fruit Punch สอนวิธีทำน้ำพั้นซ์ เพื่อสุขภาพ ทำดื่มเองก็ง่าย ทำขายก็สบาย



- ✓ กิจกรรม CMC We Care Workshop สอนถ่ายรูป และตกแต่งรูปให้ด้วย ด้วย App เรียนรู้การถ่ายภาพ เทคนิคต่างๆ เพื่อสามารถนำไปต่อยอดสู่การขายของออนไลน์ได้



- ✓ กิจกรรม CMC We Care Workshop แฟนทกระเป๋าลดโลกร้อนด้วยสีชอล์ค เสริมสร้างความคิดสร้างสรรค์ในการออกแบบลดทลายลงบนกระเป๋าคู่ที่เป็นสไตล์ของตัวเองไม่ซ้ำแบบใคร มีเพียงใบเดียวบนโลก ซึ่งเป็นการเพิ่มคุณค่าทางใจ เมื่อใช้งานกระเป๋าคู่ที่เป็นสไตล์ของตัวเอง



- ✓ กิจกรรม CMC We Care Workshop สอนทำสบู่สมุนไพร สำหรับวิธีการทำนั้นแสนง่ายเพียงไม่กี่ขั้นตอน แถมยังมั่นใจได้ว่าปราศจากสารเคมี ไม่ทำร้ายผิวของคุณอย่างแน่นอน สอนวิธีการทำทุกขั้นตอนอย่างละเอียด โดยคุณสามารถปรับเปลี่ยนรูปร่างและแต่งเติมกลิ่นได้เองตามชอบ อีกทั้งยังสามารถฝึกฝนและสร้างเป็นอาชีพเสริมได้อีกด้วย



- ✓ กิจกรรม CMC We Care Workshop DIY การทำน้ำหอมกลิ่นอิต สามารถฝึกฝนและสร้างเป็นอาชีพเสริมได้อีกด้วย



- ✓ กิจกรรม Valentine's Day -รับฟรีบัตรชมภาพยนตร์ CMC CMC 4DX มอบบัตรชมภาพยนตร์ + ชุดป๊อปคอร์นและเครื่องดื่มให้กับผู้โชคดีที่ร่วมกิจกรรม Comment ตอบคำถามว่า “คุณอยากจะบอกอะไรกับคนที่คุณรักในวันวาเลนไทน์” และกด Like Fanpage CMC
- ✓ กิจกรรม CMC We Care ชวนหนีฝุ่นหนา ไปหาความสบายมอบบัตรกำนัลสปาให้กับผู้โชคดีที่ร่วมกิจกรรม Comment ตอบคำถามว่า “กิจกรรมหนีฝุ่น ที่ช่วยให้คุณรู้สึกสบายสุด ๆ คืออะไร” พร้อมกด Like Fanpage CMC
- ✓ กิจกรรม CMC We Care ร่วมเป็นหนึ่งในเสียงทำความดี ขอชวนทุกท่านร่วมส่งใจ เพียงกด Like และกด Share ช่วยช้างไทยและสิ่งแวดล้อม ที่ได้รับผลกระทบในช่วง COVID-19 ให้กับมูลนิธิช้างไทยและสิ่งแวดล้อม

การดำเนินงานในช่วง COVID-19

กลุ่มบริษัทฯ เพิ่มความปลอดภัยอย่างต่อเนื่อง เพื่อมอบความเชื่อมั่นให้กับพนักงาน CMC และผู้มาติดต่อ ด้วยการพ่นน้ำยาฆ่าเชื้อป้องกันไวรัส COVID-19 ครอบคลุมทั่วพื้นที่สำนักงานใหญ่ อาคารซีเอ็มซีทาวเวอร์ ทั้งภายในและภายนอกอาคาร



เพิ่มระดับการคุมเข้มมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดเชื้อไวรัสโควิด-19 ในสำนักงานขายทุกโครงการ เพื่อสร้างความเชื่อมั่น "CMC คอนโดปลอดภัย ห่างไกลโควิด-19" ให้กับลูกค้าที่มาเยี่ยมชมโครงการทุกโครงการ พนักงานและเจ้าหน้าที่ทุกคนมีการประชุมซักซ้อมขั้นตอนการทำงานอย่างเข้มงวดในทุกวัน เพื่อป้องกันและลดความเสี่ยงของการแพร่ระบาดเชื้อไวรัสโควิด-19 มีการฉีดพ่นน้ำยาฆ่าเชื้อในสำนักงานขายของโครงการทุกวัน ทำความสะอาดทุกจุดสัมผัสอย่างสม่ำเสมอ พนักงานและเจ้าหน้าที่ทุกคนต้องตรวจวัดอุณหภูมิร่างกายในทุกเข้าก่อนปฏิบัติงาน พร้อมทั้งต้องสวมหน้ากากอนามัยตลอดเวลา และลูกค้าทุกท่านก่อนเข้าเยี่ยมชมโครงการต้องตรวจวัดไข้ก่อนเข้าโครงการ กรอกแบบคัดกรองความเสี่ยงการติดเชื้อไวรัสโควิด-19 ภายในสำนักงานขายทุกโครงการจะเตรียมพร้อมหน้ากากอนามัยไว้ให้บริการสำหรับลูกค้า (กรณีที่ลูกค้าไม่ได้สวมมา) และเตรียมเจลแอลกอฮอล์ล้างมือบริการตามจุดต่าง ๆ รอบโครงการ



โครงการ CYBIQ งามคำแหง ใส่ใจชุมชน จัดทำความสะอาดครั้งใหญ่ เต็มเต็มกำลังใจ สู้ COVID-19 ร่วมพลังกับสำนักงานเขตบางกะปิ ลงพื้นที่จัด Big Cleaning Day ทำความสะอาดครั้งใหญ่ เพื่อมอบความห่วงใย และเต็มเต็มกำลังใจให้กับชุมชนรอบข้างโครงการชอยรามคำแหง 24 แยก 14 และบริเวณมหาวิทยาลัยรามคำแหง ให้มีความพร้อมสู้ COVID-19 ไปด้วยกัน



กลุ่มบริษัทฯ ให้ความสำคัญ สร้างความมั่นใจ ร่วมสู้วิกฤติไวรัส COVID-19 โดยแจกสเปรย์และเจลแอลกอฮอล์ให้แก่ลูกบ้านและลูกค้าที่มาเยี่ยมชมโครงการ ณ สำนักงานขาย เพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมและป้องกันการแพร่เชื้อไวรัส COVID-19 เพิ่มความปลอดภัยและความมั่นใจให้แก่ลูกบ้าน ส่งต่อคุณภาพชีวิตที่ดีให้แก่ลูกบ้าน ลูกค้า และชุมชนโดยรอบ ในโครงการของ CMC Group ท่ามกลางสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาหรือ COVID-19



3.5 การเข้าร่วมในเครือข่ายการพัฒนาที่ยั่งยืน

กลุ่มบริษัทฯ สนับสนุนการขับเคลื่อนนโยบายความยั่งยืนร่วมกับภาครัฐ และองค์กรต่าง ๆ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาที่ยั่งยืน ดังนี้

- ✓ เป็นสมาชิกโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต หรือ CAC เพื่อร่วม แก้ไขปัญหาการทุจริตคอร์รัปชัน ผ่านการกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติในการที่จะปฏิเสธการรับและ จ่ายสินบน รวมถึงการทุจริตคอร์รัปชันในทุกรูปแบบให้ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ ยึดถือเป็น แนวทางปฏิบัติอย่างเคร่งครัดทั่วทั้งองค์กร
- ✓ สนับสนุนการจ้างงานคนพิการในสถานประกอบการ ตามมาตรา 35 ร่วมกับ มูลนิธินวัตกรรมเพื่อสังคม สำนักงานกองทุนสนับสนุนการสร้างเสริมสุขภาพ (สสส.) กระทรวงแรงงาน กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5 (เริ่มปี 2558) จำนวน 9 คน
- ✓ ผู้บริหารระดับสูงสุด นายแพทย์ วิเชียร แพทยานันท์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัทฯ (Group CEO) ดำรงตำแหน่งกรรมการสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

4.1 ข้อมูลทางการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

4.1.1 งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์

สินทรัพย์หมุนเวียน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา - สุทธิ

เงินลงทุนเพื่อขาย

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

รวมสินทรัพย์หมุนเวียน

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

สินทรัพย์ทางการเงิน (FVPL)

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ

โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา - สุทธิ

สิทธิการเช่า - สุทธิ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

รวมสินทรัพย์

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

หนี้สินหมุนเวียน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เงินกู้ยืมระยะยาวและหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

ภาษีเงินได้ค้างจ่าย

หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

หนี้สินหมุนเวียนอื่น

ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
119.32	62.56	34.78
47.18	118.83	88.98
2.45	0.30	0.30
3,448.35	3,380.91	3,282.83
101.53	-	-
14.69	43.99	13.69
3,733.53	3,606.60	3,420.58

13.77	32.07	16.81
-	-	171.60
-	10.00	10.00
13.46	13.46	13.46
1,153.03	1,164.31	1,476.71
12.83	12.17	-
217.94	198.23	144.99
-	-	54.67
13.77	12.12	10.11
79.59	82.40	77.64
31.73	65.24	147.00
1,536.12	1,589.99	2,122.99

5,269.65	5,196.59	5,543.57
----------	----------	----------

232.97	696.35	528.64
230.33	357.64	295.33
941.81	202.94	603.18
27.61	8.69	9.25
-	0.60	1.22
26.78	30.57	26.23



(หน่วย : ล้านบาท)

รวมหนี้สินหมุนเวียน

ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
1,459.49	1,296.79	1,463.86

หนี้สินไม่หมุนเวียน

เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้

1,159.56	1,265.01	1,410.44
----------	----------	----------

หนี้สินตามสัญญาเช่า

-	0.43	0.60
---	------	------

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

17.47	23.42	25.75
-------	-------	-------

หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

6.52	0.53	0.14
------	------	------

รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน

1,183.56	1,289.40	1,436.93
----------	----------	----------

รวมหนี้สิน

2,643.05	2,586.19	2,900.79
----------	----------	----------

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ทุนเรือนหุ้น

ทุนจดทะเบียน (หุ้นสามัญ 1,000 ล้านหุ้น @ 1 บาท)

1,000.00	1,000.00	1,000.00
----------	----------	----------

ทุนที่ออกและชำระแล้ว (หุ้นสามัญ 1,000 ล้านหุ้น @ 1 บาท)

1,000.00	1,000.00	1,000.00
----------	----------	----------

ส่วนเกินกว่ามูลค่าหุ้น

467.90	467.90	467.90
--------	--------	--------

กำไรสะสม

จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย

100.00	100.00	100.00
--------	--------	--------

ยังไม่ได้จัดสรร

1,081.99	1,066.13	1,098.52
----------	----------	----------

องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

(23.29)	(23.64)	(23.64)
---------	---------	---------

รวมส่วนของผู้ถือหุ้น

2,626.60	2,610.39	2,642.78
----------	----------	----------

รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

5,269.65	5,196.59	5,543.57
----------	----------	----------

4.1.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : ล้านบาท)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
---------	---------	---------

1,931.02	1,279.32	1,031.09
----------	----------	----------

รายได้จากการก่อสร้าง

14.96	103.85	133.65
-------	--------	--------

รวมรายได้

1,945.98	1,383.18	1,164.74
----------	----------	----------

ต้นทุนขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์

(1,107.98)	(737.96)	(603.30)
------------	----------	----------

ต้นทุนค่าก่อสร้าง

(11.46)	(111.83)	(124.48)
---------	----------	----------

รวมต้นทุน

(1,119.43)	(849.78)	(727.79)
------------	----------	----------

กำไรขั้นต้น

826.55	533.39	436.95
--------	--------	--------

รายได้อื่น

54.21	46.11	45.83
-------	-------	-------

ค่าใช้จ่ายในการขาย

(207.62)	(256.71)	(170.97)
----------	----------	----------

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

(196.57)	(187.28)	(166.59)
----------	----------	----------



(หน่วย : ล้านบาท)

กลับรายการ (ผลขาดทุน) ด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
ค่าใช้จ่ายอื่น

ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
-	-	(6.59)
(27.59)	(31.59)	(27.88)

กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ต้นทุนทางการเงิน

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

กำไรสุทธิสำหรับปี

448.98	103.93	110.75
(143.52)	(55.43)	(23.85)
305.46	48.49	86.91
(91.63)	(24.35)	(27.34)
213.83	24.14	59.57

กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไร

หรือขาดทุนในภายหลัง

4.71	-	(0.61)
(0.94)	-	0.12

รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขาย

ภาษีเงินได้ของรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือ

ขาดทุนในภายหลัง

0.39	(0.44)	-
(0.08)	0.09	-

กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี

กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี

4.08	(0.35)	(0.49)
217.90	23.80	59.08

4.1.3 งบกระแสเงินสด

(หน่วย : ล้านบาท)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
---------	---------	---------

305.46	48.49	86.91
--------	-------	-------

ปรับปรุงด้วย

ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์

(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ตัดจำหน่ายภาษีลูกหนี้ ณ ที่จ่าย

(กำไร) ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนเพื่อขาย

(กลับรายการ) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

(กลับรายการ) ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ

(กลับรายการ) ประมาณการหนี้สิน

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน

รายได้จากการยกเลิกสัญญา

ดอกเบี้ยรับ

17.01	26.30	30.07
0.92	0.14	(0.74)
(5.27)	-	-
19.61	-	0.06
-	(0.34)	-
1.93	3.27	6.59
(6.53)	-	0.36
20.54	(2.55)	(4.44)
3.27	6.49	3.69
(1.52)	(2.33)	(1.21)
(2.32)	(1.44)	(0.42)



(หน่วย : ล้านบาท)

กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน
 ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย
 ต้นทุนทางการเงิน - ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม
กระแสเงินสดก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินการ

ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
(0.18)	-	-
118.63	35.62	15.23
24.89	19.81	8.62
496.42	133.47	144.71

การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
- โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น
- โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น
- หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น
- ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจ่าย

(13.15)	(74.92)	22.40
821.63	173.98	(99.39)
(11.37)	2.80	43.90
(0.70)	(19.11)	(54.39)
(0.00)	(11.28)	-
(72.45)	124.43	(58.43)
(41.89)	4.81	(0.17)
-	(2.31)	(0.12)
(0.70)	(0.54)	(1.36)
1,177.78	331.32	(2.86)
(205.36)	(131.44)	(148.75)
(89.61)	(60.40)	(37.33)
132.49	-	-
1,015.30	139.48	(188.94)

เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน

- จ่ายต้นทุนทางการเงิน
- จ่ายค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้
- รับคืนภาษีเงินได้

เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

- ดอกเบี้ยรับ
- เงินปันผลรับ
- เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น
- เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง
- เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น
- เงินสดจ่ายเพื่อให้เงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น
- เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
- เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนเพื่อขาย
- เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในเงินลงทุนเพื่อขาย
- เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์
- เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
- เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน
- เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน
- เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน**

2.32	1.44	0.42
-	-	-
(8.57)	(18.29)	(5.97)
-	-	21.23
(2.45)	2.15	-
-	(10.00)	-
-	-	(161.70)
-	360.63	-
(55.00)	(259.20)	-
(0.91)	-	1.06
(91.59)	(35.47)	(31.04)
5.27	-	-
(3.95)	(1.02)	(0.02)
(154.88)	40.25	(176.03)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

- เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและกิจการอื่นเพิ่มขึ้น
- เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและกิจการอื่นลดลง
- เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

(355.68)	450.15	33.08
-	-	(230.52)
-	17.00	56.70



(หน่วย : ล้านบาท)

ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
 เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน
 เงินสดรับจากการออกหุ้น
 เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้น
 ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน
 เงินสดรับจากหุ้นกู้
 ชำระคืนหุ้นกู้
 เงินสดจ่ายสำหรับค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืมและหุ้นกู้
 จ่ายชำระคืนเงินต้นตามสัญญาเช่า
 จ่ายเงินปันผล
 เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน

ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
-	-	(27.00)
951.10	619.60	1,162.78
750.00	-	-
(32.10)	-	-
(1,662.75)	(1,206.99)	(626.77)
-	440.90	-
(400.00)	(479.10)	-
(12.93)	(36.89)	(4.53)
(1.66)	(1.12)	(1.55)
(69.94)	(40.04)	(25.00)
(833.95)	(236.50)	337.19

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ
 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม
 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม

26.48	(56.76)	(27.78)
92.85	119.32	62.56
119.32	62.56	34.78

4.1.4 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง
 อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว
 อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด
 อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า
 ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย
 อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ
 ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย
 อัตราหมุนเวียนเจ้าหนี้
 ระยะเวลาชำระหนี้
 วงจรเงินสด

หน่วย

ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
2.6x	2.8x	2.3x
0.1x	0.1x	0.1x
0.5x	0.1x	N/A
46.4x	15.4x	9.9x
8	24	37
0.3x	0.2x	0.2x
1,285	1,467	1,671
4.2x	2.9x	2.2x
87	126	164
1,206	1,364	1,544

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร

อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์
 อัตรากำไรขั้นต้นจากการก่อสร้าง
 อัตรากำไรขั้นต้น
 อัตรากำไรจากการดำเนินงาน
 อัตรารายได้อื่นต่อรายได้รวม
 อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร
 อัตรากำไรสุทธิ
 อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

%
 %
 %
 %
 %
 %
 %
 %

42.6%	42.3%	41.5%
23.4%	(7.7%)	6.9%
42.5%	38.6%	37.5%
23.1%	7.5%	9.5%
2.8%	3.3%	3.9%
226.1%	134.2%	N/A
11.0%	1.7%	5.1%
9.7%	0.9%	2.3%



หน่วย		ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	3.8%	0.5%	1.1%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	127.8%	24.2%	52.2%
อัตราภาระหนี้ของสินทรัพย์	เท่า	0.3x	0.3x	0.2x
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.0x	1.0x	1.1x
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย	เท่า	3.2x	2.3x	5.9x
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	5.0x	16.6x	18.1x
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	32.7%	165.7%	42.0%

4.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

4.2.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้หลักของกลุ่มบริษัทฯ โดยสำหรับปี 2563 มีสัดส่วนประมาณ 88.5% ของรายได้รวม หรือเท่ากับ 1,031.09 ล้านบาท ซึ่งลดลง 248.24 ล้านบาท หรือลดลงประมาณ 19.4% จากปี 2562 ซึ่งมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ 1,279.32 ล้านบาท เนื่องจากภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยปี 2563 เป็นอีกปีหนึ่งที่ตลาดอยู่ในช่วงชะลอตัวต่อเนื่องมาจากปี 2562 ที่เป็นผลมาจากมาตรการภาครัฐเรื่องอัตรา LTV (Loan to Value) ที่ต้องการลดความเสี่ยงด้านหนี้สินของผู้บริโภคจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2563 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบซ้ำเติมจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งทำให้อุปสงค์ในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ลดลง เนื่องจากผู้บริโภคมีความเชื่อมั่นต่อสถานะเศรษฐกิจที่ลดลง กำลังซื้อลดลงจากการได้รับผลกระทบในการจ้างงานและการทำธุรกิจ และกำลังซื้อจากกลุ่มลูกค้าต่างชาติที่หายไป เช่น จีน ญี่ปุ่น และกลุ่มประเทศยุโรป จากมาตรการห้ามการเดินทางของประเทศต่างๆ และความกังวลในการเดินทางของผู้บริโภค ซึ่งค่อนข้างกระทบต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคต่างชาติที่ทำให้มีการชะลอการซื้อออกไป นอกจากนี้ สถาบันการเงินยังเพิ่มความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อให้แก่ผู้บริโภคซึ่งส่งผลให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อเพิ่มสูงขึ้นด้วย

4.2.2 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรขั้นต้น

ต้นทุนขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2563 เท่ากับ 603.30 ล้านบาท ซึ่งลดลง 134.66 ล้านบาท หรือลดลงประมาณ 18.2% จากปี 2562 ซึ่งมีต้นทุนขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ 737.96 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2563 อยู่ที่ 41.5% ลดลงจากปี 2562 ประมาณ 0.8% ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ 42.3% โดยการลดลงดังกล่าวเป็นผลจากการที่กลุ่มบริษัทฯ ใช้กลยุทธ์ในการเร่งระบายสินค้าที่สร้างเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจและภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวในปี 2563 เพื่อรักษาสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทฯ ให้มีความแข็งแกร่ง ซึ่งอาจจำเป็นต้องมีการใช้เทคนิคทางการตลาดในการลดราคาสินค้าบ้างซึ่งกระทบต่ออัตรากำไรขั้นต้น อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ยังสามารถรักษาระดับอัตรากำไรขั้นต้นให้อยู่ในระดับมากกว่า 40% ซึ่งเป็นระดับที่ยังค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับคู่แข่ง ซึ่งสะท้อนความสามารถในการแข่งขันของกลุ่มบริษัทฯ ที่มีจุดเด่นในเรื่องการบริหารต้นทุนได้ดี

4.2.3 รายได้จากการก่อสร้าง

รายได้จากการก่อสร้างสำหรับปี 2563 มีสัดส่วนประมาณ 11.5% ของรายได้รวม หรือเท่ากับ 133.65 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 29.79 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 28.7% จากปี 2562 ซึ่งมีรายได้จากการก่อสร้างอยู่ที่ 103.85 ล้านบาท โดยธุรกิจก่อสร้างของกลุ่มบริษัทฯ ในปัจจุบันยังเป็นธุรกิจที่มีสัดส่วนรายได้น้อยอยู่ โดยธุรกิจก่อสร้างมีสัดส่วนรายได้ประมาณ 11.5% ของรายได้รวมในปี 2563 แต่มีการเติบโตที่สูง ซึ่งคาดว่าในอนาคตจะมีรายได้จากส่วนนี้เพิ่มมากขึ้น เนื่องจากโครงการก่อสร้างหรือปรับปรุงอาคารและสถานที่ต่างๆ จากภาครัฐ ที่เป็นเครื่องมือหนึ่งของรัฐบาลในการกระตุ้นเศรษฐกิจภายหลังจากที่เศรษฐกิจเกิดการหดตัวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 และการกลับมาดำเนินการตามแผนการลงทุนและขยายการลงทุนของภาคเอกชนเมื่อความเชื่อมั่นในภาวะเศรษฐกิจได้ฟื้นคืนกลับมา

4.2.4 ต้นทุนขายของรายได้จากการก่อสร้างและกำไรขั้นต้น

ต้นทุนขายจากการก่อสร้างสำหรับปี 2563 เท่ากับ 124.48 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 12.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 11.3% จากปี 2562 ซึ่งมีต้นทุนขายจากการก่อสร้างอยู่ที่ 111.83 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการก่อสร้าง โดยอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2563 อยู่ที่ 6.9% เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ประมาณ 14.5% ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ -7.7% โดยการเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวเกิดจากความสามารถในการบริหารจัดการต้นทุนการก่อสร้าง และ การใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างและกระบวนการก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพของกลุ่มบริษัทฯ ถึงแม้จะเป็นปีที่อยู่ในสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19

4.2.5 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2563 เท่ากับ 170.97 ล้านบาท ซึ่งลดลง 85.73 ล้านบาท หรือลดลงประมาณ 33.4% จากปี 2562 ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายอยู่ที่ 256.71 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2563 เท่ากับ 166.59 ล้านบาท ซึ่งลดลง 20.69 ล้านบาท หรือลดลงประมาณ 11.0% จากปี 2562 ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการบริหารอยู่ที่ 187.28 ล้านบาท ซึ่งการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเป็นผลมาจากการลดลงของรายได้ของกลุ่มบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม การบริหารค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2563 ของกลุ่มบริษัทฯ สามารถทำได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยเห็นได้จากอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมสำหรับปี 2563 ซึ่งอยู่ที่ 29.0% ซึ่งลดลงจากปี 2562 ที่อยู่ที่ 32.1% โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้มีการบริหารค่าใช้จ่ายพนักงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น เช่น การบริหารจัดการให้พนักงานสามารถทำงานได้ในหลายฟังก์ชันงาน เพื่อเพิ่มผลิตผลในการทำงานของพนักงานทุกคน การลดความซ้ำซ้อนในการทำงานของพนักงานที่อาจมีบางงานที่ซ้ำกัน เพื่อลดระยะเวลาที่ไม่จำเป็นในการทำงานของพนักงานออกไป นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการบริหารจัดการและเพิ่มประสิทธิภาพในการทำการตลาดเพิ่มขึ้น โดยเน้นช่องทางการทำการตลาดที่มีความคุ้มค่าสูง กล่าวคือ การทำการตลาดที่สามารถสร้างยอดขายกลับมาได้มากเมื่อเทียบกับเม็ดเงินที่ใช้ไปในการทำการตลาด เช่น การใช้ช่องทางการทำการตลาดออนไลน์มากขึ้นซึ่งสามารถทำการตลาดได้ตรงกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของโครงการได้แม่นยำขึ้นเมื่อเทียบกับการทำการตลาดผ่านช่องทางดั้งเดิม (Traditional Marketing) นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ยังได้ประโยชน์จากการที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการมีการปรับลดลง ซึ่งเป็นผลมาจากกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัทฯ ในการเร่งการขายสินค้าคงเหลือที่สร้างเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์เพื่อลดภาระในการดูแลจัดการยูนิตที่ยังขายไม่ได้ เช่น ภาระค่าส่วนกลางสำหรับยูนิตที่ยังขายไม่ได้ เป็นต้น

4.2.6 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินสำหรับปี 2563 เท่ากับ 23.85 ล้านบาท ซึ่งลดลง 31.59 ล้านบาท หรือลดลงประมาณ 57.0% จากปี 2562 ซึ่งมีต้นทุนทางการเงินอยู่ที่ 55.43 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการจัดการอัตราต้นทุนการกู้ยืมของกลุ่มบริษัทฯ ได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ซึ่งเห็นได้จากถึงแม้ว่า ณ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ จะมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2562 แต่ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ ลดลง ซึ่งส่วนหนึ่ง เป็นปัจจัยที่สามารถสะท้อนความแข็งแกร่งทางการเงินและความน่าเชื่อถือทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ ที่ผู้ถือตราสารหนี้และสถาบันการเงินมีต่อกลุ่มบริษัทฯ และผลอีกส่วนหนึ่งมาจากสภาวะตลาดดอกเบี้ยมีการปรับตัวลง

4.2.7 ความสามารถในการทำกำไร

ปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 59.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 35.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 146.7% จากปี 2562 ซึ่งมีกำไรสุทธิอยู่ที่ประมาณ 24.14 ล้านบาท นอกจากนี้ อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไรและอัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ส่วนใหญ่ปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยอัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin) ในปี 2563 อยู่ที่ 5.1% เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ 1.7% อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) ในปี 2563 อยู่ที่ 2.3% เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ 0.9% อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) ในปี 2562 อยู่ที่ 1.1% เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ 0.5% ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงการปรับตัวของกลุ่มบริษัทฯ ได้อย่างดี ถึงแม้ปี 2563 จะเป็นปีที่ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวและถูกซ้ำเติมด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยข้อมูลจากบริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย พบว่าบริษัทผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ฯ จำนวน 11 บริษัท ซึ่งบริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย มีการติดตามวิเคราะห์ โดยเฉลี่ยมีกำไรสุทธิลดลงประมาณ 23.3% ในปี 2563 ในขณะที่กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเติบโตขึ้น 146.7% ซึ่งเป็นผลมาจากความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ และความยืดหยุ่นในการปรับตัวต่อสถานการณ์ของกลุ่มบริษัทฯ การบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างดี การจัดการองค์กรและการทำการตลาดที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น ซึ่งช่วยให้อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลง ตลอดจนต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ ที่ลดลงซึ่งสะท้อนมุมมองของผู้ถือตราสารหนี้และสถาบันการเงินที่เชื่อมั่นในความแข็งแกร่งทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ

4.3 การวิเคราะห์รายการฐานะการเงินที่สำคัญ

4.3.1 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา คือต้นทุนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและการขายในการดำเนินธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ โดย ณ สิ้นปี 2563 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเท่ากับ 3,282.83 ล้านบาท ลดลงประมาณ 98.08 ล้านบาท หรือลดลงประมาณ 2.9% จาก ณ สิ้นปี 2562 ซึ่งมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเท่ากับ 3,380.91 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นผลมาจากการขายยูนิตและมีการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาลดลง และการก่อสร้างโครงการเพิ่มเติมตลอดจนการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นโครงการใหม่ๆ ซึ่งทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้น

4.3.2 โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา คือต้นทุนที่ดินหรือโครงการที่รอการพัฒนาเป็นโครงการในอนาคต โดย ณ สิ้นปี 2563 โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาเท่ากับ 1,476.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 312.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 26.8% จาก ณ สิ้นปี 2562 ซึ่งมีโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาเท่ากับ 1,164.31 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจาก

การจัดประเภทต้นทุนของบางโครงการจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา เนื่องจากการพักการพัฒนาบางโครงการเพื่อตัดสินใจปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการให้มีความสอดคล้องกับสถานะตลาดและกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัทฯ

4.3.3 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest-Bearing Debt)

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว หนี้กู้และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดย ณ สิ้นปี 2563 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวมเท่ากับ 2,544.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 378.74 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 17.5% จาก ณ สิ้นปี 2562 ซึ่งมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 2,165.34 โดยเป็นผลมาจากกลุ่มบริษัทฯ มีการกู้ยืมเพื่อมาเสริมสภาพคล่องให้กับกลุ่มบริษัทฯ ในช่วงที่มีความไม่แน่นอนทางภาวะเศรษฐกิจในปี 2563 และการกู้ยืมเพื่อมาลงทุนในธุรกิจที่มีความน่าสนใจเพิ่มเติม

4.3.4 ส่วนของเจ้าของ

ณ สิ้นปี 2563 ส่วนของเจ้าของเท่ากับ 2,642.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 6.7% จาก ณ สิ้นปี 2562 ซึ่งมีส่วนของเจ้าของเท่ากับ 2,610.39 โดยเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิประมาณ 59.08 ล้านบาท การลดลงจากการจ่ายเงินปันผล 25.00 ล้านบาท และการลดลงจากผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีประมาณ 1.70 ล้านบาท

4.4 การวิเคราะห์สภาพคล่องและนโยบายทางการเงิน

4.4.1 อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่องสำหรับปี 2563 เท่ากับ 2.3 เท่า ซึ่งลดลงจากปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ 2.8 เท่า เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ ใช้กลยุทธ์ในการระบายขายสินค้าที่สร้างเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2563 จึงทำให้ทรัพย์สินหมุนเวียนลดลง และในปี 2563 มีหนี้กู้ที่อายุคงเหลือลดลงและถูกจัดประเภทมาเป็นหนี้กู้ที่จะครบกำหนดภายใน 1 ปี ซึ่งทำให้หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ อัตราส่วนสภาพคล่องสำหรับปี 2563 ที่ 2.3 เท่าดังกล่าวอยู่ในระดับมากกว่า 1.0 เท่า ซึ่งแสดงถึงความแข็งแกร่งในด้านสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทฯ หลักๆ คือโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ซึ่งความแข็งแกร่งของสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทฯ จะขึ้นอยู่กับความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่มีอยู่เป็นสภาพคล่องในเวลาที่คุณสมบัติบริษัทฯ ต้องการด้วย

4.4.2 อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี 2563 เท่ากับ 1.1 เท่า เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ 1.0 เท่า โดยเป็นผลมาจากกลุ่มบริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ระดับหนี้สินดังกล่าวยังอยู่ในระดับที่ไม่สูงมากนัก นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีระดับความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยและชำระภาระผูกพันที่ดีขึ้น โดยอัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยสำหรับปี 2563 อยู่ที่ 5.9 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ 2.3 เท่า และอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันสำหรับปี 2563 อยู่ที่ 18.1 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ 16.6 เท่า ซึ่งเป็นผลมาจากในปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีความสามารถในการทำกำไรที่ดีขึ้น

ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทฯ กำหนดให้บริษัทฯ ต้องรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมให้ไม่เกิน 8:1 เท่า โดยปัจจุบันบริษัทฯ สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าวได้



5.

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น (General Information and Others)

5.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) Chaopraya Mahanakorn PLC (CMC)
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	909/1 อาคารซีเอ็มซี ทาวเวอร์ ชั้น 6 ห้อง 601-602, ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน แขวงดาวคะนอง เขตธนบุรี กรุงเทพ 10600
เลขทะเบียนบริษัท	0107552000162
โทรศัพท์	1172
โทรสาร	0-2460-2080 กด 8
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน (CFO) และ เลขานุการบริษัท	นางสาวธนิดา นิกรมาลากุล
Home Page	www.cmc.co.th
ทุนจดทะเบียน	1,000,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,000,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ	หุ้นสามัญ 1,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท รวม 1,000,000,000 บาท
นักลงทุนสัมพันธ์	นาย วรวิทย์ แพทยานันท์
โทรศัพท์ติดต่อนักลงทุนสัมพันธ์	1172 ต่อ 3999
Webpage	www.cmc.co.th/ir
E-Mail Address	ir@cmc.co.th
Official Line Account	@cmcgir หรือ QR Code 

5.2 บุคคลอ้างอิง

1. นายทะเบียนหลักทรัพย์	: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	: 0-2009-9000
โทรสาร	: 0-2009-9991
TSD Call Center	: 0-2009-9999
Website	: www.set.or.th/tsd
Email	: SETContactCenter@set.or.th
2. ผู้สอบบัญชี	: บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด 1. นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ 2. นายไพบูล์ ต้นกุล 3. นางสาวณิกานต์ อภิชาติเสถียร
3. ผู้ตรวจสอบภายใน	: นางสาวณัฐภัสส์ กุลศิริมงคล
4. ฝ่ายกฎหมาย	: นายชนาเทพ คิ้วเที่ยง
5. ธนาคารหลัก	: ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โทร. 0-2777-7777 ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120 โทร. 1572
6. นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0-2626-7770



5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีคดีฟ้องร้องที่สำคัญ ทั้งสิ้น 7 คดี และทุนทรัพย์รวมดอกเบี้ยทั้งสิ้น 177.91 ล้านบาท

คดีหลักที่สำคัญของกลุ่มบริษัทฯ มี 2 คดี 1) บริษัทและบริษัทย่อยของบริษัทฯ รวมถึงกรรมการของบริษัทย่อยถูกฟ้องร้องในฐานะจำเลย โดยลูกบ้านจำนวน 35 ราย ในคดีผิดสัญญาเกี่ยวกับพื้นที่และแบบของห้องชุดในโครงการอาคารชุดโครงการหนึ่ง ยังคงอยู่ระหว่างกระบวนการพิจารณาของศาลแพ่งธนบุรี (ศาลชั้นต้น) โดยมีทุนทรัพย์รวมดอกเบี้ยแล้วทั้งสิ้น 163.14 ล้านบาท 2) บริษัทย่อยของบริษัทฯ ถูกฟ้องร้องในฐานะจำเลย โดยนิติบุคคลโครงการอาคารชุดแห่งหนึ่งในคดีผิดสัญญาเกี่ยวกับพื้นที่ส่วนกลางโครงการอาคารชุดโครงการหนึ่ง ยังคงอยู่ระหว่างกระบวนการพิจารณาของศาลแพ่งธนบุรี (ศาลชั้นต้น) โดยมีทุนทรัพย์รวมดอกเบี้ยแล้วทั้งสิ้น 11.83 ล้านบาท

ในระหว่างปี มีคดีที่สำคัญสิ้นสุด 1 คดี จากกรณีที่บริษัทย่อยบริษัทหนึ่งถูกฟ้องร้องโดยนิติบุคคลโครงการอาคารชุดโครงการหนึ่งในความผิดฐานผิดสัญญา โดยมีมูลฟ้องจำนวน 6.61 ล้านบาท ทั้งนี้ศาลพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยบริษัทย่อยไม่ต้องชำระค่าเสียหาย เนื่องจากได้มีการแก้ไขปรับปรุงพื้นที่และอุปกรณ์แก่ลูกบ้านแล้ว นอกจากนี้ ยังมีคดีอื่นๆ อีก 3 คดีสิ้นสุดลง เนื่องจากผลตัดสินของศาลฎีกา โดยมีมูลฟ้องจำนวนรวม 0.77 ล้านบาท บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ตั้งประมาณการหนี้สินไว้ในข้อมูลทางการเงินรวมตามความเห็นของฝ่ายกฎหมายของกลุ่มกิจการ และบริษัทและบริษัทย่อยได้ชำระครบแล้วทั้งจำนวน

5.4 ตลาดรองในการซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ

ตลาดรองในการซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ คือตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai)

5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำสำหรับการออกตราสารหนี้

สถาบันการเงินที่บริษัทฯ ติดต่อบริษัทในการออกตราสารหนี้คือบริษัทหลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

COUNTRY GROUP SECURITIES PUBLIC COMPANY LIMITED

เบอร์โทร : 02-205-7000



www.cgsec.co.th



[cgslive](https://www.facebook.com/cgslive)



[@countrygroup](https://twitter.com/countrygroup)



t.me/countrygroup

ส่วนที่ 2

การกำกับดูแลกิจการ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Good Governances)

กลุ่มบริษัทฯ ให้ความสำคัญและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีซึ่งเป็นมาตรฐานสากลที่ สอดคล้องกับ หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2555 ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หลักการกำกับดูแล กิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 หรือ Corporate Governance Code for Listed Companies 2017 ที่ออก โดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กลุ่มบริษัทฯ ตระหนักว่าการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักการ กำกับดูแลกิจการที่ดีจะเป็นระบบการบริหารจัดการที่ก่อให้เกิด ความเป็นธรรม โปร่งใส สามารถสร้างผลตอบแทน และเพิ่ม มูลค่าระยะยาวให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงสร้าง ความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และสนับสนุนส่งเสริมความสามารถในการ แข่งขันของกลุ่มบริษัทฯ ให้เจริญเติบโต และนำไปสู่การพัฒนาที่ยั่งยืนต่อไป ประกอบด้วยนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี 8 หลักปฏิบัติ จริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ จรรยาบรรณของคณะกรรมการบริษัทฯ ผู้บริหาร และ พนักงาน

กลุ่มบริษัทฯ มีการจัดปฐมนิเทศน์การกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ และ การต่อต้านการทุจริต คอรัปชั่นแก่พนักงานที่เข้าใหม่ตั้งแต่ก่อนเริ่มต้นการทำงานพร้อมให้ลงนามรับทราบและยึดถือปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด โดยถือเสมือนเป็นส่วนหนึ่งของ “ระเบียบข้อบังคับการทำงานของ กลุ่มบริษัทฯ” และพนักงานที่ปฏิบัติงานเดิมต้องลงนาม รับทราบและยืนยันการปฏิบัติตามนโยบายนี้อย่างเคร่งครัดเช่นกันเริ่มตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นไป เพื่อให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และ พนักงาน ของกลุ่มบริษัทฯ ทราบถึงหลักการปฏิบัติตามกฎหมายและการรักษากฎระเบียบของบริษัทฯ การปฏิบัติต่อผู้ถือ หุ้น การปฏิบัติต่อลูกค้า การปฏิบัติต่อพนักงาน การสรรหา จัดซื้อจัดจ้าง และการปฏิบัติต่อคู่ค้าและคู่สัญญา การปฏิบัติต่อ คู่แข่ง การเก็บรักษาความลับ การเก็บรักษาข้อมูล และการใช้ข้อมูลภายใน การควบคุมการกำกับดูแลและการตรวจสอบภายใน การใช้สิทธิทางการเมืองการปกครอง ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม ความรับผิดชอบในความปลอดภัย สุขอนามัย และสิ่งแวดล้อมในการทำงาน การทำธุรกรรมของกลุ่มบริษัทฯ ภาระหน้าที่อันพึงปฏิบัติต่อการร้องเรียน และ การ ต่อต้านการทุจริตคอรัปชั่น

6.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัทมีความเชื่อมั่นว่าการมีระบบบริหารจัดการที่ดี โปร่งใส และตรวจสอบได้ ตลอดจนการมีการ ถ่วงดุลอำนาจ และระบบการควบคุมภายในที่มีความเพียงพอและเหมาะสม ควบคู่ไปกับการเคารพสิทธิและความเท่าเทียมกัน ของผู้ถือหุ้น และรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเสริมสร้างให้องค์กรมีภูมิคุ้มกันที่ดีและสร้างความ เจริญเติบโตอย่างสมดุล และยั่งยืนในระยะยาว คณะกรรมการบริษัทฯ จึงได้กำหนดให้มินนโยบายการกำกับดูแลกิจการเพื่อให้ กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุก คนยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานโดยมีสาระสำคัญคือ

1. กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน มุ่งมั่นที่จะนำหลักการกำกับดูแลกิจการ จริยธรรมในการ ดำเนินธุรกิจ และจรรยาบรรณกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ไปปฏิบัติในการดำเนินงานของกลุ่ม บริษัทฯ

2. กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต โดยปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับของกลุ่มบริษัทฯ และประกาศที่เกี่ยวข้อง
3. ดำเนินการให้โครงสร้างการจัดการของกลุ่มบริษัทฯ มีการกำหนดอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการแต่ละคณะ และผู้บริหารอย่างชัดเจน
4. ดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมรวมถึงการมี ระบบบัญชีและรายงานทางการเงินที่มีความถูกต้องเชื่อถือได้
5. ดำเนินการให้มีการเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญอย่างเพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา ครอบคลุมที่ไม่กระทบ ต่อประโยชน์อันชอบธรรมของกลุ่มบริษัทฯ
6. ตระหนักและเคารพในสิทธิแห่งความเป็นเจ้าของ ของผู้ถือหุ้น ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
7. ดำเนินการโดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสีย ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม
8. มุ่งมั่นสู่ความเป็นเลิศในการดำเนินธุรกิจ โดยยึดมั่นในการสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าด้วยการรับฟังและ ทบทวนตนเอง เพื่อเพิ่มศักยภาพในการบริหาร และสร้างสรรค์สิ่งที่ดีที่สุดในทุกด้าน
9. ปลุกฝังคุณธรรม จริยธรรม สร้างจิตสำนึกอันดีงาม ปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความเป็นธรรม ตลอดจนมุ่งมั่น ในการพัฒนา และยกระดับขีดความสามารถของบุคลากรอย่างต่อเนื่อง
- 10.ต่อต้านการทุจริต การคอร์รัปชัน ไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา เคารพต่อกฎหมาย และสิทธิมนุษยชน
11. ดำเนินการด้วยความซื่อสัตย์ของผลประโยชน์ด้วยความรอบคอบ และมีเหตุผล โดยยึดถือประโยชน์ของกลุ่ม บริษัทฯ เป็นที่ตั้ง

6.2 หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี 8 หลักปฏิบัติ

6.2.1 หลักปฏิบัติ 1 ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทในฐานะ ผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่า ให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญในการตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบต่อในฐานะผู้นำองค์กร เพื่อดูแล รักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย โดยกำหนดยุทธศาสตร์และทิศทางการดำเนินธุรกิจทั้งในปัจจุบันและใน ระยะยาว กำหนดกระบวนการตรวจสอบ และการกำกับดูแลให้การดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ เป็นไปอย่างโปร่งใส เพื่อสร้าง มูลค่าเพิ่มให้องค์กร สู่ความยั่งยืน

6.2.1.1 หลักปฏิบัติ 1.1

คณะกรรมการบริษัทฯ มีการกำหนดวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัท เพื่อให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน มี จุดมุ่งหมายไปในทิศทางเดียวกัน โดยจัดให้มีการทบทวนทุกปี

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย กลยุทธ์ นโยบายการดำเนินงาน และงบประมาณของกลุ่ม บริษัทฯ โดยจัดให้มีการแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระ เพื่อร่วมกันกำหนดทิศทางองค์กรผ่านการประชุม เจริญปฏิบัติกร ระหว่าง คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูงเป็นประจำทุกปี
2. กำหนดให้มีการทบทวนวัตถุประสงค์ และเป้าหมาย ต่อเนื่องเป็นประจำทุกไตรมาสและทุกปี เพื่อติดตามให้ ฝ่ายจัดการ ปฏิบัติตามแผนงานให้เป็นไปตามทิศทางและกลยุทธ์องค์กร

3. จัดให้มีการอภิปรายและแสดงความคิดเห็นของฝ่ายจัดการอย่างอิสระ เพื่อกำหนดกรอบทิศทางองค์กร และเตรียมพร้อมเพื่อรองรับสถานการณ์ที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ
4. ให้คำแนะนำข้อคิดเห็น และแนวทางบริหารจัดการกลุ่มบริษัทฯ เพื่อใช้ในการจัดทำแผนงานที่ชัดเจน ตลอดจนการจัดสรรทรัพยากรสำคัญเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายของกลุ่มบริษัทฯ
5. สื่อสารนโยบาย เป้าหมาย และทิศทางการดำเนินงานให้พนักงานทุกระดับทั่วทั้งองค์กรรับทราบ
 - ผู้บริหาร: ผ่านการประชุม
 - พนักงาน: ผ่านการประชุม / ประชาสัมพันธ์ / ระบบฐานข้อมูล intranet
6. มีการติดตามและประเมินผล โดยกำหนดให้ฝ่ายจัดการรายงานผลการดำเนินงานผ่านคณะกรรมการบริหารเป็นประจำรายเดือน และรายไตรมาส เทียบกับแผนธุรกิจและเป้าหมายพร้อมทั้งวิเคราะห์สาเหตุและแนวทางในการดำเนินการปรับปรุงและแก้ไขเมื่อผลลัพธ์ที่ได้แตกต่างจากเป้าหมายที่วางไว้อย่างมีนัยสำคัญ

6.2.1.2 หลักปฏิบัติ 1.2

คณะกรรมการบริษัทมีบทบาทสำคัญในการสร้างและขับเคลื่อนวัฒนธรรมองค์กรในทุก ๆ ด้าน ส่งเสริมและสนับสนุนให้กลุ่มบริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี สามารถแข่งขันได้และมีผลประโยชน์ที่ดีโดยคำนึงถึงผลกระทบในระยะยาว มี จริยธรรม เคารพสิทธิและมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย เป็นประโยชน์ต่อสังคม และพัฒนาหรือลดผลกระทบด้านลบต่อสิ่งแวดล้อม สามารถปรับตัวได้ภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลง เพื่อสร้างมูลค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. กำหนดความสำเร็จของการดำเนินกิจการ คณะกรรมการบริษัทคำนึงถึงจริยธรรม ผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ นอกเหนือจากผลประโยชน์ทางการเงิน โดยพิจารณาและอนุมัติการกำหนดนโยบายการจัดการด้าน สิ่งแวดล้อม นโยบายด้านความรับผิดชอบต่อสังคม
2. คณะกรรมการบริษัทมีบทบาทสำคัญในการสร้างและขับเคลื่อนวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในจริยธรรม โดยคณะกรรมการบริษัทประพฤติดนเป็นแบบอย่างในฐานะผู้นำในการดำเนินการและปฏิบัติตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี
3. คณะกรรมการบริษัทมีการจัดให้มีนโยบายสำหรับกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ที่แสดงถึงหลักการ และแนวทางในการดำเนินงานเป็นลายลักษณ์อักษร โดยให้มีการจัดทำและพิจารณาอนุมัตินโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและจรรยาบรรณกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน
4. คณะกรรมการบริษัทมีการกำกับดูแลให้มีการสื่อสารเพื่อให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนเข้าใจ มีกลไกเพียงพอที่เอื้อให้มีการปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีติดตามผลการปฏิบัติ และทบทวนนโยบาย และการปฏิบัติเป็นประจำ
5. การปรับตัวภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลง คณะกรรมการบริษัท ใฝ่ระวังและติดตามข่าวสารอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจและวิกฤตอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกลุ่มบริษัทฯ โดยกำหนดกลยุทธ์และผลตอบแทนจากการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ ส่งเสริมให้การบริหารความเสี่ยงเป็นหนึ่งในวัฒนธรรม ของกลุ่มบริษัทฯ และมีการบริหารจัดการความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์และกลยุทธ์ของบริษัท โดยมอบหมายให้ คณะกรรมการบริหาร ความเสี่ยงทำหน้าที่กำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทฯ

6.2.1.3 หลักปฏิบัติ 1.3

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ดูแลให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริตต่อกลุ่มบริษัทฯ และดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับของกลุ่มบริษัทฯ ประกาศที่เกี่ยวข้อง และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. กรรมการบริษัท และผู้บริหารปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และซื่อสัตย์สุจริต โดยพิจารณาตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. คณะกรรมการบริษัทดูแลให้กลุ่มบริษัทฯ มีระบบหรือกลไกอย่างเพียงพอที่จะมั่นใจได้ว่าการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจนนโยบายหรือแนวทางที่ได้กำหนดไว้ รวมทั้งมีกระบวนการอนุมัติการดำเนินงานที่สำคัญให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

6.2.1.4 หลักปฏิบัติ 1.4

คณะกรรมการบริษัทเข้าใจขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบให้ฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน ตลอดจนติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งคณะกรรมการชดเชย ช่วยกลั่นกรองงานที่สำคัญเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
2. คณะกรรมการบริษัทจัดทำกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชดเชย โดยระบุบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ เพื่อใช้อ้างอิงในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการทุกคน และกำหนดให้มีการทบทวนกฎบัตร เป็นประจำอย่างน้อยปีละครั้ง
3. คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบให้แก่ฝ่ายจัดการ และกำหนดให้มีการติดตามงานที่มอบหมาย
 - 1) รายงานผลประกอบการ และผลการปฏิบัติงานตามที่ได้รับอนุมัติ
 - 2) อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายจัดการ
 - 3) คู่มืออำนาจดำเนินการหรือระเบียบอนุมัติโดยจัดให้มีการทบทวนเป็นประจำทุกปี

6.2.2 หลักปฏิบัติ 2 กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน

6.2.2.1 หลักปฏิบัติ 2.1

คณะกรรมการบริษัทกำหนดหรือดูแลให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการ (objectives) เป็นไปเพื่อความยั่งยืน โดยเป็นวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้กลุ่มบริษัทฯ ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. คณะกรรมการบริษัทรับผิดชอบดูแลให้มีวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลัก (objectives) ที่ชัดเจน เหมาะสม สามารถใช้เป็นแนวคิดหลักในการกำหนดรูปแบบธุรกิจ (business model) และสื่อสารให้ทุกคนในองค์กรขับเคลื่อนไปในทิศทางเดียวกัน โดยกำหนดเป็นวิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมของบริษัทฯ ที่สะท้อนการกำกับดูแลกิจการที่ดี

2. คณะกรรมการบริษัทกำหนดรูปแบบธุรกิจ (business model) ที่สามารถสร้างคุณค่าให้แก่กลุ่มบริษัท ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมควบคู่กันไป โดยพิจารณาถึง
 - 1) สภาพแวดล้อมและการเปลี่ยนแปลงปัจจัยต่าง ๆ รวมทั้งการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสม
 - 2) ความต้องการของลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสีย
 - 3) ความสามารถในการแข่งขัน ความชำนาญ โอกาส/ความเสี่ยงทางธุรกิจ
3. คณะกรรมการบริษัทดูแลให้มีการสื่อสาร และเสริมสร้างให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกลุ่ม บริษัทฯ อยู่ในจิตสำนึกของบุคลากรในทุกระดับจนกลายเป็นวัฒนธรรมองค์กร

6.2.2.2 หลักปฏิบัติ 2.2

คณะกรรมการบริษัท กำกับดูแลให้มั่นใจว่า วัตถุประสงค์เป้าหมาย และกลยุทธ์ในระยะกลาง และ/หรือ ประจำปีของกลุ่มบริษัทนำไปสู่การบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลัก โดยมีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสมตลอดภัย

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้การจัดทำกลยุทธ์และแผนงานประจำปีสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ และเป้าหมายหลักของกลุ่มบริษัท โดยคำนึงถึงปัจจัยแวดล้อมของกลุ่มบริษัท ตลอดจนโอกาสและความเสี่ยงที่ยอมรับได้และสนับสนุนให้มีการจัดทำหรือทบทวนวัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์อย่างสม่ำเสมอ
2. คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้กำหนดกลยุทธ์และแผนงานประจำปี มีการวิเคราะห์สภาพแวดล้อม ปัจจัยความเสี่ยงต่าง ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียตลอดห่วงโซ่อุปทาน รวมถึงปัจจัยที่อาจมีผลต่อการบรรลุเป้าหมาย หลักของกลุ่มบริษัท
 - 1) ระบุวิธีการ กระบวนการ ช่องทางการมีส่วนร่วม หรือช่องทางการสื่อสารระหว่างผู้มีส่วนได้เสียกับกลุ่มบริษัท อย่างชัดเจน เพื่อให้กลุ่มบริษัท เข้าถึงข้อมูล หรือความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มได้อย่างถูกต้อง ใกล้เคียงมากที่สุด
 - 2) ระบุผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องของกลุ่มบริษัท ทั้งภายในและภายนอก
 - 3) ระบุความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อนำไปวิเคราะห์ผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อกลุ่มบริษัทและ ผู้มีส่วนได้เสีย โดยจัดลำดับความสำคัญมาดำเนินการให้เกิดผล
3. คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการส่งเสริมการสร้างนวัตกรรม และนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้ ในการสร้างความสามารถในการแข่งขันและตอบสนองความต้องการของผู้มีส่วนได้เสีย โดยอยู่บนพื้นฐานของความรับผิดชอบต่อ สังคมและสิ่งแวดล้อม
4. คณะกรรมการบริษัทกำหนดเป้าหมาย โดยคำนึงถึงความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจและศักยภาพของกลุ่มบริษัททั้งที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงิน ให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
5. คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการสื่อสารวัตถุประสงค์เป้าหมายและแผนงานประจำปีให้ทั่วทั้งองค์กร
6. คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการจัดสรรทรัพยากรและควบคุมการดำเนินงานที่เหมาะสม และติดตามการดำเนินการตามแผนงานประจำปี

6.2.3 หลักปฏิบัติ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการบริษัทที่มีประสิทธิภาพ

6.2.3.1 หลักปฏิบัติ 3.1

คณะกรรมการบริษัทรับผิดชอบในการกำหนดและทบทวนโครงสร้างคณะกรรมการบริษัททั้งในเรื่องขนาด องค์ประกอบ สัดส่วนกรรมการที่เป็นอิสระ ที่เหมาะสมและจำเป็นต่อการนำพาวงค์กรสู่วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักที่กำหนดไว้

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัท กำหนดโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการบริษัทที่มีคุณสมบัติ หลากหลาย ทั้งในด้านทักษะ ประสบการณ์ ความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์กับกลุ่มบริษัท ไม่จำกัดเพศมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด และมีกรรมการบริษัทที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารอย่างน้อย 1 คน ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจหรืออุตสาหกรรมหลักของกลุ่มบริษัท ดำเนินธุรกิจอยู่
2. คณะกรรมการบริษัทพิจารณาจำนวนกรรมการบริษัทที่เหมาะสม สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาด ประเภท และความซับซ้อนของธุรกิจ
3. คณะกรรมการบริษัทมีสัดส่วนระหว่างกรรมการบริษัทที่เป็นผู้บริหารและกรรมการบริษัทที่ไม่เป็นผู้บริหาร สะท้อนอำนาจที่ถ่วงดุลกันอย่างเหมาะสม โดยส่วนใหญ่เป็นกรรมการบริษัทที่ไม่เป็นผู้บริหารที่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำงานของฝ่ายจัดการได้อย่างอิสระ มีจำนวนและคุณสมบัติของกรรมการอิสระตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งดูแลให้กรรมการอิสระทำงานร่วมกับคณะกรรมการบริษัททั้งหมดได้อย่างมีประสิทธิภาพ และแสดงความเห็นได้อย่างอิสระ
4. คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการเปิดเผยนโยบายในการกำหนดองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท ที่มีความหลากหลาย และข้อมูลกรรมการ อาทิ อายุ เพศ ประวัติการศึกษา ประสบการณ์ สัดส่วนการถือหุ้น จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท และการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทในบริษัทจดทะเบียนอื่น ไว้ในรายงานประจำปี และบนเว็บไซต์ของบริษัท

6.2.3.2 หลักปฏิบัติ 3.2

คณะกรรมการบริษัทเลือกบุคคลที่เหมาะสมเป็นประธานกรรมการบริษัทและดูแลให้มั่นใจว่าองค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเอื้อต่อการใช้ดุลพินิจในการตัดสินใจอย่างมีอิสระ

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดว่าประธานกรรมการบริษัทต้องเป็นกรรมการอิสระ
2. ประธานกรรมการบริษัทและกรรมการผู้จัดการ มีหน้าที่และความรับผิดชอบแยกจากกันอย่างชัดเจน เพื่อให้ไม่ให้เกิดคนใดคนหนึ่งมีอำนาจโดยไม่จำกัด ดังนี้
 - 1) ประธานกรรมการบริษัทมีบทบาทเป็นผู้นำของคณะกรรมการบริษัท โดยมีหน้าที่อย่างน้อยครอบคลุมในเรื่องดังต่อไปนี้
 - (1) เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้น
 - (2) เป็นประธานในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
 - (3) เป็นผู้ลงคะแนนเสียงชี้ขาดในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากัน

- (4) เป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และกำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ โดยหารือ กับกรรมการผู้จัดการ และมีมาตรการที่ดูแลเรื่องสำคัญได้ถูกบรรจุเป็นวาระการประชุม
 - (5) กำกับ ติดตาม ดูแลให้มั่นใจได้ว่า การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
 - (6) ดูแลให้มั่นใจว่ากรรมการบริษัทฯ ทุกคนมีส่วนร่วมในการส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรที่มีจริยธรรม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี
 - (7) จัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอ ที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเรื่องและมากพอที่กรรมการบริษัทจะอภิปรายประเด็นสำคัญอย่างรอบคอบ ส่งเสริมให้กรรมการบริษัทมีการใช้ดุลพินิจที่รอบคอบ ให้ความเห็นได้อย่างอิสระ
 - (8) เสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกรรมการบริษัทฯ ที่เป็นผู้บริหารและกรรมการบริษัทที่ไม่เป็นผู้บริหาร และระหว่างคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการ
- 2) กรรมการผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนด
3. ในกรณีที่ประธานกรรมการบริษัทและกรรมการผู้จัดการเป็นบุคคลคนเดียวกัน บริษัทมีมาตรการดังนี้
 - 1) ในกรณีที่ประธานกรรมการบริษัทหรือกรรมการผู้จัดการมีส่วนได้เสีย จะต้องออกจากห้องประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระนั้น ๆ
 - 2) รองประธานกรรมการบริษัทฯ ทำหน้าที่ประธานที่ประชุมแทน หากไม่มีรองประธานกรรมการบริษัทฯ หรือมีแต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้เลือกกรรมการบริษัทท่านใดท่านหนึ่งให้ทำหน้าที่ประธานที่ประชุม
 4. คณะกรรมการบริษัทฯ ไม่ได้กำหนดจำนวนปีในการดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ ในกรณีที่กรรมการอิสระมีการดำรงตำแหน่งต่อเนื่องเกิน 9 ปีนับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระครั้งแรก คณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลถึงความจำเป็นดังกล่าว
 5. คณะกรรมการบริษัทฯ แต่งตั้งคณะกรรมการชด้อย่อยเพื่อพิจารณาประเด็นเฉพาะเรื่อง กลั่นกรองข้อมูล และเสนอแนวทางการดำเนินการเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา
 6. คณะกรรมการบริษัทฯ ดูแลให้มีการเปิดเผยบทบาท หน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชด้อย่อย จำนวนครั้งของการประชุม และจำนวนครั้งที่กรรมการบริษัทฯ แต่ละท่านเข้าร่วมประชุมในปีที่ผ่านมา และรายงานผลการปฏิบัติงาน ของคณะกรรมการชด้อย่อยทุกชุด

6.2.3.3 หลักปฏิบัติ 3.3

คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนดให้การสรรหาและคัดเลือกกรรมการบริษัท มีกระบวนการที่โปร่งใสและชัดเจน เพื่อให้ได้คณะกรรมการบริษัทฯ ที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับองค์ประกอบที่กำหนดไว้

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. คณะกรรมการบริษัทฯ แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา
2. คณะกรรมการสรรหาจัดให้มีการประชุม เพื่อพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคล เพื่อให้ได้กรรมการบริษัทที่มีคุณสมบัติ มีความรู้ความชำนาญที่เหมาะสม
3. คณะกรรมการบริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคล เพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทฯ

6.2.3.4 หลักปฏิบัติ 3.4

คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนให้มีความเหมาะสมกับความรับผิดชอบและจูงใจให้คณะกรรมการบริษัทฯ นำพาทิศกรให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว โดยเสนอโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนกรรมการบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นเป็นผู้อนุมัติ

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. คณะกรรมการบริษัทฯ แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน
2. ค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทฯ สอดคล้องกับภาระหน้าที่ และความรับผิดชอบ (accountability and responsibility) ของกรรมการบริษัทฯ แต่ละคน โดยเปรียบเทียบกับบริษัทอื่นที่อยู่ในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน
3. ผู้ถือหุ้นเป็นผู้อนุมัติโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนกรรมการบริษัทฯ รวมถึงสิทธิประโยชน์อื่น
4. คณะกรรมการบริษัทฯ เปิดเผยนโยบายและหลักเกณฑ์การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัทฯ ที่สะท้อนถึงภาระหน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละคน

6.2.3.5 หลักปฏิบัติ 3.5

คณะกรรมการบริษัทฯ กำกับดูแลให้กรรมการบริษัททุกคนมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่และจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. คณะกรรมการบริษัทฯ จัดให้มีคู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียน เพื่อให้กรรมการบริษัทฯ เข้าใจบทบาทหน้าที่ของตน
2. คณะกรรมการบริษัทฯ มีการเปิดเผยการดำรงตำแหน่งอื่นของกรรมการบริษัทฯ
3. ในกรณีที่กรรมการบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหาร หรือมีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในกิจการอื่นที่มีความขัดแย้ง หรือสามารถใช้โอกาสหรือข้อมูลของบริษัทเพื่อประโยชน์ของตน ต้องรายงานให้ประธานกรรมการบริษัทฯ และ ประธานกรรมการตรวจสอบทราบ
4. กรรมการบริษัทฯ แต่ละคนควรเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทั้งหมดที่ได้จัดให้มีขึ้นในรอบปียกเว้นกรณีที่มีเหตุจำเป็น
5. คณะกรรมการบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าความสามารถทางธุรกิจและความเชี่ยวชาญของกรรมการบริษัทฯ แต่ละคนนั้น ไม่ได้ขึ้นอยู่กับจำนวนบริษัทที่กรรมการบริษัทฯ ดำรงตำแหน่ง ดังนั้น กลุ่มบริษัทฯ จึงไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทฯ ในบริษัทจดทะเบียนอื่น

6.2.3.6 หลักปฏิบัติ 3.6

คณะกรรมการบริษัทฯ กำกับดูแลให้มีกรอบและกลไกในการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทย่อย และกิจการอื่นที่กลุ่มบริษัทฯ ไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ในระดับที่เหมาะสมกับกิจการแต่ละแห่ง

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณากำหนดนโยบายการกำกับดูแลบริษัทย่อยซึ่งรวมถึง
 - 1) การแต่งตั้งบุคคลไปเป็นกรรมการบริษัท ผู้บริหาร หรือ ผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย ทีมผู้บริหารระดับสูงของบริษัทที่ร่วมลงทุนเป็นผู้พิจารณากรรมการบริษัทหรือผู้บริหารในกลุ่ม ที่มีความรู้ความสามารถและมีความชำนาญในธุรกิจนั้นเข้าไปเป็นตัวแทนในฐานะผู้ร่วมทุนหรือตามสัญญาร่วมทุน

- 2) กำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัทตามข้อ 1) และให้ตัวแทนของบริษัทดูแลให้การปฏิบัติเป็นไปตามนโยบายของบริษัทย่อย และในกรณีที่บริษัทย่อยมีผู้ร่วมลงทุนอื่น คณะกรรมการบริษัทควรกำหนดนโยบายให้ตัวแทนทำหน้าที่อย่างดีที่สุดเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทย่อย และให้สอดคล้องกับนโยบายของบริษัทแม่
 - 3) ระบบการควบคุมภายในของบริษัทย่อยที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอและการทำรายการต่าง ๆ เป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
 - 4) การเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การทำรายการอื่นที่สำคัญ การเพิ่มทุน การลดทุน การเลิกบริษัทย่อย เป็นต้น
2. การเข้าร่วมลงทุนในกิจการอื่นอย่างมีนัยสำคัญ คณะกรรมการบริษัทควรดูแลให้มีการจัดทำสัญญาร่วมทุน (Shareholders' Agreement) หรือข้อตกลงอื่น เพื่อให้เกิดความชัดเจนเกี่ยวกับอำนาจในการบริหารจัดการ และการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญ การติดตามผลการดำเนินงาน เพื่อสามารถใช้เป็นข้อมูลในการจัดทำงบการเงินของบริษัทได้ตามมาตรฐาน และกำหนดเวลา

6.2.3.7 หลักปฏิบัติ 3.7

คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ประจำปีของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย โดยนำผลการประเมินไปใช้ในการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัท และ คณะกรรมการชุดย่อยมีการประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
2. คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงาน เช่น ประเมินผลทั้งคณะ ประเมินผลรายบุคคล และเปิดเผยผลการประเมินไว้ในรายงานประจำปี[อันนี้ผมทำแล้วในปีที่แล้วแต่คิดว่าไม่เสร็จครับ]
3. คณะกรรมการบริษัท นำผลการประเมินไปใช้ในการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและ คณะกรรมการชุดย่อย

6.2.3.8 หลักปฏิบัติ 3.8

คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้กรรมการบริษัทแต่ละคนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ ลักษณะการประกอบธุรกิจ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ตลอดจนสนับสนุนให้กรรมการบริษัททุกคนได้รับการเสริมสร้าง ทักษะและความรู้สำหรับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการอย่างสม่ำเสมอ

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

1. บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทใหม่ จะได้รับการปฐมนิเทศ
 - แนะนำข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่
 - ทิศทางการดำเนินธุรกิจ (วัตถุประสงค์ เป้าหมาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยมองค์กร)
 - บทบาทหน้าที่ ค่าตอบแทนและสิทธิประโยชน์อื่นของกรรมการบริษัท
2. กรรมการบริษัทจะได้รับการพัฒนาความรู้และการอบรมที่จำเป็นอย่างต่อเนื่อง และเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี
3. คณะกรรมการบริษัทควรมีความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมาย กฎเกณฑ์ มาตรฐาน ความเสี่ยง และสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ รวมทั้งได้รับทราบข้อมูลที่เป็นปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ

6.2.3.9 หลักปฏิบัติ 3.9

คณะกรรมการบริษัทฯ ควรให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทฯ เป็นไปด้วยความเรียบร้อย สามารถเข้าถึงข้อมูลที่จำเป็น และมีเลขานุการบริษัทที่มีความรู้และประสบการณ์ที่จำเป็น และเหมาะสมต่อการสนับสนุนการดำเนินงาน ของคณะกรรมการบริษัทฯ

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. คณะกรรมการบริษัทฯ ควรให้มีการกำหนดวันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้า เพื่อให้กรรมการบริษัทสามารถจัดเวลาเข้าร่วมประชุม
2. คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณากำหนดจำนวนครั้งของการประชุมไม่น้อยกว่า 6 ครั้งต่อปี
3. คณะกรรมการบริษัทฯ จัดให้มีกลไกให้กรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการเสนอเรื่องที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทเข้าสู่การประชุม
4. คณะกรรมการบริษัทฯ ควรให้มีการจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมให้แก่กรรมการบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน ก่อนวันประชุม
5. คณะกรรมการบริษัทฯ สนับสนุนให้กรรมการผู้จัดการและผู้บริหารเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อให้ สารสนเทศ รายละเอียดเพิ่มเติมในฐานะที่เกี่ยวข้องกับปัญหาโดยตรง
6. คณะกรรมการบริษัทฯ เข้าถึงสารสนเทศที่จำเป็นเพิ่มเติมได้จากกรรมการผู้จัดการ เลขานุการบริษัท หรือผู้บริหารอื่นที่ได้รับมอบหมายภายในขอบเขตนโยบายที่กำหนด และในกรณีที่จำเป็นคณะกรรมการบริษัทฯ อาจจัดให้มีการเห็นอิสระ จากที่ปรึกษาหรือผู้ประกอบวิชาชีพภายนอกโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายของบริษัท
7. คณะกรรมการบริษัทฯ จัดให้กรรมการบริษัทที่ไม่เป็นผู้บริหารมีโอกาสที่จะประชุมระหว่างกันเอง ตามความจำเป็นเพื่ออภิปรายปัญหาต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจโดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วยและควรแจ้งให้กรรมการผู้จัดการ ทราบถึงผลการประชุมด้วย
8. คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนดให้มีเลขานุการบริษัท โดยมีหน้าที่ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และจัดให้มีการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องที่จะเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่

6.2.4 หลักปฏิบัติ 4 สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

6.2.4.1 หลักปฏิบัติ 4.1

คณะกรรมการบริษัทฯ ควรให้มีการสรรหาและพัฒนากรรมการผู้จัดการและผู้บริหารระดับสูง ให้มีความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่เป้าหมาย

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้พิจารณาหรือมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหา พิจารณาสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ
2. คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมายให้กรรมการผู้จัดการดูแลให้มีผู้บริหารระดับสูงที่เหมาะสม
3. คณะกรรมการบริษัทฯ ดูแลให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งกำกับดูแลให้มีแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เพื่อเป็นการเตรียมสืบทอดตำแหน่งกรรมการผู้จัดการและผู้บริหารระดับสูง และรายงานแผนสืบทอดตำแหน่ง ต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อทราบ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

4. คณะกรรมการบริษัทส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการผู้จัดการและผู้บริหารระดับสูงได้รับการอบรมและพัฒนา เพื่อเพิ่มพูนความรู้และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติงาน
5. คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้กรรมการผู้จัดการและผู้บริหารระดับสูงมีหน้าที่รายงานการเข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัทหรือผู้บริหารของบริษัทอื่นต่อประธานกรรมการบริษัทและประธานกรรมการตรวจสอบ รับทราบ โดยรายงานผ่าน เลขานุการบริษัท

6.2.4.2 หลักปฏิบัติ 4.2

คณะกรรมการบริษัท กำกับดูแลให้มีการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนและการประเมินผลที่เหมาะสม

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนกรรมการผู้จัดการ
 - ผลประโยชน์ระยะสั้น เช่น เงินเดือน เงินอุดหนุน เงินบำเหน็จ โดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ผลการประเมินการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ
 - ผลประโยชน์ระยะยาว เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินตอบแทนการเกษียณอายุ ESOP
2. คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้ประธานกรรมการบริษัทหรือประธานกรรมการบริหารเป็นผู้สื่อสารกับ กรรมการผู้จัดการเพื่อรับทราบผลการประเมิน ดังนี้
 - ผลการดำเนินงานในรอบปี เปรียบเทียบกับเป้าหมายและผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมา
 - สภาพคล่องทางการเงินของบริษัท สถานะเศรษฐกิจ เปรียบเทียบกับธุรกิจประเภทเดียวกัน
3. คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการประเมินผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรของกลุ่มบริษัท ให้สอดคล้องกับหลักการประเมินผลการปฏิบัติงาน

6.2.4.3 หลักปฏิบัติ 4.3

คณะกรรมการบริษัทเข้าใจโครงสร้างและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้นที่อาจมีผลกระทบต่อการบริหารและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทไม่มีข้อตกลงของผู้ถือหุ้นที่เป็นอุปสรรคต่อการทำหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

6.2.4.4 หลักปฏิบัติ 4.4

คณะกรรมการบริษัทติดตามดูแลการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวน ความรู้ ทักษะ ประสบการณ์และ แรงจูงใจที่เหมาะสม

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารเป็นผู้ติดตามดูแลการบริหารทรัพยากรบุคคลและ รายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบอย่างน้อยปีละ 1 ครั้งในเรื่องดังต่อไปนี้
 - โครงสร้างองค์กรและค่าตอบแทนที่เหมาะสม
 - แผนการพัฒนาและรักษาบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ
2. คณะกรรมการบริษัทให้มีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเพื่อดูแลให้พนักงานมีการออมอย่างเพียงพอสำหรับ รองรับเกษียณ

6.2.5 หลักปฏิบัติ 5 การส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ

6.2.5.1 หลักปฏิบัติ 5.1

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญและสนับสนุนการสร้างนวัตกรรมที่ก่อให้เกิดมูลค่าแก่ธุรกิจควบคู่ไปกับการสร้างคุณประโยชน์ต่อลูกค้าหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง และมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทส่งเสริมการพัฒนานวัตกรรมที่สร้างมูลค่ามาตรฐานสินค้า บริการ หรือกระบวนการทำงาน เชื่อมโยงเข้ากับแนวทางและกลยุทธ์ของบริษัท
2. คณะกรรมการบริษัทส่งเสริมการพัฒนาต่อยอดนวัตกรรมทางธุรกิจ ตามสภาพปัจจัยแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลง รวมทั้งปรับปรุงกระบวนการผลิต กระบวนการทำงาน การร่วมพัฒนานวัตกรรมกับคู่ค้า เพื่อเสริมสร้างศักยภาพในการแข่งขัน

6.2.5.2 หลักปฏิบัติ 5.2

คณะกรรมการบริษัทติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ไม่ละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อเป็นแนวทางให้ทุกส่วนงานในองค์กรสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลักที่เป็นไปด้วยความยั่งยืน และสะท้อนอยู่ในแผนดำเนินการ (Operation Plan)

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทตระหนักและเคารพในสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ โดยคำนึงถึงสิทธิตามกฎหมายหรือข้อตกลงที่มีกับกลุ่มบริษัท เพื่อให้มั่นใจได้ว่าสิทธิดังกล่าว ได้รับการคุ้มครองและการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกันจึงได้กำหนดนโยบายเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม ตลอดจนคำนึงถึง ชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน ต่อต้านการทุจริต การคอร์รัปชัน ไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา รวมถึงการเคารพต่อสิทธิมนุษยชน
2. คณะกรรมการบริษัทสนับสนุนให้จัดทำรายงานความรับผิดชอบต่อสังคม โดยเป็นส่วนหนึ่งของรายงานประจำปี
3. คณะกรรมการบริษัทดำเนินการให้มีช่องทางและขั้นตอนที่ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถรายงานหรือร้องเรียน ในเรื่องที่สามารถทำให้เกิดความเสียหายต่อกลุ่มบริษัท ความถูกต้องของรายงานทางการเงินหรือเรื่องที่ไม่ได้รับความเป็นธรรม
4. คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบาย หรือแนวทางในการปกป้องคุ้มครองพนักงาน หรือผู้แจ้งเบาะแส ในเรื่องที่สามารถทำให้เกิดความเสียหายต่อกลุ่มบริษัท หรือเรื่องที่ไม่ได้รับความเป็นธรรม โดยกลุ่มบริษัทได้กำหนดไว้ใน จริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและจรรยาบรรณ กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน

6.2.5.3 หลักปฏิบัติ 5.3

คณะกรรมการบริษัทติดตามดูแลการจัดการทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยคำนึงถึงผลกระทบและการพัฒนาทรัพยากรตลอดห่วงโซ่อุปทาน เพื่อความยั่งยืน

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

1. ดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องตามกฎหมาย กฎระเบียบ และนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงถึงผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีการทบทวนและประเมินผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ

2. สร้างวัฒนธรรมองค์กรและสร้างจิตสำนึกให้พนักงานทุกระดับ เกิดความร่วมมือและความรับผิดชอบในการจัดการสิ่งแวดล้อม การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน
3. ส่งเสริมให้ความรู้ และฝึกอบรมแก่พนักงานทุกคนในเรื่องสิ่งแวดล้อม
4. ส่งเสริมระบบการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมตั้งแต่การใช้ทรัพยากรอย่างประหยัด มีมาตรการบำบัดและฟื้นฟู การทดแทน การเฝ้าระวังดูแลและป้องกันผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน
5. มีระบบคัดเลือกคู่ค้าในห่วงโซ่อุปทานที่ดำเนินธุรกิจเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
6. ส่งเสริมการพัฒนาและเผยแพร่เทคโนโลยีที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

6.2.5.4 หลักปฏิบัติ 5.4

คณะกรรมการบริษัทมีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจและการพัฒนาการดำเนินงาน เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัท

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทมีการบริหารจัดการทรัพยากรด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ
2. คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีนโยบายและมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของระบบสารสนเทศ

6.2.6 หลักปฏิบัติ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

6.2.6.1 หลักปฏิบัติ 6.1

คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่มีประสิทธิผล สอดคล้องกับกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทจัดให้กรรมการบริษัทมีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับความเสี่ยงที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจ
2. คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ดำเนินการในเรื่องต่อไปนี้
 - กำหนดนโยบาย และจัดให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท
 - ส่งเสริมให้การบริหารความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมสำคัญของกลุ่มบริษัท
 - กลุ่มบริษัทมีการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยให้ความสำคัญกับสัญญาณเตือน ภัยล่วงหน้า
 - ติดตาม ดูแล ประเมินผลการปฏิบัติงาน
3. คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีหน่วยงานตรวจสอบภายในขึ้นเป็นหน่วยงานหนึ่งในกลุ่มบริษัท โดยมีสายการรายงานไปยังคณะกรรมการตรวจสอบ ในเรื่องต่อไปนี้
 - สอบทานให้กลุ่มบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม
 - ทบทวนและกำหนดมาตรการควบคุมภายใน โดยให้ความสำคัญกับความผิดปกติที่มีนัยสำคัญ

6.2.6.2 หลักปฏิบัติ 6.2

คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบที่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วย กรรมการบริษัทอย่างน้อย 3 คน ซึ่งทุกคน ต้องเป็นกรรมการอิสระ และมีคุณสมบัติและหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2. คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ โดยกำหนดวาระการดำรงตำแหน่ง ขอบเขตอำนาจหน้าที่ เพื่อแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ไว้อย่างชัดเจน

6.2.6.3 หลักปฏิบัติ 6.3

คณะกรรมการบริษัทมีการกำหนดนโยบายดำเนินการกับความขัดแย้งของผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นได้ระหว่างกลุ่มบริษัท กับกรรมการบริษัท ฝ่ายจัดการ หรือผู้ถือหุ้น รวมไปถึงการป้องกันการใช้ประโยชน์อันมิควรในทรัพย์สิน ข้อมูล และโอกาส ของกลุ่มบริษัท และการทำธุรกรรมกับผู้ที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัท

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูล ซึ่งรวมถึงการกำหนดนโยบาย และวิธีปฏิบัติในการรักษาความลับ (confidentiality) การรักษาความน่าเชื่อถือ (integrity) และความพร้อมใช้ของข้อมูล (availability) รวมทั้งการจัดการข้อมูลที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ (market sensitive information) นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทดูแลให้กรรมการบริษัท ผู้บริหารระดับสูง และพนักงาน ตลอดจนบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้อง ปฏิบัติตามระบบ การรักษาความปลอดภัยของข้อมูลด้วย
2. คณะกรรมการบริษัทดูแลให้มีการจัดการและติดตามรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ รวมทั้งดูแลให้มีแนวทางและวิธีปฏิบัติ เพื่อให้การทำรายการดังกล่าวเป็นไปตามขั้นตอนการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลตามที่ กฎหมายกำหนดและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของกลุ่มบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญโดยผู้มีส่วนได้เสียไม่มีส่วนร่วมในการ ตัดสินใจ
3. คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้กรรมการบริษัทรายงานการมีส่วนได้เสีย ก่อนการพิจารณาการประชุม คณะกรรมการบริษัท และบันทึกไว้ในรายงานการประชุม โดยกรรมการบริษัทที่มีส่วนได้เสียออกจากห้องประชุมและไม่มีสิทธิออก เสียงในวาระนั้น

6.2.6.4 หลักปฏิบัติ 6.4

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายปฏิบัติตามกฎหมายต่อต้านการคอร์รัปชัน โดยจัดทำนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน และข้อปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน โดยสื่อสารให้ทุกระดับของกลุ่มบริษัทและต่อบุคคลภายนอก

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีคู่มือนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันและข้อปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน มีหน้าที่ปฏิบัติตามรวมถึงการสนับสนุนกิจกรรมที่ส่งเสริม และปลูกฝังให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

2. คณะกรรมการบริษัทฯ จัดให้มีการเปิดเผยประชาสัมพันธ์ให้สาธารณชนรับทราบถึงนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน รวมทั้งช่องทางในการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนผ่านเว็บไซต์ และรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทฯ

6.2.6.5 หลักปฏิบัติ 6.5

คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนดให้มีกลไกในการรับเรื่องร้องเรียน และการดำเนินการกรณีมีการชี้เบาะแส

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. กำหนดการรับเรื่องร้องเรียนไว้ในหัวข้อ จรรยาบรรณกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน
2. หากเป็นการแจ้งเบาะแสในเรื่องเกี่ยวกับการคอร์รัปชัน ให้ปฏิบัติตามข้อปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน ซึ่งอยู่ในนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันและข้อปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน

6.2.7 หลักปฏิบัติ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

6.2.7.1 หลักปฏิบัติ 7.1

คณะกรรมการบริษัทฯ มีความรับผิดชอบในการดูแลให้มีระบบการจัดทำรายงานทางการเงิน และการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ให้ถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา และให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. คณะกรรมการบริษัทฯ ดูแลให้มีบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและเปิดเผยข้อมูล มีความรู้ทักษะ และประสบการณ์ที่เหมาะสมกับหน้าที่ ความรับผิดชอบ และมีจำนวนเพียงพอ โดยบุคลากรดังกล่าวหมายรวมถึง กรรมการผู้จัดการ ผู้บริหารสูงสุดสายงานบัญชีและการเงิน ผู้จัดทำบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน เลขานุการบริษัท นักลงทุนสัมพันธ์และผู้เกี่ยวข้อง
2. การให้ความเห็นชอบการเปิดเผยข้อมูลรายงานทางการเงิน คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีการจัดทำรายงาน ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อรายงานทางการเงิน
3. คณะกรรมการบริษัทฯ ดูแลให้การเปิดเผยข้อมูล ซึ่งรวมถึง งบการเงิน รายงานประจำปี แบบ 56-1 สามารถสะท้อนฐานะการเงินและผลการดำเนินงานอย่างเพียงพอ คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis หรือ MD&A) เพื่อประกอบการเปิดเผยงบการเงินทุกไตรมาสหรือประจำปี
4. การเปิดเผยข้อมูลรายการใดที่เกี่ยวข้องกับกรรมการบริษัท และผู้บริหารฯ ได้ปฏิบัติและเปิดเผยตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

6.2.7.2 หลักปฏิบัติ 7.2

คณะกรรมการบริษัทติดตามดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงิน และความสามารถในการชำระหนี้

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทดูแลให้ฝ่ายจัดการมีการติดตาม และประเมินฐานะทางการเงินของกลุ่มบริษัท เพื่อรายงาน ต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ หากเริ่มมีสัญญาณบ่งชี้ถึงปัญหาสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ คณะกรรมการบริษัทร่วมกับฝ่ายจัดการหาวิธีการแก้ไขโดยเร็ว
2. การอนุมัติการทำรายการใด ๆ หรือการเสนอความเห็นให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการบริษัทมั่นใจว่า การทำรายการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินกิจการ สภาพคล่องทางการเงิน หรือความสามารถในการชำระหนี้

6.2.7.3 หลักปฏิบัติ 7.3

ในภาวะที่กลุ่มบริษัทประสบปัญหาสภาพคล่องทางการเงิน คณะกรรมการบริษัทมั่นใจว่า กลุ่มบริษัทมีแผนหรือกลไกอื่นใน การแก้ไขปัญหา โดยคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

1. กลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจด้วยความระมัดระวัง และปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล กรณีที่กลุ่มบริษัทประสบปัญหาสภาพคล่องทางการเงิน คณะกรรมการบริษัทมีการติดตามดูแลอย่างใกล้ชิด
2. คณะกรรมการบริษัทดูแลให้กลุ่มบริษัทกำหนดแผนการแก้ไขปัญหาทางการเงิน โดยคำนึงถึงความเป็นธรรมต่อ ผู้มีส่วนได้เสียรวมถึงเจ้าหนี้ตลอดจนติดตามการแก้ไขปัญหา โดยฝ่ายจัดการต้องรายงานอย่างสม่ำเสมอ
3. คณะกรรมการบริษัทมั่นใจว่า การพิจารณาตัดสินใจในการแก้ไขปัญหาเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล

6.2.7.4 หลักปฏิบัติ 7.4

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาจัดทำรายงานความยั่งยืนตามความเหมาะสม

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทพิจารณาความเหมาะสมในการเปิดเผยข้อมูลการปฏิบัติตามกฎหมาย จริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและจรรยาบรรณกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน นโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชั่น การปฏิบัติต่อพนักงาน และผู้มีส่วนได้เสีย รวมถึงการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม และการเคารพสิทธิมนุษยชน ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดย คำนึงถึงกรอบการรายงานที่ได้รับการยอมรับในประเทศหรือในระดับสากล ทั้งนี้อาจเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปี
2. คณะกรรมการบริษัทดูแลให้ข้อมูลที่เปิดเผยเป็นเรื่องสำคัญและสะท้อนการปฏิบัติที่จะนำไปสู่การสร้างคุณค่าแก่กิจการอย่างยั่งยืน

6.2.7.5 หลักปฏิบัติ 7.5

คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดให้มีหน่วยงานหรือผู้รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ ทำหน้าที่สื่อสารกับผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสีย นักลงทุน นักวิเคราะห์หรือสื่อมวลชน อย่างเหมาะสม เท่าเทียมกัน และทันเวลา

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นผู้มีความเข้าใจธุรกิจของกลุ่มบริษัทเป็นผู้สื่อสารและเปิดเผยข้อมูลต่อบุคคลภายนอกในช่องทางที่เหมาะสม
2. คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดให้มีหน่วยงานหรือผู้รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์

6.2.7.6 หลักปฏิบัติ 7.6

คณะกรรมการบริษัทส่งเสริมให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเผยแพร่ข้อมูล

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่านช่องทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัท

6.2.8 หลักปฏิบัติ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

6.2.8.1 หลักปฏิบัติ 8.1

คณะกรรมการบริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของกลุ่มบริษัท

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทตระหนักและเคารพในสิทธิแห่งความเป็นเจ้าของของผู้ถือหุ้น ไม่มีการกระทำใด ๆ อันเป็นการละเมิดหรือลดทอนสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยทำหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นอย่างเป็นธรรม ตลอดจนสนับสนุนและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกกลุ่มไม่ว่าเป็นผู้ถือหุ้นในประเทศหรือต่างประเทศ ทั้งที่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายย่อย หรือผู้ถือหุ้นประเภทสถาบันได้ใช้สิทธิของตน ทั้งสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นสิทธิในการเข้าถึงสารสนเทศอย่างเพียงพอและทันเวลา และสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อกำหนดทิศทางการดำเนินงานและตัดสินใจในเรื่องที่มีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท
2. คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้วาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งมีคำชี้แจงและเหตุผลประกอบในแต่ละวาระในหนังสือบอกกล่าวนัดประชุม
3. คณะกรรมการบริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุม และ/หรือ เสนอชื่อ บุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี
4. คณะกรรมการบริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามที่เกี่ยวกับการประชุมเป็นการล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น
5. คณะกรรมการบริษัทดูแลให้หนังสือบอกกล่าวนัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน พร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้อง โดยจัดทำเป็นฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษ และเผยแพร่บนเว็บไซต์ของกลุ่มบริษัทฯ ล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วัน ก่อนวันประชุม
6. คณะกรรมการบริษัทสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นทุกรายใช้สิทธิของตนในฐานะผู้ถือหุ้น โดยบริษัทส่งหนังสือบอกกล่าวนัดประชุมผู้ถือหุ้นและเอกสารประกอบการประชุมเพื่อการพิจารณาล่วงหน้า ทั้งฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษ
7. คณะกรรมการบริษัทปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน โดยหุ้นประเภทเดียวกันมีสิทธิออกเสียงเท่าเทียมกัน เท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
8. คณะกรรมการบริษัทสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สามารถมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน โดยใช้หนังสือมอบฉันทะรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนเสียงได้ และ เสนอชื่อกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 คน เป็นทางเลือกในการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น

6.2.8.2 หลักปฏิบัติ 8.2

คณะกรรมการบริษัทฯ ดูแลให้การประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใส มีประสิทธิภาพและผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิของตน

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนดวัน เวลา สถานที่ประชุม โดยคำนึงถึงความสะดวกของผู้ถือหุ้น
2. คณะกรรมการบริษัทฯ ดูแลไม่ให้เกิดการกระทำใด ๆ ที่เป็นการจำกัดโอกาสการเข้าประชุมของผู้ถือหุ้น
3. คณะกรรมการบริษัทฯ ส่งเสริมการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการประชุมผู้ถือหุ้น
4. คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนดแนวทางในการประชุมผู้ถือหุ้น ไว้ดังนี้
 - 1) ประธานกรรมการบริษัทเป็นประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้น
 - 2) ไม่มีการเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งเป็นการล่วงหน้า
 - 3) กรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหารสูงสุดทางด้านบัญชีและการเงิน และผู้บริหารที่เกี่ยวข้อง ต้องเข้าร่วมการประชุม
 - 4) ก่อนเริ่มการประชุม มีการแจ้งจำนวนและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง และ ผู้ถือหุ้น ที่มอบฉันทะ วิธีการประชุม การลงคะแนนเสียงและการนับคะแนนเสียง
 - 5) วาระการเลือกตั้งกรรมการบริษัทฯ จัดให้มีการลงมติเป็นรายบุคคล
 - 6) วาระค่าตอบแทนกรรมการบริษัทฯ ให้สิทธิผู้ถือหุ้นเป็นผู้อนุมัติ
 - 7) มีการใช้บัตรลงคะแนน รวมทั้งมีบุคคลที่เป็นอิสระเป็นสักขีพยานในการนับคะแนน

6.2.8.3 หลักปฏิบัติ 8.3

คณะกรรมการบริษัทฯ ดูแลให้การเปิดเผยมติที่ประชุมและการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน

แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทฯ

1. คณะกรรมการบริษัทฯ เปิดเผยให้สาธารณชนทราบถึงมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมผลการลงคะแนนในแต่ละวาระภายในวันทำการถัดไป ผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและบนเว็บไซต์ของกลุ่มบริษัทฯ
2. คณะกรรมการบริษัทฯ ดูแลให้มีการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น โดยบันทึกการชี้แจงขั้นตอน การลงคะแนน รายชื่อกรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อยและผู้บริหารที่มาประชุมและลาประชุม ผลการลงคะแนนในแต่ละวาระ พร้อมคำถาม คำตอบ และเปิดเผยต่อสาธารณชนบนเว็บไซต์ของบริษัท
3. คณะกรรมการบริษัทฯ ดูแลให้มีการจัดส่งสำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายใน 14 วันนับจากวันประชุมผู้ถือหุ้น และกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

6.3 จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ

6.3.1 ความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย

คณะกรรมการบริษัทฯ มีนโยบายที่จะส่งเสริมความร่วมมือระหว่างกลุ่มบริษัทฯกับผู้มีส่วนได้เสีย ในการสร้างเสริมผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯโดยส่งเสริมให้เกิดความร่วมมือและดูแลผู้มีส่วนได้เสียตามสิทธิที่มี ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้มีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ พนักงาน ชุมชนและสังคม สิ่งแวดล้อม และภาครัฐ

(ก) ผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทฯ ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบต่อ รมั้ดระวัง ชื่อสัตย์ สุจริต เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน โดยกำหนดเป็นนโยบายและแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

1. เคารพในสิทธิแห่งความเป็นเจ้าของ และปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม
2. ดำเนินงานตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นและความมั่นใจต่อผู้ถือหุ้น อันจะนำไปสู่ความเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน
3. มีการพัฒนากิจการของกลุ่มบริษัทฯให้เจริญก้าวหน้าอย่างต่อเนื่อง ให้ผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสม
4. รายงานสารสนเทศสำคัญที่มีหรืออาจมีผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้น ทั้งสารสนเทศที่รายงานตามรอบระยะเวลาบัญชี และสารสนเทศที่รายงานตามเหตุการณ์ ตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยไม่กระทำการใด ๆ ที่มีลักษณะเป็นการจำกัดสิทธิของผู้ถือหุ้นในการเข้าถึงสารสนเทศของบริษัท
5. จัดให้มีรายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทฯต่อรายงานทางการเงินในรายงานประจำปี
6. เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุม และ/หรือ เสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี
7. เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามที่เกี่ยวข้องกับการประชุมเป็นการล่วงหน้าก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น
8. เผยแพร่หนังสือบอกกล่าวนัดประชุมผู้ถือหุ้นบนเว็บไซต์ของบริษัทล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรับทราบและศึกษาข้อมูลก่อนการประชุม
9. อำนวยความสะดวกในการประชุมผู้ถือหุ้น โดย วัน เวลา สถานที่ และวิธีการ ไม่เป็นอุปสรรคในการเข้าร่วมประชุมของผู้ถือหุ้น รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถมาร่วมประชุมด้วยตนเอง สามารถมอบฉันทะให้ผู้อื่นมาร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน
10. ดำเนินการกับความขัดแย้งของผลประโยชน์อย่างรอบคอบ ด้วยความมีเหตุมีผล และเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน
11. ปกป้องผลประโยชน์และดูแลทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทฯ เสมือนวิญญูชนพึงรักษาทรัพย์สินของตนเอง ขจัดการแสวงหาผลประโยชน์อันมิควรได้โดยชอบไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

(ข) ลูกค้า

คณะกรรมการบริษัทฯ ตระหนักว่าความพึงพอใจและความเชื่อมั่นของลูกค้าเป็นกุญแจสำคัญ อันนำไปสู่ความสำเร็จของกลุ่มบริษัทฯอย่างยั่งยืน โดยกำหนดเป็นนโยบายและแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

1. ดำเนินการพัฒนาโครงการ การบริการ การจำหน่ายสินค้า ที่มีคุณภาพ สร้างความประทับใจมีรู้สึกต่อลูกค้า ให้เกิดการบอกต่อแบบปากต่อปาก และต้องเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
2. ดำเนินธุรกิจด้วยความมุ่งมั่น พัฒนาโครงการและบริการ คิดค้นนวัตกรรมใหม่ ๆ เพื่อเพิ่มคุณค่าในการอยู่อาศัยที่ดี มีคุณภาพให้แก่เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง พร้อมกับการให้ข้อมูลที่จำเป็นต่อการตัดสินใจโดยไม่ปิดบังหรือบิดเบือนข้อเท็จจริง

3. ดำเนินธุรกิจโดยยึดถือความซื่อสัตย์ สุจริต เป็นธรรม และไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการละเมิดสิทธิของลูกค้า และผู้เกี่ยวข้องใกล้เคียง รักษาความลับทางการค้าของลูกค้า ไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ตนเองหรือผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ
4. ไม่เรียกรับหรือยินยอมที่จะรับทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดที่ไม่สุจริตจากลูกค้าทั้งทางตรงและทางอ้อม
5. ปฏิบัติตามข้อตกลงทางการค้า ในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติได้ ให้รับแจ้งลูกค้าเป็นการล่วงหน้าเพื่อร่วมกันหาแนวทางแก้ไขและป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหาย
6. จัดให้มีช่องทางการสื่อสาร เพื่อให้ลูกค้าสามารถร้องเรียนต่อกลุ่มบริษัทฯ และคำ ร้องเรียน พึงได้รับการเอาใจใส่และดำเนินการอย่างเป็นธรรม

(ค) คู่ค้า

คณะกรรมการบริษัทฯ ปฏิบัติต่อคู่ค้าด้วยความเสมอภาคและคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกัน โดยกำหนดเป็นนโยบายและแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

