ANNUAL REPORT 2019

รายงานประจำปี 2562

EASTERN STAR

Eastern Star Real Estate Public Company Limited

สารบัญ

หน้า

สาส์นจากประธานกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ 1
2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ 5
3. ปัจจัยความเสี่ยง 14
4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ 16
5. ข้อพิพาททางกฎหมาย 17
6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น 18
7. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น 20
8. โครงสร้างการจัดการ 22
9. การกำกับดูแลกิจการ 38
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม 70
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง 72
12. รายการระหว่างกัน 75
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ 76
14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ 81
15. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 88

สาส์นจากประธานกรรมการ

เรียนท่านผู้ถือหุ้น

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2562 ชะลอตัวจากปัจจัยลบของสภาพเศรษฐกิจภายในประเทศและสภาพเศรษฐกิจโลก ประกอบกับมาตรการควบคุมสัดส่วนการปล่อยสินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ต้นปี 2562 อีกทั้งปัญหาหนี้ครัวเรือนที่ยังสูงอยู่ เป็นเหตุให้การขอสินเชื่อยากขึ้น ส่งผลให้กลุ่มผู้ซื้อเพื่อการอยู่อาศัยเองและเพื่อการลงทุนชะลอการตัดสินใจ ในช่วงปลายปี 2562 รัฐบาลได้ออกมาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผ่านนโยบายลดภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยหลังแรกที่ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท รวมไปถึงการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นประโยชน์ให้แก่กลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง ทำให้กำลังซื้อฟื้นตัวในระดับหนึ่ง ในปี 2562 บริษัทได้ทยอยเปิดโครงการอย่างต่อเนื่องทั้งในพื้นที่กรุงเทพมหานครและพื้นที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทรับรู้รายได้มากขึ้นตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นไป สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวมียอดรายได้ที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2563 สามารถสร้างยอดรายได้ให้กับบริษัทสูงสุดในรอบหลายปีที่ผ่านมา เนื่องจากอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เป็นพื้นที่อยู่ในเขตส่งเสริมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ที่ปัจจุบันงานก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานมีความก้าวหน้าและเป็นรูปธรรมมากขึ้นแล้ว จึงมีศักยภาพต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันและอนาคต ประกอบกับบริษัทได้พัฒนารูปแบบบ้านและโครงการให้ตรงกับความต้องการของลูกค้ามากขึ้น

เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2562 คุณวีระพันธุ์ ทีปสุวรรณ รองประธานกรรมการ ได้ถึงแก่กรรม ยังความเสียใจแก่คณะกรรมการและพนักงานทุกคนในบริษัทเป็นอย่างยิ่งที่ต้องสูญเสียกรรมการผู้ที่มีความรอบรู้ ความสามารถ มีประสบการณ์ แนวคิดทางยุทธศาสตร์และวิสัยทัศน์ที่กว้างไกล คุณวีระพันธุ์ ทีปสุวรรณ มีส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจของบริษัทตลอดระยะเวลาที่ได้ปฏิบัติหน้าที่กรรมการบริษัท คณะกรรมการบริษัททุกคนมีความตั้งใจที่จะร่วมกันนำพาธุรกิจของบริษัทให้เติบโตต่อเนื่องสืบไป โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและความยุติธรรมต่อพนักงานตามที่คุณวีระพันธุ์ ทีปสุวรรณ ได้เน้นย้ำในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเสมอมา

บริษัทตระหนักถึงการมีธรรมาภิบาลในการบริหารงาน โดยบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย เพื่อสร้างคุณค่าให้แก่ธุรกิจของบริษัทอย่างยั่งยืนต่อไปในปี 2562 บริษัทได้รับเกียรติจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ให้ได้รับรางวัล “Special Recognition” ภายใต้รางวัล “Rising Star Awards” เป็นรางวัลสำหรับบริษัทที่มีความทุ่มเทและให้ความสำคัญกับการพัฒนาระบบการกำกับดูแลกิจการ ซึ่งบริษัทจะพยายามรักษามาตรฐาน อีกทั้งจะทุ่มเทการพัฒนาระบบการกำกับดูแลกิจการให้ดียิ่งขึ้นต่อไป

บริษัทยังคงให้ความสำคัญต่อความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยในปี 2562 บริษัทได้มีส่วนในการสนับสนุนกิจกรรมขององค์การยูนิเซฟ ประเทศไทย ที่ทำงานเพื่อเด็ก สนับสนุนมูลนิธิช่วยคนปัญญาอ่อนแห่งประเทศไทย (สเปเชี่ยลโอลิมปิก) และสนับสนุนการปรับปรุงสภาพแวดล้อมของหอพักนักศึกษาของสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย เป็นต้น ในเรื่องการดูแลสิ่งแวดล้อมบริษัทได้ปรับปรุงสภาพแวดล้อมโดยรอบสนามกอล์ฟอีสเทอร์น สตาร์ คันทรี คลับ แอนด์ รีสอร์ท ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ให้รายล้อมไปด้วยต้นไม้ยืนต้นทั้งเล็กและใหญ่เพื่อให้เป็นพื้นที่สวนขนาดใหญ่ อีกทั้ง ได้ปรับถนนรอบสนามกอล์ฟฯ ให้มีพื้นที่สำหรับการเดิน วิ่ง ขี่จักรยาน และออกกำลังกายท่ามกลางธรรมชาติของต้นไม้ที่ร่มรื่นและปลอดภัย ทั้งนี้ สำหรับผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการรอบสนามกอล์ฟฯ และชุมชนใกล้เคียง

สุดท้ายนี้ ผมในนามของคณะกรรมการ ขอแสดงความขอบคุณมายังท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้า และคู่ค้าที่ให้การสนับสนุนและความไว้วางใจต่อบริษัทด้วยดีตลอดมา และขอขอบคุณผู้บริหารตลอดจนพนักงานทุกท่านที่ได้ทุ่มเทในการปฏิบัติหน้าที่กันอย่างเต็มความสามารถ ตลอดปี 2562 ที่ผ่านมา ทำให้บริษัทมีผลการดำเนินงานดีต่อเนื่องอีกปีหนึ่ง

(นายอานันท์ ปันยารชุน)
ประธานกรรมการ
วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563

คณะกรรมการบริษัท

นายอานันท์ ปัญยารชุน
ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ

นายวีระพันธุ์ ทีปสุวรรณ*
รองประทานกรรมการ

นายพงศ์พินิต เดชะคุปต์**
กรรมการ

นายปรีชา อุ่นจิตติ
กรรมการอิสระ
ประธานกรรมการตรวจสอบและ
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี
กรรมการอิสระ
กรรมการตรวจสอบและ
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

นางสุนันทา เตียสุวรรณ์
กรรมการอิสระ
ประธานกรรมการสรรหาและ
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

*อยู่ในตำแหน่งถึงวันที่ 14 พฤษภาคม 2562
**ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งรองประธานกรรมการเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2562

นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์
ประธานกรรมการบริหาร

ฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล
กรรมการบริหาร

นายทินวรรธน์ มหธราดล
กรรมการบริหาร

นายณัฐวิทย์ บุณยะวัฒน์
กรรมการบริหาร

นายไพบูลย์ วงศ์จงใจหาญ
กรรมการ

นายต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์
กรรมการผู้จัดการ

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวม 3 ท่าน คือ

1. นายปรีชา อุ่นจิตติ	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
2. นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี	กรรมการตรวจสอบ
3. นางสุนันทา เตียสุวรรณ์	กรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ในปี 2562 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุม รวม 4 ครั้ง ซึ่งประชุมร่วมกับกรรมการบริหาร ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน ผู้จัดการแผนกบัญชี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และผู้ตรวจสอบภายในโดยมีจำนวนการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

1. นายปรีชา อุ่นจิตติ	เข้าร่วมประชุม	4	ครั้ง
2. นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี	เข้าร่วมประชุม	4	ครั้ง
3. นางสุนันทา เตียสุวรรณ์	เข้าร่วมประชุม	4	ครั้ง

สรุปรายงานคณะกรรมการตรวจสอบได้ดังนี้

1. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานรายงานและงบการเงินรวม งบการเงินเฉพาะบริษัท พร้อมทั้งการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เสนอให้ผู้ถือหุ้น ให้ความเห็นว่ามีความถูกต้องครบถ้วนตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
2. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวโยงกัน เพื่อให้เป็นไปตามหลักการในการป้องกันปัญหาความขัดแย้งของผลประโยชน์ และให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน
3. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานของผู้ตรวจสอบภายใน และรายงานการประเมินความเพียงพอของ ระบบควบคุมภายในของบริษัท ตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แล้ว มีความเห็นว่า ระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง นายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3182 หรือ นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4521 หรือ นางสาวสุมนา พันธ์พงษ์สานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5872 หรือ นายชยพล ศุภเศรษฐนนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3972 หรือ นางกิ่งกาญจน์ อัศวรังสฤษฎ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4496 แห่งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี 2563 และพิจารณากำหนดเงินค่าตอบแทนให้แก่ผู้สอบบัญชีภายในวงเงินไม่เกิน 1,335,000 บาท

(นายปรีชา อุ่นจิตติ)
ประธานกรรมการตรวจสอบ
วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ และเป้าหมาย

วิสัยทัศน์

เราจะเป็นผู้ริเริ่มสรรค์สร้างรูปแบบการใช้ชีวิตอย่างเป็นเอกลักษณ์ ละเอียดอ่อนกับทุกความต้องการของลูกค้า และสร้างสังคมแวดล้อมให้น่าอยู่ไปพร้อมกัน

พันธกิจ

1. ตอบโจทย์ความต้องการที่เกินความคาดหวังของลูกค้า
2. ใส่ใจลูกค้าและยึดถือเป็นค่านิยมองค์กร
3. พัฒนาบุคลากร กระบวนการ และ ระบบงานให้มีศักยภาพเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง
4. สภาพแวดล้อมของชุมชนในพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่ได้รับการใส่ใจพัฒนา
5. ดำเนินธุรกิจภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่คำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งหมด

ค่านิยมองค์กร

- ความเป็นทีมร่วมแรงร่วมใจ
- การบริการด้วยใจและใส่ใจในรายละเอียด
- ความไว้ใจและความโปร่งใส
- การปรับตัวและความสร้างสรรค์
- การมุ่งมั่นผลสำเร็จ

เป้าหมายและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ

ขยายฐานธุรกิจหลักด้วยการนำเสนอผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายยิ่งขึ้นบนทำเลศักยภาพ รวมทั้งการพัฒนารูปแบบธุรกิจแบบใหม่และเสริมกำลังกันระหว่างธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย/เช่า รวมถึงธุรกิจของบริษัทย่อยอย่างสนามกอล์ฟและธุรกิจอื่นๆ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพทางธุรกิจสูงที่สุด

เรายังมุ่งเน้นพัฒนาคุณภาพสินค้าและบริการอย่างต่อเนื่อง นำเสนอนวัตกรรมใหม่ในการใช้ชีวิตที่อบอุ่น เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ลูกค้าและสร้างแบรนด์อีสเทอร์นสตาร์ให้เป็นที่รู้จักและไว้วางใจในวงกว้าง รวมทั้งสร้างรากฐานความเข้มแข็งภายในองค์กรทั้งในแง่กระบวนการสรรหาและพัฒนาบุคลากร เพื่อการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

การวัดผลความสำเร็จตามกลยุทธ์

ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินงานได้ผลสัมฤทธิ์ตามเป้าหมายและกลยุทธ์ บริษัทจึงได้มีการกำหนดตัวชี้วัด ผลการดำเนินงานที่สำคัญในระดับองค์กรและถ่ายทอดสู่ระดับหน่วยงานย่อยที่รับผิดชอบ โดยมีประเภทตัวชี้วัดหลักๆ อาทิ

- ตัวชี้วัดด้านการเงิน เป็นการวัดผลในด้านยอดขาย รายได้และการกำไร
- ตัวชี้วัดด้านความพึงพอใจของลูกค้าต่อคุณภาพสินค้าและการให้บริการ โดยวัดผลความพึงพอใจของลูกค้าในทุกช่วงการให้บริการ ตั้งแต่ วันที่เยี่ยมชมโครงการ วันที่จอง/ทำสัญญา วันที่โอนกรรมสิทธิ์ จนกระทั่งการแจ้งซ่อมหลังจากโอนกรรมสิทธิ์
- ตัวชี้วัดด้านกระบวนการ โดยวัดที่ประสิทธิภาพของการดำเนินการ โดยวัดจากความสำเร็จตามแผนงานในการพัฒนาโครงการเทียบกับแผนที่กำหนด ระยะเวลาที่ลูกค้าใช้ในการตรวจรับมอบบ้าน ความสำเร็จของการดำเนินโครงการพัฒนากระบวนการของแต่ละส่วนงาน เป็นต้น

- ตัวชี้วัดด้านการบุคลากร โดยวัดจากระยะเวลาและคุณภาพในการสรรหาบุคลากร การฝึกอบรมได้ตามแผนงาน การดำเนินกิจกรรมในการสร้างความสัมพันธ์ของพนักงาน รวมถึงอัตราการลาออกของพนักงาน

ทั้งนี้ ในการให้น้ำหนักกับแต่ละตัวชี้วัด จะขึ้นอยู่กับความสำคัญของตัวชี้วัดในแต่ละระดับขององค์กร โดยในระดับภาพรวมองค์กร ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาที่บริษัทเน้นการเติบโตของธุรกิจและการขยายโครงการ ทำให้บริษัทค่อนข้างให้ความสำคัญกับตัวชี้วัดในด้านการเงิน โดยมีน้ำหนักในการวัดผลประมาณร้อยละ 50 - 60 ของน้ำหนักการวัดผลทั้งหมด ในขณะที่ส่วนงานในระดับฝ่ายและแผนกจะมีน้ำหนักในการวัดผลที่มากขึ้นในด้าน การเพิ่มความพึงพอใจของลูกค้าและการพัฒนากระบวนการทำงาน