1. มีระบบการคัดเลือกคู่ค้าในห่วงโซ่อุปทานที่มีการดำเนินธุรกิจตามกฎหมาย ปฏิบัติตามมาตรฐานความปลอดภัยและอาชีวอนามัย เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยมีการปฏิบัติต่อคู่ค้าบนพื้นฐานของการแข่งขันที่เป็นธรรมเสมอภาคและเคารพซึ่งกันและกัน
2. รักษาความลับหรือข้อมูลทางสารสนเทศของคู่ค้า ไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ตนเอง หรือผู้เกี่ยวข้องโดยมิชอบ
3. สร้างสัมพันธ์ภาพและความเข้าใจที่ดีต่อกัน แลกเปลี่ยนความรู้ร่วมกันพัฒนาและเพิ่มคุณค่าให้แก่สินค้าและบริการ เพื่อการเจริญเติบโตร่วมกัน
4. ปฏิบัติตามข้อตกลงทางการค้าและให้ข้อมูลที่ถูกต้อง ในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติได้ให้รับแจ้งจากคู่ค้าเป็นการล่วงหน้า เพื่อร่วมกันหาแนวทางแก้ไขและป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหาย
5. ไม่เรียกรับ หรือยินยอมที่จะรับ ทรัพย์สิน หรือผลประโยชน์อื่นใด ซึ่งอยู่นอกเหนือข้อตกลงทางการค้า

(ง) คู่แข่ง

คณะกรรมการบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจภายใต้บทบัญญัติของกฎหมาย โดยกำหนดเป็นนโยบายและแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

1. ประพฤติปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่เป็นธรรม โดยคำนึงถึงจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและกฎหมายแข่งขันทางการค้าในประเทศต่าง ๆ ที่กลุ่มบริษัทฯ เข้าไปดำเนินธุรกิจ
2. ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้า

(จ) เจ้าหนี้

คณะกรรมการบริษัทฯ ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีหลักการและมีวินัย เพื่อสร้างความเชื่อถือให้กับเจ้าหนี้โดยกำหนดเป็นนโยบายและแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

1. ปฏิบัติต่อเจ้าหนี้ทุกกลุ่มอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม
2. ปฏิบัติตามสัญญาหรือเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ตกลงกันอย่างเคร่งครัด
3. บริหารงานเพื่อให้เจ้าหนี้นั้นมั่นใจในฐานะทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ที่
4. เปิดเผยฐานะทางการเงินอย่างถูกต้อง ตรงเวลา
5. ในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่ง ให้รับแจ้งให้เจ้าหนี้ทราบเป็นการล่วงหน้าเพื่อร่วมกันหาแนวทางแก้ไขและป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหาย

(ฉ) พนักงาน

คณะกรรมการบริษัทฯ ถือว่าพนักงานเป็นทรัพยากรที่มีค่าและเป็นปัจจัยแห่งความสำเร็จของกลุ่มบริษัทฯ โดยกำหนดเป็นนโยบายและแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

1. ปฏิบัติต่อพนักงานโดยเคารพต่อศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ และ สิทธิขั้นพื้นฐานในการทำงาน ตลอดจนไม่เปิดเผยหรือส่งผ่านข้อมูลหรือความลับของพนักงานต่อบุคคลภายนอกหรือผู้ไม่เกี่ยวข้อง
2. ปฏิบัติต่อพนักงานภายใต้กรอบกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของกลุ่มบริษัทฯ
3. ส่งเสริมความเท่าเทียมกันในการจ้างแรงงาน ไม่เลือกปฏิบัติ ไม่กีดกันด้วยเหตุทางเพศ สีมืด เชื้อชาติ ศาสนา อายุ ความพิการ หรือสถานะอื่นใดที่ไม่ได้เกี่ยวข้องโดยตรงกับการปฏิบัติงาน
4. สนับสนุนและส่งเสริมให้มีการฝึกอบรม แลกเปลี่ยนความรู้ เพื่อพัฒนาความรู้ความสามารถของบุคลากรอย่างทั่วถึง สร้างความมั่นคงในอาชีพ และให้โอกาสในการเจริญก้าวหน้าตามศักยภาพของแต่ละคน
5. ส่งเสริมให้พนักงานมีส่วนร่วมในการกำหนดทิศทางการดำเนินงานและการพัฒนาของกลุ่มบริษัทฯ
6. ให้ผลตอบแทนด้วยความเป็นธรรม เหมาะสมตามความรู้ ความสามารถ หน้าที่ความรับผิดชอบและผลการปฏิบัติงาน
7. จัดให้มีสวัสดิการและสิทธิประโยชน์ที่เหมาะสมแก่พนักงาน อาทิ การรักษาพยาบาล กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ การประกันสุขภาพกลุ่ม รางวัลเบี่ยชยัน เป็นต้น
8. เปิดโอกาสให้พนักงานมีช่องทางสื่อสาร เสนอแนะ และร้องทุกข์ เกี่ยวกับการทำงาน ซึ่งข้อเสนอต่าง ๆ จะได้รับการพิจารณาและกำหนดวิธีการแก้ไข เพื่อให้เกิดประโยชน์แก่ทุกฝ่าย และสร้างความสัมพันธ์อันดีในการทำงานร่วมกัน
9. จัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นในการปฏิบัติหน้าที่ รวมทั้งจัดสภาพแวดล้อมการทำงานโดยคำนึงถึงหลักความปลอดภัย อาชีวอนามัย เพื่อเป็นการส่งเสริมและยกระดับคุณภาพชีวิตของพนักงาน
10. ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของพนักงานทุกระดับ ในการดำเนินกิจกรรมด้านความรับผิดชอบต่อสังคม

(ช) ชุมชนและสังคม

คณะกรรมการบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงหน้าที่และความรับผิดชอบต่อที่พึงมีต่อประเทศชาติ ชุมชน และสังคม ตลอดจนขนบธรรมเนียมประเพณีท้องถิ่น เพื่อธำรงรักษาไว้ซึ่งสังคมและส่วนรวมที่ดีโดยกำหนดเป็นนโยบายและแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

1. ไม่ดำเนินธุรกิจที่ทำให้สังคมเสื่อมลง และไม่ละเมิดสิทธิของบุคคลอื่นที่อยู่ร่วมในชุมชนและสังคม
2. ปลูกฝังจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคมโดยส่วนรวมให้เกิดขึ้นในกลุ่มบริษัทฯ และพนักงานทุกระดับอย่างต่อเนื่อง
3. กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อชุมชนและสังคม อันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ
4. ส่งเสริมการอนุรักษ์วัฒนธรรม และขนบธรรมเนียมประเพณีท้องถิ่น
5. ร่วมมือกับหน่วยงานต่าง ๆ ในการพัฒนาชุมชน
6. ให้การสนับสนุนในกิจกรรมที่ก่อให้เกิดสาธารณะประโยชน์
7. สร้างรายได้และส่งเสริมเศรษฐกิจชุมชน โดยสนับสนุนการจ้างงานและผลิตภัณฑ์ชุมชน
8. สร้างความสัมพันธ์อันดีให้เกิดขึ้นระหว่างกลุ่มบริษัทฯ กับชุมชนและสังคม บนพื้นฐานของความถูกต้องโปร่งใสเป็นธรรม

(ข) สิ่งแวดล้อม

คณะกรรมการบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม โดยกำหนดเป็นนโยบายและแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

1. ดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องตามกฎหมาย กฎระเบียบ และนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงถึงผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีการทบทวนและประเมินผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ
2. สร้างวัฒนธรรมองค์กรและสร้างจิตสำนึกให้พนักงานทุกระดับ เกิดความร่วมมือและความรับผิดชอบต่อในการจัดการสิ่งแวดล้อม การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน
3. ส่งเสริมให้ความรู้ และฝึกอบรมแก่พนักงานทุกคนในเรื่องสิ่งแวดล้อม
4. ส่งเสริมระบบการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม ตั้งแต่การใช้ทรัพยากรอย่างประหยัด มีมาตรการบำบัดและฟื้นฟู การทดแทน การเฝ้าระวังดูแลและป้องกันผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน
5. มีระบบคัดเลือกว่าในห่วงโซ่อุปทานที่ดำเนินธุรกิจเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
6. ส่งเสริมการพัฒนาและเผยแพร่เทคโนโลยีที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

(ณ) ภาครัฐ

คณะกรรมการบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยปฏิบัติตามกฎระเบียบของภาครัฐ โดยกำหนดเป็นนโยบายและแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

1. ศึกษาและทำความเข้าใจในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานและไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นการขัดต่อกฎหมาย
2. ดำเนินการอย่างถูกต้อง เมื่อมีการติดต่อทำธุรกรรมกับเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานของรัฐ
3. สร้างสัมพันธ์อันดีระหว่างกลุ่มบริษัทฯ และภาครัฐในขอบเขตที่เหมาะสม
4. ปฏิบัติตามกฎหมาย ขนบธรรมเนียมประเพณี ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในแต่ละท้องถิ่นหรือชุมชน

6.3.2 การเลี้ยงรับรอง การรับหรือการให้ของขวัญ

คณะกรรมการบริษัทฯ มุ่งหวังให้การดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ เป็นไปในทางที่มีการแข่งขันอย่างเป็นธรรม อย่างไรก็ตาม การเลี้ยงรับรองหรือการรับการเลี้ยงรับรอง การรับหรือการให้ของขวัญ ตามธรรมเนียมประเพณีปฏิบัติ เพื่อรักษาไว้ซึ่งความสัมพันธ์อันดีระหว่างกัน เป็นสิ่งอันควรปฏิบัติตามความเหมาะสม โดยกำหนดแนวทางปฏิบัติดังนี้

- 1) ไม่รับ หรือให้ของขวัญ ของกำนัล การเลี้ยงรับรอง ที่อาจทำให้เกิดอิทธิพลในการตัดสินใจอย่างหนึ่งอย่างใด หากจำเป็นต้องรับหรือให้ของขวัญ ของกำนัล การเลี้ยงรับรองตามประเพณีที่มีมูลค่าเกินกว่าที่กำหนดไว้ในนโยบายของกลุ่มบริษัทฯ ให้รายงานผู้บังคับบัญชาตามลำดับ
- 2) กรณีได้รับมอบหมาย หรือได้รับอนุญาตจากผู้บังคับบัญชาให้ไปช่วยเหลือหน่วยงานภายนอก เช่น ไปเป็นวิทยากรรับเชิญ อาจรับเงินสิ่งของหรือของขวัญได้ตามหลักเกณฑ์หรือมาตรฐานที่หน่วยงานภายนอกนั้นกำหนดและใช้เป็นค่าตอบแทน เช่น การได้รับของขวัญ ของกำนัล การจับฉลากชิงรางวัล เป็นต้น
- 3) กรณีที่ตัวแทน คู่สัญญา หุ้นส่วน หรือ ผู้อื่นใด ที่ต้องการให้ของขวัญ ของกำนัล หรือการเลี้ยงรับรอง ในนามของกลุ่มบริษัทฯ ต้องได้รับการอนุมัติจากผู้บังคับบัญชาก่อน ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในเรื่องเหล่านี้ควรจะอยู่ภายใต้งบประมาณที่เหมาะสม

6.3.3 การไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา

คณะกรรมการบริษัทฯ มีนโยบายไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา โดยกำหนดแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

- 1) ดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับกฎหมาย ข้อบังคับ และข้อผูกพันตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญา
- 2) ดูแลรักษางานอันเป็นทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัท และไม่นำทรัพย์สินทางปัญญาดังกล่าวไปใช้หรือให้บุคคลอื่นใช้โดยมิได้รับอนุญาต
- 3) เคารพสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น ไม่ละเมิดหรือนำผลงานของผู้อื่นไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนเว้นแต่ได้รับอนุญาต หรือให้ค่าตอบแทนแก่เจ้าของผลงาน
- 4) ผลงานที่พนักงานได้สร้างสรรค์ หรือที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ให้ถือเป็นทรัพย์สินทางปัญญาของกลุ่มบริษัทฯ และเมื่อพ้นสภาพจากการเป็นพนักงานแล้วจะต้องส่งมอบทรัพย์สินทางปัญญาดังกล่าวคืนให้กลุ่มบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลที่เกิดขึ้นในรูปแบบใด

6.3.4 การไม่ละเมิดสิทธิมนุษยชน

คณะกรรมการบริษัทฯ เคารพต่อสิทธิมนุษยชน โดยกำหนดแนวทางไว้ปฏิบัติดังนี้

- 1) ไม่กระทำการใด ๆ หรือไม่สนับสนุนกิจการที่ละเมิดสิทธิมนุษยชน
- 2) ให้ความรู้ความเข้าใจในหลักสิทธิมนุษยชนแก่พนักงานเพื่อนำไปเป็นส่วนหนึ่งในการปฏิบัติงาน
- 3) ไม่จำกัดความเป็นอิสระหรือความแตกต่างทางความคิด เพศ เชื้อชาติ ศาสนา การเมืองหรือเรื่องอื่นใด ทั้งนี้พึงหลีกเลี่ยงการแสดงความคิดเห็นที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือแตกแยก
- 4) จัดให้มีช่องทางการสื่อสาร เพื่อให้พนักงานหรือผู้ที่เชื่อว่าสิทธิของตนถูกละเมิดหรือได้รับการปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรมสามารถร้องเรียนต่อกลุ่มบริษัทฯ และคำร้องเรียนพึงได้รับการเอาใจใส่และดำเนินการอย่างเป็นธรรม

6.3.5 ความปลอดภัยและอาชีวอนามัย

คณะกรรมการบริษัทฯ ให้ความสำคัญด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัย โดยกำหนดแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

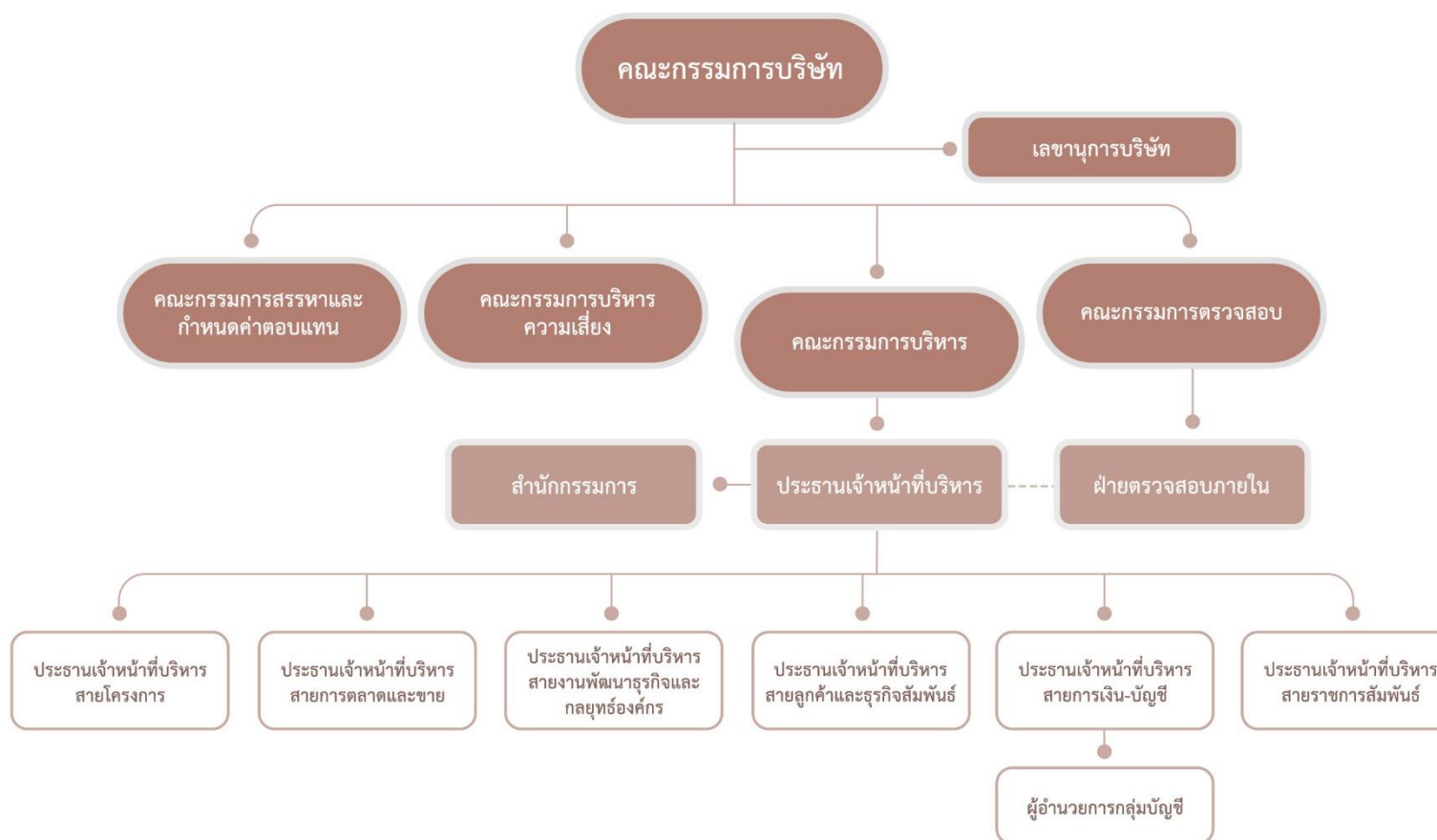
- 1) ดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องตามกฎหมาย กฎระเบียบและนโยบายด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน โดยคำนึงถึงความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน และผลกระทบต่อสุขภาพของพนักงาน คู่ค้าและผู้มีส่วนได้เสีย รวมถึงมีการตรวจติดตามและประเมินผลด้านความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอทั้งในสำนักงานใหญ่ และสำนักงานโครงการภาคสนาม
- 2) สนับสนุนให้เกิดความปลอดภัยในการทำงาน โดยกำหนดระเบียบ วิธีปฏิบัติ และมาตรฐานการทำงานที่ปลอดภัยในการทำงาน สอดคล้องตามความเสี่ยง ตลอดจนการปรับปรุงสภาพการทำงาน สภาพแวดล้อม วิธีการทำงานที่ปลอดภัยรวมถึงการจัดเครื่องมือและอุปกรณ์คุ้มครองความปลอดภัยให้กับพนักงานทั้งในสำนักงานใหญ่ และสำนักงานโครงการภาคสนาม
- 3) มีการเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับสถานการณ์ฉุกเฉิน โดยจัดทำ ฝึกซ้อม และปรับปรุงแผนฉุกเฉินอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้เพื่อป้องกันและลดความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทฯ พนักงาน คู่ค้าและผู้เกี่ยวข้อง
- 4) สร้างวัฒนธรรมการทำงานที่ปลอดภัยทั่วทั้งองค์กร ซึ่งจะช่วยให้เกิดความปลอดภัยในการทำงาน ได้อย่างยั่งยืน

7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ (Governance Body)

7.1 โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย 4 ชุด และตำแหน่งผู้บริหาร 8 ตำแหน่ง ดังนี้

โครงสร้างองค์กรของบริษัทฯ



7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัทฯ

7.2.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทฯ

องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบไปด้วยกรรมการ 10 ท่าน โดยกึ่งหนึ่งเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ ปัจจุบันนายสมยศ เจียมจิรังกร ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ จะดำเนินการเลือกประธานกรรมการต่อไป โดยรายละเอียดมีดังนี้

ลำดับ	ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	ศ.กิตติคุณ ดร.อัฉรา จันทรฉาย	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
2.	นายสุรพงษ์ ชูรังสฤษฎ์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
3.	นายสมยศ เจียมจิรังกร	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
4.	พลตำรวจโท นพรัตน์ มีปรีชา	กรรมการอิสระ
5.	ดร.สาธิต อุไรเวโรจนกร	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
6.	นายวิเชียร แพทยานันท์	กรรมการ
7.	นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์	กรรมการ
8.	ว่าที่ร้อยตรีวีโรจน์ แพทยานันท์	กรรมการ
9.	นายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์	กรรมการ
10.	นางสาวนิธิดา รัชตารมย์	กรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันตามหนังสือรับรองบริษัทฯ คือ นายวิเชียร แพทยานันท์ ว่าที่ร้อยตรีวีโรจน์ แพทยานันท์ และนางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์ กรรมการ 2 ใน 3 คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

7.2.2 อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทฯ

อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทฯ ตามกฎบัตรคณะกรรมการบริษัทมีดังนี้

- แต่งตั้งคณะกรรมการ 4 ชุดได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหาร เพื่อปฏิบัติหน้าที่เฉพาะเรื่องและเสนอเรื่องให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาหรือรับทราบ ซึ่งคณะอนุกรรมการแต่ละชุดมีสิทธิหน้าที่ตามที่ได้กำหนดไว้ในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการแต่ละชุด
- คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจบริหารบริษัทฯ โดยปฏิบัติหน้าที่และดูแลจัดการบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติของที่ประชุมคณะกรรมการและมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบ ความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ บนพื้นฐานของหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- กำหนด และตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบาย เป้าหมาย แนวทาง กลยุทธ์ที่สำคัญ วัตถุประสงค์ทางการเงิน แผนงานต่าง ๆ งบประมาณและดูแลให้มีการปฏิบัติตามนโยบาย แผนงาน และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ รวมไปถึงควบคุมดูแลการบริหารและการจัดการของฝ่ายบริหาร หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายและแผนงานที่คณะกรรมการได้ให้ไว้

4. ติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการกำหนดค่าตอบแทนและ
ทบทวนการวางแผนการสืบทอดงาน
5. ให้ความมั่นใจว่าระบบการบัญชี ระบบการรายงานทางการเงินและการตรวจสอบมีความเชื่อถือได้ รวมทั้ง
ดูแลให้มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม และมีประสิทธิภาพ
6. สอบทานกระบวนการและนโยบายในการบริหารความเสี่ยง และติดตามผลการปฏิบัติงาน
7. มีอำนาจแต่งตั้งกรรมการ และ/หรือ ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เพื่อดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดหรือหลาย
อย่างได้ เพื่อปฏิบัติงานตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งมีอำนาจแต่งตั้งประธาน
เจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) และกรรมการผู้จัดการ (Managing Director) รวมทั้งอนุมัติ
ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) และกรรมการผู้จัดการ
(Managing Director) ตลอดจนยกเลิก เพิกถอน หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอำนาจดังกล่าวได้
8. กำหนดหรือเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทฯ และบริษัทย่อย
9. พิจารณาทบทวนและอนุมัติในเรื่องที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เช่น
วิสัยทัศน์ ภารกิจ นโยบาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ เป้าหมายและแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย
เป้าหมายทางการเงิน โครงการลงทุนขนาดใหญ่ และงบประมาณของบริษัทฯ และบริษัทย่อย
10. จัดให้มีรายงานประจำปีของบริษัทฯ และ/หรือของคณะกรรมการบริษัท ให้เป็นไปตามที่กฎหมายหรือ
กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด
11. จัดให้มีนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการตามหลักธรรมาภิบาล และการปรับใช้นโยบายดังกล่าวอย่างมี
ประสิทธิภาพ
12. ขอความเห็นทางวิชาชีพจากองค์กรภายนอก หากมีความจำเป็นเพื่อประกอบการตัดสินใจที่เหมาะสม
13. จัดการให้บริษัทฯ มีเลขานุการบริษัท เพื่อช่วยเหลือคณะกรรมการบริษัทในการปฏิบัติงานต่าง ๆ เพื่อให้การ
ดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง
14. ดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทั้งรายใหญ่และรายย่อยตามสิทธิอย่างเป็นธรรม รวมถึงปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นและผู้
มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม
15. จัดให้มีการถ่วงดุลอำนาจของฝ่ายจัดการ และ/หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยให้
ความสำคัญต่อสัดส่วนหรือจำนวนของกรรมการอิสระในคณะกรรมการของบริษัทด้วย
16. ดูแลให้มีกระบวนการในการจัดส่งข้อมูลเพื่อให้คณะกรรมการได้รับข้อมูลจากฝ่ายจัดการเพียงพอที่จะทำให้
สามารถปฏิบัติตามอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบได้อย่างสมบูรณ์
17. ควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย อีกทั้งดูแลให้มีกระบวนการจัดการที่ชัดเจนและ
โปร่งใสเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกันระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อ
ป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แก้ไขปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์รวมทั้งการใช้
สินทรัพย์ของบริษัทฯ ในทางมิชอบและการกระทำที่ไม่ถูกต้องในรายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกันโดยต้อง
จัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องและเพียงพอ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด
18. กำกับดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ อย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา โปร่งใส ผ่าน
ช่องทางที่เข้าถึงข้อมูลได้ง่าย มีความเท่าเทียมกันและน่าเชื่อถือ
19. ให้กรรมการเข้าร่วมประชุมอย่างน้อยกึ่งหนึ่งของจำนวนครั้งของการประชุมที่จัดขึ้นในแต่ละปี
20. ให้ความมั่นใจว่าโครงสร้างและวิธีปฏิบัติต่าง ๆ ของคณะกรรมการที่เป็นอยู่ได้ปูทางไว้สำหรับการกำกับดูแล
ที่เหมาะสม และทำการเปลี่ยนแปลงเมื่อจำเป็น

21. คณะกรรมการของบริษัทฯ มีอำนาจและพิจารณาอนุมัติเรื่องใดๆ ซึ่งจำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับบริษัทฯ หรือที่เห็นว่าเหมาะสมและเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ ยกเว้นเรื่องดังต่อไปนี้ คณะกรรมการบริษัทจะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- (ก) เรื่องใด ๆ ที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
 - (ข) เรื่องใด ๆ ที่กรรมการมีส่วนได้เสียและอยู่ในข่ายที่กฎหมายหรือประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยระบุให้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
 - (ค) คณะกรรมการของบริษัทฯ มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ข้อบังคับของบริษัทฯ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ซึ่งคณะกรรมการอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอำนาจนั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าว จะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย รวมทั้งกำหนดให้ต้องขอความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในเรื่องดังกล่าว

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

7.3.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการตรวจสอบจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	ศ.กิตติคุณ ดร.อังฉรา จันทรฉาย	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2.	นายสุรพงษ์ ชูรังสฤษฎ์	กรรมการตรวจสอบ
3.	นายสมยศ เจียมจิรังกร	กรรมการตรวจสอบ
4.	ดร. สาธิต อุไรเวโรจนาร	กรรมการตรวจสอบ

ทั้งนี้ ศ.กิตติคุณ ดร.อังฉรา จันทรฉาย เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินของบริษัท

7.3.2 อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ ตามกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบมีดังนี้

1. สอบทานให้บริษัทฯ มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยอย่างเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบอาจเสนอแนะให้ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบรายการใด ๆ ที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องสำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อยก็ได้

2. สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพโดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้ตรวจสอบภายใน และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลที่มีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร และปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานตรวจสอบบัญชีนั้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัทฯ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อขอรับการแต่งตั้งจากที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้น รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ รวมทั้งพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ต่อไป
6. หากผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัทฯ พบเหตุการณ์ที่น่าสงสัยเกี่ยวข้องกับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลอื่นใด ๆ ซึ่งมีความรับผิดชอบต่อการปฏิบัติงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยละเมิดกฎหมาย และผู้สอบบัญชีได้รายงานเหตุการณ์ดังกล่าวต่อคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการตรวจสอบต้องดำเนินการโดยไม่ชักช้าในการตรวจสอบเพิ่มเติมและรายงานผลการตรวจสอบเบื้องต้นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และผู้สอบบัญชีภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับรายงานจากผู้สอบบัญชี
7. มีอำนาจในการดำเนินการตรวจสอบและสอบสวนตามที่จำเป็นในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยให้รายงานผลการตรวจสอบและสอบสวนต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นควร
8. มีอำนาจในการแสวงหาความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นใดเมื่อเห็นว่าจำเป็นด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ เพื่อให้การปฏิบัติงานภายใต้หน้าที่ความรับผิดชอบสำเร็จลุล่วงด้วยดี
9. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
10. ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้องครบถ้วนเป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย
11. ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย
12. ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย
13. ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
14. ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
15. จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
16. ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย

17. รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายของคณะกรรมการบริษัท
18. ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ กำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบจัดทำรายงานการปรับปรุงแก้ไขตามกระบวนการตรวจสอบ ภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควรก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท กล่าวคือ
 - 1) รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - 2) การทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบการควบคุมภายใน
 - 3) การฝ่าฝืนหรือละเมิดกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
 กรณีคณะกรรมการบริษัท หรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่กำหนด คณะกรรมการตรวจสอบ อาจรายงานผลการกระทำข้างต้นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
19. พิจารณาทบทวนนโยบายการบริหารทางการเงิน และการบริหารความเสี่ยงตามที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมายและคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบ
20. พิจารณาและทบทวนหลักเกณฑ์และวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจอยู่เสมอ
21. สรุปภารกิจของคณะกรรมการตรวจสอบเสนอคณะกรรมการบริษัททราบ
22. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

7.3.3 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยกรรมการบริหารจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นายวิเชียร แพทยานันท์	ประธานกรรมการบริหาร
2.	นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์	กรรมการบริหาร
3.	นางสาวนิธิตา รัชตารมย์	กรรมการบริหาร
4.	นายฤกษ์รบ เพชรน้อย	กรรมการบริหาร
5.	นางสาวธนิดา นิกรมาลากุล	กรรมการบริหาร

7.3.4 อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร ตามกฎบัตรคณะกรรมการบริหารมีดังนี้

1. จัดทำและนำเสนอแนะนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
2. กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจบริหารต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
3. ควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ รวมถึงปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและ

ข้อบังคับของบริษัทฯ ตามมติของที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในเรื่องอื่น ๆ

4. พิจารณออนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุนหรือการดำเนินงานต่าง ๆ การกู้ยืมหรือการขอสินเชื่อใด ๆ จากสถาบันการเงิน การให้กู้ยืมเงิน ตลอดจนการเข้าเป็นผู้ค้ำประกัน เพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัทฯ และ เป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ภายในวงเงินที่กำหนด ทั้งนี้ การกระทำดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือกฎหมายอื่นใดในเรื่องที่เกี่ยวข้องด้วย
5. กำหนดโครงสร้างองค์กรและอำนาจการบริหารจัดการ โดยให้ครอบคลุมรายละเอียดการคัดเลือก การว่าจ้าง การโยกย้าย การฝึกอบรม และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ ที่เป็นคณะผู้บริหาร หรือผู้บริหารระดับสูง โดยมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เป็นผู้มีอำนาจแทนบริษัทฯ ที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน
6. กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และอาจแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลใด บุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และ คณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิก เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้น ๆ ได้
7. แต่งตั้งที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินการของบริษัทฯ หรือเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
8. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ
9. พิจารณออนุมัติค่าใช้จ่ายในการซื้อทรัพย์สินอันมีลักษณะเป็นการลงทุนตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในงบประมาณประจำปี ในวงเงินไม่เกิน 500,000,000 บาท หรือจำนวนเทียบเท่าในสกุลเงินอื่น (การซื้อทรัพย์สินอันมีลักษณะเป็นการลงทุน ได้แก่ การลงทุนในหลักทรัพย์ตราสารทุน และ/หรือ ตราสารหนี้ ตราสารอนุพันธ์ และ/หรือ การซื้อที่ดินไว้เพื่อการลงทุนต่าง ๆ หรือเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต
10. พิจารณออนุมัติการซื้อสินค้าอันเป็นปกติธุรกิจของบริษัทฯ ในวงเงินไม่เกิน 500,000,000 บาท หรือจำนวนเทียบเท่าในสกุลเงินอื่น (การซื้อสินค้าอันเป็นปกติธุรกิจของบริษัทฯ ได้แก่ การซื้อวัสดุก่อสร้าง การจัดจ้าง ผู้รับเหมา และค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอื่น ๆ)
11. ให้ข้อเสนอแนะและให้คำปรึกษาต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อการตัดสินใจด้านธุรกิจของบริษัทฯ

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าว จะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าว ตามที่ข้อบังคับของบริษัทฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่มีเงื่อนไขปกติธุรกิจที่มีการกำหนดขอบเขตที่ชัดเจน นอกจากนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะต้องอยู่ภายใต้กฎเกณฑ์ในเรื่องการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

7.3.5 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการบริหารความเสี่ยงจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นายสุรพงษ์ ชูรังสฤษฎ์	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2.	นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3.	นายชาญเดช รักทอง	กรรมการบริหารความเสี่ยง

7.3.6 อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ตามกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีดังนี้

- กำหนดนโยบายและแนวทางการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร เพื่อพิจารณาในเรื่องของการบริหารความเสี่ยงโดยรวมซึ่งต้องครอบคลุมถึงความเสี่ยงประเภทต่าง ๆ ที่สำคัญ เช่น ความเสี่ยงจากการควบคุมภายใน ความเสี่ยงทางการตลาด-ขาย ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องทางการเงิน ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการก่อสร้างโครงการ และความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อชื่อเสียงของบริษัทฯ เป็นต้น
- วางกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับนโยบายบริหารความเสี่ยงโดยสามารถประเมินติดตามและดูแลปริมาณความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม
- ควบคุม ติดตาม ตรวจสอบ ประเมินผลการบริหารความเสี่ยง และดูแลให้บริษัทฯ ดำเนินการตามนโยบายบริหารความเสี่ยงที่บริษัทฯ กำหนดและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- ทบทวนความเพียงพอของนโยบายและระบบการบริหารความเสี่ยงโดยรวมถึงควมมีประสิทธิภาพของระบบ และการปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนด
- รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารอย่างสม่ำเสมอในสิ่งที่ต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไขเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและกลยุทธ์ที่กำหนด

7.3.7 องค์ประกอบของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นายสมยศ เจริญจิรังกร	ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
2.	พล.ต.ท. นพรัตน์ มีปรีชา	คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3.	นางสาวนิธิดา รัชตารมย์	คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

7.3.8 อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ

อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ตามกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีดังนี้

ด้านการสรรหา

1. สรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงโดยบุคคลที่จะได้รับการเสนอแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการ บริษัทจะพิจารณาคัดเลือกตามเกณฑ์คุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน พ.ศ. 2535 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งพิจารณาจากปัจจัยในด้านอื่น ๆ มาประกอบกัน เช่น ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ และความเอื้อประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นต้น โดยมีหลักเกณฑ์และขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - (ก) คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย และกรรมการบริษัทจะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือไม่ก็ได้
 - (ข) คณะกรรมการบริษัท ต้องมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งหมด แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 3 คนซึ่งกรรมการอิสระถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้วของบริษัทฯ และบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้อง โดยรวมหุ้นที่ถือ โดยบุคคลที่เกี่ยวข้องด้วย และให้มีคุณสมบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.28/2551 ฉบับลงวันที่ 15 ธันวาคม 2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
 - (ค) ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งเป็นจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการในขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการที่จะออกแบ่งออกให้ตรงเป็น 3 ส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 โดยให้กรรมการคนใดอยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ทั้งนี้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นอาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกได้
 - (ง) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะทำการคัดเลือกและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทจะทำหน้าที่ในการสรรหาและคัดเลือกบุคคลที่จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยพิจารณาจากความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ หรือพิจารณาจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจที่จะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม การแต่งตั้งกรรมการใหม่จะต้องผ่านการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ข้อบังคับบริษัทฯ กำหนดให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการบริษัทโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - i. ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
 - ii. ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดเลือกตั้งบุคคลคนเดียว หรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
 - iii. บุคคลที่ได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

- iv. ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน โดยบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการดังกล่าวแทนจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนแทน โดยมติดังกล่าวของคณะกรรมการจะต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่
- v. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

2. การสรรหากรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อย 3 คน โดยมีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละ 3 ปี บริษัทฯ มีนโยบายในการสรรหากรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ โดยจะต้องมีคุณสมบัติดังนี้

- (ก) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- (ข) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อย ลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือเป็นที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
- (ค) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของกรรมการผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- (ง) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้พิจารณาอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การให้

สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลมแต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

- (จ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
- (ฉ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
- (ช) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (ซ) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- (ฌ) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ
- (ญ) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
- (ฎ) ไม่เป็นกรรมการของบริษัทย่อย หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกันเฉพาะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective decision) ได้

ในกรณีที่บุคคลที่บริษัทฯ แต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระเป็นบุคคลที่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าที่กำหนดตามข้อ (ง.) และ (ฉ.) คณะกรรมการบริษัทอาจพิจารณาขอผ่อนผันได้ โดยให้ความเห็นที่แสดงว่าได้พิจารณาแล้วว่า การแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวไม่

มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ และจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลในหนังสือנדประชุมผู้ถือหุ้นในวาระพิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระ ดังนี้

- (ก) ลักษณะความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพ ที่ทำให้บุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- (ข) เหตุผลและความจำเป็นที่ยังคงหรือแต่งตั้งให้บุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ
- (ค) ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในการเสนอให้มีการแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ

นอกจากนี้ กรรมการอิสระที่ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน จะต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านการบัญชีหรือการเงินเพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาคุณสมบัติในด้านอื่น ๆ ประกอบด้วย เช่น ประสบการณ์ในธุรกิจ ความเชี่ยวชาญเฉพาะทางที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ และความมีจริยธรรม เป็นต้น

สำหรับหลักเกณฑ์และวิธีการแต่งตั้งกรรมการตรวจสอบ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการแต่งตั้งกรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ ซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งให้กลับมาดำรงตำแหน่งใหม่ได้ กรณีที่ตำแหน่งกรรมการตรวจสอบว่างลงเพราะเหตุอื่นใดนอกจากถึงคราวออกตามวาระให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเป็นกรรมการตรวจสอบเพื่อให้กรรมการตรวจสอบมีจำนวนครบตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด โดยบุคคลที่เป็นกรรมการตรวจสอบแทนจะอยู่ในตำแหน่งได้เพียงวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการตรวจสอบซึ่งตนทดแทน

3. การสรรหากรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารโดยจะพิจารณาคัดเลือกจากกรรมการหรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ที่สามารถบริหารงานในเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติธุรกิจและงานบริหารของบริษัทฯ และสามารถกำหนดนโยบาย แผนธุรกิจ งบประมาณ โครงสร้างการบริหารงาน รวมถึงการตรวจสอบและติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด

4. การสรรหากรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยสมาชิกที่เป็นผู้แทนจากสายงานต่าง ๆ ทั้งที่เป็นระดับผู้บริหารระดับสูง และระดับผู้บริหารระดับกลาง ซึ่งแต่งตั้งโดยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ทั้งนี้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีวาระการดำรงตำแหน่ง 2 ปี โดยคณะกรรมการบริหารจะพิจารณาคัดเลือกกรรมการและผู้บริหารจำนวนหนึ่งของบริษัทฯ และ/หรือผู้ทรงคุณวุฒิ เพื่อเสนอให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาแต่งตั้งเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารความเสี่ยงใหม่ทุก 2 ปี ในการประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งแรกหลังจากครบกำหนด 2 ปี ทั้งนี้ กรรมการที่ครบกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งดังกล่าวมีสิทธิกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอีกระยะหนึ่ง โดยคุณสมบัติของกรรมการบริหารความเสี่ยงมีดังนี้

- (ก) ได้รับแต่งตั้งจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- (ข) มีความรู้ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในด้านธุรกิจของบริษัทฯ และด้านอื่น ๆ โดยเรื่องด้านการบัญชีและการเงิน
- (ค) มีวุฒิภาวะ และความมั่นคง กล้าแสดงความคิดเห็นที่แตกต่าง และมีความเป็นอิสระ
- (ง) สามารถอุทิศเวลาในการทำหน้าที่

5. การสรรหาผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาแต่งตั้งผู้บริหารจากบุคลากรที่มีประสบการณ์และมีความรู้ความสามารถในการบริหารงานในสายงานที่เกี่ยวข้อง

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจและหน้าที่เกี่ยวกับการบริหารบริษัทฯ และบริษัทในกลุ่ม ตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมาย โดยต้องบริหารบริษัทฯ ตามแผนงานหรืองบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริตและระมัดระวัง รักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และให้รวมถึงเรื่องหรือกิจการต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ด้วย

- (ก) จัดทำและนำเสนอนโยบายทางธุรกิจ แผนธุรกิจ เป้าหมาย และการระดมทุนของบริษัทฯ และกำหนดอำนาจบริหารงาน เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัทฯ
- (ข) บริหารจัดการและควบคุมดูแลการดำเนินกิจการที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานทั่วไปของบริษัทฯ และบริษัทในกลุ่มให้มีการเชื่อมโยงและเกื้อหนุนกัน เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ นโยบาย ระเบียบ และข้อบังคับของบริษัทฯ รวมทั้งคู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมธุรกิจ และระเบียบอำนาจอนุมัติและดำเนินการของบริษัทฯ และบริษัทในกลุ่ม โดยมีการรายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ
- (ค) กำหนดนโยบายในการบริหารงานทรัพยากรมนุษย์และสนับสนุนการดำเนินงานในทุกส่วนงาน เพื่อให้สามารถพัฒนาและใช้ศักยภาพที่มีอยู่ได้อย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพ
- (ง) ให้คำแนะนำและถ่ายทอดประสบการณ์ทำงาน การกำหนดกลยุทธ์ทางธุรกิจให้แก่ผู้บริหารและพนักงานเพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทในกลุ่ม
- (จ) บริหารจัดการด้านการเงินและการใช้จ่ายงบประมาณของบริษัทฯ ให้เกิดประโยชน์และมีประสิทธิภาพสูงสุด
- (ฉ) พิจารณาแผนการลงทุนในธุรกิจต่าง ๆ นำเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป
- (ช) มีอำนาจในการทำนิติกรรมผูกพันบริษัทฯ ตามขอบเขตที่กำหนดไว้ในนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติของบริษัทฯ เรื่องอำนาจอนุมัติ
- (ซ) อนุมัติการแต่งตั้งที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงาน
- (ณ) ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ใดตามที่ได้รับมอบหมายจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ อำนาจในการกระทำการนิติกรรมใด ๆ ที่ (ก) เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ไม่ใช่เป็นเงื่อนไขปกติทางการค้า (ข) รายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทฯ (ค) อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย (ง) อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทาง

ผลประโยชน์ระหว่างประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือบุคคลที่มีส่วนได้เสียกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่ถือว่าอยู่ภายใต้ขอบข่ายอำนาจของประธานเจ้าหน้าที่บริหารในการพิจารณาและสิทธิออกเสียงในมติกรรมดังกล่าวไม่ว่า โดยดุลยพินิจของตนเองหรือมอบหมายให้บุคคลอื่นกระทำในนามของตนเอง ในกรณีดังกล่าวมติกรรมนั้นจะต้องนำเสนอเพื่อให้ได้ความเห็นชอบโดยผ่านคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อนำเสนอไปยังคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

กรรมการผู้จัดการ (Managing Director)

ที่ขอบเขต อำนาจ และหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ ดังนี้

- (ก) จัดทำแผนงานระยะยาว (3 ปี) และแผนงานระยะสั้น (1 ปี) ตลอดจนกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อสนับสนุนให้แผนงานระยะยาวบรรลุเป้าหมาย
- (ข) จัดทำงบประมาณและดำเนินธุรกิจภายใต้งบประมาณ แผนงาน โครงการ และหลักการที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ
- (ค) การจัดองค์กรและงานโดยมีอำนาจในการกำหนดโครงสร้างองค์กร การออกกฎระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน การกำหนดสายการบังคับบัญชา และผังการดำเนินงาน การกำหนดตารางอำนาจอนุมัติปฏิบัติงาน และการกำหนดระดับงาน Job Description และ Job Specification
- (ง) พัฒนาระบบงานด้านต่าง ๆ อันประกอบไปด้วยระบบสารสนเทศเพื่อการจัดการ ระบบการจัดการและประเมินผลโดย KPI
- (จ) การบริหารทรัพยากรบุคคล โดยมีอำนาจพิจารณาจ้างงาน / เงินเดือน / ค่าจ้าง / เงินชดเชย / การพิจารณาโบนัส / ค่าตอบแทนของพนักงานในตำแหน่งตั้งแต่รองกรรมการผู้จัดการลงมา การแต่งตั้ง ถอดถอนและโอนย้าย สับเปลี่ยนสายงาน การพิจารณาสวัสดิการภายใต้ นโยบายที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ การเสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กร การเสริมสร้างทักษะและความชำนาญของบุคลากรเพื่อสนับสนุนกลยุทธ์และยุทธศาสตร์ของบริษัทฯ
- (ฉ) ควบคุม ดูแลการบริหารงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหารกำหนดไว้ และเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ระเบียบ ข้อตกลง คำสั่ง ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และรายงานผลการดำเนินงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer)
- (ช) มีอำนาจในการดำเนินธุรกิจใดๆ เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ นโยบาย ระเบียบ คำสั่ง ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท หรือมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (ซ) มีอำนาจออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงคำสั่ง ระเบียบ ประกาศ บันทึก เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบาย และผลประโยชน์ของบริษัทฯ และเพื่อรักษาระเบียบวินัยการทำงานภายในองค์กร

- (ณ) ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในแต่ละวันเพื่อเตรียมตัว และป้องกัน ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นทั้งปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายใน
- (ญ) มีอำนาจในการทำนิติกรรมผูกพันบริษัทฯ ตามขอบเขตที่กำหนดไว้ในนโยบายและระเบียบ วิธีปฏิบัติของบริษัทฯ เรื่องอำนาจอนุมัติ
- (ฎ) มีอำนาจกระทำการและแสดงตนเป็นตัวแทนของบริษัทฯ ต่อบุคคลภายนอกในกิจการที่ เกี่ยวข้องจำเป็น และเป็นการดำเนินธุรกรรมทางการค้าปกติ เพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ
- (ฏ) มีอำนาจดำเนินการเปิดและปิดบัญชีเงินฝากประเภทต่างๆ กับธนาคารและสถาบันการเงิน เพื่อความสะดวกในการดำเนินงานตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของ บริษัทฯ เป็นสำคัญ
- (ฐ) ขออนุมัติแต่งตั้งที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ หรือเพื่อให้ เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยผ่านคณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการ บริษัท
- (ฑ) มอบอำนาจช่วงหรือมอบหมายให้บุคคลอื่นใดที่กรรมการผู้จัดการเห็นสมควรทำหน้าที่แทน กรรมการผู้จัดการในเรื่องที่จำเป็นและเหมาะสม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ เป็น สำคัญและต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ของกฎหมายและกฎระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ
- (ฒ) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer)

ทั้งนี้ อำนาจในการกระทำนิติกรรมใด ๆ ที่ (ก) เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ไม่ใช่เป็น เงื่อนไขปกติทางการค้า (ข) รายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทฯ (ค) อาจ ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย (ง) อาจก่อให้เกิดความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์ระหว่างกรรมการผู้จัดการหรือบุคคลที่มีส่วนได้เสียกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่ถือว่าอยู่ภายใต้ขอบข่าย อำนาจของกรรมการผู้จัดการในการพิจารณาและสิทธิออกเสียงในนิติกรรมดังกล่าวไม่ว่าโดยดุลย พินิจของตนเองหรือมอบหมายให้บุคคลอื่นกระทำในนามของตนเอง ในกรณีดังกล่าวนิติกรรมนั้น จะต้องนำเสนอเพื่อให้ได้ความเห็นชอบโดยผ่านคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อนำเสนอไปยัง คณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของ บริษัทฯ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

ด้านการกำหนดคำตอบแทน

1. กำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ หรือวิธีการพิจารณาคำตอบแทนและผลประโยชน์อื่น รวมถึงเสนอคำตอบแทนสำหรับตำแหน่ง ผู้บริหารระดับสูง โดยมีหลักเกณฑ์ที่ชัดเจน โปร่งใส และนำเสนอคณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณานุมัติ
2. ดูแลให้กรรมการบริษัทฯ และผู้บริหารระดับสูง ได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบ
3. กำหนดแนวทางในการประเมินผลงานของกรรมการบริษัทฯ และผู้มีอำนาจในการจัดการเพื่อพิจารณาผลตอบแทนประจำปี
4. เปิดเผยนโยบายเกี่ยวกับการกำหนดคำตอบแทนและเปิดเผยคำตอบแทนในรูปแบบต่างๆ รวมทั้งจัดทำรายงานการกำหนดคำตอบแทน
5. เสนอแนะคำตอบแทนที่เหมาะสมของคณะกรรมการบริษัทฯ และคณะกรรมการชดเชยต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อให้ความเห็นชอบก่อนเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานุมัติ

7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

7.4.1 องค์ประกอบของคณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีผู้บริหาร ดังนี้

ลำดับ	ตำแหน่ง	ชื่อ - นามสกุล
1.	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	นายวิเชียร แพทยานันท์
2.	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายลูกค้าและธุรกิจสัมพันธ์	นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์
3.	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายการตลาด-ขาย	นายฤกษ์รบ เพชรน้อย (รักษาการ)
4.	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายราชการสัมพันธ์	ว่าที่ร้อยตรีวีโรจน์ แพทยานันท์
5.	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายการเงิน-บัญชี	นางสาวธนิดา นิกรมาลากุล
6.	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายโครงการ	นายฤกษ์รบ เพชรน้อย
7.	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานพัฒนาธุรกิจและกลยุทธ์องค์กร	นายวิเชียร แพทยานันท์ (รักษาการ)
8.	ผู้อำนวยการกลุ่มบัญชี	นายอนุลักษณ์ วงศ์สำอาง

7.4.2 นโยบายจ่ายคำตอบแทนผู้บริหาร

หลักเกณฑ์การจ่ายคำตอบแทนผู้บริหารของกลุ่มบริษัทฯ จะพิจารณาโดยให้ได้มีการจ่ายคำตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารแต่ละท่าน และมีการกำหนดแนวทางในการประเมินผลงานของผู้บริหารเพื่อพิจารณาผลตอบแทนประจำปี โดยอยู่บนหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนและโปร่งใส



7.4.3 การจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนของผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส และค่าตอบแทนอื่น ๆ เช่น เงินประกันสังคม เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ค่าพาหนะ และค่าโทรศัพท์ สำหรับปี 2563 สามารถสรุปได้ดังนี้

ค่าตอบแทน (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2563	
	จำนวน (คน)	จำนวน (บาท)
เงินเดือน	8	26.41
โบนัส	8	-
ค่าตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ กองทุนประกันสังคม และสวัสดิการอื่นๆ	8	1.09
รวมทั้งหมด	8	27.49

7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

พนักงานและลูกจ้างของกลุ่มบริษัทฯ (ไม่รวมผู้บริหาร) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 462 คน ซึ่งแบ่งตามกลุ่มธุรกิจได้ดังต่อไปนี้

สายงาน	BU พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	BU รับเหมา ก่อสร้าง และ ธุรกิจอื่นๆ	BU ให้เช่าและ ธุรกิจอื่น	Head Office ส่วนกลาง	รวม
พนักงานระดับผู้อำนวยการฝ่ายขึ้นไป	5	0	3	4	12
พนักงานระดับผู้จัดการส่วน - ผู้จัดการฝ่าย	12	7	4	14	37
พนักงานระดับเจ้าหน้าที่ - ผู้ช่วยผู้จัดการส่วน	64	250	7	92	413
รวม (คน)	81	257	14	110	462

ค่าตอบแทนพนักงานของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส และค่าตอบแทนอื่น ๆ เช่น เงินประกันสังคม เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ค่าพาหนะ และค่าโทรศัพท์ สำหรับปี 2563 สามารถสรุปได้ดังนี้

ค่าตอบแทน (หน่วย : ล้านบาท)	BU พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	BU รับเหมา ก่อสร้าง และ ธุรกิจอื่นๆ	BU ให้เช่าและ ธุรกิจอื่น	Head Office ส่วนกลาง	รวม
เงินเดือน	36.55	67.16	8.29	46.86	36.55
โบนัส	-	-	-	-	-
ค่าตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ กองทุนประกันสังคม และสวัสดิการอื่นๆ	0.53	2.04	0.24	1.78	0.53
รวม (คน)	37.08	69.20	8.53	48.64	37.08

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

7.6.1 ผู้รับผิดชอบในตำแหน่งงานอื่นที่สำคัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผู้รับผิดชอบในตำแหน่งงานอื่นที่สำคัญมีดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	เลขานุการบริษัท	นางสาวธนิดา นิกรมลากุล
2.	หัวหน้างานตรวจสอบภายใน	นางสาวณัฐภัสส์ กุลศิริมงคล
3.	หัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์	นายวรัทภพ แพทยานันท์

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ ได้กำหนดขอบเขต อำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัทให้เป็นไปตามมาตรา 89/15 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยให้เลขานุการบริษัทมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการดำเนินการในนามของบริษัทฯ หรือคณะกรรมการของบริษัทฯ ดังนี้

1. จัดทำและเก็บรักษาเอกสารและจัดหาสถานที่สำหรับการประชุม ดังต่อไปนี้
 - (ก) ทะเบียนกรรมการ
 - (ข) หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัทฯ
 - (ค) หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
2. ดำเนินการตามมติที่ประชุมกรรมการ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นอันเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนของบริษัทฯ
3. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหารและจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทฯ ได้รับรายงานนั้น
4. ให้คำปรึกษาแก่คณะกรรมการบริษัทในส่วนที่จะต้องปฏิบัติตามกฎ และระเบียบของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
5. ดูแลจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานที่กำกับบริษัทฯ ตามระเบียบและข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดังกล่าว
6. มีหน้าที่และดำเนินการอื่นๆ ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงการอื่นใดตามที่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคล หรือคณะบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากหน่วยงานราชการดังกล่าวประกาศกำหนด



7.6.2 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2563 คือค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เท่ากับ 3,600,000 บาท โดยไม่มีค่าบริการอื่นที่นอกเหนือจากงานสอบบัญชี (Non-audit Fee)

7.6.3 นโยบายจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย

ค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทฯ และคณะกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2563 ทั้งในรูปแบบค่าตอบแทนรายปีที่เป็นการจ่ายค่าบำเหน็จ รวมถึงค่าตอบแทนรายครั้งที่จ่ายเป็นค่าเบี้ยประชุมกรรมการ เป็นจำนวนรวมไม่เกิน 5,000,000 บาท (ห้าล้านบาทถ้วน) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตำแหน่ง	ประเภทค่าตอบแทน	
	ค่าบำเหน็จกรรมการ ¹ (บาท)	เบี้ยประชุม (ต่อครั้ง) (บาท)
คณะกรรมการบริษัทฯ		
- ประธานกรรมการ	ไม่เกิน 300,000 ต่อคนต่อปี	30,000
- กรรมการ/กรรมการอิสระ	ไม่เกิน 300,000 ต่อคนต่อปี	17,000
คณะกรรมการตรวจสอบ		
- ประธานคณะกรรมการ	ไม่มี	25,000
- กรรมการ	ไม่มี	17,000
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง		
- ประธานคณะกรรมการ	ไม่มี	22,000
- กรรมการ	ไม่มี	17,000
คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน		
- ประธานคณะกรรมการ	ไม่มี	22,000
- กรรมการ	ไม่มี	17,000
คณะกรรมการบริหาร		
- ประธานคณะกรรมการ	ไม่มี	ไม่มี
- กรรมการ	ไม่มี	ไม่มี

หมายเหตุ : 1.โดยจะพิจารณาขึ้นอยู่กับตัวชี้วัดผลการดำเนินงานตามเกณฑ์ที่กำหนด

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Good Governance Outcome)

8.1 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย

8.1.1 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยจะมีการประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเองปีละ 1 ครั้ง โดยเป็นการประเมินแบบองค์รวม ไม่ได้มุ่งที่กรรมการท่านใดท่านหนึ่งเป็นรายท่าน โดยผลการปฏิบัติงานในปี 2563 ของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย เป็นดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

ในปี 2563 คณะกรรมการบริษัท ได้มีการปฏิบัติหน้าที่ในการกำกับดูแลและพิจารณากำหนดทิศทางของธุรกิจสำหรับกลุ่มบริษัท ให้มีความเหมาะสมร่วมกับฝ่ายจัดการ โดยปี 2563 เป็นปีที่ค่อนข้างมีความท้าทายในเกือบทุกกลุ่มอุตสาหกรรม ซึ่งรวมถึงธุรกิจของกลุ่มบริษัท ด้วย จากผลกระทบของการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้คณะกรรมการบริษัท ต้องมีการปรับกลยุทธ์และแนวทางการดำเนินธุรกิจ ซึ่งพิจารณาพร้อมกับฝ่ายจัดการให้มีความสอดคล้องและยืดหยุ่นต่อสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป ตลอดจนหาโอกาสการขยายธุรกิจใหม่ๆ ที่สอดคล้องกับวิสัยทัศน์และกลยุทธ์ทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยกลุ่มบริษัท สามารถดำเนินธุรกิจผ่านปีแห่งความท้าทายในปี 2563 ได้อย่างแข็งแกร่ง ซึ่งส่งผลให้ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2563 กลุ่มบริษัท มีกำไรสุทธิเติบโตขึ้น 146.7% ถึงแม้ว่ารายได้รวมของกลุ่มบริษัท จะได้รับผลกระทบจากภาวะชะลอตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์และการแพร่ระบาดของ COVID-19

คณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2563 คณะกรรมการตรวจสอบ ได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระตามที่คณะกรรมการบริษัท ได้มอบหมายตามกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดและแนวทางปฏิบัติที่ดีสำหรับคณะกรรมการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยได้สอบทานงบการเงินของบริษัท เพื่อให้มั่นใจได้ว่ารายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้องตามมาตรฐานการบัญชี มีการเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และได้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วม เพื่อหารือถึงประเด็นที่เป็นสาระสำคัญในการตรวจสอบงบการเงิน ระบบการควบคุมภายในด้านบัญชีและการเงิน รวมถึงความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานตรวจสอบและสอบทาน นอกจากนี้ ได้มีการสอบทานระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในสำหรับปี 2563 พบว่า มีความเพียงพอ เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ในปัจจุบันและสอดคล้องกับความเห็นของผู้สอบบัญชีจากการสอบทานไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญซึ่งมีผลกระทบต่อการเงินของบริษัท รวมถึงกำกับดูแลแนวทางการป้องกันการทุจริตของระบบงานต่างๆ ซึ่งกลุ่มบริษัท ได้ผ่านการรับรองและได้รับใบประกาศของการเข้าร่วมแสดงเจตนาสมัครเป็นแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Private Sector Collective Action Coalition against Corruption : CAC) ซึ่งเป็นโครงการที่จัดทำขึ้นโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย และได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาลและสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามทุจริตแห่งชาติ (ป.ป.ช)

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ในปี 2563 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้มีมติตามการประชุมครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 และเสนอให้คณะกรรมการเห็นชอบเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นสำหรับการแต่งตั้งกรรมการจำนวน 4 ท่านแทนกรรมการที่ต้องออกตามวาระให้กลับมาเป็นกรรมการอีกวาระหนึ่ง โดยมีกรรมการอิสระจำนวน 2 ท่าน คือ ศ.กิตติคุณ ดร.อรรถา จันทน์ฉาย และ ดร.สาธิต อุไรเวโรจนกร และกรรมการจำนวน 2 ท่าน คือ นายวิเชียร แพทยานันท์ และ นายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์ โดยได้พิจารณาจากความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ การเป็นผู้นำ และสามารถแนะนำให้คำปรึกษาในธุรกิจได้เป็นอย่างดี ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้พิจารณาประวัติการทำงาน ความรู้และความสามารถของกรรมการทั้ง 4 ท่านในการให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ที่ผ่านมา การอุทิศตนและเวลาให้กับกิจการของกลุ่มบริษัท ที่ผ่านมา การมีส่วนได้เสีย สัดส่วนการถือหุ้น ระยะเวลาที่ดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ ตลอดจนตรวจสอบลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ในปี 2563 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้มีการประเมินความเสี่ยงทั้งจากปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอก โดยการกำหนด Key Risk Indicator (KRI) เพื่อเป็นเครื่องมือในการประเมินความเสี่ยงและติดตามผลการจัดการกับความเสี่ยง ซึ่งครอบคลุมทั้ง ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน (Operational Risk) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk) ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยี (Information Technology) และความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน (Corruption Risk)

8.1.2 การเข้าร่วมประชุมกรรมการและการจ่ายค่าตอบแทน

ในปี 2563 คณะกรรมการบริษัทฯ และคณะกรรมการชุดย่อยมีรายละเอียดการประชุมและรายละเอียดการจ่ายค่าตอบแทนดังนี้

การประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในปี 2563 เป็นดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนครั้งที่มิลลิตีเข้าประชุม
1.	ศ.กิตติคุณ ดร.อรรถา จันทน์ฉาย	5/5
2.	นายสุรพงษ์ ชูรังสฤษฎ์	4/5
3.	นายสมยศ เจียมจิริงกร	5/5
4.	พลตำรวจโท นพรัตน์ มีปรีชา	5/5
5.	ดร.สาธิต อุไรเวโรจนกร	5/5
6.	นายวิเชียร แพทยานันท์	5/5
7.	นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์	5/5
8.	ว่าที่ร้อยตรีวีโรจน์ แพทยานันท์	5/5
9.	นายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์	5/5
10.	นางสาวนิธิดา รัชตารมย์	5/5
11.	นายชัยวัฒน์ แพทยานันท์ (เสียชีวิต)	2/5

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ในปี 2563 เป็นดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนครั้งที่มิลลิตีเข้าประชุม
1.	ศ.กิตติคุณ ดร.อัจฉรา จันทน์ฉาย	4/4
2.	นายสุรพงษ์ ชูรังสฤษฎ์	4/4
3.	นายสมยศ เจียมจิริงกร	4/4
4.	ดร. สาธิต อุไรเวโรจนากร	4/4

การประชุมคณะกรรมการบริหาร

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะกรรมการบริหาร ในปี 2563 เป็นดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนครั้งที่มิลลิตีเข้าประชุม
1.	นายวิเชียร แพทยานันท์	21/21
2.	นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์	20/21
3.	นางสาวนิธิดา รัชตารมย์	21/21
4.	นายฤกษ์รบ เพชรน้อย ¹	n.a.
5.	นางสาวธิดา นิกรมาลากุล ¹	n.a.

หมายเหตุ : 1. ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในการประชุมวันที่ 17 ธันวาคม 2563

การประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ในปี 2563 เป็นดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนครั้งที่มิลลิตีเข้าประชุม
1.	นายสุรพงษ์ ชูรังสฤษฎ์	3/3
2.	นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์	3/3
3.	นายชาญเดช รักทอง	3/3

การประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนในปี 2563 เป็นดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนครั้งที่มิลลิตีเข้าประชุม
1.	นายสมยศ เจียมจิริงกร	1/1
2.	พล.ต.ท. นพรัตน์ มีปรีชา	0/1
3.	นางสาวนิธิดา รัชตารมย์	1/1

การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ

รายละเอียดการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ ในปี 2563 เป็นดังนี้

ชื่อ - นามสกุล (หน่วย : บาท)	เบี้ยประชุม				บำเหน็จ ¹	รวม
	BOD	AC	NRC	RMC		
1. นายสมยศ เจียมจิริงกร	150,000	51,000	22,000	-	175,000	398,000
2. นายวิเชียร แพทยานันท์	-	-	-	-	-	-
3. ว่าที่ร้อยตรีวิโรจน์ แพทยานันท์	-	-	-	-	-	-
4. นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์	-	-	-	-	-	-
5. นายชัยวัฒน์ แพทยานันท์	-	-	-	-	87,500	87,500
6. นายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์	85,000	-	-	-	175,000	260,000
7. นางสาวนิธิดา รัชตรมย์	85,000	-	17,000	-	175,000	277,000
8. ศ.กิตติคุณ ดร.อรรถา จันทรรณ	85,000	75,000	-	-	250,000	410,000
9. ดร. สาธิต อุไรโรจนการ	85,000	51,000	-	-	175,000	311,000
10. นายสุรพงษ์ ชูรังสฤษฎ์	68,000	51,000	-	80,000	250,000	449,000
11. พลตำรวจโท นพรัตน์ มีปรีชา	85,000	-	-	-	175,000	260,000
รวม	643,000	228,000	39,000	80,000	1,462,500	2,452,500

หมายเหตุ : 1. ค่าบำเหน็จเป็นค่าใช้จ่ายค้างจ่ายของปี 2562 ซึ่งมีการจ่ายจริงในช่วงปี 2563

8.2 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

คณะกรรมการบริษัทฯ มีกลไกกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ โดยคณะกรรมการกลุ่มบริษัทฯ มีหน้าที่ในการพิจารณาความเหมาะสมของบุคคลที่จะส่งไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อควบคุมการบริหารให้เป็นไปตามนโยบายของกลุ่มบริษัทฯ และการทำรายการต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามกฎหมาย และหลักเกณฑ์ของกฎหมายหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ฯ และประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีบริษัทย่อย 3 บริษัทคือ (1) บริษัท พระยาพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (2) บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด (3) บริษัท สยามนคร จำกัด และบริษัทฯ ไม่มีบริษัทร่วม โดยคณะกรรมการบริษัทมีแนวทางการกำกับดูแลบริษัทย่อยดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณากำหนดนโยบายการกำกับดูแลบริษัทย่อยซึ่งรวมถึง
 - 1) การแต่งตั้งบุคคลไปเป็นกรรมการบริษัท ผู้บริหาร หรือ ผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย ทีมผู้บริหารระดับสูงของบริษัทที่ร่วมลงทุนเป็นผู้พิจารณากรรมการบริษัทหรือผู้บริหารในกลุ่ม ที่มีความรู้ ความสามารถและมีความชำนาญในธุรกิจนั้นเข้าไปเป็นตัวแทนในฐานะผู้ร่วมทุนหรือตามสัญญาร่วมทุน
 - 2) กำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัทตามข้อ 1) และให้ตัวแทน ของบริษัทฯ ดูแลให้การปฏิบัติเป็นไปตามนโยบายของบริษัทย่อย และในกรณีที่บริษัทย่อยมีผู้ร่วมลงทุนอื่น คณะกรรมการบริษัทฯ ควรกำหนดนโยบายให้ตัวแทนทำหน้าที่อย่างดีที่สุดเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทย่อย และให้สอดคล้องกับนโยบายของบริษัทแม่
 - 3) ระบบการควบคุมภายในของบริษัทย่อยที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอและการทำรายการต่างๆ เป็นไป อย่างถูกต้องตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
 - 4) การเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การได้มา หรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การทำรายการอื่นที่สำคัญ การเพิ่มทุน การลดทุน การเลิกบริษัทย่อย เป็นต้น

2. การเข้าร่วมลงทุนในกิจการอื่นอย่างมีนัยสำคัญ คณะกรรมการบริษัทฯ ควรดูแลให้มีการจัดทำสัญญาร่วมทุน (Shareholders' Agreement) หรือข้อตกลงอื่น เพื่อให้เกิดความชัดเจนเกี่ยวกับอำนาจในการบริหารจัดการและการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญ การติดตามผลการดำเนินงาน เพื่อสามารถใช้เป็นข้อมูลในการจัดทำงบการเงินของบริษัทได้ตามมาตรฐาน และกำหนดเวลา

8.3 การติดตามการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญในเรื่องหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งมีเจตนารมณ์ที่จะส่งเสริมให้กลุ่มบริษัทฯ เป็นองค์กรที่มีประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจและการบริหารจัดการที่เป็นเลิศ สร้างคุณค่าให้กิจการอย่างยั่งยืน เพื่อประโยชน์สูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย อีกทั้งส่งเสริมให้ผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติงานด้วยความโปร่งใส เป็นธรรม และตรวจสอบได้ อันจะส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ เติบโตอย่างยั่งยืนบนรากฐานที่มั่นคงและแข็งแกร่งและสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

กลุ่มบริษัทฯ มีการจัดปฐมนิเทศน์การกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ และ การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันแก่พนักงานที่เข้าใหม่ตั้งแต่ก่อนเริ่มต้นการเข้าทำงานพร้อมให้ลงนามรับทราบและยึดถือปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด โดยถือเสมือนเป็นส่วนหนึ่งของ “ระเบียบข้อบังคับการทำงานของกลุ่มบริษัทฯ” และพนักงานที่ปฏิบัติงานเดิมต้องลงนามรับทราบและยืนยันการปฏิบัติตามนโยบายนี้อย่างเคร่งครัด เพื่อให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และ พนักงาน ของกลุ่มบริษัทฯ ทราบถึงหลักการปฏิบัติตามกฎหมายและการรักษาภาวะเยี่ยงของบริษัทฯ การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น การปฏิบัติต่อลูกค้า การปฏิบัติต่อพนักงาน การสรรหา จัดซื้อจัดจ้าง และการปฏิบัติต่อคู่ค้าและคู่สัญญา การปฏิบัติต่อคู่แข่ง การเก็บรักษาความลับ การเก็บรักษาข้อมูล และการใช้ข้อมูลภายใน การควบคุมการกำกับดูแลและการตรวจสอบภายใน การใช้สิทธิทางการเมืองการปกครอง ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม ความรับผิดชอบต่อความปลอดภัย สุขอนามัย และสิ่งแวดล้อมในการทำงาน การทำธุรกรรมของกลุ่มบริษัทฯ ภาระหน้าที่อันพึงปฏิบัติต่อการร้องเรียน และ การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เป็นต้น

8.3.1 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บุคลากรของกลุ่มบริษัทฯ ต้องปฏิบัติงานโดยคำนึงถึงประโยชน์ของกลุ่มบริษัทฯ เป็นที่ตั้ง โดยปราศจากผลประโยชน์ทับซ้อนกับกลุ่มบริษัทฯ นอกจากนี้ บุคลากรของกลุ่มบริษัทฯ ต้องตรวจสอบอยู่เสมอว่าตนเองมีส่วนได้เสีย หรือมีข้อกังวลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการปฏิบัติงานหรือไม่ เมื่อพบว่าตนมีส่วนได้เสียหรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์แล้ว บุคลากรผู้นั้นควรปฏิบัติตามขั้นตอนเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

กลุ่มบริษัทฯ กำหนดแนวทางปฏิบัติสำหรับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังนี้

- (1) ดำเนินการกับความขัดแย้งของผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างรอบคอบ เป็นธรรมสมเหตุสมผล มีกระบวนการที่โปร่งใสในการอนุมัติเข้าทำรายการ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกลุ่มบริษัทฯ เป็นสำคัญ กรรมการบริษัทฯ ที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียง และเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (2) ยึดถือประโยชน์ของกลุ่มบริษัทฯ ภายใต้อาณัติตามกฎหมาย โดยไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดผลประโยชน์กับกลุ่มบริษัทฯ รวมทั้งไม่มีการเอื้อประโยชน์ หรือให้สิทธิพิเศษแก่บุคคลใด

- (3) กรรมการบริษัท และผู้บริหาร ต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- (4) กรรมการบริษัทฯ ผู้บริหาร และพนักงานซึ่งอยู่ในหน่วยงานที่รับทราบข้อมูลภายใน ห้ามทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในช่วง 1 เดือน ก่อนการเปิดเผยงบการเงินแก่สาธารณชน และภายหลังงบการเงินเปิดเผยแล้ว 24 ชั่วโมง
- (5) กำหนดให้กรรมการบริษัทฯ ผู้บริหาร รวมทั้งคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ มีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์และการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และแจ้งเลขานุการบริษัทเพื่อรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทฯ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งต่อไปไม่เปิดเผยหรือส่งผ่านข้อมูลหรือความลับของบริษัทที่ตนเองทราบ หรือได้รับทราบต่อบุคคลภายนอกหรือผู้ที่ไม่เกี่ยวข้อง
- (6) การเปิดเผยข้อมูลต้องเป็นไปโดยพนักงานของบริษัทที่มีอำนาจหน้าที่ อาจมีการกำหนดชั้นความลับของข้อมูลตามความสำคัญของข้อมูล และการให้ข้อมูลต้องอยู่ในกรอบของหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย
- (7) ห้ามพนักงานของกลุ่มบริษัทฯ ใช้อิทธิพลหรืออำนาจของตนทำธุรกรรมระหว่างกลุ่มบริษัทฯ กับบุคคลนั้นเอง ห้างหุ้นส่วนหรือนิติบุคคลที่บุคคลนั้นถือหุ้นอยู่หรือผู้ที่เกี่ยวข้องในครอบครัวทุกคน นอกเหนือจากสวัสดิการที่พนักงานของกลุ่มบริษัทฯ ควรได้ เว้นแต่จะมีการเปิดเผยส่วนได้เสียแล้ว และได้รับอนุญาตเป็นการเฉพาะหรือได้รับอนุมัติในหลักการให้ทำได้
- (8) พนักงานของกลุ่มบริษัทฯ หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องในครอบครัว สามารถทำธุรกรรมที่มีข้อตกลงทางการค้าทั่วไปโดยปราศจากการใช้อิทธิพลของพนักงานของกลุ่มบริษัทฯ และมีข้อตกลงทางการค้าที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่ค้าทั่วไปกับกลุ่มบริษัทฯ
- (9) การออกคำสั่งเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์แก่บุคคลผู้ออกคำสั่งเองย่อมทำไม่ได้
- (10) การเข้าประชุมเพื่อพิจารณาประเด็นที่ผู้เข้าร่วมประชุมมีส่วนได้เสีย บุคคลผู้มีส่วนได้เสียต้องออกจากที่ประชุมเป็นการชั่วคราว เพื่อให้ผู้เข้าร่วมประชุมท่านอื่นมีโอกาสพิจารณา วิเคราะห์ วิจัยโดยปราศจากอิทธิพลของบุคคลผู้มีส่วนได้เสียคนนั้น
- (11) คณะกรรมการกลุ่มบริษัทฯ และผู้บริหารต้องพิจารณาความขัดแย้งของผลประโยชน์เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทฯ กับบริษัทย่อยและบริษัทร่วม อย่างรอบคอบ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต อย่างมีเหตุผล และเป็นอิสระ ภายใต้กรอบจริยธรรมที่ดี โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ
- (12) พนักงานของกลุ่มบริษัทฯ ทุกคนต้องจัดทำรายงานเปิดเผยรายการที่สงสัยว่าตนเองหรือญาติที่มีความเกี่ยวข้องในครอบครัว มีผลประโยชน์ที่ขัดกันกับผลประโยชน์ของกลุ่มบริษัทฯ เป็นประจำทุกปี และทุกครั้งที่พบรายการตามแบบที่กำหนด โดยแจ้งผู้บังคับบัญชาและนำเสนอสำนักงานกรรมการผู้จัดการและเลขานุการบริษัท
- (13) กรรมการ ผู้บริหาร และผู้สอบบัญชีของกลุ่มบริษัทฯ ต้องรายงานการมีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของกลุ่มบริษัทฯ และการถือครองหลักทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ ของตน หรือบุคลากรที่มีความเกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

- (14) การรับทำงานจากบริษัทร่วมหรือบริษัทย่อยยอมทำได้โดยได้รับอนุมัติจากผู้บังคับบัญชา ฝ่ายบริหาร และกรรมการแล้วแต่กรณี พนักงานของกลุ่มบริษัทฯ ต้องไม่รับงานภายนอกบริษัทฯ ที่เป็นการแข่งขันกับการดำเนินธุรกิจกับกลุ่มบริษัทฯ หรือก่อให้เกิดผลประโยชน์ขัดแย้งกับกลุ่มบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นการปฏิบัติงานชั่วคราวหรือถาวร เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นการเฉพาะเจาะจงจากผู้บังคับบัญชา
- (15) การรับพนักงานใหม่ที่เป็นผู้เกี่ยวข้องกับพนักงานของกลุ่มบริษัทฯ ต้องเป็นไปอย่างโปร่งใสเป็นธรรมต่อผู้ที่มีคุณสมบัติอย่างเดียวกัน พนักงานของกลุ่มบริษัทฯ ต้องไม่แทรกแซงหรือใช้อิทธิพลของตนเข้าช่วยเหลือให้กับผู้เกี่ยวข้องของตนเข้าทำงาน

ในแต่ละปี พนักงานของกลุ่มบริษัทฯ จะได้รับการย้ำเตือนให้ตระหนักถึงนโยบายว่าด้วยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกลุ่มบริษัทฯ และได้รับการร้องขอให้เสนอแนะว่ามีปัญหาเกี่ยวกับการขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้นหรือไม่ ผู้บังคับบัญชาของพนักงานจะรับทราบปัญหาดังกล่าวและนำเรื่องเข้าหารือกับฝ่ายกฎหมายของบริษัทฯ

ในกรณีที่พนักงานไม่แน่ใจว่าการปฏิบัติงานของตนมีความเหมาะสมหรือไม่ หรือทราบว่าอาจจะมีการละเมิดนโยบายเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยพนักงานคนอื่น พนักงานผู้นั้นควรปรึกษาผู้บังคับบัญชา ผู้จัดการฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ หรือที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทฯ หรือใช้การแจ้งข้อมูลผ่านทาง whistleblower@cmc.co.th ของกลุ่มบริษัทฯ

8.3.2 การป้องกันการใช้อ้างอิงภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

กลุ่มบริษัทฯ กำหนดแนวทางปฏิบัติสำหรับการป้องกันการใช้อ้างอิงภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ ดังนี้

- (1) กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะต้องรักษาความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมทั้งปฏิบัติตามแนวทางการใช้อ้างอิงภายในตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) รวมถึงกฎเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้อง
- (2) กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะต้องไม่นำความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อยไปเปิดเผย หรือแสวงหาผลประโยชน์แก่ตนเองหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าจะได้รับผลตอบแทนหรือไม่ก็ตาม
- (3) กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะต้องไม่ทำการซื้อขาย โอนหรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยใช้ความลับและ/หรือข้อมูลภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และ/หรือเข้าทำนิติกรรมอื่นใดโดยใช้ความลับและ/หรือข้อมูลภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย อันอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ข้อกำหนดนี้ให้รวมความถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อยด้วย ผู้ใดที่ฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับดังกล่าวจะถือว่าได้กระทำความผิดอย่างร้ายแรง
- (4) ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมถึงอดีตกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยซึ่งลาออกไปแล้ว เปิดเผยข้อมูลภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อยแก่บุคคลภายนอกบริษัทฯ หรือบุคคลอื่นซึ่งมิได้ทำหน้าที่ในการป้องกันการใช้อ้างอิงภายในโดยมิชอบ
- (5) บริษัทฯ ได้ให้ข้อมูลแก่กรรมการ และผู้บริหารเกี่ยวกับหน้าที่ที่ผู้บริหารต้องรายงานการถือหลักทรัพย์ในบริษัทฯ ของตน คู่สมรส หรือผู้ที่อยู่กึ่งกันฉันท์สามีภริยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ

กรรมการและผู้บริหารดังกล่าวตามที่กฎหมายกำหนดต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 รวมทั้งการรายงานการได้มาหรือจำหน่ายหลักทรัพย์ของบริษัท ตามมาตรา 246 และบทกำหนดโทษ ตามมาตรา 298 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม)

- (6) บริษัทกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ จัดทำและนำเสนอรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตนของคู่สมรส หรือผู้ที่อยู่กินฉันท์สามีภริยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ รวมถึงนิติบุคคลที่กรรมการและผู้บริหาร คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินฉันท์สามีภริยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหารดังกล่าวเป็นผู้ถือหุ้นเกินร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าวตามแบบรายงานการถือครองหลักทรัพย์ที่กำหนดมายังเลขานุการของบริษัทฯ ก่อนนำเสนอสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทุกครั้ง โดยให้จัดทำและนำเสนอภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ และ/หรือ ผู้บริหารและทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลง หรือรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ตามการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ที่กำหนด ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์นั้น และกำหนดให้เลขานุการบริษัท สรุปรายงานการถือครองหลักทรัพย์และการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อรับทราบเป็นรายปี
- (7) บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงบุคคลที่ถูกสันนิษฐานว่ารู้หรือครอบครองข้อมูลภายในตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหรือมูลค่าของหลักทรัพย์ จะต้องระงับการซื้อขายเสนอซื้อหรือเสนอขายหรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อขาย เสนอซื้อหรือเสนอขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่งบการเงินหรือเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและสถานะของบริษัทฯ จนกว่าบริษัทฯ จะได้เปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนแล้ว ตลอดระยะเวลาปลอดการใช้ข้อมูลภายในที่ยังมิได้เปิดเผยแก่สาธารณชน (Embargo Period) ซึ่งหมายถึง ระยะเวลา 1 เดือนก่อนและจนถึงวันประกาศผลการดำเนินงานทางการเงินของบริษัทฯ รายไตรมาสและประจำปี โดยบริษัทฯ จะแจ้งให้กรรมการและผู้บริหารงดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ อย่างเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาอย่างน้อย 1 เดือนก่อนการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชน และต้องรออน้อย 24 ชั่วโมง ภายหลังเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนแล้ว รวมทั้งห้ามไม่ให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดบทลงโทษทางวินัยหากมีการฝ่าฝืนนำข้อมูลภายในไปใช้หาประโยชน์ส่วนตน ซึ่งเริ่มตั้งแต่การตกเตือนเป็นหนังสือ ตัดค่าจ้าง พักงานชั่วคราวโดยไม่ได้รับค่าจ้าง หรือให้ออกจากงาน ซึ่งการลงโทษจะพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความร้ายแรงของความผิดนั้นๆ

8.3.3 การต่อต้านการทุจริต การคอร์รัปชัน



“
บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (CMC) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้เข้าเนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC) การคอร์รัปชันเปรียบเสมือนโรค COVID-19 ที่แพร่กระจายได้ง่ายและส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจในภาพรวม CMC บริหารงานโดยยึดหลักพึ่งพาตนเองไม่หวังผลสำเร็จทางลัด มีนโยบายไม่เรียกร้องหรือรับของขวัญ ทรัพย์สินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากลูกค้า คู่ค้า ผู้รับเหมาหรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง อันอาจมีผลต่อการตัดสินใจในการปฏิบัติหน้าที่และกระทบต่อภาพลักษณ์และการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อป้องกันที่จะเกิดการคอร์รัปชันและเป็นการรักษาสัมพันธภาพทางธุรกิจ

CMC ได้ปลูกจิตสำนึกให้กับพนักงานทุกระดับชั้น ยึดถือความถูกต้องซึ่งเป็นรากฐานสำคัญในการดำรงธุรกิจให้ประสบผลสำเร็จอย่างยั่งยืน ”

คุณวิเชียร แพทยานันท์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

CONNECT WITH US      cmc.co.th

© 1172

บริษัทฯ ได้เข้าร่วมโครงการของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2559 และบริษัทฯ ได้รับการรับรองฐานะสมาชิกเนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (CAC) เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2562 ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ มีการกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องรับทราบและปฏิบัติเกี่ยวกับการต่อต้านคอร์รัปชัน ดังนี้

1. กรรมการบริษัท ตลอดจนพนักงานของบริษัท มีหน้าที่ในการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน ตลอดจนข้อกำหนดในเรื่องมาตรการต่อต้านคอร์รัปชันโดยเคร่งครัด ในกรณีที่กรรมการบริษัท ผู้บริหาร พนักงาน หรือลูกจ้าง ของบริษัท กระทำการที่เป็นการคอร์รัปชันหรือเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับเรื่องการคอร์รัปชัน ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องมีการลงโทษในสถานรุนแรง โทษสูงสุดถึงขั้นเลิกจ้างงาน โดยจะดำเนินการสอบสวนโดยโปร่งใส เป็นธรรม เปิดโอกาสผู้เกี่ยวข้องได้ชี้แจงอย่างเต็มที่ และพิจารณาจากพฤติการณ์แห่งการกระทำ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และกระบวนการที่กำหนดไว้ในข้อบังคับว่าด้วยการพนักงาน
2. บริษัทมีนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน ตลอดจนข้อกำหนดเรื่องมาตรการต่อต้านคอร์รัปชันไปใช้บังคับกับบุคลากรทุกคนในบริษัท รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องทางธุรกิจ โดยผู้บริหารทุกระดับมีหน้าที่ความรับผิดชอบในการศึกษา นโยบายต่อต้านคอร์รัปชันและมาตรการต่อต้านคอร์รัปชันและชี้แจงทำความเข้าใจต่อผู้ใต้บังคับบัญชา และบุคคลที่สามที่เกี่ยวข้องทางธุรกิจ
3. ในกรณีที่พนักงานต้องการคำแนะนำเกี่ยวกับเกี่ยวกับการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านคอร์รัปชัน พนักงานสามารถขอคำแนะนำได้จากเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ มีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารและย่อมจะได้รับการคุ้มครองตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามนโยบายรับเรื่องร้องเรียน

โดยบริษัทมีนโยบายปฏิบัติตามกฎหมายต่อต้านการทุจริตการคอร์รัปชัน โดยกำหนดแนวทางปฏิบัติดังนี้

- (1) สร้างจิตสำนึก ค่านิยม ทศนคติให้แก่พนักงานในการปฏิบัติงานตามกฎหมาย กฎระเบียบ ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต
- (2) จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการใช้อำนาจให้เหมาะสม เพื่อป้องกันมิให้พนักงานทุจริตหรือมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริต การคอร์รัปชันต่าง ๆ
- (3) ห้ามกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน กระทำการใด ๆ อันเป็นการเรียกรับหรือยอมรับซึ่งทรัพย์สิน หรือผลประโยชน์อื่นใด สำหรับตนเองหรือผู้อื่นที่ส่อไปในทางจงใจให้ปฏิบัติ หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ในทางที่มีชอบ หรืออาจทำให้บริษัทเสียประโยชน์อันชอบธรรม
- (4) ห้ามกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ให้หรือเสนอที่จะให้ทรัพย์สิน หรือผลประโยชน์อื่นใดแก่บุคคลภายนอก เพื่อจงใจให้บุคคลนั้นกระทำการหรือละเว้นการกระทำการใด ๆ ที่ผิดกฎหมาย หรือโดยมิชอบต่อตำแหน่งหน้าที่ของตน
- (5) จัดให้มีกลไกการรายงานสถานะทางการเงินที่โปร่งใสและถูกต้อง
- (6) จัดให้มีช่องทางในการสื่อสาร เพื่อให้พนักงานและผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องสามารถที่จะแจ้งเบาะแสอันควรสงสัยโดยมั่นใจได้ว่าจะได้รับการคุ้มครอง และต้องมีการแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ที่มีหน้าที่ตรวจสอบทุกเบาะแสที่มีการแจ้งเข้ามา



ทั้งนี้ ในปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ ได้ตอกย้ำความมุ่งมั่นในการเป็นแนวร่วมในการต่อต้านการทุจริต โดยได้ประกาศนโยบายไม่เรียกรับหรือรับของขวัญ (No Gift Policy) เพื่อนำมาปฏิบัติในกลุ่มบริษัทฯ และประกาศให้สาธารณชนร่วมรับทราบ เพื่อช่วยลดโอกาสของการให้และรับสินบน



8.3.4 การแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน (Whistleblowing)

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้จัดให้มีแนวทางดำเนินการที่ชัดเจนกับผู้ที่เกี่ยวข้องจะแจ้งเบาะแสหรือผู้มีส่วนได้เสียผ่านทาง website หรือรายงานตรงต่อกลุ่มบริษัทฯ โดยช่องทางในการแจ้งเบาะแสมุ่งเน้นการกระทำความผิดหรือการตรวจสอบของบริษัทฯ เพื่อส่งเสริมให้มีการตรวจสอบข้อมูลตามกระบวนการที่บริษัทฯ กำหนดไว้และรายงานต่อคณะกรรมการ

กลุ่มบริษัทฯ จัดให้มีมาตรการในการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนจากการกระทำผิดกฎหมายหรือจรรยาบรรณหรือพฤติกรรมที่อาจส่งถึงการทุจริตหรือประพฤตินอกขอบของบุคลากรกลุ่มบริษัทฯ ทั้งจากพนักงานและผู้มีส่วนได้เสียอื่น รวมทั้งมีกลไกในการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส และให้ความสำคัญกับการเก็บข้อมูลข้อร้องเรียนเป็นความลับ ซึ่งจะรับรู้เฉพาะในกลุ่มบุคคลที่ได้รับมอบหมายและเกี่ยวข้องด้วยเท่านั้น เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ร้องเรียน โดยคณะกรรมการจัดให้มีกระบวนการและช่องทางในการรับและจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้มีส่วนได้เสีย โดยเปิดเผยกระบวนการและช่องทางใน website

9.

การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน (Internal Control & Connected Transactions)

9.1 ความเพียงพอของการควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการมีระบบควบคุมภายในที่ดี และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี กล่าวคือ การมีระบบการปฏิบัติงานที่โปร่งใส ยุติธรรม เชื่อถือได้และมีการถ่วงดุลอำนาจสามารถตรวจสอบได้ ซึ่งจะนำไปสู่ประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น พนักงาน คู่ค้า ชุมชนและผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย บริษัทฯ มีคณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 4 ท่าน เพื่อทำหน้าที่สอบทานความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทฯ รวมถึงการตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจว่ากลุ่มบริษัทฯ มีการดำเนินธุรกิจที่เป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงกฎหมายอื่นๆ ที่บังคับใช้ในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้กำกับดูแลให้หน่วยงานตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระต่อฝ่ายจัดการ และสามารถรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ตลอดจนกำกับดูแลการตรวจสอบภายในให้เป็นมาตรฐานสากล กำกับดูแลและเสนอข้อแนะนำในการดำเนินการของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติ ซึ่งจัดทำขึ้นจากฐานความเสี่ยงของบริษัทและสอดคล้องกับกลยุทธ์และทิศทางขององค์กร เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่องค์กรและมีการควบคุมภายในที่ดี

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้ร่วมกันประเมินระบบการควบคุมภายใน จากรายงานผลการประเมินของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยใช้แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จากกาประเมิน พบว่า การควบคุมภายในมีความเพียงพอสอดคล้องกับแนวทางการควบคุมภายในตามมาตรฐานสากลของ COSO (The Committee of Sponsoring Organizations of the Tread Way Commission) ทั้ง 5 องค์ประกอบ นอกจากนี้ จากการตรวจสอบงบการเงินสำหรับปี 2563 ของผู้ตรวจสอบบัญชีคือ บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด จากการสอบทานไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญซึ่งมีผลกระทบต่องบการเงินของบริษัทฯ ทั้งนี้ การควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทฯ มีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

9.1.1 สภาพแวดล้อมการควบคุม (Control Environment)

- (ก) กลุ่มบริษัทฯ กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และวัตถุประสงค์ไว้อย่างชัดเจน เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติของฝ่ายบริหารและพนักงานทุกระดับ และกำหนดตัวชี้วัด (Key Performance Indicators: KPIs) เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานและติดตามผลเปรียบเทียบกับเป้าหมาย เพื่อให้การปฏิบัติเป็นไปตามเป้าหมาย
- (ข) กลุ่มบริษัทฯ กำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการแยกจากฝ่ายบริหารอย่างชัดเจน
- (ค) คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีความรู้เกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท และมีความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท หรือสามารถขอคำแนะนำจากผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนั้นๆ ได้
- (ง) คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระที่มีความรู้ ความสามารถน่าเชื่อถือ และมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่อย่างแท้จริง เช่น ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท ไม่มีความสัมพันธ์อื่นใด อันอาจมีอิทธิพลต่อการใช้ดุลยพินิจและปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระ ในจำนวนที่เหมาะสมเพียงพอ
- (จ) กลุ่มบริษัทฯ กำหนดโครงสร้างองค์กรที่สนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทฯ โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมทั้งทางธุรกิจและกฎหมาย รวมถึงการจัดให้มีการควบคุมภายในอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น แบ่งแยกหน้าที่ในส่วนงานที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดการตรวจสอบถ่วงดุลระหว่างกัน มีงานตรวจสอบภายในที่ขึ้นตรงกับกรรมการตรวจสอบ และมีสายการรายงานที่ชัดเจน

- (ฉ) กลุ่มบริษัทฯ กำหนดจริยธรรมธุรกิจ จรรยาบรรณเป็นลายลักษณ์อักษรให้กรรมการและพนักงานยึดถือเป็นแนวปฏิบัติ รวมทั้งการจذبอบรมให้พนักงานใหม่มีความเข้าใจและรับทราบ และฝ่ายบริหารกำหนดให้มีระเบียบปฏิบัติ ไว้เป็นลายลักษณ์อักษร และประกาศให้พนักงานทุกคนได้รับทราบและปฏิบัติตาม
- (ช) กลุ่มบริษัทฯ กำหนดกิจกรรมควบคุมภายในที่ครอบคลุมทุกกิจกรรมอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ ซึ่งมีการสอบทานการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามคู่มือการปฏิบัติงาน เพื่อให้สอดคล้องกับกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ซ) กลุ่มบริษัทฯ กำหนดนโยบายให้บริษัทเป็นส่วนหนึ่งที่จะเข้าร่วมการประกาศเจตนารมณ์ในการต่อต้านคอร์รัปชัน (Anti-Corruption) และฝ่ายบริหารดำเนินการปรับปรุงการจัดวางการควบคุมภายในให้เป็นไปตามข้อกำหนด และแนวทางปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในการเข้าร่วมโครงการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน
- (ฌ) กลุ่มบริษัทฯ กำหนดนโยบายและวิธีบริหารทรัพยากรบุคคลไว้เป็นลายลักษณ์อักษร เช่น การคัดเลือก การฝึกอบรม การเลื่อนตำแหน่ง การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน เป็นต้น โดยมีนโยบายในการพัฒนาความรู้ความสามารถ ของบุคลากรอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มีศักยภาพสอดคล้องกับความต้องการของธุรกิจและรองรับแผนการขยายงานในอนาคต
- (ญ) กรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- (ฎ) คณะกรรมการตรวจสอบได้ดูแลให้ผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในมีวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ การอบรม ที่เหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่
- (ฏ) คณะกรรมการตรวจสอบ ได้สอบทานความเหมาะสมของผังโครงสร้างหน่วยงานตรวจสอบภายใน กระบวนการตรวจสอบภายในและอัตรากำลังคนเพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ตลอดจนประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน

9.1.2 การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

- (ก) กลุ่มบริษัทฯ สามารถปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และเหมาะสมกับธุรกิจในขณะนั้น โดยแสดงได้ว่ารายการในรายงานทางการเงินมีตัวตนจริง ครบถ้วนแสดงถึงสิทธิหรือภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทฯ ได้ถูกต้อง มีมูลค่าเหมาะสม และเปิดเผยข้อมูลครบถ้วน ถูกต้อง
- (ข) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง อนุมัติและสื่อสารนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบและถือปฏิบัติ จนเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมขององค์กร
- (ค) กลุ่มบริษัทฯ วิเคราะห์ความเสี่ยงทุกประเภทที่อาจเกิดจากทั้งปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกองค์กร ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ การดำเนินงาน การรายงาน การปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ และด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
- (ง) ผู้บริหารทุกระดับมีส่วนร่วมในการบริหารความเสี่ยง
- (จ) กลุ่มบริษัทฯ มีมาตรการและแผนปฏิบัติงานเพื่อจัดการความเสี่ยง โดยอาจเป็นการยอมรับความเสี่ยงนั้น (acceptance) การลดความเสี่ยง (reduction) การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง (avoidance) หรือการร่วมรับความเสี่ยง (sharing)
- (ฉ) โครงสร้างขององค์กร มีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งประกอบด้วย กรรมการอิสระ และกรรมการฝ่ายบริหาร กำหนดและทบทวนกรอบนโยบายการบริหารความเสี่ยง และโครงสร้างการบริหารความเสี่ยงรวมทั้ง

ข้อเสนอแนะแนวทางในการบริหารความเสี่ยงสอดคล้องต่อทิศทางกลยุทธ์การดำเนินงานและแผนธุรกิจ พร้อมการกำกับดูแล ติดตามและสอบทานการรายงานการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญ และมีหน่วยงานบริหาร ความเสี่ยง ดำเนินการตามนโยบายบริหารความเสี่ยง

9.1.3 มาตรการควบคุม (Control Activities)

- (ก) กลุ่มบริษัทฯ กำหนดให้มีนโยบาย คู่มืออำนาจดำเนินการตามแต่ละระดับชั้น ระเบียบ ขั้นตอนและวิธีการปฏิบัติงานเป็นลายลักษณ์อักษร ให้สามารถตอบสนองต่อการขยายงานและการเติบโตของกลุ่มบริษัทฯ และเพื่อตรวจสอบซึ่งกันและกัน รวมถึงการควบคุมกิจกรรมการปฏิบัติงานให้สอดคล้องตามเป้าหมายขององค์กร
- (ข) กลุ่มบริษัทฯ กำหนดให้มีการควบคุมภายในขององค์กรทั้งระดับบริษัท ฝ่ายงานและกระบวนการ โดยจัดทำกระบวนการทั้งหมด เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน โดยกำหนดให้มีการควบคุมภายในอย่างเหมาะสม ทั้งแบบไม่ใช้เครื่องคอมพิวเตอร์ (Manual) และแบบใช้เครื่องคอมพิวเตอร์ (Automated) ดังนี้ การจัดทำทะเบียนคุม การตรวจสอบเอกสารประกอบการปฏิบัติงาน การกำหนดสิทธิ์การเข้าถึงระบบโปรแกรมต่างๆ
- (ค) กลุ่มบริษัทฯ มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบในงาน 3 ด้านต่อไปนี้ ออกจากกันโดยเด็ดขาด เพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกัน กล่าวคือ (1) หน้าที่อนุมัติ (2) หน้าที่บันทึกการบัญชีและข้อมูลสารสนเทศ และ (3) หน้าที่ในการดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน
- (ง) คณะกรรมการตรวจสอบ สอบทานรายการระหว่างกันและที่เกี่ยวข้องให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวอย่างเคร่งครัด โดยกลุ่มบริษัทฯ มีการรวบรวมข้อมูล ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บุคคลที่เกี่ยวข้องไว้ เพื่อใช้ในการติดตามและสอบทานรายการระหว่างกัน ซึ่งหน่วยงานตรวจสอบภายในรับผิดชอบในการทำรายการรายการที่เกี่ยวข้องและรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบทุกไตรมาส
- (จ) กลุ่มบริษัทฯ มีนโยบายเพื่อให้การพิจารณาอนุมัติธุรกรรมคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ และพิจารณาโดยถือเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก (at arms' length basis)
- (ฉ) กลุ่มบริษัทฯ กำหนดดัชนีวัดผลการปฏิบัติงาน (KPIs) เป็นเครื่องมือในการวางแผนและควบคุมติดตามการปฏิบัติงานของผู้บริหารทุกระดับการเพื่อให้บรรลุตามเป้าหมายที่กำหนด

9.1.4 ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)

- (ก) กลุ่มบริษัทฯ ดำเนินการเพื่อให้คณะกรรมการมีข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอสำหรับ ใช้ประกอบการตัดสินใจ ตัวอย่างข้อมูลที่สำคัญ เช่น รายละเอียดของเรื่องที่เสนอให้พิจารณา เหตุผล ผลกระทบต่อบริษัท ทางเลือกต่างๆ
- (ข) กลุ่มบริษัทฯ ดำเนินการเพื่อให้กรรมการบริษัทได้รับหนังสือนัดประชุมหรือเอกสารประกอบการประชุมที่ระบุข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอต่อการพิจารณาก่อนการประชุมล่วงหน้าอย่างน้อยภายในระยะเวลาขั้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนด
- (ค) กลุ่มบริษัทฯ พัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศการสื่อสารให้ครอบคลุมทุกระดับการทำงานอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งให้ความสำคัญกับความปลอดภัยในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ และการจัดเก็บรักษาข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์

- (ง) กลุ่มบริษัทฯ จัดช่องทางการสื่อสารที่เชื่อมโยงทั่วถึงกันทั้งองค์กร พร้อมทั้งมีการประเมินและติดตาม เพื่อให้ได้ข้อมูลสารสนเทศที่ถูกต้องตรงกันและเชื่อถือได้ และฝ่ายบริหารได้ใช้ข้อมูลในการตัดสินใจทันต่อเหตุการณ์
- (จ) ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร จัดประชุมคณะกรรมการ (Executive Committee Meeting) คณะผู้บริหารประจำสัปดาห์ (Management Weekly Meeting) เพื่อนำนโยบายไปปฏิบัติ กำกับควบคุม ติดตาม ความก้าวหน้าของงาน แก้ไขปัญหา (ถ้ามี) ทำให้ผู้บริหารทุกระดับมีข้อมูลเพียงพอต่อการปฏิบัติงานและตัดสินใจ

9.1.5 ระบบการติดตามและการประเมินผล (Monitoring Activities)

- (ก) กลุ่มบริษัทฯ กำหนดเป้าหมายแผนงานปี 2563 เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติของฝ่ายบริหารและพนักงาน และมีการกำหนดตัวชี้วัด (Key Performance Indicators : KPIs) เพื่อติดตามผลการดำเนินงานของแต่ละบุคคล
- (ข) กลุ่มบริษัทฯ จัดให้มีการตรวจสอบการปฏิบัติงานตามระบบการควบคุมภายใน ซึ่งมีความเป็นอิสระและได้ผ่านการอนุมัติแผนงานตรวจสอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ และรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท และบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด ทำหน้าที่ตรวจสอบแสดงความเห็นต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัท
- (ค) กลุ่มบริษัทฯ กำหนดแนวทางการรายงานผลการตรวจสอบภายในให้ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ
- (ง) กลุ่มบริษัทฯ ประเมินผลและสื่อสารข้อบกพร่องของการควบคุมภายใน และดำเนินการเพื่อติดตามแก้ไขอย่างทันทั่วทั้งที่ หากผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นแตกต่างจากเป้าหมายที่กำหนดไว้อย่างมีนัยสำคัญ

9.2 รายการระหว่างกัน

9.2.1 บุคคลและนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งที่มีรายการระหว่างกันกับกลุ่มบริษัทฯ

บุคคลและนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับบริษัทฯ ประกอบด้วย

- (ก) กรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ
- (ข) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ
- (ค) ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
- (ง) บุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต ทางการสมรสหรือ โดยการจดทะเบียนตามกฎหมายกับบุคคลตาม (ก) (ข) หรือ (ค) ซึ่งได้แก่ บิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง บุตร หรือคู่สมรสของบุตร
- (จ) นิติบุคคลใดๆ ที่บุคคลตาม (ก) (ข) หรือ (ค) ถือหุ้น หรือมีอำนาจควบคุมหรือมีส่วนได้ส่วนเสียอื่นใดไม่ว่า โดยทางตรง หรือทางอ้อมอย่างมีนัยสำคัญ

บริษัทฯ มีบุคคลและนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งที่มีการการระหว่างกันกับกลุ่มบริษัทฯ ในปี 2562 และปี 2563 ดังนี้

บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
1. นายวิทยา แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
2. นางสาวอัจฉรา แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
3. ว่าที่ร้อยตรีวิโรจน์ แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่, เป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ
4. นายชัยวัฒน์ แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่, เป็นกรรมการของบริษัทฯ
5. นายนริศ แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
6. นายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่, เป็นกรรมการของบริษัทฯ
7. นายวิเชียร แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่, เป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ
8. นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่, เป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ
9. นางสาวโสภินา แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
10. นายวิชัย แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
11. นายวิวัฒน์ แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
12. นายวิรัชพงศ์ แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
13. นางสาวริสา แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
14. นายนาวิน แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
15. นางสาวอารีย์ เลิศวงศ์วิรัชชัย	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นคู่สมรสของนายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์
16. นางสาวอมลภา แพทยานันท์	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นบุตรของนายวิวัฒน์ แพทยานันท์
17. นางสาวปรณัฐรักษ์ สิริวัฒนชัยกุล	ไม่เกี่ยวข้อง	เป็นภรรยาของนายวิเชียร แพทยานันท์
18. บริษัท เจ้าพระยาเอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (“CEC”)	ประกอบธุรกิจจำหน่ายน้ำมัน เชื้อเพลิง; ไม่ได้ดำเนินธุรกิจตั้งแต่ปี 2552	- มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน โดยว่าที่ร้อยตรี วิโรจน์, นายชัยวัฒน์, นาย นริศ, นายวุฒิพงษ์, นายวิเชียร, นางสาวอนงค์ลักษณ์ และ นางสาวโสภินา แพทยานันท์ เป็นผู้ถือหุ้นร่วมกันร้อยละ 100 ใน CEC - นายนริศ แพทยานันท์เป็นกรรมการของ CEC
19. ห้างหุ้นส่วนจำกัด วงเวียนใหญ่ขนส่ง (“หจก.วงเวียนใหญ่ฯ”)		- มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน โดยนายวิทยา, นายวิวัฒน์, นายวิชัย, และ นางสาวโสภินา แพทยานันท์ เป็นผู้ถือหุ้นร่วมกันร้อยละ 100 ใน หจก.วงเวียนใหญ่ฯ

บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
20. ประกอบธุรกิจบริการขนส่งสินค้า		- นายวิทยาและนางสาวไศลิน แพทยานันท์ เป็นหุ้นส่วนผู้จัดการของ หจก.วงเวียนใหญ่ฯ
21. บริษัท ทรานเน็กซ์ เซอร์วิส จำกัด (“TNS”)	ประกอบธุรกิจขนส่งและขนถ่ายสินค้า	- มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน โดยว่าที่ร้อยตรี วิโรจน์, นายชัยวัฒน์, นาย นริศ, นายวุฒิพงษ์, นายวิเชียร, นางสาวอนงค์ลักษณ์ และ นางสาวไศลิน แพทยานันท์ เป็นผู้ถือหุ้นร่วมกันร้อยละ 100 ใน TNS - นายชัยวัฒน์ แพทยานันท์ เป็นกรรมการและผู้บริหารของ TNS และนาย นริศ แพทยานันท์ เป็นกรรมการของ TNS
22. บริษัท บางกอกไทยพร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (“BKP”)	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์; ไม่ได้ดำเนินธุรกิจตั้งแต่ปี 2550	- มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน โดยว่าที่ร้อยตรี วิโรจน์, นายชัยวัฒน์, นาย นริศ, นายวุฒิพงษ์, นายวิเชียร, นางสาวอนงค์ลักษณ์ และ นางสาวไศลิน แพทยานันท์ เป็นผู้ถือหุ้นร่วมกันร้อยละ 100 ใน BKP - นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์ เป็นกรรมการของ BKP
23. บริษัท สมาร์ทมีเดีย ครีเอชั่น จำกัด (“SMC”)	ประกอบธุรกิจบริการโฆษณาบนเว็บไซต์ และให้บริการส่ง SMS ข่าวสารเกี่ยวกับโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย	นางสาวอารีย์ เลิศวงศ์วีระชัย เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ โดยนางสาวอารีย์ เลิศวงศ์วีระชัยเป็นคู่สมรสของนายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์
24. บริษัท ทีเอ็มเอวัน จำกัด (“TMA1”)	เพิ่งจดทะเบียนจัดตั้งวันที่ 10 พฤศจิกายน 2560 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เช่าที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม	มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน โดยว่าที่ร้อยตรี วิโรจน์, นายชัยวัฒน์, นาย นริศ, นายวุฒิพงษ์, นายวิเชียร, นางสาวอนงค์ลักษณ์, นายวิฑูรย์ และ นางสาวไศลิน แพทยานันท์ เป็นผู้ถือหุ้นร่วมกันร้อยละ 100 ใน (“TMA1”)
25. บริษัท ทีเอ็มเอทู จำกัด (“TMA2”)	เพิ่งจดทะเบียนจัดตั้งวันที่ 14 ธันวาคม 2560 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เช่าที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม	มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน โดยว่าที่ร้อยตรี วิโรจน์, นายวิชัย, นายวิทยา, นายวิวัฒน์, นาย นริศ และนางสาวไศลิน แพทยานันท์ เป็นผู้ถือหุ้นร่วมกันร้อยละ 100 ใน (“TMA2”)
26. บริษัท ทีเอ็มเอทรี จำกัด (“TMA3”)	เพิ่งจดทะเบียนจัดตั้งวันที่ 14 ธันวาคม 2560 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการเกี่ยวกับการเกษตร	มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน โดยนายชัยวัฒน์, นาย นริศ, นายวุฒิพงษ์, นาย วิเชียร, นางสาวอนงค์ลักษณ์, นายวิทยา และนางสาวไศลิน แพทยานันท์ เป็นผู้ถือหุ้นร่วมกันร้อยละ 100 ใน (“TMA3”)
27. บริษัท นครภิรมย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริการรับจ้างเป็นที่ปรึกษาและบริหารจัดการ โครงการอสังหาริมทรัพย์	นางสาวอารีย์ เลิศวงศ์วีระชัย เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ โดยนางสาวอารีย์ เลิศวงศ์วีระชัยเป็นคู่สมรสของนายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์

9.2.2 รายการระหว่างกันกับผู้ที่มีความขัดแย้งกับกลุ่มบริษัทฯ

รายการเงินกู้ยืมจากผู้ที่มีความขัดแย้งกับกลุ่มบริษัทฯ

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	อัตราดอกเบี้ย (ต่อปี)	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)				ยอดคงเหลือ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
		ปี 2562		ปี 2563			
		กู้เพิ่ม	ชำระคืน	กู้เพิ่ม	ชำระคืน		
นายวิเชียร แพทยานันท์	0.25%	7.0	(7.0)	47.0	(17.0)	37.0	รายการดังกล่าวมีความจำเป็นและสมเหตุสมผลเนื่องจากการกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการและกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ เพื่อใช้สำหรับเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจตามปกติ โดยทำเป็นสัญญากู้เงิน คิดดอกเบี้ยคำนวณตามอัตราเงินฝากออมทรัพย์ ณ วันที่ออกสัญญาเงินกู้แล้วเฉลี่ยของ 3 ธนาคาร ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน), ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งจะเป็นการกู้ยืมระยะสั้นมากโดยดอกเบี้ยจ่ายสำหรับปี 2562 เท่ากับประมาณ 877 บาท และปี 2563 เท่ากับ 1,133 บาท
นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์	0.25%	10.0	(10.0)	9.7	(10.0)	9.7	

ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล เนื่องจากการกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจและ/หรือ ใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ อันก่อให้เกิดประโยชน์ต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ โดยคิดอัตราดอกเบี้ยตามอัตราตลาดซึ่งคำนวณตามอัตราเงินฝากออมทรัพย์ ณ วันที่ออกสัญญาเงินกู้แล้วเฉลี่ยของ 3 ธนาคาร ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน), ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ดังนั้นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการจากกรรมการ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามเงื่อนไขที่ได้รับในปัจจุบันนี้ เป็นผลดีและเกิดประโยชน์ต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ รวมถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทมีนโยบายที่จะลดจำนวนเงินกู้ยืมดังกล่าวลงเหลือน้อยที่สุด หรือเท่าที่จำเป็นเท่านั้น เพื่อลดการพึ่งพิงกรรมการและผู้ถือหุ้น โดยขอวงเงินสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์มาเพื่อชำระหนี้ให้แก่กรรมการและผู้ถือหุ้นดังกล่าวโดย ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มียอดคงค้างสำหรับเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนเงินทั้งหมด 46.7 ล้านบาท เท่าที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทฯ อาจมีความจำเป็นที่จะต้องกู้ยืมเงินระยะสั้นจากกรรมการและผู้ถือหุ้นในอนาคต เพื่อให้การบริหารจัดการธุรกิจของ



กลุ่มบริษัทฯ มีสภาพคล่องและมีความราบรื่นต่อเนื่องและเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ปัจจุบันหลังจากที่บริษัทฯ ได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้วทำให้บริษัทฯ จะมีช่องทางในการระดมทุนเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจได้หลากหลายมากขึ้น และสามารถลดความจำเป็นที่จะต้องกู้เงินจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ผู้กู้	วงเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 63 ¹	ภาระหนี้คงเหลือ		ลักษณะของรายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			ณ 31 ธ.ค. 62	ณ 31 ธ.ค. 63		
นายวิเชียร แพทยานันท์	CMC	2,231.00	678.27	878.65	เป็นการค้ำประกันส่วนบุคคล และ/หรือนำทรัพย์สินส่วนบุคคล เช่น โฉนดที่ดิน มาจำนองสำหรับค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย โดยค้ำประกันร่วมกับทรัพย์สินของผู้กู้และ/หรือ มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอื่นร่วมค้ำประกัน และ/หรือ นำทรัพย์สินอื่นมารวมจำนอง	การค้ำประกันนี้เป็นไปตามเงื่อนไขในการกู้ยืมเงินของสถาบันการเงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการรวมทั้งเพื่อซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยเป็นเงินกู้ยืมประเภทเงินกู้เบิกเกินบัญชี ตัวสัญญาใช้เงินหนังสือสัญญาค้ำประกัน และเงินกู้โครงการ เป็นต้น ซึ่งเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งที่ผ่านมาผู้ค้ำประกันและ/หรือผู้จำนอง ไม่ได้คิดค่าธรรมเนียมค้ำประกันวงเงินสินเชื่อจากกลุ่มบริษัทฯ แต่อย่างใด
	PPP	1,705.10	496.15	204.59		
	TSN	224.38	30.85	131.12		
ว่าที่ร้อยตรี วิโรจน์ แพทยานันท์	CMC	1,632.25	535.35	433.35		
	PPP	1,390.10	230.61	123.40		
	TSN	248.18	37.91	163.63		
นายชัยวัฒน์ แพทยานันท์	TSN	221.87	58.41	103.99		
นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์	CMC	1,102.90	492.67	693.45		
	PPP	1,700.10	436.45	204.59		
	TSN	179.80	79.92	104.04		
	SMP	14.54	7.94	6.62		
นายนิธิต แพทยานันท์	CMC	108.75	28.37	28.48		
	PPP	-	-	-		
	TSN	126.00	66.43	65.56		
นายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์	CMC	108.75	28.37	28.47		
	PPP	1,271.30	166.80	-		
	TSN	763.05	228.60	370.91		
นายวิทยา แพทยานันท์	PPP	25.00	149.63	20.00		
	TSN	224.38	30.85	131.12		
นางสาวไศลิน แพทยานันท์	TSN	126.00	66.43	65.56		

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ผู้กู้	วงเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 63 ¹	ภาระหนี้คงเหลือ		ลักษณะของรายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			ณ 31 ธ.ค. 62	ณ 31 ธ.ค. 63		
นางสาวอัจฉรา แพทยานันท์	TSN	53.80	13.49	38.47		
นางสาวอารีย์ เลิศวงศ์วีรชัย	SMP	14.54	7.94	6.62		
BKP	CMC	35.00	35.00	35.00		
CEC	TSN	96.00	60.01	59.60		
TMA1	CMC	100.00	106.15	69.93		
	TSN	250.80	57.18	82.16		
TMA3	TSN	30.00	6.42	5.96		

หมายเหตุ: 1. เป็นวงเงินที่มีการค้ำประกันและ/หรือจำนองหลักประกันโดยผู้ถือหุ้น และ/หรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งอาจจะไม่ตรงกับวงเงินสินเชื่อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เนื่องจากวงเงินสินเชื่อของกลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงตามช่วงระยะเวลาของการพัฒนาโครงการ บางวงเงินมีการชำระครบถ้วนไปแล้วและบางวงเงินทำสัญญาใหม่

ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายการข้างต้นและมีความเห็นว่า รายการค้ำประกันและการนำทรัพย์สินจำนองเพื่อเป็นการประกันการชำระหนี้วงเงินสินเชื่อของกลุ่มบริษัทฯ โดยผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้อง เป็นรายการที่มีความจำเป็นและสมเหตุสมผล และเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผลประโยชน์ประกอบกิจการของกลุ่มบริษัท รวมถึงประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจาก

1. เป็นเงื่อนไขในการอนุมัติวงเงินสินเชื่อที่สถาบันการเงินที่ให้การสนับสนุนวงเงินนั้นเป็นผู้กำหนดวงเงินสินเชื่อที่กลุ่มบริษัทกู้ยืมจากสถาบันการเงินข้างต้นล้วนแต่เป็นวงเงินสินเชื่อเพื่อการดำเนินกิจการของกลุ่มบริษัททั้งสิ้น ส่วนใหญ่จะเป็นเงินกู้ยืมสำหรับพัฒนาโครงการ
2. ที่ผ่านมาผู้ค้ำประกันและ/หรือผู้จำนอง ไม่ได้คิดค่าธรรมเนียมค้ำประกันวงเงินสินเชื่อจากกลุ่มบริษัทแต่อย่างใด ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้ทำหนังสือยืนยันการไม่คิดค่าธรรมเนียมค้ำประกันหรือค่าธรรมเนียมสำหรับการนำทรัพย์สินไปเป็นหลักประกันให้แก่กลุ่มบริษัทในอนาคตด้วย
3. การที่ให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในฐานะกรรมการของกลุ่มบริษัทเป็นผู้ค้ำประกันสำหรับวงเงินสินเชื่อที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจ และวงเงินสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ เป็นการสร้างความเชื่อมั่นในศักยภาพและความสามารถในการชำระหนี้ของกลุ่มบริษัทให้กับสถาบันการเงินที่ให้การสนับสนุน เป็นส่วนช่วยสนับสนุนให้กลุ่มบริษัทสามารถขยายการพัฒนาโครงการได้มากขึ้น และมีส่วนทำให้ได้อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ยืม ในอัตราที่น้อยลง
4. ทั้งนี้ บริษัทฯ ควรจะขอปลดผู้ค้ำประกันเมื่อเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และไม่ควรรู้ค้ำประกันหรือรับการค้ำประกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอีกในอนาคต

ค่าบริการขนส่งสำหรับกิจการก่อสร้าง

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
		ปี 2562	ปี 2563	
บจ.ทรานเน็กซ์ เซอร์วิส (TNS)	TSN ว่าจ้างให้ TNS บริการขนส่งวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้าง โดยคิดเป็นค่าขนส่งเหมาเป็นเที่ยวหรือเป็นวัน	0.33	0.66	• TSN มีความจำเป็นที่ต้องใช้ยานพาหนะดังกล่าวในงานก่อสร้างโดยคิดค่าขนส่งตามอัตราปกติทั่วไป เช่นเดียวกับบุคคลทั่วไป
	ค่างชำระบันทึกเป็นเจ้าหนี้การค้า :	0.15	0.30	• ตั้งเป็นเจ้าหนี้การค้า/เจ้าหนี้อื่น เนื่องจากมีเครดิตเทอมตามเงื่อนไขการค้าปกติ 30 วัน
หจก.วงเวียนใหญ่ขนส่ง (วงเวียนใหญ่)	TSN ว่าจ้างให้ หจก.วงเวียนใหญ่ บริการขนส่งวัสดุก่อสร้าง และอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้าง โดยคิดเป็นค่าขนส่งเหมาเป็นเที่ยวหรือเป็นวัน	1.41	2.50	• TSN มีความจำเป็นที่ต้องใช้ยานพาหนะดังกล่าวในงานก่อสร้างโดยคิดค่าขนส่งตามอัตราปกติทั่วไป เช่นเดียวกับบุคคลทั่วไป
	ค่างชำระบันทึกเป็นเจ้าหนี้การค้า :	1.26	0.97	• ตั้งเป็นเจ้าหนี้การค้า/เจ้าหนี้อื่น เนื่องจากมีเครดิตเทอมตามเงื่อนไขการค้าปกติ 30 วัน

ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายการดังกล่าว มีความเห็นว่า เป็นรายการที่มีความจำเป็นและสมเหตุสมผล เป็นรายการที่มีความจำเป็นในการดำเนินธุรกิจปกติ ของ TSN การก่อสร้างแต่ละโครงการ TSN จะต้องใช้รถบรรทุกขนาดใหญ่ สำหรับใช้ในการขนย้ายวัสดุและอุปกรณ์ขนาดใหญ่ที่จำเป็นในการก่อสร้าง เช่น เสาเข็ม เสาเหล็กเหล็ยม แผ่นพรีคาสท์ เป็นต้น แต่ทาง TSN ไม่ได้มีการลงทุนซื้อยานพาหนะเหล่านี้ จึงต้องอาศัยบริการขนส่งจากบริษัทอื่น ซึ่งได้ใช้บริการจาก TNS และหจก.วงเวียนใหญ่มาเป็นเวลานานแล้ว และค่าบริการที่ผู้ให้บริการทั้งสองรายก็เป็นในระดับเดียวกับผู้ให้บริการรายอื่นในตลาด นอกจากนี้ TSN ไม่ได้จำกัดอยู่ที่จะต้องว่าจ้างเพียง TNS หรือหจก.วงเวียนใหญ่เท่านั้น แต่ยังพิจารณาการบริการและราคาค่าจ้างของผู้ให้บริการอื่นด้วย โดยจะดูความคุ้มค่าในการว่าจ้างและประโยชน์สูงสุดที่จะได้รับสำหรับแต่ละโครงการที่ก่อสร้างเป็นหลัก

ค่าเช่าและค่าบริการต่างๆ

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
		ปี 2562	ปี 2563	
นายวิโรจน์ แพทยานันท์	ค่าเช่าสำนักงาน : CMC เช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารที่ศูนย์วิโรจน์เป็นเจ้าของ - ระยะเวลาในการเช่า คือ 3 ปี ตั้งแต่ 1 สิงหาคม 2553 ถึง 31 กรกฎาคม 2556 ซึ่งปัจจุบันได้ขยายระยะเวลาสัญญาเช่าถึง 31 กรกฎาคม 2562 - อัตราค่าเช่าเท่ากับ 50 บาท/ตร.ม. รวมเป็น 7,255 บาท/เดือน	0.05	-	- เพื่อใช้เป็นสำนักงานสำหรับจัดเก็บเอกสารที่สำคัญของกลุ่มบริษัท เนื่องจากออฟฟิศสำนักงานที่อาคาร ซีเอ็มซี ทาวเวอร์ไม่มีที่เพียงพอสำหรับการจัดเก็บเอกสารต่างๆของกลุ่มบริษัท - มีบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาเช่าอาคาร ลงวันที่ 10 กันยายน 2559 ขยายเวลาเช่าออกไปอีก 3 ปี จะครบกำหนด 31 กรกฎาคม 2562 - อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและใกล้เคียงระดับราคาตลาด
	ค้างชำระบันทึกเป็นเจ้าหนี้ :	-	-	
TMA1	ค่าเช่าที่ดิน : TSN ทำสัญญาเช่าที่ดินกับ TMA1 เพื่อตั้งโรงงานผลิตแผ่นพรีคาสท์, โรงงานผลิตเพอร์นเจอร์ และใช้สถานที่สำหรับเก็บสินค้าและวัตถุดิบ ระยะเวลาในการเช่า คือ 2 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ตราค่าเช่าเท่ากับ 38 บาท/ตรว. รวมเป็น 107,236.- บาท/เดือน	1.29	0.52	- เป็นรายการค่าเช่าคิดตามสัญญาที่ตกลงกัน - อนุมัติโดยกรรมการผู้จัดการ
	ค้างชำระบันทึกเป็นเจ้าหนี้ :			
TNS	TNS ให้บริการแก่กลุ่มบริษัทฯ ในการขนส่งทั่วไปและขนส่งป้ายโฆษณาของฝ่ายการตลาด	-	-	เป็นรายการค่าขนส่งที่มีความจำเป็นในการดำเนินงานโดยคิดค่าขนส่งตามอัตราปกติทั่วไป (4,000-15,000) เช่นเดียวกับบุคคลทั่วไป (3,500- 15,000) มีเครดิตเทอมตามเงื่อนไขการค้าปกติ 30 วัน

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
		ปี 2562	ปี 2563	
	ค้างชำระบันทึกเป็นเจ้าหนี้อื่น :	-	-	
หจก.วงเวียนใหญ่ฯ	หจก.วงเวียนใหญ่ฯ ให้บริการแก่กลุ่มบริษัทฯ ในการขนส่งทั่วไป	0.09	-	เป็นการขนส่งที่มีความจำเป็นในการดำเนินงาน โดยคิดค่าขนส่งตามอัตราปกติทั่วไปซึ่งผ่านกระบวนการเปรียบเทียบราคากับผู้ให้บริการเจ้าอื่นของบริษัทฯ อนุมัติโดยผู้อำนวยการฝ่าย ฯ
	ค้างชำระบันทึกเป็นเจ้าหนี้อื่น :	-	-	
	SMP ทำการเช่าที่ดินจาก หจก.วงเวียนใหญ่ฯ ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานของกลุ่มบริษัทฯ โดยทำสัญญาเช่าจดทะเบียนกับสำนักงานที่ดิน ตั้งแต่ 1 เมษายน 2551 จนถึง 30 มิถุนายน 2581 โดย SMP ได้ชำระค่าเช่าทั้งหมดแล้ว สำหรับค่าเช่าตลอดอายุเวลาเช่าจำนวน 20 ล้านบาท ตั้งแต่ปี 2555 และบันทึกเป็นสิทธิการเช่าที่ดินและทยอยตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินตามอายุสัญญาเช่า ¹			เป็นการเช่าที่ดินสำหรับเป็นที่ตั้งอาคารสำนักงาน โดยจัดทำเป็นสัญญาเช่าระยะยาว และมีการกำหนดค่าเช่าและชำระค่าเช่าทั้งหมดตลอดอายุสัญญาเช่าเรียบร้อยแล้ว โดยกลุ่มบริษัทฯ ไม่มีภาระต้องจ่ายค่าเช่าที่ดินในอนาคตอีก
	ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า :	0.67	0.67	
SMC	SMC ให้บริการโฆษณาบน Website และให้บริการส่งข้อความสั้น (SMS) หรือส่งข่าวสารเกี่ยวกับโครงการต่างๆ ให้กลุ่มลูกค้าผ่านโทรศัพท์มือถือ	0.73	0.75	เป็นรายการที่มีความจำเป็นในการโฆษณาแนะนำโครงการต่างๆ และเป็นการสื่อสาร/ส่งข่าวทาง SMS เกี่ยวกับ โครงการต่างๆ ของ CMC และ PPP รวมถึงเป็นช่องทางให้เข้าถึงผู้บริโภคกลุ่มต่าง ๆ ได้และเป็นการส่งเสริมการขายให้แก่กลุ่มบริษัทอีกวิธีหนึ่ง อัตราค่าบริการโฆษณาบน Website และค่าบริการการส่ง SMS เป็นอัตราปกติที่ใช้ทั่วไป อนุมัติโดยกรรมการผู้จัดการ
	ค้างชำระบันทึกเป็นเจ้าหนี้อื่น :	0.06	0.14	



ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ :

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานแล้วเห็นว่า รายการข้างต้นเป็นรายการที่มีความจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท มีความสมเหตุสมผล ในส่วนของราคาค่าตอบแทน เป็นราคาที่อยู่ระดับเดียวกับราคาตลาดสำหรับการให้บริการนั้นๆ

รายการเงินค่าส่วนกลางลูกบ้านและการจ่ายค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคโครงการเดอะริช พระราม 2

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
		ปี 2562	ปี 2563	
กลุ่มผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องจำนวน 13 รายที่เป็นลูกบ้านโครงการเดอะริช พระราม 2 ¹	บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งดังกล่าวได้ซื้อบ้านเดี่ยวในโครงการเดอะริช พระราม 2 ซึ่งได้มีการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว และได้มีการชำระค่าส่วนกลางของหมู่บ้านล่วงหน้า 3 ปี ที่อัตรา 25 บาท/ตร.วา/เดือน แต่เนื่องจากโครงการที่เป็นหมู่บ้านจัดสรรจะต้องมีการลูกบ้านเกินร้อยละ 50 ก่อนจึงจะสามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านได้ ดังนั้นเงินค่าส่วนกลางที่ได้รับชำระมาแล้ว ทาง CMC จึงตั้งเป็นเจ้าหนี้อื่นไปก่อน หากมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านแล้ว ทาง CMC จะโอนเงินค่าส่วนกลางให้กับนิติบุคคลดังกล่าวต่อไป	1.55	1.55	เป็นรายการรับชำระเงินค่าส่วนกลางสำหรับการขายบ้านโครงการของบริษัทฯ ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาจะซื้อขายที่กำหนดไว้ ซึ่งเงินดังกล่าวจะถูกรอนำส่งให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไปในอนาคต
กลุ่มผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องจำนวน 13 รายที่เป็นลูกบ้านโครงการเดอะริช พระราม 2 ¹	เนื่องจากตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะกระทำได้อต่อเมื่อมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งยื่นขอจัดตั้งนิติบุคคลของหมู่บ้านจัดสรร โดยระหว่างที่ยังตั้งนิติบุคคลไม่ได้ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดั่งเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ มีการจ่ายค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าทำความสะอาด	1.32	1.32	การจ่ายค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการเดอะริช พระราม 2 ดังกล่าว เป็นหน้าที่ตามกฎหมายของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เนื่องจากโครงการเดอะริช พระราม 2 ยังมีลูกบ้านไม่ถึงเกณฑ์ที่จะจัดตั้งนิติบุคคลได้ ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ ปฏิบัติกับโครงการแนวราบอื่นที่ยังจัดตั้งนิติบุคคลไม่ได้ในลักษณะนี้เช่นเดียวกัน

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
		ปี 2562	ปี 2563	
	สะอาด ค่ารักษาความปลอดภัยและค่าใช้จ่ายอื่นๆ สำหรับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการเดอะริช พระราม 2 ซึ่งเป็นโครงการที่มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งเป็นผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายร่วมกันสำหรับการดูแลรักษาคลับเฮ้าส์หน้าโครงการ ซึ่งเป็นทรัพย์สินของบริษัทฯ ด้วย			ทั้งนี้เพื่อความโปร่งใสและการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2561 ค่าใช้จ่ายบริการสาธารณะของโครงการเดอะริช เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าจัดเก็บขยะ ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าพนักงานรักษาความสะอาด จะถูกรับผิดชอบโดยลูกบ้านของโครงการเดอะริชเอง

หมายเหตุ: 1. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีโครงการแนบราบจำนวน 2 โครงการที่ยังไม่ได้จัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร ได้แก่ โครงการ คาซ่า ดีวา สาทร-กัลปพฤกษ์ และ โครงการ เดอะริช พระราม 2 ทั้งนี้ โครงการ คาซ่า ดีวา สาทร-กัลปพฤกษ์ ปัจจุบันอยู่ในระหว่างกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลฯ ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายใน ปี 2564

ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ :

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการเงินค่าส่วนกลางที่ได้รับจากลูกค้า เป็นรายการทางการค้าปกติทั่วไปที่กลุ่มบริษัทจะต้องรับเป็นค่าส่วนกลางของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งข้างต้นเป็นเงื่อนไขปกติ เหมือนกับลูกค้าทั่วไป จึงเป็นรายการที่สมเหตุสมผล

9.2.3 ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการระหว่างกัน

กลุ่มบริษัทฯ เข้าทำรายการระหว่างกันด้วยความระมัดระวัง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกลุ่มบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ การทำรายการระหว่างกันของกลุ่มบริษัทกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทุกรายการเป็นรายการตามธุรกิจปกติ หรือเป็นรายการที่มีความจำเป็นและมีความสมเหตุสมผลเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจปกติของกลุ่มบริษัทฯ โดยเงื่อนไขต่างๆ ของรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นจะถูกกำหนดให้เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าปกติและเป็นไปตามราคาตลาดหรือได้รับเงื่อนไขที่ดีกว่า และดำเนินการเช่นเดียวกันกับที่ปฏิบัติต่อลูกค้าทั่วไป ไปที่มีลักษณะเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน สำหรับการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งนั้นดำเนินการเพื่อเสริมสภาพคล่องตามความจำเป็นในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ เท่านั้น

9.2.4 มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

กลุ่มบริษัทฯ มีมาตรการและขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกันของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยที่กรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งที่มีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไม่มีอำนาจและไม่มีสิทธิออกเสียงในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกันที่ตนเองมีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ทั้งนี้กลุ่มบริษัทฯ ได้อนุมัติหลักการเกี่ยวกับข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป ในการทำธุรกรรมระหว่างกลุ่มบริษัทฯ กับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง โดยให้ฝ่ายบริหารสามารถอนุมัติเข้าทำรายการระหว่างกันระหว่างกลุ่มบริษัทฯ กับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องได้ (ไม่ว่ารายการดังกล่าว เป็นรายการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันและจะต้องดำเนินต่อไปรวมทั้งรายการที่จะมีขึ้นในอนาคต) โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในกรณีที่ทำรายการดังกล่าวเป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง โดยฝ่ายบริหารจะต้องจัดทำรายงานสรุปการทำรายการระหว่างกันกับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรายงานในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท ทุกไตรมาส

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการดำเนินการติดตามดูแลการปฏิบัติตามนโยบายการเปิดเผยรายการระหว่างกันอย่างเคร่งครัดไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบ/สอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ

การทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป และที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าทั่วไป ให้มีหลักการ ดังนี้

- (1) **รายการธุรกิจปกติและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติซึ่งมีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป** เช่น การขาย อสังหาริมทรัพย์ การให้บริการก่อสร้าง รายการเงินทอนรองจ่าย การซื้อหรือขายสินค้า เป็นต้น

กลุ่มบริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายในการทำรายการระหว่างกันให้มีเงื่อนไขต่างๆ เป็นไปตามลักษณะการดำเนินการค้าปกติ โดยมีราคาตลาดและเงื่อนไขรายการต่างๆ ไว้อย่างชัดเจนและเป็นธรรม ซึ่งสามารถเปรียบเทียบกับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ ทั้งนี้ส่วนตรวจสอบภายในจะประสานงานร่วมกับผู้ตรวจสอบอิสระภายนอก เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบข้อมูลและจัดทำรายงานเพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาและให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของราคา ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ เป็นประจำทุกๆ ไตรมาส

ในการทำรายการระหว่างกันที่มีข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป ระหว่างกลุ่มบริษัทฯ กับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องได้รับอนุมัติเป็นหลักการจากคณะกรรมการบริษัท ให้ฝ่ายจัดการสามารถอนุมัติการทำธุรกรรมดังกล่าวได้หากรายการดังกล่าวมีข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง โดยฝ่ายบริหารจะต้องจัดทำรายงานสรุปการทำรายการระหว่างกันกับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเพื่อรายงานในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส

(2) รายการธุรกิจปกติและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติซึ่งไม่มีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไปและรายการระหว่างกันอื่นๆ

เช่น รายการเงินกู้ยืมจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง รายการค้าประกันเงินกู้ยืม เป็นต้น

การทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่ไม่มีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไปจะต้องถูกพิจารณาและให้ความเห็นโดยคณะกรรมการตรวจสอบก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีนโยบายที่จะปฏิบัติให้ชัดเจน เป็นธรรม และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ทั้งนี้กลุ่มบริษัทฯ จะดำเนินการให้มีการอนุมัติตามขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน โดยบุคคลที่มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งจะต้องไม่ส่วนในการพิจารณาอนุมัติ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล และความเหมาะสมด้านราคาของรายการดังกล่าว โดยจะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามแต่กรณี เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบในการพิจารณาเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นนั้น บริษัทฯ จะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชี หรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีความเป็นอิสระ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ จะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี เพื่อให้มีความมั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่เป็นการยกย้าย หรือถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างกลุ่มบริษัทฯ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของกลุ่มบริษัทฯ แต่เป็นการทำรายการที่บริษัทฯ ได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีนโยบายให้เงินกู้ยืมแก่บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว ยกเว้นเป็นไปตามระเบียบของ บริษัทฯ ที่เกี่ยวกับการให้สวัสดิการพนักงาน หรือตามระเบียบอำนาจอนุมัติในการบริหารงานหรือการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นอยู่ตามสัดส่วนการถือหุ้น อย่างไรก็ตามในกรณีที่เหตุจำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทอันอาจทำให้บริษัทต้องพิจารณาการให้เงินกู้ยืมแก่บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทฯ จะปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามที่กล่าวข้างต้นอย่างเคร่งครัด

9.2.5 แนวโน้มหรือนโยบายการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

กลุ่มบริษัทฯ มีนโยบายในการทำรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและในอนาคตโดยถือปฏิบัติตามลักษณะการดำเนินธุรกิจทั่วไปของบริษัทฯ และถือปฏิบัติเช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไป ด้วยนโยบายการกำหนดราคาที่เป็นธรรมและเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปโดยอ้างอิงกับราคาและเงื่อนไขตลาดที่เหมาะสม โดยผ่านกระบวนการพิจารณาอนุมัติที่ชัดเจน โปร่งใส

ยุติธรรม เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง การเข้าทำรายการระหว่างกันในอนาคตจะต้องมีการตรวจสอบโดยคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือคณะกรรมการของบริษัทฯ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ ตรวจสอบราคาและเงื่อนไขต่างๆ ของรายการว่าเป็นไปตามเงื่อนไขทางธุรกิจปกติหรือไม่ โดยผู้บริหารที่มีส่วนได้เสียจะไม่สามารถเข้ามามีส่วนในการอนุมัติรายการระหว่างกันดังกล่าว และเมื่อบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว คณะกรรมการบริษัทจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยง และการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย รวมทั้งปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

ในกรณีที่กลุ่มบริษัทฯ มีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งตามที่กล่าวข้างต้น บริษัทฯ จะเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็น ความสมเหตุสมผลและความเหมาะสมของรายการระหว่างกัน และในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นนั้น บริษัทฯ จะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชี หรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีความเป็นอิสระ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน โดยให้ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษจะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี เพื่อให้มีความมั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่เป็นการยกย้ายหรือถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของกลุ่มบริษัทฯ แต่เป็นการทำรายการที่บริษัทฯ ได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ ได้จัดให้มีการดำเนินการติดตามดูแลการปฏิบัติตามนโยบายการเปิดเผยรายการระหว่างกันอย่างเคร่งครัดไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบ/สอบทานจากผู้สอบบัญชีของกลุ่มบริษัทฯ

ส่วนที่ 3

งบการเงิน

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินของบริษัทฯ

งบการเงินของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ที่นำมาจัดทำงบการเงินรวม ได้จัดทำขึ้นตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบัญชีและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

คณะกรรมการบริษัทฯ รับผิดชอบต่อรายงานทางการเงินของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยที่จัดทำขึ้น เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าได้แสดงฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ โดยได้จัดให้มีการบันทึกข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอที่จะรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน รวมทั้งการป้องกันการทุจริตและการดำเนินการที่ผิดปกติ ในการจัดทำรายงานทางการเงินได้มีการพิจารณาเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ และเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมทั้งได้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ซึ่งผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ในรายงานของผู้สอบบัญชี



นายสมยศ เจียมจิรังกร

รักษาการประธานกรรมการบริษัท



นายแพทย์วิเชียร แพทยานันท์

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

10. งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน (Financial Statements and Note to financial statements)

10.1 รายงานของผู้สอบบัญชี (Auditor's Report)

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
การวัดมูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 6.4 นโยบายการบัญชี เรื่องโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา, ข้อ 13 เรื่องโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และข้อ 18 เรื่องโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 4,760 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 86 และจำนวน 3,563 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 80 ของมูลค่าสินทรัพย์ทั้งหมดของกลุ่มกิจการและบริษัท ซึ่งในจำนวนนี้ประกอบด้วยบ้านพร้อมขาย เฟส เอ ของโครงการหนึ่งของบริษัทที่หยุดชะงักชั่วคราวซึ่งมีราคาทุนแสดงอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาจำนวน 158 ล้านบาท และบ้านระหว่างก่อสร้างของ เฟส บี ของโครงการเดียวกันนี้มีราคาทุนแสดงอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาจำนวน 143 ล้านบาท ในระหว่างปี บริษัทได้ขายบ้านเฟสเอได้ 1 หลัง โดยบริษัทได้มีการบันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการบ้านแห่งนี้สำหรับบ้านพร้อมขาย เฟส เอ เป็นจำนวน 52 ล้านบาท และบ้านระหว่างก่อสร้าง เฟส บี เป็นจำนวน 37 ล้านบาท ผู้บริหารได้ประมาณผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของบ้านพร้อมขายเฟส เอ โดยเปรียบเทียบราคาสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของการขายบ้านดังกล่าวกับราคาตามบัญชีและประมาณผลขาดทุนจากค่าก่อสร้างบ้านเฟส บี ทั้งจำนวน เนื่องจากหยุดชะงักการก่อสร้าง ผู้บริหารได้ประเมินว่าประมาณการค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการบ้านแห่งดังกล่าวนี้มีความเหมาะสม ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้ เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอพัฒนามีมูลค่าที่เป็นสาระสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และผู้บริหารใช้ดุลยพินิจในการประเมินถึงความเหมาะสมของค่าเผื่อการ	ข้าพเจ้าได้ประเมินวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการประเมินมูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา ดังนี้ - เยี่ยมชมสภาพบ้านพร้อมขาย เฟส เอ และบ้านที่กำลังก่อสร้าง เฟส บี ของโครงการหนึ่งของบริษัทที่หยุดชะงักชั่วคราว เพื่อประเมินสภาพโครงการดังกล่าว - สอบถามผู้บริหารถึงแผนการขายบ้านเฟส เอ และแผนการพัฒนาการก่อสร้างบ้านเฟส บี - สอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเกี่ยวกับแหล่งข้อมูลที่ผู้บริหารใช้ในการพิจารณามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของบ้านพร้อมขายเฟส เอ - ประเมินวิธีการ และทดสอบความเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าตลาดของบ้านพร้อมขาย เฟส เอ จากผู้บริหาร โดยตรวจสอบราคาที่ดินอ้างอิงจากราคาประเมินของกรมที่ดินและโครงการบ้านใกล้เคียงในบริเวณเดียวกัน และราคาที่มีผู้เสนอซื้อ - เปรียบเทียบจำนวนเงินสุทธิที่บริษัทคาดว่าจะได้รับการขายบ้านเฟส เอ (สุทธิจากค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการขาย) กับราคาตามบัญชี และ - ประเมินความเหมาะสมของการบันทึกค่าเผื่อการลดลงของค่าก่อสร้างบ้านเฟส บี ทั้งจำนวนและเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชี ผลจากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าวิธีการในการประเมินมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอพัฒนาของผู้บริหาร ได้อาศัยข้อมูลในการประเมินและปัจจัยสภาพแวดล้อมทางการตลาดอย่างเหมาะสม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
ลดลงของมูลค่าของโครงการ โดยพิจารณาจากมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของการขายและการพัฒนาโครงการดังกล่าว	
การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย อ้างอิงถึงหมายเหตุ ประกอบงบการเงิน ข้อ 6.12 นโยบายการบัญชี เรื่องการด้อยค่าของสินทรัพย์ และ ข้อ 16 เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัท ไทยสยามนคร พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (TSN) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยแห่งหนึ่งของกลุ่มกิจการ มีส่วนของผู้ถือหุ้น 9.22 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : ผลขาดทุนเกินทุน 12.49 ล้านบาท) TSN มีขาดทุนสะสม 91.18 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 112.89 ล้านบาท) อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารคาดว่าจะมีรายได้และกำไรสุทธิจากการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตจากสัญญาที่ลงนามแล้วและคาดการณ์รายได้ในอนาคตจากโครงการที่กลุ่มกิจการจะพัฒนา จากประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของผู้บริหารซึ่งพิจารณารวมรายได้และกำไรสุทธิในระยะเวลา 5 ปีข้างหน้าโดยใช้อัตราต้นทุนถั่วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุนเป็นอัตราคิดลด มูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของ TSN ต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีของเงินลงทุนใน TSN ดังนั้นผู้บริหารจึงพิจารณาว่ามีความจำเป็นต้องบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนใน TSN จำนวน 47.25 ล้านบาท ข้าพเจ้าให้ความสนใจในประเด็นนี้ เนื่องจากขนาดของมูลค่าเงินลงทุนใน TSN มีมูลค่า 100 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 1.80 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท) และการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนใน TSN ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ต้องอาศัยดุลยพินิจที่สำคัญของผู้บริหาร รวมทั้งการใช้สมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต	ข้าพเจ้าได้ประเมินวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการพิจารณาการด้อยค่าของเงินลงทุนใน TSN ดังนี้ - ได้รับประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหารของกลุ่มกิจการ และได้ทำความเข้าใจและประเมินวิธีการจัดทำประมาณการดังกล่าว - สอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเกี่ยวกับสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการกระแสเงินสด เช่น ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในอนาคต อัตรากำไรขั้นต้นและอัตราคิดลด โดยคำนึงถึง ความอ่อนไหวของสมมติฐานดังกล่าวที่มีผลต่อมูลค่าของเงินลงทุนใน TSN - ทดสอบความถูกต้องของการคำนวณและพิจารณาถึงความเหมาะสมของกระแสเงินสดที่รวมในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของกิจการ และ - เปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดกับงบประมาณและแผนธุรกิจ และหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องของผู้บริหารในการวางแผนการดำเนินงานในอนาคต ผลจากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่า ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ผู้บริหารใช้ในการพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนใน TSN มีความสมเหตุสมผลตามหลักฐานที่มีอยู่