1.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นโดยกลุ่มสตาร์บลื่อค กลุ่มสหยูเนี่ยน และกลุ่มผู้ถือหุ้นอื่นๆ เพื่อลงทุนในธุรกิจพัฒนาที่ดินบริเวณพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ในเขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง นอกจากนี้บริษัทยังได้จัดตั้งบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟ เป็นหลัก

วันที่ 24 เมษายน 2558 บริษัทได้อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัท ครั้งที่ 1 (โครงการ ESOP ครั้งที่ 1) วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ คือ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 จำนวนที่เสนอขาย ไม่เกิน 150,000,000 หน่วย ราคาที่เสนอขายหน่วยละ 0 บาท อายุใบสำคัญแสดงสิทธิไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ อัตราการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ราคาการใช้สิทธิหุ้นละ 1.05 บาท กำหนดการใช้สิทธิได้ปีละ 4 ครั้ง คือ วันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ และบริษัทได้อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 5,022,246,185 บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 5,172,246,185 บาท กล่าวคือ ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 150,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 150,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของใบสำคัญแสดงสิทธิตามโครงการ ESOP ครั้งที่ 1 ซึ่งนับตั้งแต่วันแรกที่มีสิทธิใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 ซึ่งเป็นวันสิ้นสุดโครงการ ESOP ครั้งที่ 1 ปรากฏว่าไม่มีกรรมการ ผู้บริหาร หรือ พนักงานของบริษัท ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญแต่อย่างใด

วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทได้รับโอนกิจการทั้งหมด (โดยการรับโอนทรัพย์สินและหนี้สินทั้งหมด) จากบริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่บริษัทถือหุ้นอยู่ประมาณร้อยละ 99.13 ของทุนจดทะเบียน

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและธุรกิจสนามกอล์ฟ โดยแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม ดังนี้

1. บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและเพื่อให้เช่า ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล และพื้นที่จังหวัดระยอง
2. บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด ดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระระยอง

แผนภาพโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุ

* 1. บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซัน นิวเวิลด์ จำกัด ยังไม่ได้ดำเนินธุรกิจเชิงพาณิชย์

1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทและบริษัทย่อยโดยสภาพการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทไม่ต้องพึ่งพาและ/หรือแข่งขันกับธุรกิจอื่น ในกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่อย่างมีนัยสำคัญ

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า และธุรกิจสนามกอล์ฟ โดยสัดส่วนรายได้หลักจะมาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยในช่วงก่อนปี 2547 บริษัทเน้นการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เพื่อรองรับการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก เนื่องจากเล็งเห็นว่าเขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เป็นทำเลที่มีศักยภาพเพราะอยู่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดไปทางทิศตะวันออกเพียง 10 กิโลเมตร และอยู่ห่างจากสนามบินอู่ตะเภาไปทางทิศตะวันตกเพียง 5 กิโลเมตร ในปี 2547 เป็นต้นมา บริษัทได้ขยายการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลอีกทางหนึ่งด้วย ในขณะเดียวกันบริษัทก็ยังคงพัฒนาโครงการในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยองอย่างต่อเนื่องควบคู่กันไปด้วย สามารถแบ่งลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย ออกได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้

2.1.1 การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โครงสร้างธุรกิจหลักของบริษัท แบ่งการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายตามพื้นที่ในการพัฒนาคือโครงการในจังหวัดกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และโครงการในจังหวัดระยอง โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการในจังหวัดกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ในการขยายการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล บริษัทได้มีการพัฒนาโครงการภายใต้ชื่อ เดอะ สตาร์ เอสเตท (The Star Estate) สำหรับลูกค้าระดับบนโดยมีทั้งคอนโดมิเนียมแบบอาคารสูง ได้แก่ โครงการเดอะ สตาร์ เอสเตท แอท นราธิวาส (The Star Estate @ Narathiwas) และโครงการเดอะ สตาร์ เอสเตท แอท พระราม 3 (The Star Estate @ Rama III) และบ้านเดี่ยวโครงการเดอะ สตาร์ เอสเตท แอท พัฒนาการ 69 (The Star Estate @ Pattanakarn 69) ในช่วงราคาตั้งแต่ 10-40 ล้านบาท ต่อมา บริษัทได้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในทำเลศักยภาพต่างๆ โดยยังคงเน้นการพัฒนาคอนโดมิเนียมแบบอาคารสูง เช่น โครงการเดอะบรีซ (The Breeze) โครงการแวนเทจ (Vantage) โครงการสตาร์วิว (Starview) โครงการนารา 9 (Nara 9) และโครงการแอมเบอร์ (Amber) ซึ่งในทุกโครงการจะมีจุดเด่นในด้านการออกแบบของตัวอาคาร พื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด และพื้นที่ส่วนกลางที่ให้สิ่งอำนวยความสะดวกในระดับที่มากกว่าคู่แข่งในตลาดที่เทียบเคียงกัน

ตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นมา บริษัทได้มีการขยายสินค้าที่หลากหลายขึ้นโดยการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมขนาดความสูง 8 ชั้น ภายใต้ชื่อ ควินทารา (Quintara) และยังคงเน้นการออกแบบโครงการที่โดดเด่นและแตกต่างจากคู่แข่ง อีกทั้งให้พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหนือกว่าคู่แข่งในระดับเดียวกัน และยังคงเน้นกลุ่มลูกค้าระดับกลางบนซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทโดยได้เปิดตัวโครงการ ควินทารา ทรี เฮ้าส์ สุขุมวิท 42 (Quintara Tree Haus Sukhumvit 42) ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมขนาดความสูง 8 ชั้น โครงการแรกของบริษัทในทำเลศักยภาพย่านสุขุมวิท ซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดีมาก

ในปี 2562 บริษัทยังคงนโยบายการขยายโครงการไปยังพื้นที่ใหม่ๆ มากขึ้น โดยในช่วงไตรมาสที่ 1 บริษัทได้เปิดตัวโครงการ เอสทารา เฮเว่น พัฒนาการ 20 (Estara Haven Pattanakarn 20) โดยเป็นโครงการแนวราบ ประกอบด้วยบ้านแฝดและทาวน์โฮม ในช่วงระดับราคาตั้งแต่ 8-14 ล้านบาท และต่อเนื่องมาในไตรมาสที่ 2 บริษัทได้เปิดตัว โครงการ ควินทารา อาเท่ สุขุมวิท 52 (Quintara Arte Sukhumvit 52) คอนโดมิเนียม Low Rise จำนวน 154 ยูนิต ซึ่งทั้ง 2 โครงการยังคงเอกลักษณ์ในด้านการออกแบบอาคารที่โดดเด่น อีกทั้งให้ความสำคัญกับการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลางเพื่อตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้า ทำให้ได้รับความสนใจจากลูกค้า และมียอดขายเข้ามาอย่างต่อเนื่อง

โครงการในจังหวัดระยอง

บริษัทได้มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในพื้นที่จังหวัดระยองมาตั้งแต่เริ่มแรก โดยเน้นพื้นที่ในเขตอำเภอบ้านฉาง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีสิ่งแวดล้อมดี เหมาะแก่การอยู่อาศัยที่ไม่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดมากนัก และอยู่ใกล้กับสนามบินอู่ตะเภา การพัฒนาโครงการในอำเภอบ้านฉางจะเน้นโครงการบ้านเดี่ยวเป็นหลัก โดยพัฒนาโครงการสำหรับกลุ่มลูกค้าระดับกลางจนถึงระดับบน ในพื้นที่บริเวณรอบสนามกอลฟ์ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่คลับ แอนด์ รีสอร์ท และบริเวณพื้นที่ติดถนนสุขุมวิท

โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาในจังหวัดระยองในช่วงแรกจะอยู่ภายใต้ชื่อ วินเทจ โฮมวิลเลจ แฮมเล็ท สินทวีการ์เด้น และ สตาร์ทาวน์ รวมถึงขายที่ดินเปล่าแปลงย่อยขนาด 100-200 ตารางวา ภายใต้โครงการคันทรี่โฮม ซึ่งจนถึงปี 2562 บริษัทได้พัฒนาและขายโครงการในพื้นที่อำเภอบ้านฉางไปแล้วมากกว่า 10 โครงการ

เพื่อรองรับโอกาสในการขยายตัวของตลาดระยองในปัจจุบัน อันเป็นผลสืบเนื่องจากการที่รัฐได้พัฒนาระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่ภายใต้โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor) ซึ่งปัจจุบันได้มีความคืบหน้าและเป็นรูปธรรมในหลายส่วนแล้ว บริษัทได้มีการทำวิจัยในด้านความต้องการของลูกค้าในพื้นที่จังหวัดระยองและทำการปรับกลยุทธ์ทั้งในด้านรูปแบบโครงการ รูปแบบบ้าน การจัดวางพื้นที่ใช้สอย และปรับกลยุทธ์การขายและการตลาดรวมทั้งการบริการใหม่เพื่อเพิ่มโอกาสในการสร้างยอดขายและการเพิ่มความสามารถในการแข่งขันมากยิ่งขึ้น

โดยในช่วงต้นปี 2561 บริษัทได้เปิดตัวเฟสใหม่ของโครงการสินทวีการ์เด้น 2 ในชื่อ พร้อม แอท สินทวี (Prompt @ Sintavee) ซึ่งเป็นการปรับโฉมรูปแบบบ้านใหม่ทั้งหมด ด้วยบ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่ใช้สอย 152-164 ตารางเมตร ที่เน้นกลุ่มเป้าหมายลูกค้าระดับกลาง โดยออกแบบพื้นที่การใช้งานและรูปแบบภายนอกใหม่เพื่อตอบรับกับความต้องการและไลฟ์สไตล์ของลูกค้าในปัจจุบัน ประกอบกับจุดแข็งของโครงการที่ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพติดถนนสุขุมวิท ใกล้สนามบินนานาชาติอู่ตะเภา ทำให้ได้รับการตอบรับที่ดีมากและปิดการขายโครงการได้ในปี 2562 ที่ผ่านมา

นอกจากนี้ในช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี 2561 บริษัทได้มีการเปิดตัวโครงการใหม่ภายใต้ชื่อ เวลาน่า (Velana) เป็นโครงการแรก คือโครงการ เวลาน่า กอล์ฟ เฮ้าส์ (Velana Golf House) ในพื้นที่ติดสนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่คลับ แอนด์ รีสอร์ท ซึ่งเป็นพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ ทำให้เป็นโครงการที่อยู่ท่ามกลางสภาพแวดล้อมที่ร่มรื่น มีระดับ ด้วยบ้านรูปแบบโมเดิร์น คอนเทมโพรารี่ จำนวน 98 หลัง ซึ่งวางกลุ่มเป้าหมายลูกค้าระดับกลางบนขึ้นไป จนถึงปัจจุบันมีการส่งมอบให้กับลูกค้าไปแล้วมากกว่าร้อยละ 50 และจากความพยายามในการพัฒนาและปรับปรุงผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าอย่างต่อเนื่องดังกล่าว ส่งผลให้ยอดขายของโครงการในจังหวัดระยองในปี 2561 เพิ่มขึ้นมากว่าร้อยละ 160 เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งนับเป็นปีที่มียอดขายสูงสุดของกลุ่มธุรกิจในพื้นที่จังหวัดระยอง และทำให้บริษัทก้าวขึ้นมาเป็นผู้นำในตลาดบ้านเดี่ยวของจังหวัดระยอง ในปี 2561 และส่งผลให้ปี 2562 ที่ผ่านมา เป็นปีที่บริษัทมียอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดระยองสูงสุดตั้งแต่มีการพัฒนาโครงการในจังหวัดระยอง และเพื่อต่อยอดความสำเร็จดังกล่าว บริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการใหม่ในทำเลศักยภาพติดถนนบูรพาพัฒน์ โครงการบรีซ แอท อีสเทอร์น สตาร์ ฟอเรสโต้ (Breeze @ Eastern Star Foresto) และในบริเวณพื้นที่ติดสนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรีคลับ แอนด์ รีสอร์ท โครงการแกรนด์เวลาน่า (Grand Velana) และพร้อมเปิดตัวทั้งสองโครงการในต้นปี 2563 นี้

2.1.2 การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าเป็น 2 ส่วนคือบ้านและอพาร์ทเม้นท์ให้เช่า และอาคารห้างสรรพสินค้าให้เช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) โครงการซีสตาร์ ตั้งอยู่บริเวณสนามกอล์ฟอีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่ คลับ แอนด์ รีสอร์ท ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ให้บริการบ้านและอพาร์ทเม้นท์ สำหรับเช่ารายเดือน ประกอบด้วยอพาร์ทเม้นท์ 6 อาคาร จำนวนห้องพัก 98 ห้อง บ้านเดี่ยวจำนวน 33 หลัง และโรงแรมซีสตาร์ ซึ่งให้บริการเช่ารายวัน 2 อาคารจำนวน 16 ห้อง

ในช่วงปี 2561-2562 ได้มีการปรับรูปแบบของอพาร์ทเม้นท์ให้สามารถตอบโจทย์ลูกค้าได้มากขึ้น โดยพัฒนาปรับปรุงอาคาร G ที่ปรับลดขนาดห้องจาก 208-260 ตารางเมตร มาเป็น 44-68 ตารางเมตร ซึ่งส่งผลให้โครงการซีสตาร์มีห้องพักหลากหลายขนาดตามความต้องการของลูกค้า ทำให้มีลูกค้ากลุ่มใหม่ๆ เข้าพักเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้โครงการซีสตาร์มีจุดเด่นในด้านทำเลที่ตั้ง ซึ่งอยู่ในบริเวณสนามกอล์ฟที่เป็นพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ มีความร่มรื่นน่าพักอาศัย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันทั้งฟิตเนส คลับเฮาส์ สระว่ายน้ำ และสนามเทนนิส เพื่อเป็นการเสริมจุดแข็งดังกล่าว จึงได้มีการพัฒนาปรับปรุงทางเดินรอบสนามกอล์ฟระยะทาง 4,200 เมตร เป็นลู่วิ่งและเลนจักรยานสำหรับออกกำลังกายสำหรับผู้รักสุขภาพ

2) อาคารอีสเทอร์น สตาร์ พลาซ่า ตั้งอยู่ในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง โดยบริษัทได้จดทะเบียนให้เช่าตัวอาคารและที่จอดรถแก่ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2550 เป็นระยะเวลา 25 ปี 5 เดือน มูลค่าให้เช่ารวม 97.26 ล้านบาท เพื่อเปิดเป็นห้างสรรพสินค้า เทสโก้ โลตัส สาขาบ้านฉาง

2.1.3 ธุรกิจสนามกอล์ฟ

บริษัทประกอบธุรกิจสนามกอล์ฟ ภายใต้ชื่อ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่ คลับ แอนด์ รีสอร์ท ตั้งอยู่ในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ดำเนินธุรกิจโดย บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย สนามกอล์ฟ อีสเทอร์นสตาร์ฯ เป็นสนามกอล์ฟระดับมาตรฐานสากลขนาด 18 หลุม ออกแบบ โดย Mr. Robert Trent Jones, Jr. พร้อมด้วยอาคารสโมสรและห้องอาหาร ในปี 2561 ได้มีการปรับปรุงอาคารสโมสรครั้งใหญ่ให้มีความสวยงาม ทันสมัย และพร้อมสำหรับการปิดสนามในการจัดการแข่งขันกอล์ฟ นอกจากนี้ยังได้ปรับปรุงทางวิ่งรถกอล์ฟ และเพิ่มจำนวนรถกอล์ฟ เพื่ออำนวยความสะดวกและดึงดูดลูกค้าทั้งชาวไทยและต่างชาติให้เข้ามาใช้บริการสนามกอล์ฟมากขึ้น

โครงสร้างรายได้ ของบริษัท และบริษัทย่อย (2560-2562)

สายผลิตภัณฑ์	ดำเนินการโดย	ร้อยละของการถือหุ้น	ปี 2562		ปี 2561		ปี 2560	
			รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ESTAR		1,273.04	90.92	1,620.41	94.24	2,516.03	95.91
รายได้จากธุรกิจให้เช่า	ESTAR		44.41	3.17	34.09	1.98	29.26	1.11
	SEASTAR	99.13	-	-	-	-	2.82	0.11
รายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟ	ESR	81.30	55.51	3.96	51.20	2.98	48.50	1.85
รายได้อื่น ๆ	ESTAR ESR		27.24	1.95	13.74	0.80	26.68	1.02
รวม			**1,400.20**	**100.00**	**1,719.44**	**100.00**	**2,623.29**	**100.00**

ESTAR = บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ESR = บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด

SEASTAR = บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด

2.2 การตลาดและการแข่งขัน

2.2.1 การทำการตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

บริษัทมีการวางนโยบายและกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อส่งเสริมการจำหน่ายดังนี้

กลยุทธ์ด้านทำเลที่ตั้ง: บริษัทให้ความสำคัญอย่างมากกับการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการในการพัฒนาโครงการ เนื่องจากเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุด โดยจะศึกษาคัดเลือกทำเลที่มีความต้องการของที่อยู่อาศัยอยู่จริง ที่ตอบโจทย์ความต้องการของ ลูกค้าเป้าหมายในกลุ่มนั้นๆ ทั้งในด้านการคมนาคม การเข้าถึงระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ โดยรอบโครงการ ให้ลูกค้าที่พักอาศัยมีความสะดวกสบายและมีทางเลือกในการเดินทางได้หลากหลาย รองรับความต้องการที่อยู่อาศัยในแต่ละทำเล โดยอิงกับที่อยู่อาศัยเดิมหรือแหล่งทำงานและสถานภาพของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในทำเลนั้นเป็นสำคัญ นอกจากนี้บริษัทยังได้มีการศึกษาการขยายตัวของเมืองและประชากรเพื่อวางแผนรองรับการดำเนินธุรกิจในระยะยาวและทำเลที่หลากหลายเพิ่มมากขึ้นอีกด้วย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: บริษัทมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักจะเป็นกลุ่มลูกค้าในระดับรายได้ระดับปานกลางถึงระดับสูง ที่นิยมความสะดวกสบายในการเดินทางไปทำงานที่มองหาที่อยู่อาศัย ในเขตพื้นที่เชื่อมต่อระบบคมนาคมได้อย่างสะดวก ไม่ว่าจะเป็น ถนนสายหลัก ทางด่วน รถไฟฟ้า หรือใช้ระบบขนส่งสาธารณะ รวมถึงทำเลใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกสบายไม่ว่าจะเป็นห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล สถานศึกษา อาคารสำนักงาน หรือสถานที่สำคัญต่างๆ

กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์ และการออกแบบ: บริษัทให้ความสำคัญเรื่องการออกแบบทั้งในส่วนภาพลักษณ์ ประโยชน์การใช้สอยและความปลอดภัยแข็งแรง โดยจะให้เวลาการศึกษาและพัฒนาในส่วนนี้เป็นพิเศษ โดยเฉพาะพื้นที่ส่วนกลางนั้นถือเป็นจุดเด่นของทุกโครงการของบริษัทที่มีรูปแบบเฉพาะไม่เหมือนใครซึ่งคำนึงถึงการไหลเวียนอากาศ หรือการใช้

แสงธรรมชาติเพื่อเป็นการลดพลังงาน สามารถประหยัดค่าไฟฟ้าและลดมลภาวะโลกร้อนได้ อีกทั้งยังมีการใช้นวัตกรรมเข้ามาช่วยสร้างความสะดวกสบายในการอยู่อาศัยเพื่อสอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคให้ทันกับยุคสมัย และด้วยความหลากหลายของความต้องการของกลุ่มผู้บริโภคในแต่ละระดับราคาหรือแต่ละแบรนด์สินค้า บริษัทจึงให้ความสำคัญในการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภคแต่ละกลุ่มอย่างต่อเนื่อง ทั้งในส่วนของลูกค้าที่ได้เข้าอาศัยอยู่ในโครงการของบริษัทและลูกค้าที่แวะชมโครงการ รวมถึงลูกค้าทั่วไปที่กำลังมองหาที่อยู่อาศัยในลักษณะเชิงรุก โดยนำโจทย์ความต้องการของลูกค้ามาเป็นที่ตั้ง เพื่อนำผลที่ได้มาพัฒนาสินค้าและบริการ เพื่อสร้างความพึงพอใจแก่ผู้บริโภคในด้านต่างๆ อย่างต่อเนื่อง

การตลาดและการจัดจำหน่าย: บริษัทมุ่งเน้นการทำการตลาดผ่านสื่อออนไลน์มากขึ้น ซึ่งในปีนี้ทางบริษัทได้จัดหาช่องทางการขายใหม่ ได้แก่ การจองแบบออนไลน์ ซึ่งได้รับผลตอบรับเป็นอย่างดี ผสานไปกับสื่อพื้นฐานเดิม รวมทั้งมีการนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศมาช่วยในการเก็บและวิเคราะห์ข้อมูลลูกค้าและใช้ช่องทางการสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์เพิ่มมากขึ้น เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการสื่อสารและการใช้งบประมาณที่คุ้มค่า โดยใช้เครื่องมือออนไลน์ที่หลากหลาย อาทิ เช่น กูเกิลหรือโซเชียลมีเดียอย่าง เฟสบุ๊ค อินสตราแกรม เว็บแบนเนอร์ หรือการทำรีวิวผ่านบล็อกเกอร์ ซึ่งทั้งหมดจะเข้ามาลงทะเบียนเพื่อเป็นลูกค้าของบริษัท โดยพนักงานขายทุกคน สามารถเข้าถึงข้อมูลลูกค้าได้จากคอมพิวเตอร์ส่วนตัวและระบบเครือข่ายของบริษัทได้ทุกเวลา นอกจากนี้บริษัทยังมีระบบอีโบรชัวร์ ที่ส่งข้อมูลข่าวสารต่างๆ ไปให้กับลูกค้าที่มีอีเมล ทำให้ต้นทุนการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าของบริษัทต่ำลง ในขณะเดียวกันบริษัทมีนโยบายและแผนงานการพัฒนาบุคลากรด้านการขายอย่างต่อเนื่อง และสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถนำเสนอสินค้า และสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าได้เป็นอย่างดี สำหรับช่องทางการสื่อสารเป็นการผสมผสานสื่อทั้งออฟไลน์และออนไลน์ เพื่อให้แต่ละสื่อทำหน้าที่ครอบคลุมเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายทุกกลุ่ม ทั้งการสร้างการรับรู้ในวงกว้าง และสร้างความเข้าใจเนื้อหาเพื่อให้การใช้งบประมาณสื่อสารเกิดประสิทธิภาพสูงสุด รวมทั้งขยายช่องทางการสื่อสารผ่านการประชาสัมพันธ์อีกด้วย ทั้งนี้ในปีที่ผ่านมา บริษัทได้จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายด้วยแคมเปญครบ 30 ปีของการก่อตั้งบริษัทตลอดทั้งปี และมีกิจกรรมต่างๆอย่างต่อเนื่อง อาทิเช่น พาลูกบ้านชมภาพยนตร์ มินิคอนเสิร์ตหรือลุ้นรับรางวัลต่างๆกว่าล้านบาท นอกจากนี้ได้เข้าร่วมการจัดงานของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ เช่น งานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 41 รอยัลพารากอนฮอล์ชั้น 5 สยามพารากอน

ด้านการกำหนดราคาขาย: บริษัทได้มีการกำหนดราคาสินค้าตามประเภทของระดับสินค้าและต้นทุนในการผลิตสินค้า กับกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้เหมาะสมและสามารถแข่งขันได้ รวมทั้งมีการกำหนดราคาที่ปรับเปลี่ยนไปตามทำเลและที่ตั้งของหน่วยขายภายในโครงการเพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสม โดยมีการทบทวนความเหมาะสมของราคาไปควบคู่กับรายการสนับสนุนการขายอย่างต่อเนื่องเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของตลาดอีกด้วย

บริการที่สำคัญ: ในปีที่ผ่านมาบริษัทได้เพิ่มช่องทางการสื่อสารกับลูกค้า อาทิ ไลน์แอพพลิเคชั่น ที่ใช้สำหรับการส่งข่าวสารข้อมูลโครงการและบริการต่างๆ ของทุกโครงการในบริษัท ตลอดจนให้คำแนะนำในการช่วยเหลือหรือแก้ปัญหาด้านการอยู่อาศัย และล่าสุดได้มีการเริ่มใช้แอพพลิเคชั่น “Star Family” สำหรับเป็นช่องทางการใช้งานต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นการชำระต่างๆ การแจ้งซ่อม รวมถึงการดูข้อมูลต่างๆ เพื่อเพิ่มความสะดวกสบายให้กับลูกค้ามากยิ่งขึ้น โดยในระยะต่อไปทางบริษัทจะเพิ่มเติมบริการอื่นๆ มากขึ้น โดยเฟ้นหาคู่ค้าผู้ให้บริการต่างๆ เพื่ออำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัย ตลอดจนมีการจัดกิจกรรมสร้างความสัมพันธ์อันดีอย่างต่อเนื่องกับกลุ่มลูกค้า ทำให้กลุ่มลูกค้าที่ซื้อผลิตภัณฑ์ของบริษัทเกิดความเชื่อมั่น ผูกพันธ์ และเกิดการซื้อซ้ำในโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง

คุณภาพของสินค้า: บริษัทได้ให้ความสำคัญกับมาตรฐานงานก่อสร้างบ้าน อาคารชุด และระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางภายในโครงการ ซึ่งบริษัทมีนโยบายที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนว่า ที่อยู่อาศัยทุกยูนิตที่จะส่งมอบให้แก่ลูกค้า จะต้องผ่านกระบวนการตรวจสอบคุณภาพตามเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด จึงจะทำการส่งมอบที่อยู่อาศัยให้ลูกค้าได้ โดยมีมาตรฐาน มีการตรวจสอบปรับปรุงและนำปัญหาที่เกิดขึ้นมาวิเคราะห์แก้ไข และพัฒนาการให้บริการใหม่ๆอยู่เสมอ สะท้อนให้เห็นถึง

การใส่ใจลูกค้าในการส่งมอบสิ่งที่ดีเพื่อให้ลูกค้าเชื่อถือและไว้วางใจมาอย่างยาวนานด้วยบริการที่เป็นกันเองอบอุ่น เพื่อให้ได้ที่อยู่อาศัยที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าผู้บริโภคให้มีคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น

นอกเหนือจากคุณภาพของการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแล้ว บริษัทยังให้ความสำคัญกับการดำเนินงานด้านสภาพโครงการตั้งแต่การวางผังโครงการ การเลือกใช้วัสดุที่คงทนถาวรของงานสาธารณูปโภคต่างๆ ภายโครงการสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่สอดคล้องกับการอยู่อาศัย และที่สำคัญที่สุดคือความปลอดภัยของการอยู่อาศัย รวมทั้งการดูแลและรักษาสภาพโครงการให้เป็นชุมชนที่น่าอยู่ บริษัทได้มีการวางรากฐานในการบริหารโครงการ การดูแลรักษา และบำรุงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ให้อยู่ในสภาพที่ดี ก่อนส่งให้นิติบุคคลบ้านจัดสรรในโครงการ รับไปบริหารต่อได้อย่างต่อเนื่องต่อไป