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะ กิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะ กิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต้องการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีความสำคัญที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ



จากเรื่องที่สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด

นภช อภิชาติเสถียร

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5266

กรุงเทพมหานคร

25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564



11.1 งบแสดงฐานะการเงิน

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
		บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	10	34,782,326	62,559,830	21,410,284	15,172,617
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	11, 35 ข)	88,977,816	118,833,945	31,140,677	16,822,546
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบียค้างรับ					
จากบริษัทย่อย	35 ค)	-	-	253,568,099	631,715,107
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น		300,000	300,000	-	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง					
การพัฒนา - สุทธิ	13, 14	3,282,833,918	3,380,913,131	2,688,244,972	1,949,358,308
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	15	13,687,313	43,993,746	18,088,879	35,784,525
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		3,420,581,373	3,606,600,652	3,012,452,911	2,648,853,103
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	14	16,812,122	32,066,136	1,561,791	22,853,224
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	12	171,600,000	-	171,600,000	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย-สุทธิ	16	-	-	161,677,300	196,157,300
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	14	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	17	13,459,861	13,459,861	11,009,190	11,009,190
โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา - สุทธิ	14, 18	1,476,710,515	1,164,306,207	874,420,196	874,420,196
สิทธิการเช่า - สุทธิ	14	-	12,166,666	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	14, 19	144,985,020	198,229,302	21,873,947	10,740,979
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	20	54,672,139	-	124,011,745	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	21	10,105,160	12,117,713	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	22	77,640,601	82,400,288	38,034,674	42,724,199
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	23, 35 จ)	146,999,764	65,239,357	22,184,392	34,105,377
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		2,122,985,182	1,589,985,530	1,436,373,235	1,202,010,465
รวมสินทรัพย์		5,543,566,555	5,196,586,182	4,448,826,146	3,850,863,568



	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
		บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของเจ้าของ					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และกิจการอื่น	25	528,635,973	696,351,413	213,005,501	306,877,327
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	24, 35 ฉ)	295,331,941	357,642,570	263,742,433	264,571,292
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	25	603,183,037	202,938,681	469,515,632	36,384,526
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		9,253,712	8,686,895	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		1,222,349	602,674	7,372,069	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	26	26,228,092	30,571,571	3,135,194	10,000,813
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,463,855,104	1,296,793,804	956,770,829	617,833,958
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้	25	1,410,441,131	1,265,014,677	1,117,512,806	976,836,350
หนี้สินตามสัญญาเช่า		599,320	433,406	120,221,976	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	27	25,753,101	23,418,509	12,510,622	11,754,561
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		138,601	531,090	-	124,544
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,436,932,153	1,289,397,682	1,250,245,404	988,715,455
รวมหนี้สิน		2,900,787,257	2,586,191,486	2,207,016,233	1,606,549,413



หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญจำนวน 1,000 ล้านหุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญจำนวน 1,000 ล้านหุ้น				
จ่ายชำระแล้วหุ้นละ 1 บาท	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น - หุ้นสามัญ	467,900,000	467,900,000	467,900,000	467,900,000
กำไรสะสม				
จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	28 100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000
ยังไม่ได้จัดสรร	1,098,516,654	1,066,132,052	673,909,913	676,414,155
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	(23,637,356)	(23,637,356)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,642,779,298	2,610,394,696	2,241,809,913	2,244,314,155
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,543,566,555	5,196,586,182	4,448,826,146	3,850,863,568



11.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,031,088,296	1,279,323,774	178,469,651	168,614,248
รายได้จากการก่อสร้าง	133,646,890	103,854,344	-	-
รวมรายได้	1,164,735,186	1,383,178,118	178,469,651	168,614,248
ต้นทุน				
ต้นทุนขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์	32 (603,301,200)	(737,957,807)	(107,954,707)	(106,820,021)
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	32 (124,484,924)	(111,827,175)	-	-
รวมต้นทุน	(727,786,124)	(849,784,982)	(107,954,707)	(106,820,021)
กำไรขั้นต้น	436,949,062	533,393,136	70,514,944	61,794,227
รายได้เงินปันผล	35 ก) -	-	68,998,390	80,998,110
รายได้อื่น	30 45,832,565	46,113,483	44,582,445	53,777,128
ค่าใช้จ่ายในการขาย	32 (170,972,942)	(256,706,994)	(64,615,028)	(94,015,553)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	32 (166,591,185)	(187,278,043)	(76,913,671)	(74,900,966)
กลับรายการ (ผลขาดทุน) ด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(6,587,058)	-	107,751	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	32 (27,878,376)	(31,594,522)	(558,697)	(191,285)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน				
และรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	110,752,066	103,927,060	42,116,134	27,461,661
ต้นทุนทางการเงิน	(23,846,631)	(55,432,484)	(15,195,732)	(24,555,995)
กำไรก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	86,905,435	48,494,576	26,920,402	2,905,666
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	31 (27,336,682)	(24,350,520)	(4,636,548)	13,037,229
กำไรสุทธิสำหรับปี	59,568,753	24,144,056	22,283,854	15,942,895



หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยัง				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
- การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพัน				
ผลประโยชน์พนักงาน	27	(611,236)	-	264,880
- ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภท				
รายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน				
ในภายหลัง		122,247	(52,976)	-
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยัง				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
- การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม				
ของเงินลงทุนเพื่อขาย	-	(435,674)	-	(435,674)
- ภาษีเงินได้ของรายการที่จะจัดประเภท				
รายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน				
ในภายหลัง	-	87,135	-	87,135
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี				
- สรุทจากภาษี	(488,989)	(348,539)	211,904	(348,539)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	59,079,764	23,795,517	22,495,758	15,594,356
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	59,568,753	24,144,056	22,283,854	15,942,895
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
	59,568,753	24,144,056	22,283,854	15,942,895
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	59,079,764	23,795,517	22,495,758	15,594,356
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
	59,079,764	23,795,517	22,495,758	15,594,356
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	33	0.060	0.022	0.016



11.3 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

งบการเงินรวม (บาท)								
ส่วนของผู้ถือหุ้น						องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น		
						กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
						ส่วนต่ำกว่า ทุน จากการรวม ธุรกิจ ภายใต้การ ควบคุม เดียวกัน	การเปลี่ยนแปลง	รวมส่วนของ เจ้าของ
							ในมูลค่ายุติธรรมของ	
							เงินลงทุนเพื่อขาย	
หมายเหตุ	ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร				
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563								
- ตามที่รายงานไว้เดิม	1,000,000,000	467,900,000	100,000,000	1,066,132,052	(23,637,356)	-	2,610,394,696	
ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	5	-	-	(1,695,162)	-	-	(1,695,162)	
ยอดคงเหลือที่ปรับปรุงแล้ว								
	1,000,000,000	467,900,000	100,000,000	1,064,436,890	(23,637,356)	-	2,608,699,534	
เงินปันผล	34	-	-	(25,000,000)	-	-	(25,000,000)	
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	59,079,764	-	-	59,079,764	
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563								
	1,000,000,000	467,900,000	100,000,000	1,098,516,654	(23,637,356)	-	2,642,779,298	
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562								
	1,000,000,000	467,900,000	100,000,000	1,081,987,984	(23,637,356)	348,539	2,626,599,167	
เงินปันผล	34	-	-	(39,999,988)	-	-	(39,999,988)	
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	24,144,056	-	(348,539)	23,795,517	
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562								
	1,000,000,000	467,900,000	100,000,000	1,066,132,052	(23,637,356)	-	2,610,394,696	



งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)

หมายเหตุ	ทุนจดทะเบียน		กำไรสะสม		กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	
	ที่ออกและ		จัดสรร - ทุนสำรอง		การเปลี่ยนแปลง	
					ในมูลค่ายุติธรรมของ	
	ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	เงินลงทุนเพื่อขาย	รวมส่วนของเจ้าของ
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	1,000,000,000	467,900,000	100,000,000	676,414,155	-	2,244,314,155
เงินปันผล 34	-	-	-	(25,000,000)	-	(25,000,000)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	22,495,758	-	22,495,758
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	1,000,000,000	467,900,000	100,000,000	673,909,913	-	2,241,809,913
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	1,000,000,000	467,900,000	100,000,000	700,471,248	348,539	2,268,719,787
เงินปันผล 34	-	-	-	(39,999,988)	-	(39,999,988)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	15,942,895	(348,539)	15,594,356
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	1,000,000,000	467,900,000	100,000,000	676,414,155	-	2,244,314,155



11.4 งบกระแสเงินสด

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	86,905,435	48,494,576	26,920,402	2,905,666
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	30,073,275	26,302,510	12,769,952	1,233,665
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์	(741,364)	144,737	64,167	-
ตัดจำหน่ายภาษีลูกหัก ณ ที่จ่าย	64,167	-	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนเมื่อขาย	-	(341,231)	-	(341,231)
(กลับรายการ) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	6,587,057	3,271,066	(107,751)	107,751
(กลับรายการ) ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ	361,248	-	361,248	-
การด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	16	-	34,480,000	12,770,000
(กลับรายการ) ประมาณการหนี้สิน	(4,442,688)	(2,549,985)	(2,597,163)	(1,671,309)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	3,693,217	6,489,333	1,136,311	3,481,978
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	30	(1,213,962)	(571,031)	(438,800)
ดอกเบี้ยรับ	30	(423,145)	(42,003,002)	(52,538,026)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงสัญญา	-	-	(277,186)	-
เงินปันผลรับ	35 ก)	-	(68,998,390)	(80,998,110)
ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย	-	15,229,701	9,074,358	13,148,381
- ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม	-	8,616,931	6,121,374	11,407,615
กระแสเงินสดก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินการ	144,709,872	133,466,628	(23,626,711)	(90,932,420)
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	22,399,087	(74,921,119)	(14,210,380)	24,796,239
- โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(99,390,353)	173,975,082	(609,297,671)	(376,713,012)
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	43,903,902	2,795,353	17,695,647	(3,433,623)
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(54,394,026)	(19,111,286)	5,439,248	(9,974,361)
- โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	-	(11,277,560)	-	-
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(58,431,846)	124,431,519	(4,074,747)	139,644,593
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(168,736)	4,808,484	(4,393,000)	668,569
- หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(124,544)	(2,306,053)	-	(2,253,945)
- ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจ่าย	(1,358,625)	(543,900)	(380,250)	(233,450)
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(2,855,269)	331,317,148	(632,847,864)	(318,431,410)
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(148,753,874)	(131,435,931)	(130,125,899)	(66,588,765)
จ่ายค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(37,330,548)	(60,397,187)	(3,482,430)	(5,108,390)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(188,939,691)	139,484,030	(766,456,193)	(390,128,565)



		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
หมายเหตุ	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
		423,145	1,443,251	28,892,317	66,771,520
ดอกเบี้ยรับ					
เงินปันผลรับ	35 ก)	-	-	68,998,390	80,998,110
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น		(5,974,745)	(18,293,781)	(8,969)	(21,310,532)
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง		21,228,759	-	21,300,402	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	35 ค)	-	-	449,100,000	645,858,162
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	35 ค)	-	-	(127,700,000)	(442,600,000)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	35 ค)	-	-	109,857,693	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	35 ค)	-	-	(40,000,000)	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น		-	2,151,943	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อให้เงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น		-	(10,000,000)	-	(10,000,000)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	12	(161,700,000)	-	(161,700,000)	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนเมื่อขาย		-	360,633,290	-	360,633,290
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในเงินลงทุนเมื่อขาย		-	(259,200,000)	-	(259,200,000)
เงินสดจ่ายเพื่อเพิ่มทุนในเงินลงทุนในบริษัทย่อย	16	-	-	-	(49,991,600)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์		1,058,224	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		(31,044,404)	(35,469,576)	(12,367,776)	(8,668,372)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		(17,499)	(1,015,679)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน		(176,026,520)	40,249,448	336,372,057	362,490,578
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและกิจการอื่นเพิ่มขึ้น					
		33,083,445	450,145,099	24,968,658	200,659,818
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและกิจการอื่นลดลง					
		(230,524,836)	-	(121,347,369)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน		56,700,000	17,000,877	10,000,000	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน		(27,000,000)	-	(10,000,000)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	35 ข)	-	-	3,000,000	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	35 ข)	-	-	(1,500,000)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	25	1,162,775,680	619,596,800	791,592,700	223,500,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	25	(626,771,384)	(1,206,988,896)	(227,720,955)	(323,713,629)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	25	-	440,900,000	-	440,900,000
ชำระคืนหุ้นกู้	25	-	(479,100,000)	-	(479,100,000)
เงินสดจ่ายสำหรับค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืมและหุ้นกู้		(4,527,937)	(36,891,710)	-	(26,296,976)
จ่ายชำระคืนเงินต้นตามสัญญาเช่า					
(พ.ศ. 2562: จ่ายชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน)		(1,550,725)	(1,117,893)	(7,675,695)	-
จ่ายเงินปันผล	34	(24,995,536)	(40,042,549)	(24,995,536)	(40,042,549)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน		337,188,707	(236,498,272)	436,321,803	(4,093,336)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		(27,777,504)	(56,764,794)	6,237,667	(31,731,323)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		62,559,830	119,324,624	15,172,617	46,903,940
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		34,782,326	62,559,830	21,410,284	15,172,617



		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
		บาท	บาท	บาท	บาท
หมายเหตุ					
รายการที่ไม่ใช่เงินสด:					
		57,191	138,880	-	-
		(312,404,308)	-	-	-
19		13,597,469	32,096,200	-	32,096,200
19		529,356	-	-	-
19		44,352,976	-	-	-
5		9,900,000	-	9,900,000	-
19, 21		-	366,250	-	-
		25,621	21,157	25,621	21,157

11.5 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (บริษัท) เป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนดังนี้

เลขที่ 909/1 ชั้น 6 ห้อง 601-602 ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน แขวงดาวคะนอง เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และรับจ้างก่อสร้าง

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

2 เหตุการณ์สำคัญในระหว่างปีที่รายงาน

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

ในปี พ.ศ. 2563 ได้เกิดการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“การระบาดของ COVID-19”) ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการและบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 โดยเฉพาะผลการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายซึ่งเป็นส่วนงานหลักของกลุ่มกิจการและบริษัท

จากการระบาดของ COVID-19 เป็นหนึ่งในปัจจัยที่สำคัญที่ส่งผลให้ยอดขายคอนโดมิเนียมของกลุ่มกิจการลดลงร้อยละ 19 จากปี พ.ศ. 2562 ทั้งนี้ กลุ่มกิจการได้มีการจัดโปรโมชั่นและลดราคาขายห้องพักเพื่อดึงดูดลูกค้าในประเทศและลดผลกระทบจากสถานการณ์ดังกล่าวรวมทั้งโครงการที่สามารถสร้างแล้วเสร็จและขายในปี ทำให้ยอดขายคอนโดมิเนียมของกลุ่มกิจการฟื้นฟูลงในช่วงปลายปี พ.ศ. 2563

3 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

4.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่นำมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีดังนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32	การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7	การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9	เครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16	สัญญาเช่า

กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินได้กำหนดหลักการใหม่ในการจัดประเภทและการวัดมูลค่าของเครื่องมือทางการเงิน ให้แนวทางปฏิบัติสำหรับการวัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน และให้ทางเลือกกลุ่มกิจการในการเลือกถือปฏิบัติการบัญชีป้องกันความเสี่ยงเพื่อลดผลกระทบจากความแตกต่างในหลักการรับรู้รายการระหว่างรายการที่ถูกป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือป้องกันความเสี่ยง (Accounting mismatch) และให้แนวปฏิบัติในรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่ออกโดยกิจการว่าเป็นหนี้สินหรือทุน และกำหนดให้กลุ่มกิจการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องในรายละเอียด

หลักการใหม่ในการจัดประเภทรายการสินทรัพย์ทางการเงินนั้น กิจการต้องพิจารณาจากทั้ง ก) โมเดลธุรกิจสำหรับการถือสินทรัพย์ทางการเงิน และ ข) ลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่ ซึ่งการจัดประเภทนั้นจะมีผลต่อการวัดมูลค่าของรายการสินทรัพย์ทางการเงินด้วย หลักการใหม่ยังรวมถึงการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินรวมทั้งสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ซึ่งกลุ่มกิจการจะต้องพิจารณารับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติ โดยผลกระทบที่เกิดจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าวได้อธิบายไว้ในหมายเหตุข้อ 5

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ส่งผลให้กลุ่มกิจการในฐานะผู้เช่ารับรู้สัญญาเช่าเกือบทั้งหมดในงบแสดงฐานะการเงิน โดยไม่ต้องจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาเช่าการเงินอีกต่อไป กลุ่มกิจการต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า เว้นแต่เป็นสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าฉบับใหม่มาถือปฏิบัติ โดยผลกระทบที่เกิดจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าวได้อธิบายไว้ในหมายเหตุข้อ 5

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงอื่นๆ ที่ไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ มีดังนี้

- การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้
- การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน
- การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23 เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม
- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 23 เรื่อง ความไม่แน่นอนเกี่ยวกับวิธีการทางภาษีเงินได้
- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 19 เรื่อง การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

4.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ที่เกี่ยวข้องและฝ่ายบริหารอยู่ในระหว่างการประเมินผลกระทบต่อกลุ่มกิจการ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลารายงานปัจจุบันมีดังนี้

ก) การปรับปรุงการอ้างอิงกรอบแนวคิดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน เพิ่มเติมหลักการใหม่และแนวปฏิบัติในเรื่องต่อไปนี้

- การวัดมูลค่า ซึ่งรวมถึงปัจจัยที่ต้องพิจารณาในการเลือกเกณฑ์การวัดมูลค่า
- การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูล รวมถึงการจัดประเภทรายการรายได้และค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
- เรื่องกิจการที่เสนอรายงานอาจเป็นกิจการเดียวหรือส่วนของกิจการหรือประกอบด้วยกิจการมากกว่า 1 แห่ง ซึ่งไม่จำเป็นต้องเป็นกิจการตามกฎหมาย และ
- การตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สิน

กรอบแนวคิดได้ปรับปรุงคำนิยามของสินทรัพย์และหนี้สิน และเกณฑ์ในการรวมสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน รวมทั้งได้อธิบายให้ชัดเจนขึ้นถึงบทบาทของความสามารถของฝ่ายบริหารในการดูแลรักษาทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจของกิจการ ความระมัดระวัง และความไม่แน่นอนของการวัดมูลค่าในการรายงานทางการเงิน

ข) การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการบัญชีป้องกันความเสี่ยงโดยเฉพาะ เพื่อบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากความไม่แน่นอนที่เกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง เช่น อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงที่กำหนดจากธุรกรรมการกู้ยืม (Interbank offer rates - IBORs) นอกจากนี้ การปรับปรุงได้กำหนดให้กิจการให้ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากความไม่แน่นอนใด ๆ นั้น

ค) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน และมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด ปรับปรุงคำนิยามของ “ความมีสาระสำคัญ” โดยให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินและกรอบแนวคิด และอธิบายถึงการนำความมีสาระสำคัญไปประยุกต์ได้ชัดเจนขึ้นในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1

5 ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาปรับใช้เป็นครั้งแรก

กลุ่มกิจการได้นำมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 (TAS 32) เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7 (TFRS 7) เรื่อง และการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 (TFRS 9) เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน และ มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS 16) เรื่อง สัญญาเช่า มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก โดยนโยบายการบัญชีใหม่นำมาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 6.3, 6.5, 6.8, 6.9 และ 6.21

กลุ่มกิจการและบริษัทได้นำนโยบายการบัญชีใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 โดยใช้วิธีรับรู้ผลกระทบสะสมจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวเป็นรายการปรับปรุงกับกำไรสะสมต้นงวด (Modified retrospective) โดยไม่ปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ ดังนั้น การจัดประเภทรายการใหม่และรายการปรับปรุงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีจะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563

ผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาใช้เป็นครั้งแรกที่มีต่องบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ เป็นดังนี้



สินทรัพย์หมุนเวียน

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	ก	118,834	(1,695)	-	117,139
-------------------------------------	---	---------	---------	---	---------

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย

มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	ง	-	9,900	-	9,900
สิทธิการเช่า - สุทธิ	ข, ค	12,167	-	(12,167)	-
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	ข, ค	198,229	-	(44,353)	153,876
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	ข, ค	-	-	59,531	59,531
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	ง	65,239	(9,900)	-	55,339
รวมรายการสินทรัพย์ที่ปรับปรุง		394,469	(1,695)	3,011	395,785

หนี้สินหมุนเวียน

หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระ

ภายในหนึ่งปี	ข, ค	603	-	1,622	2,225
--------------	------	-----	---	-------	-------

หนี้สินไม่หมุนเวียน

หนี้สินตามสัญญาเช่า	ข, ค	433	-	1,389	1,822
---------------------	------	-----	---	-------	-------

รวมรายการหนี้สินที่ปรับปรุง

		1,036	-	3,011	4,047
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	ก	1,066,132	(1,695)	-	1,064,437
รวมรายการส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุง		1,066,132	(1,695)	-	1,064,437



		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		31 ธันวาคม		1 มกราคม
		พ.ศ. 2562	TFRS16	พ.ศ. 2563
หมายเหตุ		พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	ง	-	9,900	9,900
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	ข, ค	-	149,836	149,836
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	ง	34,105	(9,900)	24,205
รวมรายการสินทรัพย์ที่ปรับปรุง		34,105	149,836	183,941
หนี้สินหมุนเวียน				
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ				
ภายในหนึ่งปี	ข, ค	-	7,031	7,031
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินตามสัญญาเช่า	ข, ค	-	142,805	142,805
รวมรายการหนี้สินที่ปรับปรุง		-	149,836	149,836

หมายเหตุ

- ก) ปรับปรุงการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน (หมายเหตุ 5.1)
- ข) การรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าตาม TFRS 16 (หมายเหตุ 5.2)
- ค) การโอนจัดประเภทใหม่ในสินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน (หมายเหตุ 5.2)
- ง) การโอนจัดประเภทใหม่ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นและสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุ 5.1)

5.1 เครื่องมือทางการเงิน

ผลกระทบที่มีต่อกำไรสะสมของกลุ่มกิจการ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม
	พันบาท
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 (ตามที่รายงานไว้เดิม)	1,066,132
รับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าของลูกหนี้การค้า	(1,695)
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 หลังปรับปรุงผลกระทบจาก TFRS 9	1,064,437



(ก) การจัดประเภทของเครื่องมือทางการเงินจากการนำ TFRS 9 มาถือปฏิบัติ

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 (วันที่ถือปฏิบัติ TFRS 9 เป็นครั้งแรก) การวัดมูลค่าและมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินสามารถสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม				
	ประเภทการวัดมูลค่า		มูลค่าตามบัญชี		
	ตามที่รายงานไว้เดิม (ตาม TAS 105 และ TAS อื่นที่เกี่ยวข้อง)	ตามที่ปรับปรุงใหม่ (ตาม TFRS 9)	รายงานไว้เดิม พันบาท	ปรับปรุงใหม่ พันบาท	ผลต่าง พันบาท
สินทรัพย์ทางการเงิน - หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	62,560	62,560	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	92,549	90,854	(1,695)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	300	300	-
สินทรัพย์ทางการเงิน - ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	32,066	32,066	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	ราคาทุนตัดจำหน่าย	มูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรหรือขาดทุน	9,900	9,900	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	10,000	10,000	-
หนี้สินทางการเงิน - หมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชี					
เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ ที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	899,290	899,290	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	357,643	357,643	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	30,571	30,571	-
หนี้สินทางการเงิน - ไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	1,265,015	1,265,015	-
งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ประเภทการวัดมูลค่า		มูลค่าตามบัญชี		
	ตามที่รายงานไว้เดิม (ตาม TAS 105 และ TAS อื่นที่เกี่ยวข้อง)	ตามที่ปรับปรุงใหม่ (ตาม TFRS 9)	รายงานไว้เดิม พันบาท	ปรับปรุงใหม่ พันบาท	ผลต่าง พันบาท
สินทรัพย์ทางการเงิน - หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	15,173	15,173	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	10,320	10,320	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	631,715	631,715	-
สินทรัพย์ทางการเงิน - ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	22,853	22,853	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	ราคาทุนตัดจำหน่าย	มูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรหรือขาดทุน	9,900	9,900	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	10,000	10,000	-



งบการเงินเฉพาะกิจการ				
ประเภทการวัดมูลค่า		มูลค่าตามบัญชี		
ตามที่รายงานไว้เดิม (ตาม TAS 105 และ TAS อื่นที่เกี่ยวข้อง)	ตามที่ปรับปรุงใหม่ (ตาม TFRS 9)	ตามที่ รายงานไว้เดิม พันบาท	ตามที่ ปรับปรุงใหม่ พันบาท	ผลต่าง พันบาท

หนี้สินทางการเงิน - หมุนเวียน

เงินเบิกเกินบัญชี

เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้

ที่ตั้งกำหนดชำระในปี	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	343,262	343,262	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	264,571	264,571	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	10,001	10,001	-

หนี้สินทางการเงิน - ไม่หมุนเวียน

เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	976,836	976,836	-
-----------------------------	-------------------	-------------------	---------	---------	---

(ข) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มกิจการและบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินที่เข้าเงื่อนไขที่ต้องพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
- เงินให้กู้ยืม

กลุ่มกิจการได้ปรับวิธีในการคำนวณและพิจารณาผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินให้เป็นไปตาม TFRS 9 และได้รับรู้ผลกระทบของการเปลี่ยนวิธีการพิจารณาผลขาดทุนดังกล่าวที่เกิดจากลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นในไตรมาสธันวาคม พ.ศ. 2563 จำนวน 1.70 ล้านบาท

ลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามวิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาทั้งหมด

ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ ทั้งนี้เนื่องจากสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญานั้นเป็นงานที่ส่งมอบแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บซึ่งมีลักษณะความเสี่ยงใกล้เคียงกับลูกหนี้สำหรับสัญญาประเภทเดียวกัน ผู้บริหารจึงได้ใช้อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้กับสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่เกี่ยวข้องด้วย อัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการได้รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เพิ่มขึ้นจำนวน 1.70 ล้านบาท

ในระหว่างปี พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการได้รับรู้ผลขาดทุนจากลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เพิ่มขึ้นอีกจำนวน 6.59 ล้านบาท



ค่าเผื่อผลขาดทุนของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา มีรายละเอียดดังนี้

		งบการเงินรวม					
		ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	เกินกว่า 12 เดือน	รวม
		พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563							
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น							
- ลูกหนี้การค้า		-	37,646	356	1,667	6,976	46,645
- สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา		47,294	-	-	529	-	47,823
ค่าเผื่อผลขาดทุน		-	-	-	(888)	(6,253)	(7,141)
		งบการเงินรวม					
		ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	เกินกว่า 12 เดือน	รวม
		พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563							
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น							
- ลูกหนี้การค้า		282	31,955	207	11,569	9,852	53,336
- สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา		11,390	-	-	-	529	11,919
ค่าเผื่อผลขาดทุน		-	-	-	(7,249)	(8,174)	(15,423)
		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	เกินกว่า 12 เดือน	รวม
		พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563							
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น							
- ลูกหนี้การค้า		-	-	-	-	1,509	1,509
ค่าเผื่อผลขาดทุน		-	-	-	-	(1,509)	(1,509)
		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	เกินกว่า 12 เดือน	รวม
		พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563							
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น							
- ลูกหนี้การค้า		-	-	-	-	1,401	1,401
ค่าเผื่อผลขาดทุน		-	-	-	-	(1,401)	(1,401)



รายการกระทบบยอดค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม - คำนวณตาม TAS 101

จำนวนที่ปรับปรุงกับกำไรสะสมต้นปี (หมายเหตุข้อ 5)

ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 - คำนวณตาม TFRS 9

(พ.ศ. 2562: คำนวณตาม TAS 101)

ลูกหนี้การค้า

รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนเพิ่มขึ้นในกำไรหรือขาดทุนในระหว่างปี

กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม - คำนวณตาม TFRS 9 (พ.ศ. 2562 : ตาม TAS 101)

งบการเงินรวม	
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	
พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
พันบาท	พันบาท
7,141	3,870
1,695	-
8,836	3,870
6,695	3,271
(108)	-
15,423	7,141

ณ วันที่ 31 ธันวาคม - คำนวณตาม TAS 101

จำนวนที่ปรับปรุงกับกำไรสะสมต้นปี (หมายเหตุข้อ 5)

ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 - คำนวณตาม TFRS 9

(พ.ศ. 2562: ตาม TAS 101)

ลูกหนี้การค้า

รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนเพิ่มขึ้นในกำไรหรือขาดทุนในระหว่างปี

กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม - คำนวณตาม TFRS 9 (พ.ศ. 2562 : ตาม TAS 101)

งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	
พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
พันบาท	พันบาท
1,509	1,401
-	-
1,509	1,401
-	108
(108)	-
1,401	1,509

5.2 สัญญาเช่า

กลุ่มกิจการได้นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติ โดยการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่ได้เคยถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (TAS 17) เรื่อง สัญญาเช่า สำหรับสัญญาเช่าที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์ ที่มีอายุสัญญาเช่ามากกว่า 12 เดือน ทั้งนี้ หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติดังกล่าวจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินที่ต้องชำระ คิดลดด้วยอัตราผู้มีส่วนเพิ่ม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 โดยอัตราผู้มีส่วนเพิ่มที่กลุ่มกิจการนำมาใช้ในการคิดลดดังกล่าวคือ ร้อยละ 4.66 ถึง ร้อยละ 9.07 และอัตราผู้มีส่วนเพิ่มที่บริษัทนำมาใช้ในการคิดลดดังกล่าวคือ ร้อยละ 8.48 ถึง ร้อยละ 9.07

กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นการเช่าสังหาริมทรัพย์เสมือนหนึ่งว่ากลุ่มกิจการได้นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันเริ่มต้นสัญญาเช่าขึ้น ซึ่งคำนวณจากอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มตามอายุสัญญาเช่าที่เหลืออยู่ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 และกลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ประเภทอื่นๆ ด้วยจำนวนเดียวกับหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งคำนวณจากอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มตามอายุสัญญาเช่าที่เหลืออยู่ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ปรับปรุงด้วยยอดยกมาของจำนวนเงินค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า หรือ ค่าเช่าค้างชำระที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ทั้งนี้ กลุ่มกิจการไม่มีสัญญาเช่าที่เป็นสัญญาที่สร้างภาระที่ต้องนำมาปรับปรุงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก

สำหรับสัญญาเช่าที่เดิมกลุ่มกิจการได้รับรู้เป็นสัญญาเช่าการเงินนั้น จะรับรู้ด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่กลุ่มกิจการนำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก โดยจัดประเภทเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ทั้งนี้กลุ่มกิจการจะเริ่มนำข้อกำหนดของการรับรู้รายการภายใต้ TFRS 16 มาถือปฏิบัติกับรายการดังกล่าวภายหลังวันที่ถือปฏิบัติครั้งแรก โดยการปรับปรุงหนี้สินตามสัญญาเช่าดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการปรับปรุงไปยังสินทรัพย์สิทธิการใช้ทันทีหลังจากวันที่ถือปฏิบัติครั้งแรกตามที่ได้เปิดเผยไว้ใน หมายเหตุข้อ 5

ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ได้เปิดเผยไว้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

หัก: ผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า

ณ วันที่นำใช้เป็นครั้งแรก

หัก: สัญญาเช่าระยะสั้นที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง

บวก: หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ได้รับรู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

บวก: รายการปรับปรุงที่เกี่ยวข้องกับการต่อสัญญา

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563

หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่หมุนเวียน

หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่ไม่หมุนเวียน

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563

งบการเงิน	
งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
พันบาท	พันบาท
5,832	21,487
(209)	(13,157)
(2,894)	(1,643)
1,318	-
-	143,149
4,047	149,836
2,225	7,031
1,822	142,805
4,047	149,836

วิธีผ่อนปรนในทางปฏิบัติที่กลุ่มกิจการเลือกใช้

ในการนำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรกนั้นกับสัญญาเช่าที่กลุ่มกิจการมีอยู่ก่อนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการได้เลือกใช้วิธีผ่อนปรนในทางปฏิบัติตามมาตรฐานดังนี้

- ใช้อัตราคิดลดอัตราเดียวสำหรับกลุ่มสัญญาเช่าสินทรัพย์อ้างอิงที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันอย่างสมเหตุสมผล
- พิจารณาว่าสัญญาเช่าเป็นสัญญาที่สร้างภาระหรือไม่ตามการประเมินก่อนนำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติ
- ถือว่าสัญญาเช่าดำเนินงานที่มีอายุสัญญาเช่าคงเหลือน้อยกว่า 12 เดือนนับจากวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 เป็นสัญญาเช่าระยะสั้น
- ไม่รวมต้นทุนทางตรงเริ่มแรกในการวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้
- ใช้ข้อเท็จจริงที่ทราบภายหลังในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ในกรณีที่สัญญาให้สิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า
- เลือกที่จะไม่พิจารณาใหม่ว่าสัญญาต่าง ๆ เข้าเงื่อนไขของสัญญาเช่าตาม TFRS 16 หรือไม่ โดยยึดตามการพิจารณาของมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับเดิม คือ TAS 17 และ TFRIC 4 เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

6 นโยบายการบัญชี

6.1 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม

ก) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการทั้งหมดที่กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมเมื่อกกลุ่มกิจการรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

ข) รายการระหว่างกันในงบการเงินรวม

รายการ ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกตัดออกตามสัดส่วนที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่โอน

6.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา

6.3 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระสำหรับการขายสินค้าและการให้บริการตามปกติธุรกิจ ดังนั้นลูกหนี้การค้าจึงแสดงอยู่ในรายการหมุนเวียน

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ในกรณีที่มีส่วนประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกลุ่มกิจการตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

ทั้งนี้ การพิจารณาการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุ 6.5 จ)

6.4 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาคือโครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาคือ ที่ดินที่มีไว้เพื่อรอการพัฒนาในอนาคต โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณแล้วแต่ราคาโดยจะต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ คือ ราคาขายโดยประมาณหักด้วยต้นทุนที่เกิดขึ้นในการขาย และโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาแสดงในราคาทุน หักขาดทุนจากการด้อยค่าของมูลค่าโครงการ

กลุ่มกิจการจะบันทึกโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นต้นทุนขายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว

ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนจากการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ และโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

6.5 สินทรัพย์ทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

การจัดประเภท

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ตามลักษณะการวัดมูลค่า โดยพิจารณาจาก ก) โมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ดังกล่าว และ ข) ลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่ ดังนี้

- รายการที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม (ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือผ่านกำไรหรือขาดทุน) และ
- รายการที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มกิจการจะสามารถจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ใหม่ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เท่านั้น



การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายการ ณ วันที่ทำการการค้า ซึ่งเป็นวันที่กลุ่มกิจการเข้าทำการซื้อขายหรือขายสินทรัพย์นั้น โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกลุ่มกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มกิจการจะพิจารณาสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งมีอนุพันธ์แฝงในภาพรวมว่าลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่

ตราสารหนี้

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้สามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภทดังนี้

- ราคาทุนตัดจำหน่าย – สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น จะวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและแสดงในรายการรายได้อื่น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่น รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) – สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อ ก) รับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น และ ข) เพื่อขาย จะวัดมูลค่าด้วย FVOCI และรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น 1) รายการขาดทุน/กำไรจากการด้อยค่า 2) รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง และ 3) กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เมื่อกลุ่มกิจการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว กำไรหรือขาดทุนที่รับรู้สะสมไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกโอนจัดประเภทใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุนและแสดงในรายการกำไร/(ขาดทุน)อื่น รายได้ดอกเบี้ยจะแสดงในรายการรายได้อื่น รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) – กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือ FVOCI ข้างต้น ด้วย FVPL โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็นรายการสุทธิในกำไร/(ขาดทุน)อื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

การด้อยค่า

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ในการรับรู้การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า ตามประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตตลอดอายุของสินทรัพย์ดังกล่าวตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการเริ่มรับรู้ลูกหนี้การค้า

ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกัน และตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ ทั้งนี้เนื่องจากสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญานั้นเป็นงานที่ส่งมอบแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บซึ่งมีลักษณะความเสี่ยงใกล้เคียงกับลูกหนี้สำหรับสัญญาประเภทเดียวกัน ผู้บริหารจึงได้ใช้อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้กับสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่เกี่ยวข้องด้วย อัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

ประมาณการอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากประวัติการชำระเงินจากการขายในช่วงระยะเวลา 36 เดือนก่อนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 และประสบการณ์ผลขาดทุนด้านเครดิตที่เกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาดังกล่าว

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และ FVOCI กลุ่มกิจการใช้วิธีการทั่วไป (General approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหรือตลอดอายุสินทรัพย์ ขึ้นอยู่กับว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสียหายด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าตั้งแต่เริ่มรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

กลุ่มกิจการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ว่ามีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อแรกเริ่มหรือไม่ (เปรียบเทียบความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รายงาน กับความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก)

กลุ่มกิจการพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบกับประสบการณ์ในอดีต โดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่รับรู้เกิดจากประมาณการความน่าจะเป็นของผลขาดทุนด้านเครดิตถ่วงน้ำหนัก (เช่น มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับทั้งหมดถ่วงน้ำหนัก) โดยจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับ หมายถึงผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดและกระแสเงินสดซึ่งกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับ คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อแรกเริ่มของสัญญา

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยสะท้อนถึงปัจจัยต่อไปนี้

- จำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับถ่วงน้ำหนักตามประมาณการความน่าจะเป็น
- มูลค่าเงินตามเวลา
- ข้อมูลสนับสนุนและความสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน เกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีต สภาพการณ์ในปัจจุบัน และการคาดการณ์ในอนาคต

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ได้สรุปไว้ในหมายเหตุ 5.1(ก)



6.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกลุ่มกิจการเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มกิจการ จะถูกจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนการกู้ยืม ต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ของการได้มา การก่อสร้างหรือผลิตอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นจะรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการกู้ยืมจะถูกรวมในขณะที่มีการซื้อหรือการก่อสร้างและจะหยุดพักทันทีเมื่อสินทรัพย์นั้นก่อสร้างเสร็จอย่างมีนัยสำคัญ หรือระหว่างที่การดำเนินการพัฒนาสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขหยุดชะงักลง

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา

การรวมรายการจ่ายในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายการจ่ายนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแทนชิ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก

6.7 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของสโมสรของโครงการ ที่ดินพร้อมอาคาร อาคารสำนักงานโรงงาน ส่วนปรับปรุงอาคาร เครื่องตกแต่งและติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน เครื่องมือเครื่องใช้ และยานพาหนะ สโมสรประกอบด้วยอาคาร สระน้ำ และศูนย์กีฬา ที่ดินแสดงด้วยราคาทุนและหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ เมื่อต้นทุนนั้นคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต มูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออกไป

กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่นๆ เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ที่ดินไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อื่นคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาทุนให้เท่ากับมูลค่าคงเหลือตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

จำนวนปี

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	20 ปี
อาคาร และส่วนปรับปรุงอาคาร	5 - 30 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	3 - 5 ปี
เครื่องมือเครื่องใช้และเครื่องจักร	5 - 10 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี
สำนักงานขาย	2 ปี



กลุ่มกิจการได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสมทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และแสดงในกำไรหรือขาดทุนอื่น - สุทธิ

6.8 สัญญาเช่า

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

กลุ่มกิจการรับรู้สัญญาเช่าเมื่อกลุ่มกิจการสามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะปันส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลา สัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ กลุ่มกิจการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า

กลุ่มกิจการปันส่วนสิ่งตอบแทนในสัญญาไปยังส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่าตามราคาเอกเทศเปรียบเทียบของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่า ยกเว้นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบของสัญญาและรวมแต่ละส่วนประกอบเป็นส่วนประกอบที่เป็นการเช่าเท่านั้น

สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบัน หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ดังนี้

- ค่าเช่าคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) สุทธิด้วยเงินจุใจค้างรับ
- ค่าเช่าผันแปรที่อ้างอิงจากอัตราหรือดัชนี
- มูลค่าที่คาดว่าจะต้องจ่ายจากการรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- ราคาสิทธิเลือกซื้อหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มกิจการจะใช้สิทธิ และ
- ค่าปรับจากการยกเลิกสัญญา หากอายุของสัญญาเช่าสะท้อนถึงการที่กลุ่มกิจการคาดว่าจะยกเลิกสัญญานั้น

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในช่วงการต่ออายุสัญญาเช่าได้รวมอยู่ในการคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่า หากกลุ่มกิจการมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการจะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กลุ่มกิจการจะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสถานะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

กลุ่มกิจการมีสัญญาเช่าซึ่งกำหนดค่าเช่าจ่ายผันแปรตามดัชนีหรืออัตรา ซึ่งยังไม่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าจนกระทั่งดัชนีหรืออัตรานั้นมีผลต่อการจ่ายชำระ กลุ่มกิจการปรับปรุงหนี้สินตามสัญญาเช่าไปยังสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องเมื่อการจ่ายชำระค่าเช่าดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไป



สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้ด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย

- จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า
- ค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา สุทธิจากเงินงูใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า
- ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก
- ต้นทุนการปรับสภาพสินทรัพย์

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง สัญญาเช่าระยะสั้นคือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน สินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำประกอบด้วยอุปกรณ์สำนักงานขนาดเล็ก

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนงูใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า กลุ่มกิจการต้องรวมต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิง และรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ให้เช่าได้รวมอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินตามลักษณะของสินทรัพย์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนงูใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่า) จะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่านั้น

การรับรู้เมื่อเริ่มแรกของสัญญาเช่าทางการเงินจะบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะป็นส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้าง โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าจะบันทึกหักจากค่าใช้จ่ายทางการเงินค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนงูใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าแสดงตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม ค่าตัดจำหน่ายของสิทธิการเช่าคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า 30 ปี ค่าตัดจำหน่ายจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

6.9 หนี้สินทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจะพิจารณาจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนโดยพิจารณาภาระผูกพันตามสัญญา ดังนี้

- หากกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันตามสัญญาที่จะต้องส่งมอบเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่นให้กับกิจการอื่น โดยไม่สามารถปฏิเสธการชำระหรือเลื่อนการชำระออกไปอย่างไม่มีกำหนดได้นั้น เครื่องมือทางการเงินนั้นจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน เว้นแต่ว่าการชำระนั้นสามารถชำระโดยการออกตราสารทุนของกลุ่มกิจการเองด้วยจำนวนตราสารทุนที่คงที่ เพื่อแลกเปลี่ยนกับจำนวนเงินที่คงที่
- หากกลุ่มกิจการไม่มีการผูกพันตามสัญญาหรือสามารถเลื่อนการชำระภาระผูกพันตามสัญญาไปได้ เครื่องมือทางการเงินดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นตราสารทุน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลานานน้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มกิจการต้องวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินทั้งหมดภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนดัดจำหน่วย

การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา

กลุ่มกิจการตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

หากกลุ่มกิจการมีการเจรจาต่อรองหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหนี้สินทางการเงิน กลุ่มกิจการจะต้องพิจารณาว่ารายการดังกล่าวเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการหรือไม่ หากเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะต้องรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินใหม่นั้น และตัดรายการหนี้สินทางการเงินนั้นด้วยมูลค่าตามบัญชีที่เหลืออยู่ และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไร/ขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

หากกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วว่า การต่อรองเงื่อนไขดังกล่าวไม่เข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะปรับปรุงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินโดยการคิดลดกระแสเงินสดใหม่ตามสัญญาด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม (Original effective interest rate) ของหนี้สินทางการเงินนั้น และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

นโยบายการบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ไม่มีความแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากนโยบายการบัญชีปัจจุบัน

6.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ซื้อจะถูกบันทึกด้วยราคาทุน และจะถูกตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ภายในระยะเวลา 5 - 10 ปี

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

6.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มกิจการไม่ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ที่ไม่ทราบได้แน่นอน แต่จะทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี และเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า สำหรับสินทรัพย์อื่น กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้

เมื่อมีเหตุให้เชื่อว่าสาเหตุที่ทำให้เกิดการด้อยค่าในอดีตได้หมดไป กลุ่มกิจการจะกลับรายการขาดทุนจากด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์อื่นๆ ที่ไม่ใช่ค่าความนิยม

6.12 ภาษีเงินได้ปีปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวด ๆ ในกรณีที่มีการนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับความดีความ กลุ่มกิจการจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระแก่หน่วยงานจัดเก็บภาษี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลต่างชั่วคราวที่เกิดจากเหตุการณ์ต่อไปนี้

- การรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีและทางภาษี
- ผลต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่กลุ่มกิจการสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับรายการผลต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต



ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

6.13 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข สินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาเกิน 12 เดือนในการทำให้พร้อมใช้หรือพร้อมขายได้ตามประสงค์ ต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

6.14 ผลประโยชน์พนักงาน

6.14.1) ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น คือ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใน 12 เดือนหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี เช่น ค่าจ้างเงินเดือน และโบนัสของพนักงานปัจจุบันรับรู้ตามช่วงเวลาการให้บริการของพนักงานไปจนถึงวันสิ้นสุดรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการจะบันทึกหนี้สินด้วยจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

6.14.2) ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ กำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ โดยมักขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทนเมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของพันธบัตรรัฐบาลใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ



กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น และรวมอยู่ในกำไรสะสมในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

6.14.3) โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามความสมัครใจ กลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมเมื่อได้จ่ายเงินสมทบแล้ว เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

6.14.4) ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

กลุ่มกิจการให้ทอง เป็นรางวัลแก่พนักงาน สำหรับพนักงานรายเดือนที่เข้างานก่อนวันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2560 เมื่อพนักงานทำงานให้กลุ่มกิจการเป็นเวลา 5, 7, 9 และ 12 ปี

หนี้สินผลประโยชน์พนักงานจะถูกบันทึกเช่นเดียวกับผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ยกเว้นการรับรู้กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ที่บ้านพักในกำไรหรือขาดทุน

6.14.5) ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง

กลุ่มกิจการจะรับรู้ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างก่อนถึงกำหนดเมื่อ 1) กลุ่มกิจการไม่สามารถยกเลิกข้อเสนอให้ผลประโยชน์ และ 2) กิจการรับรู้ต้นทุนสำหรับการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง โดยผลประโยชน์ที่มีกำหนดชำระเกินกว่า 12 เดือนภายหลังรอบระยะเวลารายงาน ต้องคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน

6.15 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

6.16 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้นซึ่งสุทธิจากภาษีจะถูกแสดงเป็นยอดหักในส่วนของผู้ถือหุ้น

6.17 การรับรู้รายได้

รายได้หลักรวมถึงรายได้ที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท รวมถึงรายได้อื่นๆ ที่กลุ่มกิจการได้รับจากกิจกรรมตามปกติธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งกลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อส่งมอบสินค้าหรือให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กลุ่มกิจการจะต้องส่งมอบสินค้าหรือให้บริการหลายประเภท กลุ่มกิจการต้องแยกเป็นแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติที่แยกต่างหากจากกัน และต้องปันส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบแยกเทศหรือประมาณการราคาขายแบบแยกเทศ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากจากกันเมื่อกลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

ก) การขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มกิจการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า โดยทั่วไปแล้วกลุ่มกิจการไม่มีทางเลือกในการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามข้อจำกัดของสัญญา แต่เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิที่สามารถบังคับให้ลูกค้าจ่ายชำระจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้เมื่อการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า

ข) รายได้การก่อสร้าง - ขึ้นความสำเร็จของงาน

รายได้จากสัญญาก่อสร้าง สัญญาให้บริการการก่อสร้าง หรือสัญญาให้บริการ ที่สัญญา มีการกำหนดผลลัพธ์ของงาน จะรับรู้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ โดยขึ้นของความสำเร็จจะคำนวณเป็นสัดส่วนของต้นทุนที่เกิดขึ้นสะสมจนถึงวันที่ในรายงานต่อประมาณการต้นทุนทั้งหมด ปรับปรุงด้วยต้นทุนสินค้าที่ลูกค้ารับโอนการควบคุมไปแล้วแต่ยังไม่ได้ติดตั้ง ในกรณีที่กลุ่มกิจการไม่สามารถประมาณขั้นของความเสร็จได้อย่างน่าเชื่อถือ รายได้ (หากกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับ) จะรับรู้ได้เท่ากับต้นทุนของสัญญาที่รับรู้เป็นรายจ่าย

ค) รายได้ค่าเช่า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้ค่าเช่าที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

ง) การขายสินค้า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้เมื่อโอนการควบคุมในสินค้านั้นไปยังลูกค้าซึ่งก็คือเมื่อส่งมอบสินค้า และไม่มีภาระผูกพันที่อาจส่งผลกระทบต่อการยอมรับในสินค้าของลูกค้า การส่งมอบจะเกิดขึ้นเมื่อสินค้าได้ถูกส่งไปยังสถานที่ที่กำหนด

รายได้จากการขายนี้รับรู้ตามราคาที่ระบุไว้ในสัญญา หักด้วยภาษีขาย การรับคืนและส่วนลด โดยกลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างสูงที่จะไม่มีการกลักรายการอย่างมีนัยสำคัญ

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้เมื่อมีการส่งมอบสินค้า เนื่องจากเป็นจุดที่กลุ่มกิจการมีสิทธิได้รับสิ่งตอบแทนโดยไม่มีเงื่อนไขอื่นใด เว้นแต่กำหนดเวลาในการชำระเงิน

จ) ดอกเบี้ยรับและเงินปันผล

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุและพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของบริษัท ส่วนรายได้เงินปันผลรับรู้เมื่อสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลนั้นเกิดขึ้น

ฉ) รายได้อื่น

รายได้อื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

6.18 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายไปยังผู้ถือหุ้นของกิจการจะรับรู้เป็นหนี้สินในการเงินเมื่อการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และการจ่ายเงินปันผลประจำปีได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

6.19 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

6.20 สัญญาค้ำประกันทางการเงิน

กลุ่มกิจการรับรู้หนี้สินทางการเงินจากสัญญาค้ำประกันเมื่อกลุ่มกิจการให้การค้ำประกันทางการเงินที่มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้เริ่มแรก และรับรู้มูลค่าในภายหลังด้วยจำนวนที่สูงกว่าระหว่าง

- จำนวนผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นที่คำนวณตามข้อกำหนดของ TFRS 9 และ
- จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกหักด้วยรายได้ที่รับรู้ตามการรับรู้รายได้ภายใต้ TFRS 15

มูลค่ายุติธรรมของสัญญาค้ำประกันทางการเงินกำหนดจากมูลค่าปัจจุบันของผลต่างในกระแสเงินสดระหว่าง ก) กระแสเงินสดตามสัญญาของหนี้สินที่เกี่ยวข้อง และ ข) กระแสเงินสดที่จะต้องจ่ายชำระในกรณีที่ไม่มีการค้ำประกันดังกล่าว หรือการประมาณจำนวนเงินที่ต้องจ่ายให้แก่บุคคลภายนอกสำหรับเพื่อโอนภาระผูกพันดังกล่าวออกไป

สัญญาค้ำประกันที่เกี่ยวข้องกับเงินกู้ยืมหรือค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายอื่นๆ ที่ไม่ได้รับผลตอบแทน มูลค่ายุติธรรมจะแสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของเงินลงทุน

7 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

7.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กิจกรรมของกลุ่มกิจการมีความเสี่ยงทางการเงินซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย) ความเสี่ยงด้านเครดิตและความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มกิจการจึงมุ่งเน้นไปยังความผันผวนของตลาดการเงินและบริหารจัดการเพื่อลดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ คณะกรรมการกำหนดหลักการโดยภาพรวมเพื่อจัดการความเสี่ยงและนโยบายที่เกี่ยวข้องไว้เป็นสายหลักซึ่งดำเนินการโดยฝ่ายบริหารเงินส่วนกลาง (ส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มกิจการ) รวมถึงการระบุ การประเมิน และป้องกันความเสี่ยงทางการเงินด้วยการร่วมมืออย่างใกล้ชิดกับหน่วยปฏิบัติการ

7.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด

ความเสี่ยงจากกระแสเงินสดและอัตราดอกเบี้ย

รายได้ และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มกิจการส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับ การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยจากเงินฝากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มกิจการมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวหรืออัตราดอกเบี้ยคงที่ กลุ่มกิจการพิจารณาความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มกิจการและบริษัทไม่ได้นำการบัญชีป้องกันความเสี่ยงมาถือปฏิบัติ

7.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตโดยส่วนใหญ่เกิดจากรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด กระแสเงินสดตามสัญญาของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายและวัดมูลค่าด้วย FVPL ตามที่ได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 12.1 รวมถึงความเสี่ยงด้านสินเชื่อแก่ลูกค้าและลูกหนี้ค้าง

ก) การบริหารความเสี่ยง

กลุ่มกิจการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตโดยการจัดกลุ่มของความเสี่ยง สำหรับเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงิน กลุ่มกิจการจะเลือกทำรายการกับสถาบันการเงินที่ได้รับการจัดอันดับจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เป็นอิสระ

สำหรับการทำธุรกรรมกับลูกค้า กลุ่มกิจการจะประเมินความเสี่ยงจากคุณภาพเครดิตของลูกค้า โดยพิจารณาจากฐานะทางการเงิน ประสบการณ์ที่ผ่านมา และปัจจัยอื่นๆ และกำหนดการให้วงเงินสินเชื่อจากผลการประเมินดังกล่าวซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ผู้บริหารในสายงานที่เกี่ยวข้องจะทำการตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านวงเงินเครดิตของลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ

การขายให้กับลูกค้ารายย่อยจะชำระด้วยเงินสดสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อลดความเสี่ยงด้านเครดิต กลุ่มกิจการและบริษัทไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านเครดิตที่เป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นการกระจุกตัวจากลูกค้าแต่ละราย หรือการกระจุกตัวในอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง

ลูกหนี้เงินให้กู้ของกลุ่มกิจการและบริษัทเป็นการลงทุนที่มีความเสี่ยงต่ำ ผู้บริหารพิจารณาว่าลูกหนี้เงินให้กู้ยืมมีความสามารถที่ชำระหนี้ได้เนื่องจากมีสินทรัพย์หมุนเวียนสุทธิของกิจการเป็นบวก

ข) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มกิจการและบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินที่เข้าเงื่อนไขที่ต้องพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ตามที่ได้เปิดเผยในหมายเหตุ 5.1 (ข)

7.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือการมีจำนวนเงินสดและหลักทรัพย์ที่อยู่ในความต้องการของตลาดอย่างเพียงพอ และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนด จากลักษณะของการดำเนินธุรกิจของกลุ่มกิจการซึ่งเป็นธุรกิจที่มีความยืดหยุ่นและเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ส่วนงานบริหารการเงินของกลุ่มกิจการได้คงไว้ซึ่งความยืดหยุ่นในแหล่งเงินทุนโดยการคงไว้ซึ่งวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอ

ผู้บริหารได้พิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการอย่างสม่ำเสมอโดยพิจารณาจาก ก) เงินสำรองหมุนเวียน (จากวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้) และ ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ก) การจัดการด้านการจัดหาเงิน

กลุ่มกิจการมีวงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 25.3

ข) วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	213,005	-	-	213,005
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	263,742	-	-	263,742
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,135	-	-	3,135
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้	469,516	1,117,513	-	1,587,029
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7,372	16,035	104,187	127,594
ภาระค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อ	62,788	224,808	-	287,596
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	306,877	-	-	306,877
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	264,571	-	-	264,571
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	10,001	-	-	10,001
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้	36,385	976,836	-	1,013,221
ภาระค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อ	105,245	265,872	-	375,117

7.2 การบริหารส่วนของเงินทุน

7.2.1 การบริหารความเสี่ยง

วัตถุประสงค์ของการบริหารส่วนของทุน คือ

- รักษาไว้ซึ่งการดำเนินงานต่อเนื่องและเพื่อที่จะสามารถก่อให้เกิดผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นและยังประโยชน์ให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ และ
- รักษาโครงสร้างเงินทุนไว้ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและลดต้นทุนเงินทุน

ในการที่จะรักษาหรือปรับระดับโครงสร้างของเงินทุนนั้น กลุ่มกิจการอาจต้องปรับจำนวนเงินปันผลจ่าย ปรับการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายสินทรัพย์เพื่อลดภาระหนี้สิน



เช่นเดียวกับกิจการอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน กลุ่มกิจการพิจารณาต้นทุนอย่างสม่ำเสมอจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ซึ่งคำนวณจากหนี้สินสุทธิหารส่วนของเจ้าของ

การคงไว้ซึ่งอัตราส่วนตามสัญญาเงินกู้ (Loan covenants)

ภายใต้เงื่อนไขของวงเงินกู้หลักของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการจะต้องคงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ไม่เกิน 3 ต่อ 1

กลุ่มกิจการสามารถคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินตลอดรอบระยะเวลารายงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.10 ต่อ 1 (พ.ศ. 2562: 0.99 ต่อ 1)

8 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ ได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่นๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

(ก) การด้อยค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา

กลุ่มกิจการพิจารณาการด้อยค่าของต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา และโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา เมื่อพบว่ามีข้อบ่งชี้ของมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสุทธิ อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญและการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

(ข) มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่า กลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการเลือกวิธีการและตั้งข้อสมมติฐานซึ่งส่วนใหญ่อ้างอิงจากสถานะของตลาดที่มีอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน รายละเอียดของข้อสมมติฐานหลักที่ใช้รวมอยู่ในหมายเหตุข้อ 12

(ค) การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงโดยใช้วิธีราคาทุนในการเงินเฉพาะกิจการ และปรับปรุงด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า เนื่องจากราคาทุนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนซึ่งประเมินจากมูลค่าจากการใช้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนจากการด้อยค่า เมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น โดยผู้บริหารได้ทำการประเมินและพิจารณาจากผลประกอบการในอดีต ความผันผวนของปัจจัยภายนอกอื่นที่คาดว่าจะมีผลกระทบต่อการดำเนินงาน และได้จัดทำและสอบทานประมาณการทางการเงินและประมาณการกระแสเงินสดของผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากบริษัทเหล่านั้นในอนาคตเพื่อประกอบการประเมิน กลุ่มกิจการใช้อัตราคิดลดจากอัตราเทียบเคียงของผู้ร่วมตลาดในการประมาณมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์

(ง) ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด กลุ่มกิจการต้องประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนการได้มาซึ่งที่ดิน, ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน, ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยมีการทบทวนประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

(จ) ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการก่อสร้าง

ในการคำนวณต้นทุนค่าก่อสร้าง กลุ่มกิจการต้องประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยมีการทบทวนประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

(ฉ) การผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

มูลค่าปัจจุบันของการผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อ ข้อสมมติฐานที่ใช้และผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงที่เป็นไปได้ของข้อสมมติฐานได้เปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุข้อ 27

(ช) สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลขาดทุนทางภาษียกมา

บริษัทมีผลขาดทุนในอดีตจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จากการคำนวณกำไรทางภาษีในอนาคตซึ่งอ้างอิงจากแผนธุรกิจและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ กลุ่มกิจการสรุปว่าจะสามารถใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีดังกล่าวได้ภายในระยะเวลา 5 ปี

(ซ) การกำหนดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับผู้เช่า ในการใช้สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่าเพื่อกำหนดอายุสัญญาเช่า กลุ่มกิจการพิจารณาการกำหนดอายุสัญญาเช่าก็ต่อเมื่อสัญญาเช่านั้นมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ระยะเวลาการเช่าจะถูกขยายหรือถูกยกเลิก

สำหรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยหลักที่เกี่ยวข้องมากที่สุดคือระยะเวลาสัญญาเช่าในอดีต ค่าใช้จ่าย และสภาพของสินทรัพย์ที่เช่า

สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าส่วนใหญ่ในสัญญาเช่าอาคารสำนักงานไม่ได้ถูกรวมอยู่ในหนี้สินตามสัญญาเช่า เนื่องจากกลุ่มกิจการพิจารณา ก) สภาพของสินทรัพย์ที่เช่า และ/หรือ ข) การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์จะไม่ก่อให้เกิดต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

อายุสัญญาเช่าจะถูกประเมินใหม่เมื่อกลุ่มกิจการใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิหรือกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในการใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิ การประเมินความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลจะเกิดขึ้นเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญหรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต่อภาระประเมินอายุสัญญาเช่าและอยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มกิจการ

(ณ) การกำหนดอัตราการคิดลดของหนี้สินตามสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการประเมินอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าดังนี้

- ใช้ข้อมูลที่ใช้จัดหาเงินทุนจากบุคคลที่สามของแต่ละกิจการที่เป็นผู้เช่าและปรับปรุงข้อมูลที่ได้รับให้สะท้อนกับการเปลี่ยนแปลงในปัจจุบันทางการเงินของผู้เช่าหากเป็นไปได้
- ปรับปรุงสัญญาเช่าโดยเฉพาะเจาะจง เช่น อายุสัญญาเช่า

(ญ) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินอ้างอิงจากสมมติฐานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้และอัตราการขาดทุนที่คาดว่าจะเกิด กลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการประเมินข้อสมมติฐานเหล่านี้ และพิจารณาเลือกปัจจัยที่ส่งผลต่อการคำนวณการด้อยค่าบนพื้นฐานของข้อมูลในอดีตของกลุ่มกิจการและสภาวะแวดล้อมทางตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน



9 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน หมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากร และประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

ข้อมูลที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับรายได้และกำไรของแต่ละส่วนงานที่รายงาน มีดังต่อไปนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม									
ธุรกิจพัฒนา		ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง		ธุรกิจให้เช่า		การตัดรายการบัญชี		งบการเงินรวม	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย				อาคารสำนักงาน และ อื่นๆ		ระหว่างกัน			
พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รายได้จากลูกค้าภายนอก									
1,031,088	1,279,324	133,647	103,854	-	-	-	-	1,164,735	1,383,178
รายได้ระหว่างส่วนงาน									
-	-	396,167	222,632	35,420	43,605	(431,587)	(266,237)	-	-
รวมรายได้									
1,031,088	1,279,324	529,814	326,486	35,420	43,605	(431,587)	(266,237)	1,164,735	1,383,178
จังหวัดเวลาการรับรู้รายได้									
เมื่อปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้น									
1,031,088	1,279,324	-	-	-	-	-	-	1,031,088	1,279,324
ตลอดช่วงเวลาที่ปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติ									
-	-	529,814	326,486	35,420	43,605	(431,587)	(266,237)	133,647	103,854
รวม									
1,031,088	1,279,324	529,814	326,486	35,420	43,605	(431,587)	(266,237)	1,164,735	1,383,178
เงินปันผลรับ									
68,998	80,998	-	-	-	-	(68,998)	(80,998)	-	-
ดอกเบี้ยรับ									
42,024	52,582	36	186	13	3	(41,650)	(51,328)	423	1,443
รายได้อื่น									
4,176	3,506	39,477	38,483	28,025	3,133	(26,269)	(452)	45,409	44,670
รวมรายได้									
1,146,286	1,416,410	569,327	365,155	63,458	46,741	(568,504)	(399,015)	1,210,567	1,429,291
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้									
118,349	119,775	21,286	(74,982)	10,922	16,377	(63,651)	(12,675)	86,906	48,495
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ (หมายเหตุข้อ 31)								(27,337)	(24,351)
กำไรสุทธิสำหรับปี								59,569	24,144



	ธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง		ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน และ อื่นๆ		การตัดรายการบัญชี ระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
สินทรัพย์ตามส่วนงาน	5,636,731	5,706,151	492,543	456,464	400,592	194,053	(986,299)	(1,160,082)	5,543,567	5,196,586
สินทรัพย์ที่ไม่ได้ปันส่วน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ทั้งสิ้นตามงบการเงินรวม	5,636,731	5,706,151	492,543	456,464	400,592	194,053	(986,299)	(1,160,082)	5,543,567	5,196,586
หนี้สินตามส่วนงาน	2,976,351	2,874,683	480,443	465,786	89,258	62,061	(645,265)	(816,339)	2,900,787	2,586,191
หนี้สินที่ไม่ได้ปันส่วน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
หนี้สินทั้งสิ้นตามงบการเงินรวม	2,976,351	2,874,683	480,443	465,786	89,258	62,061	(645,265)	(816,339)	2,900,787	2,586,191

10 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินสดในมือ	376	840	76	71
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	3,138	8,030	237	962
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	23,494	52,263	13,338	14,140
เช็ครับจากลูกค้า	7,774	1,427	7,759	-
รวม	34,782	62,560	21,410	15,173

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.20 ถึงร้อยละ 0.75 ต่อปี (พ.ศ. 2562 : ร้อยละ 0.25 ถึงร้อยละ 0.50 ต่อปี)

11 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ

11.1 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้การค้า - บุคคลหรือกิจการอื่นๆ	52,762	45,140	1,401	1,509
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 35 ข))	574	1,505	-	-
<u>หัก</u> ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (พ.ศ. 2562: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตาม TAS 101)	(15,423)	(7,141)	(1,401)	(1,509)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	37,913	39,504	-	-
ลูกหนี้อื่น - บุคคลหรือกิจการอื่นๆ	15,259	52,978	451	451
- บริษัทย่อย และ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 35 ข))	67	67	4,631	9,869
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	1,873	4,083	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	31,690	17,181	24,451	5,148
อื่นๆ	2,176	5,021	1,608	1,355
	88,978	118,834	31,141	16,823



มูลค่ายุติธรรมของลูกหนี้การค้า

เนื่องจากลักษณะของลูกหนี้การค้าเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมจึงใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี

11.2 การด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดสัญญา

ข้อมูลเกี่ยวกับค่าเผื่อการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ตามสัญญาได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 5.1(ข)

12 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการได้จัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		
	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
	ผ่านกำไร ขาดทุน พันบาท	ตัดจำหน่าย พันบาท	
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	34,782	34,782
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	-	53,239	53,239
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	-	300	300
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	16,812	16,812
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม			
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	171,600	-	171,600
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	-	10,000	10,000
หนี้สินทางการเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน			
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและกิจการอื่น	-	528,636	528,636
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	295,332	295,332
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	26,228	26,228
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้	-	2,013,624	2,013,397
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	599	599



	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	มูลค่ายุติธรรม		มูลค่ายุติธรรม
	ผ่านกำไร	ราคาทุน	
	ขาดทุน	ตัดจำหน่าย	
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	21,410	21,410
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	-	31,141	31,141
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	-	253,568	253,568
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	1,562	1,562
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม			
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	171,600	-	171,600
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	-	10,000	10,000
หนี้สินทางการเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน			
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและกิจการอื่น	-	213,005	213,005
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	263,742	263,742
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	3,135	3,135
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้	-	1,587,029	1,586,692
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	127,594	127,594

12.1 สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL

ก) การจัดประเภทรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL

กลุ่มกิจการได้จัดประเภทรายการต่อไปนี้เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL

- เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่เข้าเงื่อนไขการจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุน ตัดจำหน่าย และ ด้วย FVOCI
- เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ถือไว้เพื่อค้า
- เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่กลุ่มกิจการไม่ได้เลือกที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก



สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนประกอบด้วยรายการต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562		พ.ศ. 2562	
	พ.ศ. 2563	ราคาทุน	พ.ศ. 2563	ราคาทุน
	มูลค่ายุติธรรม	ตัดจำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม	ตัดจำหน่าย
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
ตราสารหนี้ที่ไม่อยู่ในความ				
ต้องการของตลาด	171,600	-	171,600	-
	171,600	-	171,600	-

รายการเคลื่อนไหวสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	พันบาท	พันบาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563		
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ (หมายเหตุข้อ 5)	9,900	9,900
การลงทุนเพิ่มขึ้น	161,700	161,700
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	171,600	171,600

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทจ่ายซื้อหุ้นสามัญในบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง จำนวน 78,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 2,200 บาท รวมมูลค่า 171.6 ล้านบาท เป็นร้อยละ 25 จากจำนวนหุ้นทั้งหมด (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 : บริษัทชำระเงินมัดจำค่าหุ้น มูลค่า 9.9 ล้านบาท) สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจัดเป็นตราสารหนี้ เนื่องจากมีเงื่อนไขของการซื้อหุ้นคืนในราคาที่จ่ายซื้อหุ้นบวกด้วยดอกเบี้ย หักเงินปันผลที่ได้รับตลอดระยะเวลาการลงทุน หากบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาจะซื้อขายหุ้นได้สำเร็จ

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในแต่ละระดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ข้อมูลระดับที่ 3				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่า				
ด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน				
- ตราสารหนี้	171,600	-	171,600	-



การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญนี้ อ้างอิงจากการราคาซื้อหุ้นคืนในราคาที่ย่ำแย่ด้วยดอกเบี้ย หักเงินปันผลที่ได้รับตลอดระยะเวลาการลงทุน เนื่องจากฝ่ายบริหารเห็นว่ายังมีความไม่แน่นอนในเรื่องความสามารถของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น

การคำนวณดังกล่าวใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่สำคัญของลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 คืออัตราคิดลดที่ปรับปรุงความเสี่ยง อ้างอิงจากต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยของเงินทุน (Weighted average cost of capital) ของบริษัทจดทะเบียน ที่อัตราร้อยละ 9

ความสัมพันธ์ของข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้กับมูลค่ายุติธรรมแสดงดังต่อไปนี้

	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้	การเปลี่ยนแปลง	การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	
			การเพิ่มขึ้นของข้อสมมติ	การลดลงของข้อสมมติ
			31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563
			ล้านบาท	ล้านบาท
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL	อัตราคิดลดที่ปรับปรุงความเสี่ยง	ร้อยละ 1	ลดลง 2.43	เพิ่มขึ้น 3.89

13 โครงการก่อสร้างหิรัญทรัพย์ระหว่างการพัฒนา - สุทธิ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	1,103,470	1,142,610	724,198	724,198
ค่าก่อสร้างและอื่นๆ	1,162,369	814,484	1,310,686	659,925
ต้นทุนการกู้ยืม	463,229	356,390	363,150	233,200
ห้องชุดพร้อมขาย	354,320	871,452	177,894	211,081
บ้านพร้อมขาย	153,585	161,860	164,359	172,635
วัตถุดิบ	26,381	36,673	-	-
งานระหว่างทำ	47,942	15,474	-	-
สินค้าสำเร็จรูป	23,580	33,651	-	-
รวม	3,334,876	3,432,594	2,740,287	2,001,039
หัก ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา				
- บ้านพร้อมขาย	(51,781)	(51,420)	(51,781)	(51,420)
- ห้องชุดพร้อมขาย	(261)	(261)	(261)	(261)
สุทธิ	3,282,834	3,380,913	2,688,245	1,949,358
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน				



พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี

163,328

122,220

129,950

75,886

อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม (ร้อยละต่อปี)

4.99 - 10.11

5.74 - 8.86

5.11 - 9.40

6.33 - 7.70

14 สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน

สินทรัพย์ที่กลุ่มกิจการใช้เป็นหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
(ก) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	2,924	2,673	2,553	1,795
(ข) เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	17	32	2	23
(ค) เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	10	10	10	10
(ง) โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	807	807	682	682
(จ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์				
(อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร)	54	100	-	-
(ฉ) สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ				
(พ.ศ. 2562 : สิทธิการเช่า - สุทธิ)	57	12	-	-
	3,869	3,634	3,247	2,510

รายละเอียด

- ก) บริษัทและบริษัทย่อยได้นำโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาไปจดจำนอง เพื่อค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงิน
- ข) บริษัทและบริษัทย่อยนำเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำไปวางไว้กับสถาบันการเงินเพื่อค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะยาวและหนังสือค้ำประกันของบริษัทและบริษัทย่อย
- ค) บริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินให้กับบริษัทหลักทรัพย์แห่งหนึ่งเพื่อค้ำประกันออกหุ้นกู้ของบริษัท
- ง) บริษัทได้นำโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่บริษัท และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับจากสถาบันการเงิน
- จ), ข) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้นำสินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่บริษัทย่อย ได้รับจากสถาบันการเงินดังกล่าว
- ฉ) บริษัทและบริษัทย่อยได้นำที่ดิน อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร - สุทธิไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และ เงินกู้ยืม ระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง



15 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินมัดจำค่าที่ดิน	-	26,493	-	-
เงินมัดจำค่าวัสดุ	1,307	5,333	17,826	26,450
สำนักงานขาย - สุทธิ	9,727	8,841	-	8,841
อื่นๆ	2,653	3,327	263	494
	13,687	43,994	18,089	35,785



16 เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

		งบการเงินเฉพาะกิจการ											
		สัดส่วนการถือหุ้น		ทุนที่เรียกชำระแล้ว		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		มูลค่าสุทธิ		เงินปันผลรับ	
				พ.ศ.	พ.ศ.	พ.ศ.	พ.ศ.	พ.ศ.		พ.ศ.	พ.ศ.		
		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	2563	2562	2563	2562	2563	พ.ศ. 2562	2563	2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	(ร้อยละ)		(พันบาท)		(พันบาท)		(พันบาท)		(พันบาท)		(พันบาท)	
บริษัท พระยาพาณิชย์													
พรีอเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	30,000	30,000	29,999	29,999	-	-	29,999	29,999	68,998	80,998
บริษัท ไทยสยามนคร													
จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	99.98	99.98	100,000	100,000	99,983	99,983	(47,250)	(12,770)	52,733	87,213	-	-
บริษัท สยามนคร จำกัด	พัฒนาสังหาริมทรัพย์ และ												
	ให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน	98.68	98.68	80,000	80,000	78,945	78,945	-	-	78,945	78,945	-	-
รวม				210,000	210,000	208,927	208,927	(47,250)	(12,770)	161,677	196,157	68,998	80,998

บริษัทย่อยทั้งหมดดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทรับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัท ไทยสยามนคร จำกัด (TSN) เป็นจำนวน 47.25 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 12.77 ล้านบาท) เนื่องจากผลประกอบการของธุรกิจก่อสร้างยังมีความผันผวน TSN มีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นจำนวน 9.22 ล้านบาท (พ.ศ. 2562: มีผลขาดทุนเกินทุน 12.49 ล้านบาท) ขาดทุนสะสม 91.18 ล้านบาท (พ.ศ. 2562: 112.89 ล้านบาท) และมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 128.77 ล้านบาท (พ.ศ. 2562: 153.86 ล้านบาท) ผู้บริหารประเมินมูลค่าสำหรับการด้อยค่าของเงินลงทุนใน TSN ดังกล่าว โดยคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนด้วยวิธีมูลค่าจากการใช้

เมื่อวันที่ 2 มีนาคม พ.ศ. 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท สยามนคร จำกัด ครั้งที่ 1/2563 มีมติอนุมัติในเรื่องการแก้ไขชื่อบริษัท สยามมหานคร พรีอเพอร์ตี้ จำกัด เป็น บริษัท สยามนคร จำกัด ซึ่งบริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับกระทรวงพาณิชย์ในวันที่ 3 มีนาคม พ.ศ. 2563

เมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ. 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ TSN ครั้งที่ 2/2563 มีมติอนุมัติในเรื่องการแก้ไขชื่อ TSN เป็น บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด ซึ่งบริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับกระทรวงพาณิชย์ในวันที่ 19 มีนาคม พ.ศ. 2563



การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสามารถวิเคราะห์ได้ดังต่อไปนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ
การลงทุนเพิ่มขึ้น
ค่าเผื่อการด้อยค่า
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ

งบการเงินเฉพาะกิจการ	
พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
พันบาท	พันบาท
196,157	158,936
-	49,991
(34,480)	(12,770)
161,677	196,157

มูลค่าที่จะได้รับคืนมาจากมูลค่าจากการใช้ซึ่งประมาณจากการคิดลดกระแสเงินสด โดยใช้อัตราคิดลดอ้างอิงจากต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยของเงินลงทุน (Weighted average cost of capital) ที่อัตราร้อยละ 9.25 และใช้อัตราเติบโตของกระแสเงินสดระยะยาวที่ ร้อยละ 1.80

ความสัมพันธ์ของข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้กับมูลค่าที่จะได้รับคืนแสดงดังต่อไปนี้

			การเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่จะได้รับคืน	
			การเพิ่มขึ้น ของข้อสมมติ	การลดลง ของข้อสมมติ
			31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563
ข้อมูลที่ไม่ สามารถสังเกตได้	การเปลี่ยนแปลง		ล้านบาท	ล้านบาท
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	อัตราการเติบโตของ กระแสเงินสดระยะยาว	ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น 34.38	ลดลง 26.25
	อัตราคิดลดที่ปรับ ความเสี่ยง	ร้อยละ 1	ลดลง 35.42	เพิ่มขึ้น 45.87

17 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการประกอบด้วยที่ดิน

ในระหว่างเดือนตุลาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการได้ว่าจ้างบริษัท แลนด์มาร์ค คอนซัลแทนส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินอิสระจัดทำรายงานการวัดมูลค่ายุติธรรมใหม่โดยเปรียบเทียบราคาตลาดตามเงื่อนไขของที่ดินรายแปลงต่อตารางวา

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการและบริษัทเท่ากับ 23.08 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 : 23.08 ล้านบาท) และ 18.13 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 : 18.13 ล้านบาท) ตามลำดับ การวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวอยู่ในระดับ 3 ของมูลค่ายุติธรรม

ในปี พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการไม่ได้จัดทำรายงานการวัดมูลค่ายุติธรรมใหม่ เนื่องจากผู้บริหารประเมินแล้วว่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

18 โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา - สุทธิ

โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าที่ดิน	1,072,125	1,032,985	758,086	758,086
ค่าก่อสร้างและอื่นๆ	354,766	137,990	140,736	140,736
ต้นทุนการกู้ยืม	87,152	30,663	12,930	12,930
<u>หัก</u> ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา				
- ต้นทุนค่าก่อสร้าง	(37,332)	(37,332)	(37,332)	(37,332)
สุทธิ	1,476,711	1,164,306	874,420	874,420



19 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวสำหรับที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม							
			เครื่องตกแต่ง				สินทรัพย์	
	ที่ดินและ	อาคารและ	ติดตั้งและเครื่องใช้	เครื่องมือ	เครื่องใช้	ระหว่างก่อสร้าง		
	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	ส่วนปรับปรุงอาคาร	สำนักงาน	และเครื่องจักร	ยานพาหนะ	สำนักงานขาย	และติดตั้ง	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562								
ราคาทุน	47,459	161,433	33,551	150,225	15,000	-	47,991	455,659
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(1,178)	(72,135)	(28,966)	(96,897)	(12,332)	-	-	(211,508)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	-	-	(26,215)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	44,856	64,508	4,585	53,328	2,668	-	47,991	217,936
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562								
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	44,856	64,508	4,585	53,328	2,668	-	47,991	217,936
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	1,404	5,670	68		28,151	35,293
การจำหน่ายออกไป และการตัดจำหน่าย								
- ราคาทุน	-	-	(29)	(5,364)	(160)	-	-	(5,553)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	29	5,219	160	-	-	5,408
สินทรัพย์โอนเข้า (ออก) ระหว่างกัน	-	-	4,239	20,598	-	15,928	(40,765)	-
โอนจากสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเป็น								
ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ - ราคาทุน	-	-	476	-	-	-	-	476
- ค่าเสื่อมสะสม	-	-	(110)	-	-	-	-	(110)
สินทรัพย์โอนออกไปสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	(32,096)	(32,096)
ค่าเสื่อมราคา	(94)	(4,054)	(3,059)	(12,536)	(1,051)	(2,331)	-	(23,125)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	44,762	60,454	7,535	66,915	1,685	13,597	3,281	198,229



ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563

ราคาทุน
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม
หัก ค่าเพื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว
ราคาตามบัญชี - สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ
โอนออกไปยังสินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุข้อ 5)
การซื้อเพิ่มขึ้น
การจำหน่ายออกไป และการตัดจำหน่าย
- ราคาทุน
- ค่าเสื่อมราคาสะสม
โอนไปโครงการก่อสร้างทรัพย์สินระหว่างการพัฒนา
- สุทธิ
สินทรัพย์โอนเข้า (ออก) ระหว่างกัน
โอนออกไปสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น
- ราคาทุน
- ค่าเสื่อมราคาสะสม
ค่าเสื่อมราคา
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ

งบการเงินรวม							
ที่ดินและ ส่วนปรับปรุงที่ดิน พื้นที่	อาคารและ ส่วนปรับปรุงอาคาร พื้นที่	เครื่องตกแต่ง		ยานพาหนะ พื้นที่	สำนักงานขาย พื้นที่	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง และติดตั้ง พื้นที่	รวม พื้นที่
		ติดตั้งและเครื่องใช้ สำนักงาน พื้นที่	เครื่องมือ เครื่องใช้ และเครื่องจักร พื้นที่				
ราคาทุน	47,459	161,433	39,641	171,129	14,908	15,928	453,779
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(1,272)	(76,189)	(32,106)	(104,214)	(13,223)	(2,331)	(229,335)
หัก ค่าเพื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	-	(26,215)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	44,762	60,454	7,535	66,915	1,685	13,597	198,229
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	44,762	60,454	7,535	66,915	1,685	13,597	198,229
โอนออกไปยังสินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุข้อ 5)	-	(44,353)	-	-	-	-	(44,353)
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	1,053	3,672	-	26,237	30,962
การจำหน่ายออกไป และการตัดจำหน่าย	-	-	-	-	-	-	-
- ราคาทุน	-	-	-	(489)	-	-	(489)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	-	172	-	-	172
โอนไปโครงการก่อสร้างทรัพย์สินระหว่างการพัฒนา	-	-	-	-	-	(529)	(529)
- สุทธิ	-	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์โอนเข้า (ออก) ระหว่างกัน	-	1,609	-	365	7,587	(9,561)	-
โอนออกไปสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	-
- ราคาทุน	-	-	-	-	(23,515)	-	(23,515)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	-	-	7,962	-	7,962
ค่าเสื่อมราคา	(94)	(1,175)	(3,246)	(12,497)	(811)	(5,631)	(23,454)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	44,668	16,535	5,342	57,773	1,239	19,428	144,985



ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ราคาทุน	47,459	118,689	40,694	174,312	15,273	-	19,428	415,855
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(1,366)	(77,364)	(35,352)	(116,539)	(14,034)	-	-	(244,655)
หัก ค่าเพื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	-	-	(26,215)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	44,668	16,535	5,342	57,773	1,239	-	19,428	144,985



	งบการเงินเฉพาะกิจการ						รวม พันบาท
	ที่ดินและ	อาคารและ	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ	เครื่องมือ เครื่องใช้	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่าง	
	ส่วนปรับปรุงที่ดิน พันบาท	ส่วนปรับปรุงอาคาร พันบาท	เครื่องใช้สำนักงาน พันบาท	พันบาท	พันบาท	ก่อสร้างและติดตั้ง พันบาท	
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562							
ราคาทุน	7,225	48,589	5,450	1,516	5,973	28,425	97,178
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(23,799)	(4,932)	(1,475)	(5,333)	-	(35,539)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	-	(26,215)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	5,800	-	518	41	640	28,425	35,424
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562							
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	5,800	-	518	41	640	28,425	35,424
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	139	14	-	8,494	8,647
สินทรัพย์โอนเข้า (ออก) ระหว่างกัน	-	-	4,238	-	-	(4,238)	-
โอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ไปเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	(32,096)	(32,096)
ค่าเสื่อมราคา	-	-	(1,061)	(16)	(157)	-	(1,234)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	5,800	-	3,834	39	483	585	10,741
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563							
ราคาทุน	7,225	48,589	9,826	1,530	5,973	585	73,728
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(23,799)	(5,992)	(1,491)	(5,490)	-	(36,772)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	-	(26,215)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	5,800	-	3,834	39	483	585	10,741



งบการเงินเฉพาะกิจการ							
ที่ดินและ ส่วนปรับปรุงที่ดิน พันบาท	อาคารและ ส่วนปรับปรุงอาคาร พันบาท	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ เครื่องใช้สำนักงาน พันบาท	เครื่องมือ เครื่องใช้ พันบาท	ยานพาหนะ พันบาท	สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้างและติดตั้ง พันบาท	รวม พันบาท	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563							
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	5,800	-	3,834	39	483	585	10,741
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	-	32	-	12,336	12,368
ค่าเสื่อมราคา	-	-	(1,054)	(24)	(157)	-	(1,235)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	5,800	-	2,780	47	326	12,921	21,874
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563							
ราคาทุน	7,225	48,589	9,826	1,562	5,973	12,921	86,096
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(23,799)	(7,046)	(1,515)	(5,647)	-	(38,007)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	-	(26,215)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	5,800	-	2,780	47	326	12,921	21,874

ในระหว่างปี กลุ่มกิจการได้โอนย้ายสำนักงานขายที่มีอายุไม่ถึง 1 ปี ไปเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เป็นจำนวนเงิน 15.55 ล้านบาท

สำหรับปี พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการแสดงสินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงฐานะการเงินตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 20



ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 สิ้นทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่าซึ่งรวมแสดงในรายการข้างต้นประกอบด้วย รถยนต์ และ เครื่องจักร ดังนี้

	งบการเงินรวม
	พันบาท
ราคาทุนของสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงิน	8,027
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(3,704)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	4,323

20 สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ

	งบการเงินรวม					
	ที่ดิน	อาคาร	อุปกรณ์	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า	
	ที่ดิน	อาคาร	อุปกรณ์	ที่ดิน	อาคาร	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 (หมายเหตุข้อ 5)	1,812	874	325	12,167	44,353	59,531
ค่าเสื่อมราคา	(1,208)	(375)	(84)	(669)	(2,523)	(4,589)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	604	499	241	11,498	41,830	54,672

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	เครื่องใช้			รวม
	อาคาร พันบาท	สำนักงาน พันบาท	อุปกรณ์ พันบาท	พันบาท
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 (หมายเหตุข้อ 5)	123,416	15,431	10,989	149,836
การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าและการประเมินหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่	(14,289)	-	-	(14,289)
ค่าเสื่อมราคา	(6,425)	(2,912)	(2,198)	(11,535)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	102,702	12,519	8,791	124,012

21 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

	งบการเงินรวม		
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างการพัฒนา	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562			
ราคาทุน	5,187	11,472	16,659
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(2,890)	-	(2,890)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	2,297	11,472	13,769
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	2,297	11,472	13,769
การซื้อเพิ่มขึ้น	1,015	-	1,015
สินทรัพย์โอนเข้า (ออก) ระหว่างกัน	11,472	(11,472)	-
โอนจากสินทรัพย์ไม่มีตัวตนไปที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์			
- ราคาทุน	(476)	-	(476)
- ค่าเสื่อมสะสม	110	-	110
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(2,300)	-	(2,300)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	12,118	-	12,118

	งบการเงินรวม
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์
	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	
ราคาทุน	17,198
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(5,080)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	12,118
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	12,118
การซื้อเพิ่มขึ้น	17
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(2,030)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	10,105
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	
ราคาทุน	12,135
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(2,030)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	10,105

22 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะ ใช้ประโยชน์ภายใน 12 เดือน	-	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะ ใช้ประโยชน์เกินกว่า 12 เดือน	81,869	86,416	41,316	45,528
	81,869	86,416	41,316	45,528
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะ จ่ายชำระภายใน 12 เดือน	-	-	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะ จ่ายชำระเกินกว่า 12 เดือน	(4,229)	(4,016)	(3,281)	(2,804)
	(4,229)	(4,016)	(3,281)	(2,804)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	77,640	82,400	38,035	42,724

รายการเคลื่อนไหวของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	82,400	79,585	42,724	29,600
เพิ่ม (ลด) ในกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 30)	(4,882)	2,728	(4,636)	13,037
เพิ่ม (ลด) ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	122	87	(53)	87
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	77,640	82,400	38,035	42,724

**สินทรัพย์ภายใต้การกำกับ**

การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร
 ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
 ค่าเผื่อจากการลดลงของมูลค่าโครงการ
 กำไรระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน
 ประมาณการหนี้สิน
 ผลขาดทุนทางภาษี
 อื่นๆ

รวม**หนี้สินภายใต้การกำกับ**

การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร

สินทรัพย์ภายใต้การกำกับ - สุทธิ

งบการเงินรวม			
	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร หรือขาดทุน	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร เบ็ดเสร็จอื่น	
1 มกราคม พ.ศ. 2563 พันบาท	(หมายเหตุข้อ 31) พันบาท	(หมายเหตุข้อ 31) พันบาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 พันบาท
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	7,568	1,697	-
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,476	1,608	-
ค่าเผื่อจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	23,045	73	-
กำไรระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	32,875	6,811	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	4,684	344	122
ประมาณการหนี้สิน	2,277	(790)	-
ผลขาดทุนทางภาษี	14,017	(14,017)	-
อื่นๆ	474	(395)	-
รวม	86,416	(4,669)	122
การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร	(4,016)	(213)	-
สินทรัพย์ภายใต้การกำกับ - สุทธิ	82,400	(4,882)	122

สินทรัพย์ภายใต้การกำกับ

การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร
 ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
 ค่าเผื่อจากการลดลงของมูลค่าโครงการ
 กำไรระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน
 ประมาณการหนี้สิน
 ผลขาดทุนทางภาษี
 อื่นๆ

รวม**หนี้สินภายใต้การกำกับ**

การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร

สินทรัพย์ภายใต้การกำกับ - สุทธิ

งบการเงินรวม			
	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร หรือขาดทุน	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร เบ็ดเสร็จอื่น	
1 มกราคม พ.ศ. 2562 พันบาท	(หมายเหตุข้อ 30) พันบาท	(หมายเหตุข้อ 30) พันบาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 พันบาท
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	8,192	(624)	-
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	774	702	-
ค่าเผื่อจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	23,045	-	-
กำไรระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	43,985	(11,110)	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	3,494	1,190	-
ประมาณการหนี้สิน	2,641	(364)	-
ผลขาดทุนทางภาษี	2,016	12,001	-
อื่นๆ	288	99	87
รวม	84,435	1,894	87
การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร	(4,850)	834	-
สินทรัพย์ภายใต้การกำกับ - สุทธิ	79,585	2,728	87

**สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี**

การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร
 ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
 ค่าเผื่อจากการลดลงของมูลค่าโครงการ
 ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน
 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน
 ประमाणการหนี้สิน
 ผลขาดทุนทางภาษี
 อื่นๆ

รวม**หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี**

การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ

งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร หรือขาดทุน	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร เบ็ดเสร็จอื่น	
1 มกราคม พ.ศ. 2563 พันบาท	(หมายเหตุข้อ 31) พันบาท	(หมายเหตุข้อ 31) พันบาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	4,705	959	-
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	302	(22)	-
ค่าเผื่อจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	23,045	73	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน	-	9,450	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	2,352	203	(53)
ประमाणการหนี้สิน	633	(410)	-
ผลขาดทุนทางภาษี	14,017	(14,017)	-
อื่นๆ	474	(395)	-
รวม	45,528	(4,159)	(53)
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร	(2,804)	(477)	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	42,724	(4,636)	(53)

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร
 ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
 ค่าเผื่อจากการลดลงของมูลค่าโครงการ
 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน
 ประमाणการหนี้สิน
 ผลขาดทุนทางภาษี
 อื่นๆ

รวม**หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี**

การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ

งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร หรือขาดทุน	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร เบ็ดเสร็จอื่น	
1 มกราคม พ.ศ. 2562 พันบาท	(หมายเหตุข้อ 31) พันบาท	(หมายเหตุข้อ 31) พันบาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	3,225	1,480	-
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	280	22	-
ค่าเผื่อจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	23,045	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1,702	650	-
ประमाणการหนี้สิน	966	(333)	-
ผลขาดทุนทางภาษี	2,016	12,001	-
อื่นๆ	288	99	87
รวม	31,522	13,919	87
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร	(1,922)	(882)	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	29,600	13,037	87

ค่าเผื่อจากการลดลงของมูลค่าโครงการ ประกอบด้วย โครงการก่อสร้างหิรัญพัชรระหว่างการพัฒนา, โครงการก่อสร้างหิรัญพัชรการพัฒนา และที่ดิน
 อาคาร และอุปกรณ์



23 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินประกันทั่วไป				
- บุคคลหรือกิจการอื่นๆ	5,031	4,806	2,452	2,367
- บริษัทย่อย (หมายเหตุข้อ 35 จ))	-	-	5,287	4,909
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	46,506	31,128	14,445	11,027
ค่ามัดจำที่ดิน	92,000	10,000	-	-
เงินประกันค่าเวนคืนที่ดิน	-	5,810	-	5,810
เงินมัดจำค่าหุ้น	-	9,900	-	9,900
อื่นๆ	3,463	3,595	-	92
	147,000	65,239	22,184	34,105

24 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เจ้าหนี้การค้า				
- บุคคลหรือบริษัทอื่นๆ	168,470	199,093	67,743	71,269
- บริษัทย่อย บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 35 ฉ))	1,273	1,407	114,127	46,873
	169,743	200,500	181,870	118,142
เจ้าหนี้อื่น				
- บุคคลหรือบริษัทอื่นๆ	41,683	48,986	26,385	26,703
- บริษัทย่อย บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 35 ฉ))	1,843	1,673	5,219	3,702
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า				
- บุคคลหรือบริษัทอื่นๆ	45,660	37,484	28,422	23,627
ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ				
- บุคคลหรือบริษัทอื่นๆ	14,282	51,542	7,350	44,527
- บริษัทย่อย บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 35 ฉ))	-	-	653	37,549
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	11,336	9,497	11,220	7,408
อื่นๆ	10,785	7,961	2,623	2,913
	295,332	357,643	263,742	264,571

25 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ส่วนของหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชี	154,934	162,495	29,369	34,596
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และกิจการอื่น				
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	87,135	297,902	87,135	177,281
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	46,727	17,000	-	-
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,501	-
- ตัวสัญญาใช้เงินกับสถาบันทางการเงิน	239,840	218,954	95,000	95,000
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและกิจการอื่น	528,636	696,351	213,005	306,877
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	165,002	202,939	31,335	36,385
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	438,181	-	438,181	-
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	603,183	202,939	469,516	36,385
ส่วนของไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,410,441	834,364	1,117,513	546,185
หุ้นกู้	-	430,651	-	430,651
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้	1,410,441	1,265,015	1,117,513	976,836
รวมเงินกู้ยืม	2,542,260	2,164,305	1,800,034	1,320,098

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 อัตราดอกเบี้ยของเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน กิจการอื่น และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	5.57 - 7.20	6.25 - 8.20
ตัวสัญญาใช้เงินจากสถาบันทางการเงิน	4.97 - 7.45	6.00 - 8.20
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	10.00	10.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	0.25	0.50



เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร

ตัวสัญญาใช้เงินจากสถาบันทางการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น