สำหรับกลยุทธ์ในการบริหารจัดการมีธุรกิจอื่นๆ ได้แก่ ธุรกิจสนามกอล์ฟ และธุรกิจโรงแรมและอพาร์ทเม้นท์ให้เช่า บริษัทมีกลยุทธ์ในการบริหารจัดการ ดังนี้

ธุรกิจโรงแรมและอพาร์ทเม้นท์ให้เช่า: ซึ่งให้บริการลูกค้าแบบครบวงจรในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ที่อยู่ห่างจากสนามบินอู่ตะเภาเพียง 5 กิโลเมตร ที่มีศักยภาพรองรับลูกค้ารายวันและรายเดือน นักท่องเที่ยว ผู้บริหารที่ทำงานในละแวกใกล้เคียง รวมถึงลูกค้าผู้ชื่นชอบในกิจกรรมกีฬากอล์ฟซึ่งยังสามารถพักผ่อนในโรงแรมต่อหลังจากเสร็จกิจกรรมในสนามกอล์ฟ ซึ่งมีบรรยากาศร่มรื่นตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันได้อีกด้วย ซึ่งในปีที่ผ่านมาบริษัทได้มีการปรับปรุงอาคารห้องพักบางส่วนให้มีขนาดเล็กลงจาก 2 ห้องนอน เป็น 1 ห้องนอน เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าในปัจจุบัน เพื่อให้เกิดความหลากหลายและรองรับการขยายตัวของเมืองตามนโยบายโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกของรัฐบาลอีกด้วย

ธุรกิจสนามกอล์ฟ: ได้ออกแบบสนามให้สอดคล้องกับลักษณะภูมิประเทศไม่ว่าจะเป็นทะเลสาบ หรือแนวต้นไม้ใหญ่รายล้อมทั่วบริเวณซึ่งเป็นองค์ประกอบหลักของสนาม อีกทั้งมีสนามฝึกหัดกอล์ฟอยู่ในบริเวณเดียวกัน เพื่อให้ความสะดวกสำหรับนักกอล์ฟในการเตรียมพร้อมร่างกายก่อนการออกรอบ สามารถเล่นได้ตลอดปี โดยในปีที่ผ่านมาได้มีการพัฒนาปรับปรุงคลับเฮ้าส์และทางวิ่งรถกอล์ฟ เพื่อให้รองรับปริมาณผู้เล่นได้มากขึ้นไปพร้อมกับการปรับปรุงภาพลักษณ์ให้ทันสมัย

ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายในการผนึกกำลังร่วมกันเพื่อขยายธุรกิจและให้บริการให้เกิดความพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า อาทิ มีการนำเสนอแคมเปญ “Stay and Play” สำหรับผู้ที่เข้าพักในโรงแรมซีสตาร์ให้ได้เล่นกอล์ฟในสนามกอล์ฟอีสเทอร์นสตาร์ในราคาพิเศษ หรือการให้บริการครบวงจรร่วมกันสำหรับห้องพัก ห้องสัมมนา จัดเลี้ยง ห้องอาหาร และเล่นกอล์ฟเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าอย่างสูงสุด

2.2.2 สภาพการแข่งขัน

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑลนั้นปี 2562 นั้น โดยรวมมีการชะลอตัว เมื่อเทียบจากค่าเฉลี่ย 2-3 ปีที่ผ่านมา แต่ยังมีความแตกต่างกันขึ้นอยู่กับแต่ละทำเล ในขณะที่ส่วนของการโอนกรรมสิทธิ์ยังคงมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง แสดงให้เห็นว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยยังมีอยู่ภายใต้ความกังวลต่อสถานการณ์เศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศ สถานการณ์เหล่านี้ ทำให้บริษัทเพิ่มความระมัดระวังในการพัฒนาโครงการ โดยจะศึกษาอุปสงค์และอุทานในเชิงลึกยิ่งขึ้น เพื่อให้ตอบโจทย์ผู้บริโภค รวมทั้งพิจารณาเปิดโครงการกระจายในหลากหลายทำเล ด้วยขนาดโครงการที่เหมาะสมกับความต้องการในพื้นที่ โดยในปี 2562 บริษัทได้มีการเปิดโครงการใหม่ ควินทารา อาเท่ สุขุมวิท 52 (Quintara Arte Sukhumvit 52) และยังเปิดโครงการแนวราบย่านพัฒนาการภายใต้ชื่อ เอสทารา เฮเว่น พัฒนาการ 20 (Estara Haven Pattanakarn 20)

สำหรับแนวโน้ม อสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 คาดว่ายังอยู่ในภาวะชะลอตัวจากความไม่เชื่อมั่นภาวะเศรษฐกิจ การเมืองและมาตรการต่างๆ ของรัฐที่ออกมาจะมีผลต่อจิตวิทยาและการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค แต่ยังคงมีปัจจัยบวกอยู่หลายประการ อาทิ 1.อัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อซื้อบ้านยังคงอยู่ในระดับต่ำ 2.กำลังซื้อผู้บริโภคภายในประเทศยังคงดีอยู่ 3.การพัฒนาของโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกอย่างต่อเนื่องจะทำให้ความต้องการอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณดังกล่าวสูงขึ้น ทั้งอาคารสำนักงาน เซอร์วิสอพาร์ตเมนต์ นิคมอุตสาหกรรม โรงแรม คอนโดมิเนียม และอื่นๆ ซึ่งยังมีนักลงทุนเข้ามา ไม่ว่าจะเป็น จีน ฮ่องกง มาเลเซีย 4.ราคาน้ำมันยังคงตัว 5.ราคาที่ดินแนวรถไฟฟ้ายังคงไม่ปรับตัวสูงขึ้นมาก 6.เขตเศรษฐกิจในต่างจังหวัด ยังมีอัตราเติบโตที่ดี 7.โครงการเมกะโปรเจกต์ผ่านโครงข่ายรถไฟฟ้าต่างๆ จะเป็นแรงกระตุ้นให้เกิดการลงทุน และความต้องการอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น รวมทั้งการลงทุนของภาคเอกชน ทั้งไทยและต่างชาติ ทำให้เกิดผลดีต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายประเภทเป็นจำนวนมาก เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ยังมีหลากหลายปัจจัยในปีที่ผ่านมาที่ยังมีผลทำให้ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง อาทิ เกณฑ์การกำกับมูลค่าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Loan to Value : LTV) ซึ่งเมื่อ LTV มีผลบังคับใช้ ได้ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคในบางกลุ่ม เช่นเดียวกับกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติลดลง โดยเฉพาะจีนที่ชะลอตัวจากปัญหาสงครามการค้าจีน–สหรัฐ ควบคู่กับการที่เงินบาทแข็งค่าขึ้นไปราวร้อยละ 10 มากที่สุดในเอเชีย ซึ่งสวนทางกับค่าเงินของกลุ่มนักลงทุนต่างประเทศโดยเฉพาะชาวจีน ที่ค่าเงินหยวนอ่อนตัว แต่อย่างไรก็ตาม จากการผ่อนปรนมาตรการกำกับมูลค่าสินเชื่อ LTV ที่ประกาศใหม่ ในวันที่ 20 มกราคม 2563 น่าจะช่วยผ่อนคลายสถานการณ์ในปี 2563 นี้ได้บ้าง

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

ก) ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการ บริษัทจะเริ่มต้นจากการสรรหาที่ดินศักยภาพที่มีความเหมาะสม เพื่อนำมากำหนดรูปแบบโครงการ ออกแบบโครงการและตัวผลิตภัณฑ์ และถอดแบบกำหนดราคาเพื่อสรรหาผู้รับเหมาและวัสดุที่สอดคล้องกับประเภทและระดับสินค้า ซึ่งหลังจากนั้นจะเป็นกระบวนการควบคุมการก่อสร้างทั้งในด้านคุณภาพต้นทุนและเวลาให้ได้ตามแผนงานที่กำหนดจนถึงการตรวจสอบก่อนส่งมอบให้กับลูกค้า โดยมีรายละเอียดในแต่ละขั้นตอนหลักดังนี้

1. จัดซื้อที่ดิน

บริษัทมีนโยบายในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ทั้งด้วยที่ดินของบริษัทที่มีอยู่แล้วและหาใหม่ในทำเลที่บริษัทมองเห็นศักยภาพและเหมาะสมกับนโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยพิจารณาจาก สถานที่ตั้ง การคมนาคม ลักษณะการใช้ที่ดินตามกฎหมายผังเมืองและเทศบัญญัติที่เกี่ยวข้อง ลักษณะทางกายภาพและสิ่งแวดล้อมของที่ดินและบริเวณข้างเคียง และแนวโน้มการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของที่ดินดังกล่าวในอนาคต เป็นต้น เพื่อจะนำมาประเมินอุปสงค์ อุปทาน ประเภทของโครงการและผลิตภัณฑ์ที่จะพัฒนาบนที่ดินแปลงนั้นๆ ประเมินราคาต้นทุนโครงการอย่างละเอียดและถูกต้อง ก่อนพิจารณาตัดสินใจซื้อเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ โดยการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทั้งทางการตลาด อาทิ วิเคราะห์กลุ่มลูกค้า และสภาวะการแข่งขัน เพื่อกำหนดรูปแบบของบ้านและห้องชุดให้ตรงกับความต้องการของตลาด และวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินและการลงทุน ก่อนที่จะดำเนินการจัดซื้อที่ดินต่อไป

2. การสรรหาผู้ออกแบบ

บริษัทจะจัดคัดเลือกผู้ออกแบบที่มีประสบการณ์ชื่อเสียง และมีผลงานเป็นที่ยอมรับในตลาดมาทำงานร่วมกันกับทีมงานภายในบริษัท เพื่อให้ได้รูปแบบโครงการที่มีความโดดเด่นในเรื่องการออกแบบของตัวอาคาร พื้นที่ส่วนกลางและ

พื้นที่ใช้สอยในห้องพักที่มีความแตกต่างและเหนือกว่าคู่แข่งในระดับราคาเดียวกันดังจะเห็นได้จากผลงานในอดีต ซึ่งกระบวนการในการคัดสรรผู้ออกแบบ บริษัทได้มีการกำหนดเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกผู้ออกแบบในหลายมิติ อาทิ ประสบการณ์ที่ผ่านมา ความสามารถของบุคลากรที่มีอยู่ เป็นต้น

3. การสรรหาผู้รับเหมาและการควบคุมการก่อสร้าง

การพัฒนาโครงการ บริษัทจะว่าจ้างผู้รับเหมาภายนอกให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างให้โดยการทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง โดยกรณีผู้รับเหมาโครงการคอนโดมิเนียมจะรับผิดชอบทั้งด้านการวางแผนก่อสร้าง การจัดหาวัสดุในการก่อสร้างและแรงงาน ซึ่งราคาว่าจ้างปลูกสร้างรวมราคาวัสดุและค่าแรงซึ่งเป็นวัสดุมาตรฐานสำหรับแต่ละโครงการจะแตกต่างตามกลุ่มลูกค้าและราคาของโครงการ ซึ่งกระบวนการนี้จะถูกควบคุมการดำเนินงานผ่านบริษัทบริหารงานก่อสร้างที่มีประสบการณ์ เพื่อมั่นใจว่าจะส่งมอบสินค้าได้ในคุณภาพอีกทั้งอยู่ในกรอบงบประมาณและเวลาที่วางแผนไว้ ในขณะที่ผู้รับเหมาโครงการแนวราบจะรับผิดชอบด้านการก่อสร้าง แรงงาน และวัสดุบางส่วน โดยบริษัทจะทำการจัดซื้อวัสดุหลักบางประเภท และควบคุมการดำเนินการก่อสร้างโดยทีมผู้เชี่ยวชาญภายในบริษัทเอง เพื่อความคล่องตัวในการบริหารจัดการและสอดคล้องกับปริมาณและความซับซ้อนของงานแต่ละประเภท ทั้งนี้ ในปัจจุบันบริษัทมีการขยายจำนวนโครงการเพิ่มขึ้น และเพื่อเป็นการพัฒนากระบวนการจัดจ้างผู้รับเหมาให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น บริษัทจึงได้นำแนวความคิดการสร้างพันธมิตรกับผู้รับเหมาโดยร่วมกันพัฒนาโครงการในรูปแบบที่บริษัทกำหนดให้ได้ภายใต้กรอบราคาที่ตกลงกันไว้ โดยผู้รับเหมาดังกล่าวจะต้องเป็นผู้รับเหมาที่มีศักยภาพสูง มีความน่าเชื่อถือในตลาดมาเป็นเวลานานและมีความพร้อมในการรองรับการขยายโครงการของบริษัทอย่างต่อเนื่องในอนาคต และในส่วนของวิธีการก่อสร้าง บริษัทตระหนักถึงปัญหาการขาดแคลนแรงงานในปัจจุบันซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอนาคต บริษัทจึงได้มีการศึกษาและนำเทคโนโลยีการก่อสร้างใหม่ๆ เช่น ผนังสำเร็จรูปและวัสดุสำเร็จรูปอื่นๆ มาใช้ กับทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง ซึ่งจะช่วยทั้งในเรื่องคุณภาพที่ควบคุมดีขึ้นและร่นระยะเวลาการก่อสร้างให้รวดเร็วตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ทันเวลา

ในการพิจารณาจัดจ้างผู้รับเหมา บริษัทจะพิจารณาเชิญผู้รับเหมาที่มีชื่อเสียงในการก่อสร้าง มีประสบการณ์ผลงาน คุณภาพ เทคโนโลยี และบุคลากรที่เชื่อถือได้ เข้ามาทำการเสนอราคาก่อสร้างกับบริษัท ซึ่งบริษัทจะกำหนดให้มีผู้รับเหมาเข้าเสนอราคาไม่ต่ำกว่า 3 รายต่อโครงการ การประมูลจะเป็นลักษณะ Closed Bid โดยบริษัทจะมีคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้างเป็นผู้ดำเนินการกำหนดขอบเขตงาน คุณสมบัติของผู้รับเหมาก่อสร้าง รับและเปิดซองประมูล รวมทั้งเจรจาต่อรองราคา เพื่อให้ได้ผู้รับเหมาก่อสร้าง รวมทั้งราคาและเงื่อนไขที่เหมาะสมที่สุด