งบการเงินเฉพาะกิจการ	
พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี
5.80 - 7.20	6.25 - 8.20
5.58 - 7.45	6.35 - 8.20
10.00	10.00

25.1 รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<u>เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</u>				
<u>ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</u>				
ราคาตามบัญชีต้นปี	202,939	466,255	36,385	245,209
รับโอนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	588,835	943,673	222,671	114,890
จ่ายชำระเงินกู้ยืม	(626,772)	(1,206,989)	(227,721)	(323,714)
ราคาตามบัญชีปลายปี	165,002	202,939	31,335	36,385
<u>เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</u>				
ราคาตามบัญชีต้นปี	834,364	1,159,563	546,185	438,737
เงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น	1,162,776	619,597	791,593	223,500
โอนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(588,835)	(943,673)	(222,671)	(114,890)
ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม	(4,528)	(13,832)	-	(7,038)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม	6,664	12,709	2,406	5,876
ราคาตามบัญชีปลายปี	1,410,441	834,364	1,117,513	546,185



ยอดคงเหลือเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียด ดังนี้

ประเภทเงินกู้	จำนวนเงิน (พันบาท)	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)		การชำระ ดอกเบี้ย	หลักประกัน		มีการขยาย
			31 ธันวาคม พ.ศ.	31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	ระยะเวลา
			2563	พ.ศ. 2562		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	การชำระหนี้
บริษัท								
ระยะยาว	75,703	30 มีนาคม พ.ศ. 2562	MLR+1.00	MLR+1.00	รายเดือน	ก	ก	ขยายระยะเวลาดัง 30 มีนาคม พ.ศ. 2565
ระยะยาว	89,466	19 เมษายน พ.ศ. 2562	MLR+1.00	MLR+1.00	รายเดือน	ก	ก	ขยายระยะเวลาดัง 19 เมษายน พ.ศ. 2565
ระยะยาว	13,750	24 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	MLR	MLR	รายเดือน	ก	ก	ขยายระยะเวลาดัง 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2564
ระยะยาว	438,793	5 กันยายน พ.ศ. 2565	BIBOR+4.50	BIBOR+4.50	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	19,001	12 ตุลาคม พ.ศ. 2565	7.25	7.25	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	25,667	7 กันยายน พ.ศ. 256	6.50	-	รายเดือน	ก	-	ไม่มี
ระยะยาว	486,244	16 มิถุนายน พ.ศ. 2567	MLR+1.00	MLR+1.00	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
รวม ดอกเบี้ยที่แท้จริง	224							
รวมของบริษัท	1,148,848							
บริษัทย่อย								
ระยะยาว	123,338	9 กันยายน พ.ศ. 2561	MLR+1.00	MLR+1.00	รายไตรมาส	ก	ก	ขยายระยะเวลาดัง 9 มีนาคม พ.ศ. 2564
ระยะยาว	7,000	7 พฤษภาคม พ.ศ. 2565	2.00	-	รายเดือน	-	-	ไม่มี
ระยะยาว	6,820	2 มิถุนายน พ.ศ. 2565	2.00	2.00	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	26,164	5 กรกฎาคม พ.ศ. 2565	MLR-0.50	-	รายเดือน	ก	-	ไม่มี
ระยะยาว	73,251	17 กันยายน พ.ศ. 2565	MLR-0.75	MLR-0.75	รายเดือน	ก	ก	ขยายระยะเวลาดัง 27 กันยายน พ.ศ. 2567
ระยะยาว	22,867	19 ตุลาคม พ.ศ. 2565	MLR+1.00	-	รายเดือน	ก	-	ไม่มี
ระยะยาว	32,676	17 ธันวาคม พ.ศ. 2565	MLR-1.00	-	รายเดือน	ก	-	ไม่มี
ระยะยาว	45,032	25 ธันวาคม พ.ศ. 2565	5.99	-	รายเดือน	ก	-	ไม่มี
ระยะยาว	5,023	3 มกราคม พ.ศ. 2566	4.00	4.00	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	5,358	19 กรกฎาคม พ.ศ. 2566	MLR+0.75	MLR+0.75	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	57,435	10 ธันวาคม พ.ศ. 2566	MLR+0.875	MLR+0.875	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	1,544	5 มิถุนายน พ.ศ. 2568	2.00	-	รายเดือน	ก	-	ไม่มี
ระยะยาว	20,000	31 พฤษภาคม พ.ศ. 2570	MLR	-	รายเดือน	-	-	ไม่มี
อื่นๆ	236							
รวม ดอกเบี้ยที่แท้จริง	(149)							
รวมของบริษัทย่อย	426,595							
รวมของกลุ่มกิจการ	1,575,443							

หมายเหตุ

ก) โฉนดที่ดินของโครงการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมทั้งต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน



25.2 รายการเคลื่อนไหวสำหรับหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียด ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
ราคาตามบัญชีต้นปี	-	475,554	-	475,554
รับโอนหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	430,651	-	430,651	-
จ่ายชำระหุ้นกู้	-	(479,100)	-	(479,100)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาหุ้นกู้	7,530	3,546	7,530	3,546
ราคาตามบัญชีปลายปี	438,181	-	438,181	-
หุ้นกู้ระยะยาว				
ราคาตามบัญชีต้นปี	430,651	-	430,651	-
หุ้นกู้เพิ่มขึ้น	-	440,900	-	440,900
โอนหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(430,651)	-	(430,651)	-
ค่าธรรมเนียมการจัดหาหุ้นกู้	-	(15,059)	-	(15,059)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาหุ้นกู้	-	4,810	-	4,810
ราคาตามบัญชีปลายปี	-	430,651	-	430,651

ณ วันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ในสกุลไทยบาทครั้งที่ 1/2562 ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1 ชุด มูลค่า 440.90 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 6.75 ต่อปี กำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน มีอายุ 2 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ หุ้นกู้จะครบกำหนดชำระในวันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2564

บริษัทมีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ครั้งนี้เพื่อลงทุนในกิจการทั่วไป และ/หรือ ใช้จ่ายคืนเงินกู้ และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ



25.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 วงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
วงเงินเบิกเกินบัญชีที่ยังไม่ได้เบิกใช้	64,943	86,885	8,131	2,904
วงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังไม่ได้เบิกใช้				
เงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยลอยตัว				
- ครบกำหนดภายใน 1 ปี	6,723	191,023	-	20,100
- ครบกำหนดเกิน 1 ปี	2,466,989	3,145,000	1,225,936	1,967,529
รวมวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้	2,538,655	3,422,908	1,234,067	1,990,533

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมส่วนที่หมุนเวียนมีมูลค่าใกล้เคียงราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมจัดอยู่ในระดับชั้นมูลค่ายุติธรรมระดับ 2 ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในตลาดที่สังเกตได้ที่มีอยู่ และคำนวณกระแสเงินสดในอนาคต คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในตลาด ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินมีมูลค่าใกล้เคียงราคาตามบัญชีเนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

26 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	2,417	5,490	1,357	4,185
ประมาณการงานซ่อม	6,279	5,319	575	793
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	807	2,254	539	2,254
ภาษีขายรอเรียกเก็บ	7,940	5,176	-	-
อื่นๆ	8,785	12,332	664	2,769
	26,228	30,571	3,135	10,001

27 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

รายการเคลื่อนไหวสำหรับภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	23,419	17,473	11,755	8,506
เพิ่มขึ้นระหว่างปี				
- ต้นทุนบริการปัจจุบัน	2,545	2,407	1,121	1,020
- ต้นทุนบริการในอดีต	-	3,598	-	2,207
- ต้นทุนดอกเบี้ย	537	484	280	255
- การวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน	611	-	(265)	-
จ่ายเงินผลประโยชน์พนักงานระหว่างปี	(1,359)	(543)	(380)	(233)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	25,753	23,419	12,511	11,755

ข้อสมมติฐานหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราคิดลด	0.36 - 2.90	1.76 - 4.05	0.36 - 2.90	1.76 - 4.05
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	3.00 - 6.00	3.00 - 6.00	3.00 - 6.00	3.00 - 6.00
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	0.00 - 60.00	0.00 - 60.00	0.00 - 60.00	0.00 - 60.00

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย:

	งบการเงินรวม		
	ผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้		
	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติ ร้อยละ	การเพิ่มขึ้น ของหนี้สิน พันบาท	การลดลงของ หนี้สิน พันบาท
อัตราคิดลด	+1.00	-	(1,173)
	-1.00	1,338	-
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	+1.00	1,269	-
	-1.00	-	(1,351)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	+20.00	-	(1,306)
	-20.00	910	-



	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้		
	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติ ร้อยละ	การเพิ่มขึ้น ของหนี้สิน พันบาท	การลดลงของ ของหนี้สิน พันบาท
อัตราคิดลด	+1.00	-	(687)
	-1.00	751	-
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	+1.00	729	-
	-1.00	-	(776)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	+20.00	-	(521)
	-20.00	363	-

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติใดข้อสมมติหนึ่ง ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติบางเรื่องอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับการคำนวณหนี้สินผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุคือ 6 ปี (พ.ศ. 2562 : 9 ปี)

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่ไม่มีการคิดลดมีดังนี้

	งบการเงินรวม				
	น้อยกว่า 1 ปี	ระหว่าง 2-5 ปี	ระหว่าง 6-10 ปี	เกินกว่า 10 ปี	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563					
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	1,441	19,048	13,239	6,633	40,361
รวม	1,441	19,048	13,239	6,633	40,361

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	น้อยกว่า 1 ปี	ระหว่าง 2-5 ปี	ระหว่าง 6-10 ปี	เกินกว่า 10 ปี	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563					
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	416	6,703	7,630	3,888	18,637
รวม	416	6,703	7,630	3,888	18,637

28 ทุนสำรองตามกฎหมาย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	100,000	100,000	100,000	100,000
จัดสรรระหว่างปี	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	100,000	100,000	100,000	100,000

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องสำรองตามกฎหมายอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิหลังจากหักส่วนของขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ทุนสำรองนี้ไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

29 สินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับสัญญาประกันค่า

29.1 สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	11,919	47,823	-	-
หัก ค่าเพื่อการด้อยค่า	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	11,919	47,823	-	-

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

สินทรัพย์ตามสัญญาลดลงเนื่องจากการลดลงของการให้บริการล่วงหน้าก่อนกำหนดเวลาชำระเงินตามสัญญาสำหรับสัญญาที่เป็นราคาคงที่ลดลง



29.2 หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการและบริษัทรับรู้หนี้สินที่เกี่ยวข้องกับสัญญาที่ทำกับลูกค้าดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา				
- หมุนเวียน	963	448	804	12
รวมหนี้สินที่เกิดจากสัญญา	963	448	804	12

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของหนี้สินที่เกิดจากสัญญา

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาสำหรับรายการส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น เนื่องจากการเจรจาชำระเงินล่วงหน้าจำนวนมากขึ้นของกิจกรรมตามสัญญาโดยรวม

30 รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	1,214	2,334	571	439
รายได้จากการให้เช่าเครื่องจักร	26,786	24,098	-	-
รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง	6,213	9,573	-	-
เงินเบี้ยปรับจากผู้รับเหมา	770	-	-	-
เงินชดเชยจากเบี้ยประกันภัย	2,216	4,331	-	-
ดอกเบี้ยรับ	423	1,443	42,003	52,538
อื่นๆ	8,211	4,334	2,008	800
	45,833	46,113	44,582	53,777

31 (รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน				
ภาษีเงินได้ในปีปัจจุบันสำหรับกำไรทางภาษี	22,455	27,079	-	-
รวมภาษีเงินได้ปีปัจจุบัน	22,455	27,079	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
รายการที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว	4,822	(2,728)	4,636	(13,037)
รวมภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	4,822	(2,728)	4,636	(13,037)
รวม (รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	27,337	24,351	4,636	(13,037)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รายการกระทบยอดภาษีเงินได้				
กำไรก่อนภาษีทางบัญชี	86,905	48,495	26,920	2,906
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษีร้อยละ 20 (พ.ศ. 2562 : ร้อยละ 20)	17,381	9,699	5,384	581
ผลกระทบ :				
รายได้ที่ต้องเสียภาษี	1,040	67	554	-
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	-	-	(13,800)	(16,200)
ค่าใช้จ่ายที่สามารถหักภาษี	(67)	-	(27)	-
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	487	2,320	11	2,582
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นภาษีเงินได้				
รอการตัดบัญชี	1,052	12,265	1,052	-
กลับรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจาก				
ขาดทุนทางภาษี	14,017	-	14,017	-
การปรับปรุงจากปีก่อน	(6,573)	-	(2,554)	-
รวม (รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	27,337	24,351	4,636	(13,037)



ภาษีเงินได้ที่(ลด)/เพิ่ม ที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบในกำไรเบ็ดเสร็จอื่นมีดังนี้

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2563			พ.ศ. 2563		
	ภาษี ก่อนภาษี พันบาท	ภาษี (ลด)/เพิ่ม พันบาท	หลังภาษี พันบาท	ภาษี ก่อนภาษี พันบาท	ภาษี (ลด)/เพิ่ม พันบาท	หลังภาษี พันบาท
การวัดมูลค่าใหม่ของการระดมทุน ผลประโยชน์พนักงาน	(611)	122	(489)	265	(53)	212
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(611)	122	(489)	265	(53)	212

32 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่ถูกจัดประเภทตามลักษณะ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ดังต่อไปนี้ ซึ่งแสดงรวมไว้ในกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
การเปลี่ยนแปลงในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	603,301	737,958	107,955	106,820
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	124,485	111,827	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	34,480	12,770
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	3,082	6,489	1,401	3,482
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	147,528	171,390	39,027	46,754
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	30,073	21,052	12,770	1,234
ค่าใช้จ่ายการตลาด	67,988	117,408	27,023	59,813
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	49,859	62,989	8,988	8,414
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	8,835	20,260	3,019	6,480
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา	5,731	10,916	3,760	7,647
ขาดทุนจากผลของคดีความ	763	609	559	191
ค่าสาธารณูปโภค	12,725	13,026	5,650	6,389
อื่นๆ	38,859	51,441	6,099	15,934
รวม	1,093,229	1,325,365	250,042	275,928

33 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีโดยแสดงการคำนวณดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
กำไรสุทธิสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้น ของบริษัท (พันบาท)	59,569	24,144	22,284	15,943
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว (พันหุ้น)	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.060	0.024	0.022	0.016

บริษัทไม่มีการออกหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562

34 เงินปันผล

เมื่อวันที่ 29 เมษายน พ.ศ. 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2563 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีสำหรับปี พ.ศ. 2562 จำนวน 0.025 บาทต่อหุ้น ซึ่งรวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 25 ล้านบาท โดยบริษัทได้จ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม พ.ศ. 2563

เมื่อวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2562 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีสำหรับปี พ.ศ. 2561 จำนวน 0.11 บาทต่อหุ้น ซึ่งรวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 110 ล้านบาท โดยบริษัทได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับปี พ.ศ. 2561 แล้ว จำนวน 0.07 บาทต่อหุ้น ซึ่งรวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 70 ล้านบาท เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม พ.ศ. 2561 เงินปันผลประจำปีสำหรับปี พ.ศ. 2561 จำนวน 0.04 บาทต่อหุ้น ซึ่งรวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 40 ล้านบาท บริษัทได้จ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม พ.ศ. 2562

35 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการและบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม โดยผ่านกิจการอื่นแห่งหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งแห่ง โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมียานาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัท หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท บริษัทร่วมและบุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิออกเสียงของบริษัทซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการและพนักงานของบริษัทตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น กิจการและบุคคลทั้งหมดถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางความสัมพันธ์ตามกฎหมาย



บริษัทย่อยของกลุ่มกิจการ ได้มีการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทตามที่ได้เปิดเผยรายละเอียดในหมายเหตุข้อ 16
ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
ห้างหุ้นส่วนจำกัด วงเวียนใหญ่ขนส่ง	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท ทเวลฟ์ มัลติพลาย แอสเซท จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท เจ้าพระยาเอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับบริษัทย่อยของบริษัท
บริษัท ทรานเน็กซ์ เซอร์วิส จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท บางกอกไทยพร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท ทีเอ็มเอ วัน จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท ทีเอ็มเอ ทู จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท ทีเอ็มเอ ทรี จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท สมาร์ทมีเดีย ครีเอชั่น จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นที่เป็นกรรมการของบริษัทย่อย
บริษัท นครภิรมย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นที่เป็นกรรมการของบริษัทย่อย
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผนสั่งการและ ควบคุมกิจกรรมต่างๆของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ไทย	ผู้ถือหุ้นหลักและ/หรือกรรมการของกลุ่มกิจการ

หุ้นของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 78.16 ถือครองโดยครอบครัว แพทยานันท์ ทั้งทางตรงและทางอ้อม



ก) รายการต่อไปนี้เป็นการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562

บริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
ดอกเบี้ยรับ		
บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	39,459	41,390
บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	1,941	8,921
บริษัท สยามนคร จำกัด	238	1,017
	41,638	51,328
รายได้เงินปันผล		
บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	68,998	80,998
	68,998	80,998
ดอกเบี้ยจ่าย		
บริษัท สยามนคร จำกัด	12	-
	12	-
ค่าบริการรับเหมาก่อสร้าง		
บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	285,231	141,835
	285,231	141,835
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย		
บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	34	816
บริษัท สยามนคร จำกัด	27,664	21,825
	27,698	22,641

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
ผู้บริหารสำคัญ				
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	24,623	27,178	4,302	5,908
ภาระผูกพันผลประโยชน์ผู้บริหาร	1,587	4,865	5	2,835
ค่าเช่า	-	51	-	51
รายได้จากการขายสินค้า	146	60	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	42	1	4	-
ค่าส่วนกลางและค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1,534	923	1,534	923
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
ค่างานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง	1,563	1,818	-	-
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	5,765	5,594	375	380



บริษัทเรียกเก็บดอกเบี้ยจากบริษัทย่อยสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นในอัตราร้อยละ 6.11 - 10.50 ต่อปี (พ.ศ. 2562 : อัตรา ร้อยละ 7.50 - 10.50 ต่อปี)

ค่างานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง ค่าเช่าและบริการจ่ายคิดราคาตามสัญญา

คำตอบแทนผู้บริหารได้แก่ คำตอบแทนที่ผู้บริหารได้รับจากบริษัทโดยความหมายของคำว่า “ผู้บริหาร” เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วย หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

คำตอบแทนกรรมการเป็นคำตอบแทนที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของบริษัท

ภาระผูกพันผลประโยชน์ผู้บริหารเป็นผลประโยชน์ที่จะได้รับเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งคำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ

กลุ่มกิจการจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมกรรมการในอัตราร้อยละ 0.25 – 0.33 ต่อปี

ข) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจากบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดค้างชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ที่เกิดจากการให้บริการ ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย				
บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	3,601	1,055
บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	-	-	750	8,293
บริษัท สยามนคร จำกัด	-	-	280	521
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	641	1,572	-	-
	641	1,572	4,631	9,869



ค) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย

บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

งบการเงินเฉพาะกิจการ			
31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 (พันบาท)			
อัตราดอกเบี้ย	เงินให้กู้ยืม	ดอกเบี้ย	รวม
ถัวเฉลี่ย (ร้อยละ)	ระยะสั้น	ค้างรับ	
6.62 - 10.50	238,000	15,568	253,568
	238,000	15,568	253,568

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย

บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด

งบการเงินเฉพาะกิจการ			
31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 (พันบาท)			
อัตราดอกเบี้ย	เงินให้กู้ยืม	ดอกเบี้ย	รวม
ถัวเฉลี่ย (ร้อยละ)	ระยะสั้น	ค้างรับ	
7.50 - 10.50	559,400	2,381	561,781
8.00 - 10.00	69,858	76	69,934
	629,258	2,457	631,715

รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย

ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี

จัดประเภทรายการใหม่

เงินให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี

ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น

รับชำระคืนเงินให้กู้ยืม

รับชำระคืนดอกเบี้ยค้างรับ

ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี

งบการเงินเฉพาะกิจการ	
พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
พันบาท	พันบาท
631,715	849,207
(69,934)	-
127,700	442,600
39,697	51,328
(449,100)	(645,858)
(26,510)	(65,562)
253,568	631,715

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเป็นเงินให้กู้ยืมไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม



เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย

ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี
จัดประเภทรายการใหม่
เงินให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี
ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น
รับชำระคืนเงินให้กู้ยืม
รับชำระคืนดอกเบี้ยค้างรับ
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี

งบการเงินเฉพาะกิจการ	
พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
พันบาท	พันบาท
-	-
69,934	-
40,000	-
1,941	-
(109,858)	-
(2,017)	-
-	-

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยเป็นเงินให้กู้ยืมไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท และมีกำหนดชำระคืนภายในปี พ.ศ. 2567 อย่างไรก็ตาม บริษัทได้รับชำระคืนเงินให้กู้ยืมดังกล่าวก่อนกำหนดในปี พ.ศ. 2563

ง) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 47 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.25 ต่อปี (พ.ศ. 2562 : จำนวน 17 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.50 ต่อปี) เป็นเงินกู้ยืมสกุลไทยโดยไม่มีหลักประกัน และจะครบกำหนดภายใน 1 ปีหรือเมื่อทวงถาม

จ) สินทรัพย์หมุนเวียน และ สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - เงินมัดจำค่าวัสดุ
บริษัทย่อย

บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
-	-	17,675	21,116
-	-	17,675	21,116
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - เงินประกันทั่วไป			
บริษัทย่อย			
บริษัท สยามนคร จำกัด			
-	-	5,287	4,909
-	-	5,287	4,909



ฉ) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจากบริษัทย่อยและบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดค้างชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ที่เกิดจากการซื้อสินค้าและรับบริการประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เจ้าหนี้การค้า				
บริษัทย่อย				
บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	-	-	114,127	46,873
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,273	1,407	-	-
	1,273	1,407	114,127	46,873
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย				
บริษัท พระยาพาณิชย์พร้อมเพอร์ตี จำกัด	-	-	8	-
บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	-	-	-	21
บริษัท สยามนคร จำกัด	-	-	3,541	2,034
บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,843	1,673	1,670	1,647
	1,843	1,673	5,219	3,702
ต้นทุนการก่อสร้างที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ				
บริษัทย่อย				
บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	-	-	653	37,549
	-	-	653	37,549

ช) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อย

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 (พันบาท)			
	อัตราดอกเบี้ย			
	ถัวเฉลี่ย (ร้อยละ)	เงินให้กู้ยืม ระยะสั้น	ดอกเบี้ย ค้างรับ	รวม
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อย				
บริษัท สยามนคร จำกัด	6.73	1,500	1	1,501
		1,500	1	1,501



เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อย

ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี
เงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างปี
ดอกเบี้ยค้างจ่ายเพิ่มขึ้น
จ่ายคืนเงินให้กู้ยืม
จ่ายคืนดอกเบี้ยค้างจ่าย
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี

งบการเงินเฉพาะกิจการ	
พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
พันบาท	พันบาท
-	-
3,000	-
13	-
(1,500)	-
(12)	-
1,501	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ข) ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภาระผูกพันตามสัญญาที่ต้องใช้เงินทุน				
สัญญาที่ยังไม่รับรู้				
- ค่าออกแบบและค่าก่อสร้างโครงการ				
บริษัทย่อย	-	-	72,344	510,610
	-	-	72,344	510,610
บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
- ภายในหนึ่งปี	-	1,287	-	-
- หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	-	643	-	-
	-	1,930	-	-

ฎ) การค้ำประกันจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทได้รับการค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 2,231 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 2,444 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทมียอดหนี้ค้ำกับสถาบันการเงินและบริษัทอื่นสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 669 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 678 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทย่อยได้รับการค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 2,503 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 2,948 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทย่อยมียอดหนี้ค้ำกับสถาบันการเงินและบริษัทอื่นสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 369 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 760 ล้านบาท)

36 ภาระผูกพันกับบุคคลและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันกับบุคคลและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
ภาระผูกพันตามสัญญาที่ต้องใช้เงินทุน				
สัญญาที่ยังไม่รับรู้				
- ที่ดิน	494,453	528,840	-	-
- ค่าออกแบบและค่าก่อสร้างโครงการ	123,894	435,414	31,500	274,403
	618,347	964,254	31,500	274,403
ภาระผูกพันอื่นๆ				
- ค่าโฆษณา	63	1,733	20	482
- หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร	129,583	91,872	35,852	59,726
- สัญญาอื่นๆ	3,221	2,169	2,939	1,161
	132,867	95,774	38,811	61,369

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมประมาณ 1 ไร่ มูลค่า 1.37 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 : ประมาณ 1 ไร่ มูลค่า 1.37 ล้านบาท)

37 ภาระค้ำประกัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทมีภาระค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อให้กับบริษัทย่อยจำนวน 3,283 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 3,150 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทย่อยมียอดหนี้คงค้างกับสถาบันการเงินและบริษัทอื่นสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 288 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 375 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทย่อยมีภาระค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อให้กับบริษัทจำนวน 2,999 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 1,113 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทย่อยมีหนี้คงค้างกับสถาบันการเงินสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 490 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 460 ล้านบาท)

คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 คดีฟ้องร้องที่สำคัญ คดีความของกลุ่มกิจการทั้งสิ้น 7 คดี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 : 9 คดี) และทุนทรัพย์รวมดอกเบี้ยทั้งสิ้น 177.91 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 : 161.05 ล้านบาท)

คดีหลักที่สำคัญของกลุ่มกิจการมี 2 คดี 1) บริษัทและบริษัทย่อยของบริษัท รวมถึงกรรมการของบริษัทย่อยถูกฟ้องร้องในฐานะจำเลย โดยลูกบ้านจำนวน 35 ราย ในคดีผิดสัญญาเกี่ยวกับพื้นที่และแบบของห้องชุดในโครงการอาคารชุดโครงการหนึ่ง ยังคงอยู่ระหว่างกระบวนการพิจารณาของศาลแพ่งธนบุรี(ศาลชั้นต้น) โดยมีทุนทรัพย์รวมดอกเบี้ยแล้วทั้งสิ้น 163.14 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 151.16 ล้านบาท) 2) บริษัทย่อยของบริษัท ถูกฟ้องร้องในฐานะจำเลย โดยนิติบุคคลโครงการอาคารชุดแห่งหนึ่งในคดีผิดสัญญาเกี่ยวกับพื้นที่ส่วนกลางโครงการอาคารชุดโครงการหนึ่ง ยังคงอยู่ระหว่างกระบวนการพิจารณาของศาลแพ่งธนบุรี(ศาลชั้นต้น) โดยมีทุนทรัพย์รวมดอกเบี้ยแล้วทั้งสิ้น 11.83 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : ไม่มี)

ในระหว่างปี มีคดีที่สำคัญสิ้นสุด 1 คดี จากกรณีที่บริษัทย่อยบริษัทหนึ่งถูกฟ้องร้องโดยนิติบุคคลโครงการอาคารชุดโครงการหนึ่งในความผิดฐานผิดสัญญา โดยมีมูลฟ้องจำนวน 6.61 ล้านบาท ทั้งนี้ศาลพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยบริษัทย่อยไม่ต้องชำระค่าเสียหาย เนื่องจากได้มีการแก้ไขปรับปรุงพื้นที่และอุปกรณ์แก่ลูกบ้านแล้ว นอกจากนี้ ยังมีคดีอื่นๆ อีก 3 คดีสิ้นสุดลง เนื่องจากผลตัดสินของศาลฎีกา โดยมีมูลฟ้องจำนวนรวม 0.77 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยได้ตั้งประมาณการหนี้สินไว้ในข้อมูลทางการเงินรวมตามความเห็นของฝ่ายกฎหมายของกลุ่มกิจการ และบริษัทและบริษัทย่อยได้ชำระครบแล้วทั้งจำนวน



เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

รายชื่อกรรมการ รายชื่อกรรมการ	PPP	SNC	TSN
นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์	/, //	/, //	
นายนิรุต แพทยานันท์	/		
นางสาวอารีย์ เลิศวงศ์วีระชัย		/, //	
นางสาวนิธิดา รัชตารมย์		/, //	
นายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์			/, //
นายสันทีภพ สุทธิกานต์			/

หมายเหตุ : / = กรรมการ
 // = กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



เอกสารแนบ 2 ประวัติกรรมการ ผู้บริหาร เลขานุการบริษัท และหัวหน้างานตรวจสอบภายใน (ณ 31 ธันวาคม 2563)

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
1. นายวิเชียร แพทยานันท์	55	- ปริญญาตรี รัฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาตรี แพทยศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (Ex-MBA) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาโท แพทยศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 134 ปีที่ 2553 - Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 63 ปีที่ 2550 - Successful Formation & Execution of Strategy (SFE) รุ่นที่ 20 ปีที่ 2557	4.07% (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563)	ว่าที่ร้อยตรีวิโรจน์ แพทยานันท์ (พี่ชาย) นายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์ (พี่ชาย) น.ส. อนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์ (น้องสาว)	2560 – ปัจจุบัน 2558 – ปัจจุบัน 2558 – ปัจจุบัน 2537– ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท กรรมการบริษัท กรรมการบริหาร กรรมการบริษัท / ประธานกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บจก. ทีเอ็มเอวัน บจก. ทเวลพี มัลติเพลย์ แอสเซท สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย บมจ. เจ้าพระยามหานคร
2. ว่าที่ร้อยตรีวิโรจน์ แพทยานันท์	63	- ปริญญาตรี รัฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง - Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 69 ปีที่ 2551	3.50% (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563)	นายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์ (น้องชาย) นายวิเชียร แพทยานันท์ (น้องชาย) น.ส. อนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์ (น้องสาว)	2560 – ปัจจุบัน 2558 – ปัจจุบัน 2537– ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท กรรมการผู้จัดการ / กรรมการบริษัท กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร / รองกรรมการผู้จัดการ สายราชการสัมพันธ์	บจก. ทีเอ็มเอวัน บจก. ทเวลพี มัลติเพลย์ แอสเซท บมจ. เจ้าพระยามหานคร
3. นางสาวอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์	53	- ปริญญาตรี นิเทศศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี ศิลปศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาโท นิเทศศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	6.50% (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563)	ว่าที่ร้อยตรีวิโรจน์ แพทยานันท์ (พี่ชาย) นายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์ (พี่ชาย) นายวิเชียร แพทยานันท์ (พี่ชาย)	2560 – ปัจจุบัน 2558 – ปัจจุบัน 2543 – ปัจจุบัน 2539 – ปัจจุบัน 2537– ปัจจุบัน 2537 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท กรรมการบริษัท กรรมการบริษัท กรรมการบริษัท กรรมการบริษัท กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการผู้จัดการ	บจก. ทีเอ็มเอวัน บจก. ทเวลพี มัลติเพลย์ แอสเซท บจก. พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ บจก. สยามมหานคร พร็อพเพอร์ตี้ บจก. บางกอกไทยพร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนสตรัคชั่น บมจ. เจ้าพระยามหานคร



ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
		- Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 94 ปีที่ 2550 - Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 63 ปีที่ 2550					
4. นายวุฒิพงษ์ แพทยานันท์ กรรมการบริษัท	57	- ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี รัฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ - Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 102 ปีที่ 2551 - Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 70 ปีที่ 2551	3.50% (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563)	ว่าที่ร้อยตรีวีโรจน์ แพทยานันท์(พี่ชาย) นายวีเชียร แพทยานันท์ (น้องชาย) น.ส. อนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์ (น้องสาว)	2560 – ปัจจุบัน 2558 – ปัจจุบัน 2552 – ปัจจุบัน 2539 – ปัจจุบัน 2539 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท กรรมการบริษัท กรรมการบริษัท กรรมการบริษัท / กรรมการผู้จัดการ กรรมการบริษัท	บจก. ทีเอ็มเอวัน บจก. เทลฟี มัลติพลาย แอสเซท บมจ. เจ้าพระยามหานคร บจก. ไทยสยามนคร พร็อพเพอร์ตี้ บจก. บางกอก คอนซูเมอร์ โปรดักท์ เซอร์วิส
5. นางสาวนิธิดา รัชตารมย์ กรรมการบริษัท / กรรมการสรรหา / กรรมการบริหาร	50	- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยสยาม - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยสยาม - ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (Ex-MBA) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 218 ปีที่ 2559 - Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 70 ปีที่ 2551 - Company Secretary Program (CSP) รุ่นที่ 29 ปีที่ 2552 - Effective Minute Taking (EMT) รุ่นที่ 13 ปีที่ 2552	0.04% (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563)	- ไม่มี -	2563 – ปัจจุบัน 2546 – ปัจจุบัน 2558 – 2563	กรรมการบริษัท / กรรมการผู้จัดการ กรรมการ / กรรมการสรรหา / กรรมการบริหาร กรรมการบริษัท / กรรมการผู้จัดการ	บจก. สยามนคร บมจ. เจ้าพระยามหานคร บจก. พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้



ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัทฯ	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
6. ศ.กิตติคุณ ดร.อังฉรา จันทรฉาย กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ	72	- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ - ปริญญาเอก สาขาการจัดการเชิงปริมาณ Arizona State University - Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 45 ปีที่ 2547 - Audit Committee Program (ACP) รุ่นที่ 27 ปีที่ 2552	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2558 – ปัจจุบัน 2558 – ปัจจุบัน 2548 – ปัจจุบัน 2556 2549	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ ศาสตราจารย์กิตติคุณ กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ	บมจ. เจ้าพระยามหานคร คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี – จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บมจ. แพนราชเทวีกรุ๊ป บมจ. สหยูเนี่ยน บมจ. อินเทอร์เน็ตไทยแลนด์
7. นายสมยศ เจียมจิริงกร กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการสรรหาฯ	68	- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 7 ปีที่ 2544	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2550 – ปัจจุบัน 2550 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการสรรหาฯ ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ / กรรมการสรรหาฯ	บมจ. เจ้าพระยามหานคร บมจ. ควอลิเทค
8. ดร. สาริต อุไรเวโรจนาร กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	58	- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาเอก บริหารธุรกิจดุษฎีบัณฑิต มหาวิทยาลัยรัตนบัณฑิต - Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 70 ปีที่ 2551	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2559 – ปัจจุบัน 2559 – ปัจจุบัน 2558 – ปัจจุบัน 2550 – ปัจจุบัน 2545 – ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ กรรมการผู้จัดการฝ่ายการเงิน	บจก. เอเชียโกกกันท์การค้า จำกัด บจก. ฟลิท ซิป แมนเนจเม้นท์ จำกัด บจก. เอส.เอส.พี. การบัญชีและตรวจสอบบัญชี บมจ. เจ้าพระยามหานคร บจก. ซีลิ่งค์ ซิปปิ้ง แอนด์ ชาร์เตอร์ริง จำกัด



ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
9. นายสุรพงษ์ ชูรังสฤษดิ์ กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	65	- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ผู้ตรวจสอบภายใน วุฒิปัตรสากล (CIA Certified Internal Auditor) - Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 52 ปีที่ 2549	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2558 – ปัจจุบัน 2550 – ปัจจุบัน 2558 – ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ รองประธานกรรมการ / ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหา คณะกรรมการพิจารณารับรองโครงการแนวร่วม ปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Certification Process Committee : CER Comm.) คณะอนุกรรมการด้านตรวจสอบภายใน กองทุน พัฒนาสื่อปลอดภัยและสร้างสรรค์	บมจ. เจ้าพระยามหานคร บมจ. ริชเอเชีย คอร์ปอเรชั่น สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) สำนักงานกองทุนพัฒนาสื่อปลอดภัยและสร้างสรรค์
10. พลตำรวจโท นพรัตน์ มีปรีชา กรรมการอิสระ / กรรมการสรรหา	68	- ปริญญาตรี สาขารัฐประศาสนศาสตร์ โรงเรียนนายร้อยตำรวจ - ปริญญาโท สาขานโยบายและการวางแผนสังคม สถาบันเทคโนโลยีสังคม (เกริก)	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2558 – ปัจจุบัน 2558 – 2559 2557 – 2558	กรรมการอิสระ / กรรมการสรรหา รองประธานสหกรณ์ออมทรัพย์ รองประธานร้านสหกรณ์ฯ	บมจ. เจ้าพระยามหานคร สหกรณ์ออมทรัพย์ตำรวจตระเวนชายแดน จำกัด ร้านสหกรณ์ตำรวจตระเวนชายแดน จำกัด
11. นางสาวนิตา นิกรมลากุล กรรมการบริหาร / เลขานุการบริษัท / ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน- บัญชี (ได้รับการแต่งตั้งเมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2563)	52	- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (Financial MBA) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2563 – ปัจจุบัน 2561 - 2563 2561 – 2561 2559 – 2561 2558 – 2559 2558-2559 2558 – 2558 2554 – 2558	กรรมการบริหาร / เลขานุการบริษัท / ประธาน เจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงินและบัญชี Director, Finance, Accounting, Investor Relations & Company Secretary SVP, Accounting Finance and Management (Act as a Deputy Managing Director) Senior Manager, Investor Relations Corporate Communications Dept. Assistant Vice President, Treasury, Finance & Accounting Dept. Assistant Vice President, Treasury, Finance & Accounting Dept. Deputy Managing Director, Strategic and Business Development Assistant Vice President, Treasury, Investor Relations & Investment Dept.	บมจ. เจ้าพระยามหานคร RMI Company Limited CISSA Group Company Limited Bangkok Commercial Asset Management Public Company Limited Sukhumvit Asset Management Company Limited Sukhumvit Asset Management Company Limited Thailand Arbitration Center Asiasoft Corporation Public Company Limited



ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
					2553 – 2554	Assistant Vice President, Treasury, Investor Relations & Investment Dept.	SENA Development Public Company Limited
					2552 – 2553	Director, Product Specialist_ Marketing and Sales Dept.	Manulife Asset Management (Thailand) Company Limited
					2550 – 2552	Vice President, Institutional Marketing Department	Thanachart Fund Management
					2544 – 2550	Senior Manager, Treasury & Investment Department	Thai Credit Guarantee Corporation (TCG)
					2539 – 2544	Assistant Vice President, Treasury & Finance Dept.	Seamico Securities Public Company Limited
					2537 - 2539	Assistant Manager, Financial Market Department	Finance One Public Company Limited
12. นายฤกษ์รบ เพชรน้อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายโครงการ / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายการตลาดและขาย (รักษาการ) (ได้รับการแต่งตั้งเมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2563)	48	- ปริญญาโท Sasin GIBA of Chulalongkorn University - ปริญญาตรี Kansas State University, Kansas, USA	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2563-ปัจจุบัน 2559 -2560	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายโครงการ Sr. Asst Director	บมจ. เจ้าพระยามหานคร Property Management Office of Chulalongkorn University (PMCU)
					2558 – 2558	Vice President Business Development	Gersh Investment Partners
					2557 – 2557	Vice President Business Development	Hvidsten Co., Ltd.
					2552 – 2556	Deputy Chief Strategist	Ananda Development
13. นายอนุลักษณ์ วงศ์สำออง ผู้อำนวยการกลุ่มบัญชี (CAO) (ได้รับการแต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2563)	37	- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต (บัญชี) มหาวิทยาลัย ราชภัฏสวนดุสิต - ปริญญาโท Master of Science in Financial Management, Heriot-Watt University (England)	0.01% (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563)	- ไม่มี -	2559-ปัจจุบัน 2556 -2559	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี (CAO) ผู้จัดการฝ่ายบัญชี	บมจ. เจ้าพระยามหานคร AAF International (Thailand) Co., LTd.
14. นางสาวณัฐภัสส์ กุลศิริมงคล	51	- ปริญญาโท MBA (การเงิน) มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีมหานคร - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ บัณฑิต (การบัญชี) มหาวิทยาลัยเซ็นจอน	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2560 – ปัจจุบัน 2559 – 2560	ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ เลขานุการคณะทำงานโครงการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (CAC) ที่ปรึกษาคณะกรรมการความเสี่ยง ผู้ตรวจสอบภายในอิสระ ที่ปรึกษาและวางระบบบัญชี	บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) / ธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัท สหกล อีควิเม้นท์ จำกัด (มหาชน) / ธุรกิจ รับเหมาก่อสร้าง



ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัทฯ	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
					2555 – 2559	ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน	บริษัท เอส อาร์ เค มัลติมีเดีย จำกัด (มหาชน) / ธุรกิจ ผลิต รายการและสื่อโฆษณาวิทยุและโทรทัศน์
					2553 – 2555	ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน	บริษัท ซิโย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) / ธุรกิจ เงินทุนและ หลักทรัพย์
					2549 – 2553	ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน	บริษัท เจริญอุตสาหกรรม จำกัด / ธุรกิจ ผลิตสินค้าแปรรูป บริษัท โรงพยาบาล อินเตอร์เมดิคัล แครแอนต์ แล็บ จำกัด / ธุรกิจ บริการตรวจสุขภาพทั้งในและนอกสถานที่ บริษัท สามร้อยยอด จำกัด / ธุรกิจ ผลไม้แปรรูปเพื่อการ ส่งออก
							บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) / ธุรกิจ บริการรับเหมาก่อสร้าง บริษัท นีโอคลับ จำกัด / ธุรกิจ บริหารสินทรัพย์ เครือ นารายณ์พร็อพเพอร์ตี้
							บริษัท เพาเวอร์ไลน์ เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) / ธุรกิจ บริการรับเหมาก่อสร้าง

เอกสารแนบ 3 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2563

คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระตามขอบเขตที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีการทบทวนให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันและอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบเน้นบทบาทในการเป็น Strategic and Monitoring Audit Committee เพื่อสอบทานการกำกับดูแล การกำหนดกลยุทธ์ การปฏิบัติงาน และการติดตามผล เพื่อให้บริษัทบรรลุเป้าหมายที่กำหนดและดำเนินธุรกิจได้อย่างยั่งยืน การจะดำเนินการดังกล่าวได้นั้น ฝ่ายจัดการและพนักงานต้องมีคุณธรรม จรรยาบรรณ เข้าใจบทบาท อำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของตนเองและปฏิบัติงานภายใต้การกำกับดูแล การบริหารความเสี่ยง การกำกับการปฏิบัติงานและการควบคุมภายใน

ในปี 2563 มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 4 ครั้ง โดยมีกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมครบองค์ประชุมทุกครั้ง ทั้งนี้ทุกสิ้นปีคณะกรรมการตรวจสอบมีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบโดยรวมและประเมินตนเอง หัวข้อที่ประเมิน ได้แก่ โครงสร้างและคุณสมบัติ ของคณะกรรมการ การประชุมของคณะกรรมการ บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และประเมินผลปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายใน สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ในปี 2563 ดังนี้

1. สอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้สอบทานข้อมูลสำคัญของรายงานงบการเงินรายไตรมาสและประจำปี 2563 ของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) งบการเงินรวมของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งได้จัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย โดยสอบทานประเด็นที่เป็นสาระสำคัญและได้รับคำชี้แจงจากผู้สอบบัญชีฝ่ายจัดการ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน จึงได้ให้ความเห็นชอบงบการเงินดังกล่าว ที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานและตรวจสอบแล้ว ซึ่งรายงานความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมเพื่อปรึกษาหารือกันอย่างอิสระถึงการได้รับข้อมูล คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่า รายงานทางการเงินของบริษัทได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ได้แสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญและเปิดเผยข้อมูลที่เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุนและผู้ใช้งบการเงิน

2. สอบทานระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน โดยพิจารณาแผนงานตรวจสอบภายในและรายงานผลการตรวจสอบตามแผนที่ได้รับอนุมัติ ซึ่งสอดคล้องกับรายงานของผู้สอบบัญชีที่ได้รายงานไว้ว่าไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ รวมทั้งได้พิจารณาผลการประเมินระบบการควบคุมภายใน โดยใช้แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน การดำเนินงานของฝ่ายบริหารที่สอดคล้องกับนโยบายและอำนาจอนุมัติที่กำหนดไว้ ซึ่งมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ

3. สอบทานกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้กำกับดูแลให้หน่วยงานตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระ รายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรการตรวจสอบภายใน ตลอดจนกำกับดูแลการตรวจสอบภายในให้เป็นมาตรฐานสากล กำกับดูแลและเสนอข้อแนะนำในการดำเนินการของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติ ซึ่งจัดทำขึ้นจากฐานความเสี่ยงของบริษัทและสอดคล้องกับกลยุทธ์และทิศทางขององค์กร เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่องค์กรและมีการควบคุมภายในที่ดี ตลอดจนประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน รวมทั้งได้สอบทานความเหมาะสมของผังโครงสร้าง หน่วยงานตรวจสอบภายใน กระบวนการตรวจสอบภายในและอัตรากำลังคน เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล พิจารณาสอบทานกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบและกฎบัตรของหน่วยงานตรวจสอบภายใน เพื่อให้มีการปฏิบัติงานที่ถูกต้องตามวิชาชีพตรวจสอบภายในและสอดคล้องกับมาตรฐานสากล

4. สอบทานและให้ความเห็นต่อรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบ สอบทานความเหมาะสมเกี่ยวกับนโยบายและขั้นตอนการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการที่เกี่ยวข้องระหว่างกันในปี 2563 เป็นรายการตามธุรกิจปกติ หรือเป็นรายการที่มีความจำเป็นและมีความสมเหตุสมผล เพื่อสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัท ซึ่งมีเงื่อนไขรายการเป็นไปตามเงื่อนไขปกติตามราคาตลาด โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสม ต่อรายการที่เกี่ยวข้องกันเป็นการดำเนินการตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล

5. สอบทานการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการกำกับดูแลกิจการของบริษัท เพื่อให้มั่นใจได้ว่า บริษัทดำเนินการตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ อย่างเคร่งครัด ยึดถือหลักความถูกต้อง ความระมัดระวัง ความสมเหตุสมผล และความโปร่งใส คำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทและผู้มีส่วนได้เสีย รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

6. พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งและเสนอคำตอบแทนและประเมินผลงานของผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้ร่วมพิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีและคำตอบแทนประจำปีกับคณะกรรมการบริษัท โดยพิจารณาถึงความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี คุณภาพของผลงานการตรวจสอบ ที่ผ่านมารวมถึงทักษะ ความรู้ความสามารถและประสบการณ์ของผู้สอบบัญชี ตลอดจนความเหมาะสมของค่าสอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบ มีมติเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุม ผู้ถือหุ้นให้แต่งตั้ง คุณนภนุช อภิชาติเสถียร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5266 บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอพีเอเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทปี 2563 และค่าสอบทานงบการเงินรายไตรมาสของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) และงบการเงินประจำปี รวมทั้งสิ้น 1.95 ล้านบาท รวมทั้งรับทราบค่าสอบบัญชีงบการเงินประจำปี 2563 ของบริษัทหย่อยและค่าสอบทานงบการเงินรายไตรมาสของบริษัทหย่อยที่จดทะเบียน ซึ่งตรวจสอบโดยบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอพีเอเอส จำกัด โดยบริษัทหย่อยเป็นผู้รับผิดชอบค่าสอบบัญชีเป็นจำนวนเงิน 1.72 ล้านบาท

7. รับทราบการเข้าร่วมกิจกรรมต่าง ๆ กับโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต
(Collective Action Coalition Against Corruption. CAC)

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้ทราบข้อมูลต่าง ๆ ที่บริษัทได้ให้การสนับสนุนพร้อมเข้าร่วมกิจกรรมโครงการ CAC ที่จัดขึ้น และได้ขอเข้าพบผู้บริหารของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) เพื่อชักชวนคู่ค้าเข้าร่วมโครงการ CAC และขอทราบปัญหาอุปสรรคต่าง ๆ ที่พบหลังเข้ารับรองกับ CAC แล้ว รวมทั้งเข้าร่วมกิจกรรมประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับการต่อต้านคอร์รัปชัน และร่วมรณรงค์ให้กับบุคคลภายในและภายนอกบริษัท รับทราบถึงนโยบายงดรับและงดให้ของขวัญ (No Gift Policy) เพื่อลดโอกาสของการให้และรับสินบน

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ



ศาสตราจารย์กิตติคุณ ดร.อัจฉรา จันทรฉาย
ประธานกรรมการตรวจสอบ