ผลของฤดูกาลที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจ

ลักษณะของการดำเนินงานของบริษัทไม่มีฤดูกาล แต่ในช่วงฤดูฝนอาจทำให้การก่อสร้างโครงการมีอุปสรรคในการทำงานบ้าง อย่างไรก็ตาม ในการวางแผนกำหนดตารางเวลาการดำเนินงานโครงการจนแล้วเสร็จสามารถส่งมอบให้กับลูกค้าได้นั้น ฝ่ายบริหารได้คำนึงถึงปัจจัยนี้แล้ว ดังนั้นฤดูฝนจึงไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานก่อสร้างโครงการของบริษัท

4. วัตถุดิบและผู้จำหน่ายวัตถุดิบ

ในส่วนของโครงการคอนโดมิเนียมบริษัทจะใช้วิธีจ้างเหมา ซึ่งผู้รับเหมาหลักจะรับผิดชอบในการจัดหาวัสดุแรงงานและการก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานและงบประมาณที่กำหนด แต่ในกรณีโครงการแนวราบบริษัท จะจ้างเหมาในการก่อสร้าง แรงงานและวัสดุเพียงบางชนิด โดยบริษัทจะทำการจัดซื้อวัสดุหลักที่กำหนดไว้ เพื่อจุดประสงค์ในการควบคุมด้านคุณภาพให้เป็นมาตรฐานเดียวกันในทุกโครงการ รวมถึงช่วยในด้านการควบคุมต้นทุน เนื่องจากการสั่งซื้อวัสดุรวมกันในหลายๆโครงการเป็นล็อตใหญ่จะทำให้บริษัทมีอำนาจในการต่อรองราคากับผู้ผลิตมากขึ้น

ข) ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

สำหรับการพัฒนาโครงการเป็นอาคารชุดคอนโดมิเนียมและขออนุญาตจัดสรรที่ดิน บริษัทต้องปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบขององค์กรที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด และการจัดสรรที่ดิน รวมทั้ง กฎ ข้อบังคับของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้คำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมของโครงการนั้นๆ ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทยังไม่เคยมีข้อพิพาททางกฎหมาย ในเรื่องสิ่งแวดล้อมแต่อย่างใด โดยโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานครทุกโครงการได้รับการอนุมัติจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ในเรื่องรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการแล้วทั้งสิ้น ทั้งนี้ บริษัทให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและการแก้ไขสิ่งที่อาจมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ตามที่ส่วนราชการต่างๆ กำหนดไว้ทุกประการ รวมทั้งกำกับผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัท ว่าจ้างให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด และมีการรายงานผลตามข้อบังคับที่กำหนดไว้อย่างต่อเนื่อง

3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท/กลุ่มบริษัท

ตั้งแต่ปี 2546 ที่บริษัทได้ขยายดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เข้ามาในเขตกรุงเทพมหานคร แต่บริษัทก็ยังคงดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยองควบคู่กันไปอย่างต่อเนื่อง ซึ่งในพื้นที่อำเภอบ้านฉางบริษัทได้ขยายและพัฒนาโครงการมากขึ้น โดยเห็นว่าเป็นพื้นที่ที่ยังคงมีศักยภาพ จากที่ภาครัฐได้ประกาศให้เป็นพื้นที่ส่งเสริมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และปัจจุบันการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมมีความก้าวหน้าและเห็นผลเป็นรูปธรรมตามลำดับ นอกจากนี้พื้นที่พัฒนาของบริษัทตั้งอยู่ใกล้กับสนามบินอู่ตะเภาในรัศมีไม่เกิน 10 กิโลเมตร และปัจจุบันภาครัฐมีนโยบายที่จะพัฒนาสนามบินอู่ตะเภาให้เป็นมหานครการบินภาคตะวันออก พัฒนาเป็นเมืองใหม่ที่มีสนามบิน อู่ตะเภา เป็นศูนย์กลาง จึงเป็นโอกาสต่อการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในพื้นที่อำเภอบ้านฉางในปัจจุบันและในอนาคต และแม้ว่าบริษัทยังมีที่ดินที่รอการพัฒนาเดิมอยู่แล้วจำนวนหนึ่ง แต่ในช่วงเวล 1-2 ปี ที่ผ่านบริษัทได้รวบรวมที่ดินเพิ่มเติมเพื่อรอการพัฒนาในช่วงเวลาที่เหมาะสมอีกด้วย

สำหรับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพ บริษัทมีนโยบายการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องต่อไป โดยโครงการในเขตกรุงเทพมหานคร บริษัทมีนโยบายขยายธุรกิจอย่างระมัดระวัง เลือกพัฒนาโครงการในพื้นที่ใจกลางเมือง ที่ใกล้กับระบบขนส่งมวลชน เน้นเป้าหมายไปที่กลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อและอยู่อาศัยจริง (Real Demand) เป็นหลัก และนอกจากจะพัฒนาเป็นอาคารสูงแล้ว บริษัทยังมีการพัฒนาที่อยู่อศัยแนวราบ ประเภท ทาวน์เฮ้าส์ ทาวโฮม และบ้านแฝด ซึ่งนอกจากจะเพิ่มรอบการรับรู้รายได้ให้แก่บริษัทเร็วขึ้นแล้วยังเป็นการเพิ่มสินค้าแนวราบของบริษัทให้เป็นที่รู้จักแก่ผู้ต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้นเป็นการสร้างโอกาสในการขยายธุรกิจในอนาคตด้วย

ภาวะของตลาดที่อยู่อาศัยปี 2562 โดยรวมค่อนข้างชะลอตัว จากปัจจัยลบทั้งด้านสภาพเศรษฐกิจภายในประเทศ และเศรษฐกิจโลกที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของกลุ่มลูกค้าทั้งชาวไทยและต่างชาติ ประกอบกับกับหนี้สินครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง อีกทั้งมาตรการควบคุมสัดส่วนการปล่อยสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน Loan-to-Value หรือ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่มีผลบังคับใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 เป็นเหตุให้การขอสินเชื่อยากขึ้น ส่งผลให้กลุ่มผู้ซื้อเพื่อการลงทุนชะลอการลงทุนในช่วงปลายปี 2562 รัฐบาลได้ออกมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ ผ่านนโยบายลดภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยหลังแรกที่ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท รวมไปถึงการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นประโยชน์ให้แก่กลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเองที่กำลังจะตัดสินใจซื้อหรือโอนที่อยู่อาศัย ทำให้กำลังซื้อฟื้นตัวได้ในระดับหนึ่ง

ปี 2563 สภาพเศรฐกิจภายในและภายนอกประเทศ คาดว่าจะยังคงชะลอตัวไปอีกระยะหนึ่ง จากปัญหาเศรษฐกิจภายในประเทศและภายนอก ขณะที่หนี้สินครัวเรือนยังอยู่ในระดับสูง แรงซื้อในประเทศน่าจะชะลอตัวลงจากกำลังซื้อที่ยังไม่ฟื้นตัวดี อย่างไรก็ตาม มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐช่วงปลายปี 2562 ที่ออกมาทั้ง 2 มาตรการ ได้แก่ การลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าจดจำนอง รวมถึงโครงการ "บ้านดีมีดาวน์" จะช่วยกระตุ้นยอดขายได้ต่อเนื่องถึงต้นปี 2563 ซึ่งน่าจะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้ ตลาดอสังหาริมทรัพย์เริ่มฟื้นตัวได้บ้าง และเพื่อรองรับตลาดในปี 2563 ที่อาจจะยังคงชะลอตัวต่อเนื่อง บริษัทได้ปรับตัวโดยเฉพาะในเรื่องการลงทุนเปิดโครงการใหม่ จะต้องใช้ความระมัดระวังอย่างมากในการพิจารณา ทั้งการเลือกทำเลที่ดินที่มีจุดขาย การเจาะลูกค้าให้ตรงกับกลุ่มเป้าหมาย สำรวจความต้องการลูกค้าให้ชัดเจน ปรับปรุงสินค้าและบริการในรูปแบบใหม่ๆที่ทันสมัยและแตกต่างจากที่มีอยู่ในตลาด แล้วเลือกเวลาที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการ นอกจากนี้บริษัทยังคงศึกษาหารูปแบบการลงทุนในธุรกิจใหม่ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกัน เพื่อเสริมรายได้ให้บริษัทอีกทางหนึ่ง เพื่อลดความเสี่ยงทางด้านการเงินและการลงทุนบริษัทได้กำหนดเกณฑ์ในการพิจารณาก่อนการเริ่มดำเนิน

โครงการในแต่ละขั้นตอนเพื่อให้มั่นใจได้ว่าเมื่อเริ่มพัฒนาโครงการแล้วการขายและการโอนกรรมสิทธิ์จะเป็นไปตามเป้าหมายและตามที่ได้สัญญากับลูกค้าไว้

3.2 ความเสี่ยงจากการก่อสร้างบ้านก่อนขายและการขาย และอาคารชุดเมื่อได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้า บริษัทยังคงนโยบายสร้างบ้านก่อนขาย ไม่ได้เริ่มสร้างบ้านหลังจากที่ลูกค้าจองซื้อ แม้ว่าบริษัทต้องใช้เงินทุนของบริษัทเองในการก่อสร้างบ้านเองก็ตาม บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการที่สร้างบ้านเสร็จแล้วแต่อาจไม่สามารถขายได้ทันที และยิ่งขายได้ล่าช้าไปนานขึ้นก็จะส่งผลต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัทมากขึ้น อย่างไรก็ตามเพื่อลดความเสี่ยง ไม่ให้บริษัทต้องมีภาระบ้านสร้างเสร็จแล้วมีปริมาณคงเหลือมากจนเกินไป บริษัทจะทำการศึกษาและวิเคราะห์สภาพตลาดให้รอบด้าน แม่นยำ ก่อนสร้างบ้านในจำนวนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถสร้างบ้านขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าได้ทันตามกำหนดเวลา ขณะเดียวกันไม่ทำให้บริษัทสูญเสียโอกาสในการขาย

สำหรับการก่อสร้างอาคารชุด บริษัทจะเริ่มขายหลังจากที่รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ (Environmental Impact Assessment :EIA) ได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติแล้ว หรือ ผ่านการพิจารณาในเบื้องต้นโดยไม่มีประเด็นให้ต้องแก้ไขรูปแบบอาคารและห้องชุดอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่าเมื่อทำการขาย บริษัทจะสามารถดำเนินการได้ตามข้อตกลงสัญญาที่ระบุให้กับลูกค้าได้เพื่อ ลดความเสี่ยงในการจ่ายค่าชดเชย หรือค่าเสียหายให้กับลูกค้า

3.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการเพิ่มขึ้นของต้นทุนที่ดินและต้นทุนในการก่อสร้าง

ที่ดินที่จะนำมาพัฒนาโครงการในปัจจุบันมีราคาสูงขึ้นและมีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะในทำเลใจกลางเมืองและแนวเส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ทำให้ต้นทุนก่อสร้างสูงขึ้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ อย่างไรก็ตามในกรุงเทพมหานคร บริษัทมีสต๊อกที่ดินที่รอพัฒนาอยู่จำนวนหนึ่ง ซึ่งบริษัทจะพิจารณาเลือกนำมาพัฒนาในเวลาที่เหมาะสมโดยเร็วเพื่อลดภาระดอกเบี้ยกับสถาบันการเงิน และลดภาระภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ประกาศใช้ในปี 2563 สำหรับปัญหาแรงงานก่อสร้างที่ยังมีอยู่ในปัจจุบัน และในอนาคตจากการที่ต้องการแรงงานที่เพิ่มขึ้นจากโครงการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐ และการขยายโครงการต่างๆ ของภาคเอกชนจะเกิดการแย่งแรงงานในตลาด นอกจากนี้ ยังมีการปรับค่าแรงที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มขึ้น เพื่อลดความเสี่ยงปัจจุบันหลายโครงการของบริษัทได้ทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างในราคาค่าจ้างที่รวมค่าวัสดุก่อสร้างและแรงงานไว้แล้ว โดยในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างได้กำหนดค่าจ้างเหมารวมไว้คงที่ ทำให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนได้ และเพื่อลดต้นทุนในการก่อสร้างหลายโครงการบริษัทได้ขอใช้สิทธิในการซื้อวัสดุก่อสร้างบางรายการเอง อาทิ แอร์ ชุดครัว ลิฟท์ เป็นต้น และจัดให้มีการประมูลเพื่อซื้อพร้อมกันในหลายๆ โครงการ สามารถต่อรองราคากับผู้ขายได้ราคาที่ดีกว่าที่ให้ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้ซื้อ นอกจากนี้บริษัทยังได้หาผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีศักยภาพเป็นพันธมิตร เข้ามาร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่การพัฒนาแบบไปด้วยกันก่อนที่จะรับงานก่อสร้างในราคาที่เหมาะสม ลดปัญหางานแก้ไขหรือความไม่เหมาะสมของแบบในระหว่างการก่อสร้างและลดเวลาการก่อสร้างได้ระดับหนึ่ง ทำให้งานก่อสร้างแล้วเสร็จทันส่งมอบให้แก่ลูกค้าตามกำหนด ลดความเสี่ยงจากค่าปรับอันเนื่องจากการส่งมอบบ้าน/ห้องชุดล่าช้า หรือการเสียชื่อเสียงจากการส่งมอบที่ไม่ได้คุณภาพอีกด้วย

4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 บริษัทและบริษัทย่อย มีที่ดินและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และเพื่อเช่ารวมทั้งสนามกอล์ฟ ณ 31 ธันวาคม 2562 ดังนี้

	ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)	มูลค่าที่ดิน (ล้านบาท)	ภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน (จดจำนอง) (ล้านบาท)
	<u>โครงการในกรุงเทพฯ</u>					
1.	ที่ดินเปล่า	บริษัทเป็นเจ้าของ	ประเวศ (คลองประเวศตั้งใต้) เขตประเวศ กรุงเทพฯ	32-3-32.00	552	300
2.	ที่ดินเปล่า	บริษัทเป็นเจ้าของ	อ.กรุงเทพ-นนทบุรี ค.บางขนน อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	7-3-50.00	788	500
3.	ที่ดินเปล่า	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถนนพระราม 3 ยานนาวา กรุงเทพฯ	3-3-18.80	456	ไม่มีภาระผูกพัน
4.	อาคารชุดโครงการสตาร์วิว	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถนนพระราม 3 ยานนาวา กรุงเทพฯ	7-0-25.00	-	ไม่มีภาระผูกพัน
5.	อาคารชุดโครงการนารายโนน์	บริษัทเป็นเจ้าของ	อ.นราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสาทร เขตบางรัก กรุงเทพฯ	3-0-0.90	-	ไม่มีภาระผูกพัน
6.	อาคารชุดโครงการมอนเนอร์	บริษัทเป็นเจ้าของ	อ.กรุงเทพ-นนทบุรี ค.บางขนน อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	2-2-49.90	-	ไม่มีภาระผูกพัน
7.	บ้านจัดสรรโครงการเอส ทารา เดเว่น พัฒนาการ 20	บริษัทเป็นเจ้าของ	ซ.พัฒนาการ 20 แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพฯ	21-0-21	-	820
8.	อาคารชุดโครงการเวลาน่า ทรีสิ้าส์ สุขุมวิท 42	บริษัทเป็นเจ้าของ	ค.พระโขนง(พระโขนงทิ้งเหนือ) อ.คลองเตย กรุงเทพฯ	2-2-18	-	765
9.	อาคารชุดโครงการศรินทารา อาเท่ สุขุมวิท 52	บริษัทเป็นเจ้าของ	ซ.สุขุมวิท 52 แขวงพระโขนงใต้ เขตพระโขนง กรุงเทพฯ	1-1-4	-	305
10.	อาคารชุดโครงการศรินทารา คิเนท รัชดา 12	บริษัทเป็นเจ้าของ	แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	2-1-86.7	-	570
11.	อาคารชุดโครงการศรินทารา ซิงค์ เอ็นอากาศ	บริษัทเป็นเจ้าของ	แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ	3-2-14	-	879
12.	อาคารชุดโครงการสุขุมวิท 39	บริษัทเป็นเจ้าของ	ซอยสุขุมวิท 39 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	2-2-0	-	ไม่มีภาระผูกพัน
13.	อาคารชุดโครงการ โพธิ์นิมิตร	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถนนราชพฤกษ์ กรุงเทพฯ	2-2-80	-	ไม่มีภาระผูกพัน
	<u>โครงการในจังหวัดระยอง</u>					
14.	โครงการศูนย์การค้า 3 ชั้น และอาคารจอดรถ 4 ชั้น ให้เช่า (สัญญาเช่าคงเหลือ 13 ปี)	บริษัทเป็นเจ้าของ	อ.สุขุมวิท กม.194 ค.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	7-0-96.20	67	ไม่มีภาระผูกพัน
15.	ที่ดินเปล่า มาบข่า	บริษัทเป็นเจ้าของ	ค.มาบข่า อ.เมือง จ.ระยอง	602-2-78.20	482	ไม่มีภาระผูกพัน
16.	ที่ดินเปล่า เนินกระปอก	บริษัทเป็นเจ้าของ	อ.สุขุมวิท กม.198 ค.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	48-3-25.90	143	100
17.	ที่ดินเปล่า สตาร์ทาวน์	บริษัทเป็นเจ้าของ	อ.สุขุมวิท กม.194 ค.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	6-3-45.60	82	ไม่มีภาระผูกพัน
18.	ที่ดินเปล่า มาริน่า	บริษัทเป็นเจ้าของ	อ.กม.16-พลา ค.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	9-3-33.70	94	210
19.	ที่ดินเปล่า Zone 2	บริษัทเป็นเจ้าของ	อ.บ้านฉาง-พลา ค.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	29-3-52	9	มีภาระผูกพันในวงเงินเดียวกับรายการที่ 18
20.	ที่ดินเปล่าโครงการคันทรี โฮม	บริษัทเป็นเจ้าของ	อ.บ้านฉาง-พลา ค.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	142-4-59.4	274	มีภาระผูกพันบางส่วนในวงเงินเดียวกับรายการที่ 18
21.	ที่ดินเปล่า B1	บริษัทเป็นเจ้าของ	อ.บ้านฉาง-พลา ค.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	42-2-29	153	ไม่มีภาระผูกพัน
22.	ที่ดินเปล่า B1 กลุ่ม 1	บริษัทเป็นเจ้าของ	อ.บ้านฉาง-พลา ค.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	1-0-92	5	ไม่มีภาระผูกพัน
23.	ที่ดินเปล่า Zone 2 B2	บริษัทเป็นเจ้าของ	อ.บ้านฉาง-พลา ค.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	2-2-74	9	ไม่มีภาระผูกพัน
24.	บ้านจัดสรรโครงการวินเทจ โฮมวิลเลจ 3	บริษัทเป็นเจ้าของ	อ.บ้านฉาง-พลา ค.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	9-3-63.20	-	ไม่มีภาระผูกพัน
25.	บ้านจัดสรรโครงการสินทวีการ์เด้นท์ 2	บริษัทเป็นเจ้าของ	อ.สุขุมวิท ค.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	42-1-92.50	-	ไม่มีภาระผูกพัน
26.	บ้านจัดสรรโครงการแสนเอก 3	บริษัทเป็นเจ้าของ	อ.บ้านฉาง-พลา ค.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	6-2-60	-	ไม่มีภาระผูกพัน
27.	บ้านจัดสรรโครงการเวลาน่า กอล์ฟ เส้าส์	บริษัทเป็นเจ้าของ	อ.บ้านฉาง-พลา ค.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	24-3-23.3	-	ไม่มีภาระผูกพัน
28.	บ้านจัดสรรโครงการบริช แอท อีสเทอร์น สตาร์ฟอร์เรสได้	บริษัทเป็นเจ้าของ	อ.บ้านฉาง-พลา ค.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	93-3-43.50	-	219
29.	บ้านจัดสรร โครงการแกรนด์ เวลาน่า	บริษัทเป็นเจ้าของ	อ.บ้านฉาง-พลา ค.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	47-0-79	-	330
30.	ที่ดินและอาคารสปอร์ตคลับ	บริษัทเป็นเจ้าของ	อ.บ้านฉาง-พลา ค.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	16-2-65	92	ไม่มีภาระผูกพัน
31.	ห้องพักและบ้านให้เช่า "อีสตาร์ "	บริษัทเป็นเจ้าของ	อ.บ้านฉาง-พลา ค.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	43-2-67.50	315 *	ไม่มีภาระผูกพัน
32.	ที่ดินเปล่า	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซิ่น จำกัด เป็นเจ้าของ	อ.สุขุมวิท กม.192 ค.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	105-2-80.70	270	ไม่มีภาระผูกพัน
33.	สนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรีคลับ แอนด์ รีสอร์ท อาคารสโมสร และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด เป็นเจ้าของ	อ.บ้านฉาง-พลา ค.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	392-2-28	488 *	ไม่มีภาระผูกพัน

<u>หมายเหตุ</u> 1. มูลค่าที่ดินประเมิน โดยบริษัท ไทยประเมิน ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ณ เดือนมกราคม 2563 (รายการที่ 30 ราคาประเมิน ณ มกราคม 2562)

2. * มูลค่าที่ดินรวมสิ่งปลูกสร้าง

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ในปี 2562 บริษัทไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายอันมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไป

ก. ชื่อ ประเภทธุรกิจ ที่ตั้ง โทรศัพท์ โทรสาร จำนวน และชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

ชื่อ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
สำนักงานใหญ่	เลขที่ 898 ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ : 0 2263 1010-5 โทรสาร : 0 2263 1009
สำนักงานสาขา	65/14-15 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 21130 โทรศัพท์ : 0 3860 2500, 0 3860 2511 โทรสาร : 0 3860 2754 Website : www.estarpcl.com E-mail : info@estarpcl.com
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียน	บมจ.0107536000307
ทุนจดทะเบียน	5,172,246,185 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	5,022,246,185 บาท

ข. ชื่อ ประเภทธุรกิจ ที่ตั้ง โทรศัพท์ โทรสาร จำนวน และชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด

ดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟ คลับเฮ้าส์ กีฬา และห้องประชุมสัมมนา และจัดเลี้ยง ในนาม สนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่ คลับ แอนด์ รีสอร์ท ซึ่งตั้งอยู่ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

สถานที่ตั้ง	241/5 หมู่ 3 ตำบลพลา อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 21130 โทรศัพท์ : 0 3863 0410-3 โทรสาร : 0 3863 0418 Website : www.easternstargolfcourse.com E-mail : esr_marketing@hotmail.com
ประเภทธุรกิจ	สนามกอล์ฟ
เลขทะเบียน	0105532086493
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	500,000,000 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)
สัดส่วนการลงทุน	ร้อยละ 81.30

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซัน นิวเวิลด์ จำกัด

ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สถานที่ตั้ง	65/14-15 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 21130
	โทรศัพท์ : 0 3860 2500
	โทรสาร : 0 3860 2754
ประภทธุกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ยังไม่ได้ประกอบธุรกิจเชิงพาณิชย์)
เลขทะเบียน	0105533137636
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	160,000,000 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)
สัดส่วนการลงทุน	ร้อยละ 60

ค. ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ประเภทธุรกิจ โทรศัพท์ โทรสาร ของบุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

นายทะเบียน	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 93 ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง
	กรุงเทพมหานคร 10400
	โทรศัพท์ : 0 2009 9000
	โทรสาร : 0 2009 9991
	Website : http://www.set.or.th/tsd
	E-mail : www.set.or.th/contactcenter
ผู้สอบบัญชี	นางกิ่งกาญจน์ อัศวรังสฤษฎ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4496
สถานที่ตั้ง	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
	เลขที่ 193/136-137 ชั้น 33 อาคารเลครัชดา ออฟฟิศคอมเพล็กซ์ ถนนรัชดาภิเษก
	แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
	โทรศัพท์ : 0 2264 9090
	โทรสาร: 0 2264 0789

7. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

7.1 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

หุ้นสามัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 5,172,246,185.00 บาท เป็นหุ้นสามัญ 5,172,246,185 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 5,022,246,185.00 บาท เป็นหุ้นสามัญ 5,022,246,185 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

7.2 ผู้ถือหุ้น

บริษัทมีรายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก (ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2562) ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด *	2,192,260,984	43.65
2.	บริษัท บีบีทีวี เอ็ดคิวตี้ จำกัด *	513,000,000	10.21
3.	บริษัท ซันไรส์ อีดิวตี้ จำกัด *	279,212,609	5.56
4.	นายกฤตย์ รัตนรักษ์ *	131,058,500	2.61
5.	นายทวี หาญไกรวิไลย์	98,100,000	1.95
6.	บริษัท ไซเบอร์ เวนเจอร์ จำกัด	42,923,612	0.85
7.	นางลักษณีวรรณ มงคลรัตนชาติ	42,010,300	0.84
8.	บริษัท สตาร์บล็อค กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	42,000,000	0.83
9.	นายสุชาติ หวังสว่างกุล	41,814,800	0.83
10.	นางนวลจันทร์ ตีระสงกรานต์	36,746,300	0.73
	รวม	**3,419,127,105**	**68.07**

หมายเหตุ :

*** กลุ่มซันไรส์ ประกอบด้วย**

- บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด (ธุรกิจบันเทิง)	ถือหุ้นจำนวน	2,192,260,984	หุ้น	คิดเป็นร้อยละ	43.65
- บริษัท บีบีทีวี เอ็ดคิวตี้ จำกัด	ถือหุ้นจำนวน	513,000,000	หุ้น	คิดเป็นร้อยละ	10.21
- บริษัท ซันไรส์ อีดิวตี้ จำกัด	ถือหุ้นจำนวน	279,212,609	หุ้น	คิดเป็นร้อยละ	5.56
- บริษัท จี แอล แอสเซทส์ จำกัด	ถือหุ้นจำนวน	5,746,876	หุ้น	คิดเป็นร้อยละ	0.11
- นายกฤตย์ รัตนรักษ์	ถือหุ้นจำนวน	131,058,500	หุ้น	คิดเป็นร้อยละ	2.61
	รวมหุ้นจำนวน	3,121,278,969	หุ้น	**รวมคิดเป็นร้อยละ**	62.14

7.3 นโยบายจ่ายเงินปันผล

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการจ่ายเงินปันผลหากว่างบการเงินร วมของบริษัทและงบการเงินของบริษัทย่อยยังมีผลขาดทุนสะสมหรือหากจ่ายเงินปันผลแล้วกำไรสะสมจะเป็นขาดทุนสะสม อย่างไรก็ตามหากบริษัทและบริษัทย่อยจะจ่ายเงินปันผล จะต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่า ร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา(ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน

นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายในการจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการหลังจากหักทุนสำรองตามกฎหมาย โดยในการจ่ายเงิปันผลให้นำปัจจัยต่างๆ มาประกอบการพิจารณา เช่น ฐานะทางการเงิน สภาพคล่องการขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 คณะกรรมการบริษัท

โครงสร้างการจัดการของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย 3 คณะ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 11 คน ดังนี้

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นายอานันท์ ปันยารชุน	ประธานกรรมการ และ กรรมการอิสระ
2.	นายพงศ์พินิต เดชะคุปต์	รองประธานกรรมการ
3.	นายปรีชา อุ่นจิตติ	กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
4.	นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
5.	นางสุนันทา เตียสุวรรณ์	กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และ กรรมการตรวจสอบ
6.	นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์ [1]	ประธานคณะกรรมการบริหาร
7.	นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล[1]	กรรมการบริหาร
8.	นายทินวรรธน์ มหธราดล[1]	กรรมการบริหาร
9.	นายณัฐวิทย์ บุณยะวัฒน์	กรรมการบริหาร
10.	นายไพบูลย์ วงศ์จงใจหาญ	กรรมการ
11.	นายต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์ [1]	กรรมการผู้จัดการ

หมายเหตุ - [1] กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

- นายวีระพันธุ์ ทีปสุวรรณ รองประธานกรรมการ อยู่ในตำแหน่งถึงวันที่ 14 พฤษภาคม 2562
- นายพงศ์พินิต เดชะคุปต์ ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง รองประธานกรรมการ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2562

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจหน้าที่จัดการให้บริษัทดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น

2. คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทและกำกับดูแลการดำเนินกิจการของบริษัท ผ่านทางคณะกรรมการบริหารที่แต่งตั้งขึ้น

3. กรรมการต้องแจ้งให้บริษัททราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนได้เสียในสัญญาที่ทำกับบริษัทหรือเข้าถือหุ้นหรือหุ้นกู้เพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัทหรือบริษัทในเครือ

4. คณะกรรมการบริษัทต้องประชุมอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง โดยให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุม หรือในกรณีที่จำเป็นกรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปอาจร้องขอให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

5. กรรมการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากบริษัทในรูปของเงินรางวัลเบี้ยประชุม บำเหน็จ โบนัส หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่นตามข้อบังคับหรือตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะพิจารณาซึ่งอาจกำหนดเป็นจำนวนแน่นอนหรือวางเป็นหลักเกณฑ์ และจะกำหนดไว้เป็นคราวๆไปหรือจะให้มีผลตลอดไปจนกว่าจะมีการเปลี่ยนก็ได้และนอกจากนั้นให้ได้รับเบี้ยเลี้ยงและสวัสดิการต่างๆ ตามระเบียบบริษัท

ความในวรรคหนึ่ง ไม่กระทบกระเทือนสิทธิของพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท ซึ่งได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการในอันที่จะได้รับค่าตอบแทนและผลประโยชน์ในฐานะที่เป็นพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท

6. คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร พร้อมทั้งมอบอำนาจ และกำหนดอำนาจในการอนุมัติและสั่งการให้แก่คณะกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ เพื่อให้การบริหารกิจการของบริษัทดำเนินไปตามนโยบายและวัตถุประสงค์ของบริษัท

จำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละรายเข้าประชุมและจำนวนครั้งของการประชุมปี 2562 ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่มาประชุม/ จำนวนครั้งที่มีประชุม			
	กรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการบริหาร	คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
1.นายอานันท์ ปันยารชุน	5/5	-	-	-
2.นายวีระพันธุ์ ทีปสุวรรณ[1]	3/5	-	-	-
3.นายปรีชา อุ่นจิตติ	5/5	4/4	-	6/6
4.นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี	5/5	4/4	-	6/6
5.นางสุนันทา เตียสุวรรณ์	5/5	4/4	-	6/6
6.นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์	5/5	-	11/12	-
7.นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล	5/5	-	12/12	-
8.นายทินวรรธน์ มหธราดล	5/5	-	12/12	-
9.นายณัฐวิทย์ บุณยะวัฒน์	5/5	-	12/12	-
10.นายพงศ์พินิต เดชะคุปต์	5/5	-	-	-
11.นายไพบูลย์ วงศ์จงใจหาญ	5/5	-	-	-
12.นายต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์	5/5	-	12/12	-

หมายเหตุ - [1] นายวีระพันธุ์ ทีปสุวรรณ ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ 14 พ.ค.2562

กำหนดวันประชุมคณะกรรมการบริษัทและวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563

ลำดับ	การประชุม	วันที่	เวลา	วัตถุประสงค์
1.	คณะกรรมการบริษัท	วันศุกร์ที่ 10 มกราคม 2563	16.00 น.	เพื่อประชุมหารือเรื่องยุทธศาสตร์ในการวางแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัท
2.	คณะกรรมการบริษัท	วันพฤหัสบดีที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563	14.00 น.	เพื่ออนุมัติงบการเงินประจำปี 2562 เพื่อกำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น, อนุมัติแบบ 56-1 และรายงานประจำปี
3.	การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น	วันพฤหัสบดีที่ 30 เมษายน 2563	14.00 น.	พิจารณาเรื่องผลการดำเนินงาน และแต่งตั้งผู้สอบบัญชี ฯลฯ
4.	คณะกรรมการบริษัท	วันพฤหัสบดีที่ 30 เมษายน 2563	16.00 น.	พิจารณาอนุมัติให้กรรมการที่ได้รับการเลือกตั้งจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทเข้าดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการชุดย่อย
5.	คณะกรรมการบริษัท	วันพฤหัสบดีที่ 14 พฤษภาคม 2563	14.00 น.	เพื่ออนุมัติงบการเงินไตรมาส 1/2563
6.	คณะกรรมการบริษัท	วันพฤหัสบดีที่ 13 สิงหาคม 2563	14.00 น.	เพื่ออนุมัติงบการเงินไตรมาส 2/2563
7.	คณะกรรมการบริษัท	วันพฤหัสบดีที่ 12 พฤศจิกายน 2563	14.00 น.	เพื่ออนุมัติงบการเงินไตรมาส 3/2563

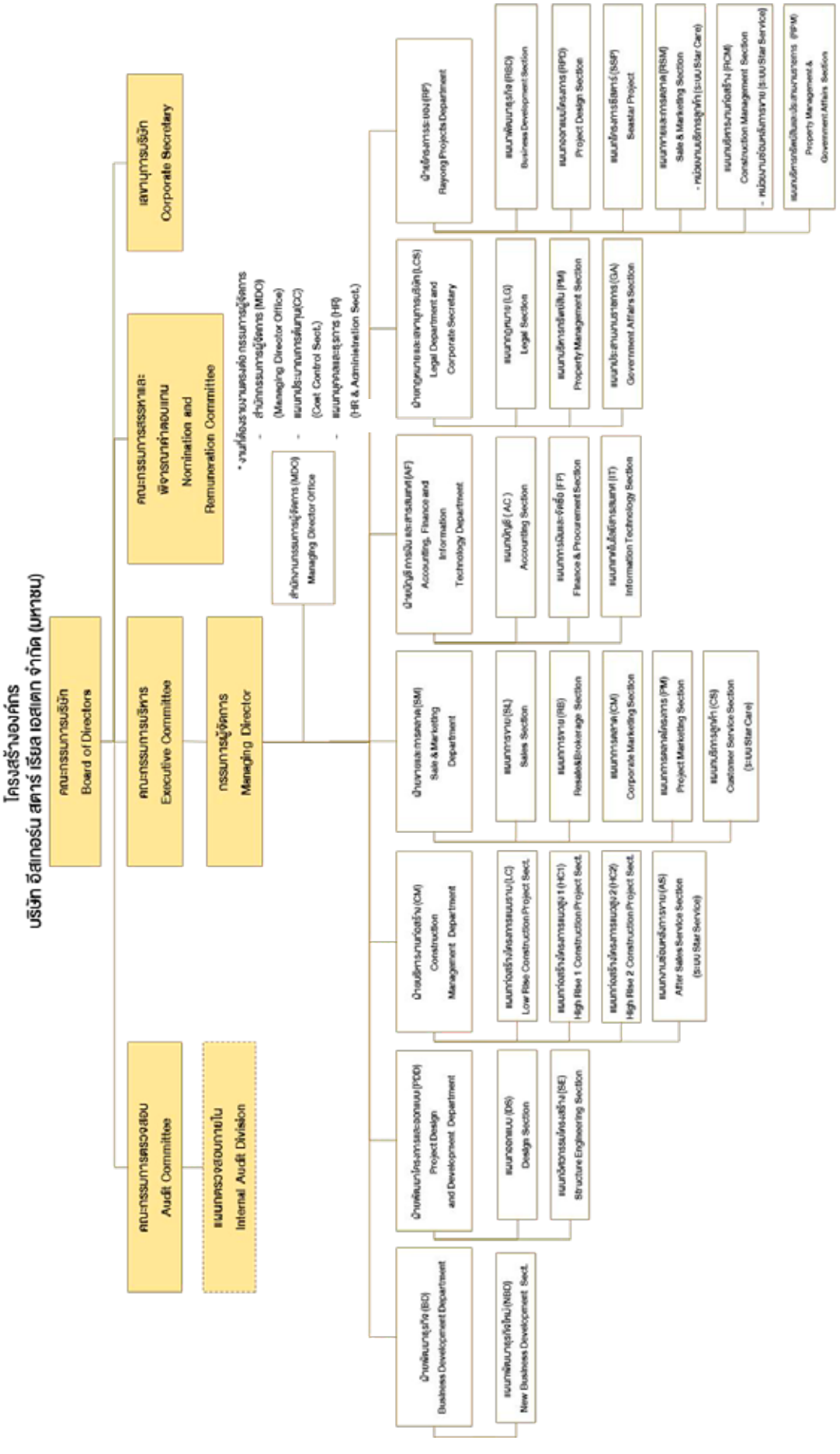
ทั้งนี้ กำหนดวันประชุมดังกล่าวอาจปรับเปลี่ยนได้รวมทั้งอาจกำหนดให้มีการประชุมเพิ่มเติมเป็นวาระพิเศษตามที่จะนัดหมายเป็นคราวๆ ไป

8.2 ผู้บริหาร

ผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 14 คน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นายต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์	กรรมการผู้จัดการ
2.	นายพงษ์ศักดิ์ ใหม่ช้อน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ/ ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและเลขานุการบริษัท
3.	นายศุภพงศ์ อัมระรงค์	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ
4.	นางสาวชลิณี ปรัชญาสันติ	ผู้อำนวยการ สำนักกรรมการผู้จัดการ
5.	นายพิชัย พิชเยนทรโยธิน	ผู้อำนวยการฝ่ายโครงการระยอง
6.	นายกิติพงษ์ ผดุงสุทธิ์	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง
7.	นางพิชญ์ภัสสร์ โพธิ์วัฒนกุล	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ
8.	นางสาวพูนศรี ผลพานิชเจริญ	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี และการเงิน
9.	นางสาวพันธุ์ทิพา สุขทิพยาโรจน์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการแผนกบริการลูกค้า
10.	นายณัฐวุฒิ แซ่เฮ้ง	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
11.	นายฤทธิชัย บรรลือลาภ	ผู้อำนวยการฝ่ายขายและการตลาด
12.	นายดิสวะ เสรีวัฒนา	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง โครงการแนวสูง
13.	นายสุวิทย์ เหมน้อย	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง โครงการแนวราบ
14.	นายชิติสรรค์ ถิรชนิดาทรัพย์	รักษาการผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการและออกแบบ

โครงสร้างองค์กร
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)



ณ 14 พฤษภาคม 2562

รายละเอียดเกี่ยวกับ กรรมการ ผู้บริหาร และเลขานุการบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) [1]	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
1.	นายอานันท์ ปันยารชุน ประธานกรรมการและ กรรมการอิสระ	88	ปริญญาตรี (เกียรตินิยม) สาขากฎหมาย มหาวิทยาลัยเคมบริดจ์	0.08	ไม่มี	2535-ปัจจุบัน 2562-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ ประธานกรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท ซี.เอ.เอส. โฮลดิ้ง กรุ๊พ จำกัด
2.	นายวีระพันธุ์ ทีปสุวรรณ *(ถึงแก่กรรม)* รองประธานกรรมการ ผ่านการอบรมหลักสูตร -Role of the Chairman Program (RCP)	77	ปริญญาโทบริหารธุรกิจ Northeastern University, U.S.A. ปริญญาศรีเศรษฐศาสตร์ Boston University, U.S.A.	0.02	ไม่มี	2546-14 พ.ค.2562 2542-14 พ.ค.2562 2550–14 พ.ค.2562 2560–14 พ.ค.2562	รองประธานกรรมการ ประธานกรรมการ ประธานกรรมการ ประธานกรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท ศรีอยุธยาประกันภัย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) บริษัท พัทยา แกรนด์ วิลเลจ จำกัด
3.	นายพงศ์พินิต เดชะคุปต์ กรรมการ ผ่านการอบรมโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตรต่อไปนี้ - Anti - Corruption for Executive Program รุ่นที่ 7/2013 (ACEP) - How to Develop a Risk Management Plan รุ่นที่ 4/2013 (HRP) - Chartered Director Class รุ่นที่ 7/2013 (CDC) - Role of the Compensation Committee รุ่นที่ 14/2012 (RCC) -Role of The Nomination and Governance Committee รุ่นที่ 2/2012 (RNG) - The Board's Roles in Merger & Acquisitions รุ่นที่ 1/2011 (M & A) - Monitoring Fraud Risk Management รุ่นที่ 2/2010 (MFM)	65	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ University of Detroit, Michigan, U.S.A. ปริญญาตรี การบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-	ไม่มี	2557–ปัจจุบัน 2557–ปัจจุบัน 2558–2562 2562-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2546-2561 2559–2562 2558-2561 2557-2560	ประธานกรรมการธรรมาภิบาลและความเสี่ยง กรรมการ กรรมการ รองประธานกรรมการ กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ กรรมการ กรรมการ ประธานกรรมการ กรรมการ	บริษัท ปูนซิเมนต์นครหลวง จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) สยาม ซิตี้ ซีเมนต์ (ลังกา) ลิมิเต็ด (บริษัทย่อย) (จดทะเบียนในประเทศศรีลังกา) บริษัท มีเดีย สตูดิโอ จำกัด บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
	- Monitoring of The Quality of Financial Reporting รุ่นที่ 10/2010 (MFR) - Monitoring The Internal Audit Function รุ่นที่ 7/2010 (MIA) - Monitoring The System of Internal Control and Risk Management รุ่นที่ 9/2010 (MIR) - Financial Institutions Governance Program รุ่นที่ 1/2010 (FGP) - Successful Formulation & Execution of Strategy รุ่นที่ 7/2010 (SFE) - Advanced Audit Committee Program รุ่นที่ 30/2010 (ACP) - Director Certification Program รุ่นที่ 126/2009 (DCP) - Directors Accreditation Program รุ่นที่ 71/2008 (DAP)							
4.	นายปรีชา อุ่นจิตติ กรรมการอิสระ และ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	74	ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2546-ปัจจุบัน 2546-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด
	ผ่านการอบรมหลักสูตร -Director Certification Program (DCP) -Director Accreditation Program (DAP)							

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) [1]	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
5.	นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ผ่านการอบรมหลักสูตร - Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 101/2008 -Financial Statements for Directors (FSD) รุ่นที่ 1/2008 -Role of the Compensation Committee (RCC) รุ่นที่ 3/2007 -Executive Development Program (EDP) รุ่นที่ 1/1990 -Finance Executive Program – Finex รุ่นที่ -/1997	70	ปริญญาโท สาขารัฐประศาสนศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย Mini MBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี สาขาสังคมวิทยา-มานุษยวิทยา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่	-	ไม่มี	2557-2559 2559-2562 2562-ปัจจุบัน 2558-2561 2552-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ ประธานกรรมการ ประธานที่ปรึกษา ประธานกรรมการ และ กรรมการผู้จัดการ กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท เอชอาร์ โปรเฟสชั่นแนล คอนซัลติ้ง แอนด์ เซอร์วิส จำกัด บริษัท รักษาความปลอดภัย เอชอาร์ โปร แอนด์ เซอร์วิส จำกัด บริษัท รักษาความปลอดภัย เอชอาร์ โปร การ์ด จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
6.	นางสุนันทา เตียสุวรรณ์ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ผ่านการอบรมหลักสูตร - Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 22/2002 - ผ่านการอบรมวิทยาลัยตลาดทุน รุ่นที่ 11	69	Ordinary National Diploma in Business Studies and Administration University of Westminster (U.K.).	0.03	ไม่มี	2548-ปัจจุบัน 2558–ปัจจุบัน 2536-ปัจจุบัน 2534-ปัจจุบัน 2551-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน กรรมการ กรรมการ ประธานผู้พิพากษาสมทบ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) กลุ่มบริษัทแพรนด้าจิวเวลรี่ จำกัด (มหาชน) บริษัท ฟอร์เวิร์ด ฟรีแลนด์ จำกัด ศาลเยาวชนและครอบครัวจังหวัดสมุทรปราการ
7.	นายไพบูลย์ วงศ์จงใจหาญ กรรมการ ผ่านการอบรมหลักสูตร -Director Accreditation Program (DAP) Class 66/2007 - Building Energy Conservation (The Department of Alternative Energy Development and Efficiency under The Ministry of Energy) Class 18/1996	55	ปริญญาตรี (เกียรตินิยม) วิศวกรรมศาสตร์ เทคโนโลยีไฟฟ้าอุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ วุฒิวิศวกรไฟฟ้า วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ สามัญวิศวกรไฟฟ้ากำลัง สภาวิศวกร ภาคีวิศวกรไฟฟ้าสื่อสาร สภาวิศวกร	-	ไม่มี	2550-2559 2558-2559 2560-ปัจจุบัน 2550-ปัจจุบัน 2546-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร รักษาการกรรมการผู้จัดการ กรรมการ กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหาร	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซัน นิวเวิลด์ จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด บริษัท บีบีทีวี เอ็ดดิวิตี้ จำกัด

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) [1]	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
	-Building Electrical Design and Installation Standard Code For Energy Conservation (The Department of Alternative Energy Development and Efficiency under The Ministry of Energy) Class 1/1997 -Person Responsible for Energy in Building (The Department of Alternative Energy Development and Efficiency under The Ministry of Energy) Class 1/2003							
8.	นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์ ประธานคณะกรรมการบริหาร ผ่านการอบรมหลักสูตร -Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 52/2006 - Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 88/2007 - Audit Committee Program (ACP) รุ่นที่ 19/2007 - Role of the Compensation Committee (RCC) รุ่นที่ 7/2008	59	Ph.D. in Management Massachusetts Institute of Technology M.S. in Management Massachusetts Institute of Technology B.S. in Electrical Engineering Massachusetts Institute of Technology	-	ไม่มี	2557-ปัจจุบัน 2548-2557 2552-2561 2549-ปัจจุบัน 2541-ปัจจุบัน 2557-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริหาร กรรมการบริหาร กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน กรรมการนโยบายและกลยุทธ์ กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน กรรมการตรวจสอบ กรรมการผู้จัดการ ประธานกรรมการ ประธานกรรมการ ประธานกรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท ไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัท โอเชียนกลาส จำกัด (มหาชน) บริษัท เพรสิเด้นท์โฮเต็ลและทาวเวอร์ จำกัด บริษัท รัชต์ภาคย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท เทอร์ราเวสท์ จำกัด บริษัท เทอร์รา เวนเจอร์ จำกัด

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) [1]	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
9.	นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล กรรมการบริหาร ผ่านการอบรมหลักสูตร -Company Secretary Program (CSP) -Executive Development Program (EDP) รุ่นที่ 6 - Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 23 และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็นผู้ควบคุมการปฏิบัติงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบที่ปรึกษาทางการเงินและขอบเขตดำเนินงาน พ.ศ. 2552	57	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช	-	ไม่มี	2550–ปัจจุบัน 2549–ปัจจุบัน 2549-ปัจจุบัน 2549–ปัจจุบัน 2548–2559 2546-ปัจจุบัน 2546–ปัจจุบัน 2548–2559	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการบริหาร ผู้จัดการฝ่ายบัญชี - การเงิน กรรมการบริหาร กรรมการบริหาร	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซัน นิวเวิลด์ จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด บริษัท ซุปเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด บริษัท เขาเขียวคันทรี่คลับ จำกัด บริษัท บีบีทีวี เอ็ดดิวิตี้ จำกัด บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด บริษัท สยามภูริมงคล จำกัด
10.	นายต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์ กรรมการผู้จัดการ ผ่านการอบรมหลักสูตร -Director Certification Program (DCP) รุ่น 252/2018	44	ปริญญาเอก วิศวกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีแห่งโตเกียว (TIT) ปริญญาโท วิศวกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (AIT) ปริญญาตรี (เกียรตินิยม) วิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-	ไม่มี	2559– ปัจจุบัน 2560- ปัจจุบัน 2556–2559	กรรมการผู้จัดการ กรรมการบริหาร Executive Vice President-Strategy And New Business Development	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด บริษัท พฤกษาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
11.	นายณัฐวิทย์ บุณเยะวัฒน์ กรรมการบริหาร Senior Executive Program (SEP 9) Sasin	58	Master of Science Abiline Christian University Texas, USA. ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย	-	ไม่มี	2558–ปัจจุบัน 2553–ปัจจุบัน 2557–2562 2558-ปัจจุบัน 2560- ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหาร กรรมการบริหาร	บริษัท โฮมสุขุมวิท จำกัด บริษัท แกรนด์หลานหลวง จากัด บริษัท แม็ทชิ่ง แม็กซิไมซ์ โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) [1]	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
12.	นายทินวรรธน์ มหธราดล กรรมการบริหาร ผ่านการอบรมหลักสูตร - Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 205/2015 -Risk Management Program (RMP) รุ่นที่ 6/2015	61	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ Ball State University ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2552 – ปัจจุบัน 2557 – ปัจจุบัน 2558 – ปัจจุบัน 2558 – ปัจจุบัน 2558 – ปัจจุบัน 2560 – ปัจจุบัน 2560 – ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ	บริษัท มหธราดล จำกัด บริษัท ศรีวิชัยเวชวิวัฒน์ จำกัด (มหาชน) บริษัท บีบีทีวี เอ็ดดูเคชั่น จำกัด บริษัท ซันไรส์ อีดิวเคชั่น จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท รัตนรักษ์ จำกัด บริษัท สยาม ซิตี้ ซีเมนต์ (เวียดนาม) จำกัด บริษัท วิลล่าเทวา รีสอร์ทแอนด์โฮเทล จำกัด บริษัท นรา 12 จำกัด
13	นายพงษ์ศักดิ์ ใหม่ช้อน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายกฎหมายและเลขานุการบริษัท ผ่านการอบรมหลักสูตร - Company Secretary Program (CSP) - Anti-Corruption: The Practical Guide (ACPG)	61	ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2557-ปัจจุบัน 2557-ปัจจุบัน 2557-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายกฎหมายและเลขานุการบริษัท กรรมการบริหาร กรรมการบริหาร	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด
14	นายศุภพงศ์ อัมระรงค์ ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงินและสารสนเทศ	52	MBA มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ปริญญาตรี การบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2549 – ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงินและสารสนเทศ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
15	นางสาวชลิฌี ปรัชญาสันติ ผู้อำนวยการสำนักกรรมการผู้จัดการ ผ่านการอบรม -Mini MRE มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปี 2554	42	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ	-	ไม่มี	2559-ปัจจุบัน 2549–2559	ผู้อำนวยการสำนักกรรมการผู้จัดการ ผู้จัดการอาวุโสสายงานกลยุทธ์ธุรกิจและกลยุทธ์การดำเนินการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท พฤกษา เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) [1]	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
16	นายพิชัย พิชเยนทรโยธิน ผู้อำนวยการฝ่ายโครงการระยอง	52	ปริญญาโท สาขาอสังหาริมทรัพย์และการบริหารงานก่อสร้าง มหาวิทยาลัยเดนเวอร์ ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า สถาบันเทคโนโลยีเจ้าคุณทหารลาดกระบัง	-	ไม่มี	2560-ปัจจุบัน 2545-2558	ผู้อำนวยการฝ่ายโครงการระยอง กรรมการผู้จัดการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท เสรีพรีเมียร์ จำกัด
17	นายกิตติพงษ์ ผดุงสุทธิ์ ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง กลุ่มปฏิบัติการธุรกิจ	47	ปริญญาโท สาขาบริหารงานก่อสร้าง มหาวิทยาลัยรังสิต ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมศาสตร์โยธา มหาวิทยาลัยรังสิต	-	ไม่มี	2561-ปัจจุบัน 2560 – 2561 2556 - 2560	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง กลุ่มปฏิบัติการธุรกิจ ผู้ช่วยกรรมการอาวุโส ผู้อำนวยการโครงการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท เจเอสพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
18	นายฤทธิชัย บรรลือลาภ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายขาย และการตลาด ผ่านการอบรม -Mini MRE มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปี 2558	36	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ	-	ไม่มี	2561–ปัจจุบัน 2559–2561 2557-2559	ผู้อำนวยการฝ่ายขายและการตลาด รักษาการผู้อำนวยการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการสายงานกลยุทธ์ธุรกิจและกลยุทธ์การดำเนินการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท โอเชี่ยน พรอพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท พฤกษา เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
19	นางพิชญ์กัสสร์ โพธิ์วัฒนกุล ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ	55	ปริญญาตรี การเงินการธนาคาร มหาวิทยาลัยรามคำแหง	-	ไม่มี	2549-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
20	นางสาวพันธุ์ทิพา สุขทิพยาโรจน์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการแผนกบริการลูกค้า	56	ปริญญาตรี การจัดการทั่วไป มหาวิทยาลัยราชภัฏบ้านสมเด็จเจ้าพระยา	-	ไม่มี	2561-ปัจจุบัน 2556-2561	ผู้ช่วยผู้อำนวยการแผนกบริการลูกค้า ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายขายและบริการลูกค้า	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
21	นายณัฐวุฒิ แซ่เฮ้ง ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ผ่านการอบรม -The Next Tycoon รุ่น 3 ปี 2560	32	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ	-	ไม่มี	2559-ปัจจุบัน 2553-2559	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ผู้จัดการอาวุโสแผนกพัฒนาธุรกิจ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลอปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
22	นายดิสวะ เสรีวิวัฒนา ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง (กลุ่มปฏิบัติการธุรกิจ2)	51	ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์ต่อเนื่อง มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช	-	ไม่มี	2561-ปัจจุบัน 2554-2561	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง(กลุ่มปฏิบัติการธุรกิจ2) ผู้จัดการโครงการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท สโตนเฮ็น อินเตอร์ จำกัด
23	นายสุวิทย์ เหมน้อย ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง (กลุ่มปฏิบัติการธุรกิจ2)	40	ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเกษมบัณฑิต	-	ไม่มี	2561-ปัจจุบัน 2559-2561 2555-2559	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง(กลุ่มปฏิบัติการธุรกิจ2) ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท เจเอสพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
24	นางสาวพูนศรี ผลพานิชเจริญ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงินและสารสนเทศ	36	ปริญญาตรี สาขาบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-	ไม่มี	2562-ปัจจุบัน 2560	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงินและสารสนเทศ ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท โอเชี่ยน พรอพเพอร์ตี้ จำกัด

8.3 เลขานุการบริษัท

เลขานุการบริษัท คือ นายพงษ์ศักดิ์ ใหม่ซ้อน ทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และข้อพึงปฏิบัติด้านการกำกับดูแลในการดำเนินกิจกรรมของคณะกรรมการให้เป็นไปตามกฎหมาย การดำเนินการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัท การประชุมคณะกรรมการบริหารและการประชุมผู้ถือหุ้น ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานภายในบริษัทให้ปฏิบัติตามมติคณะกรรมการบริหาร มติคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานที่กำกับดูแล เช่น สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และดูแลการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อหน่วยงานที่กำกับดูแลและสาธารณชนให้ถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมาย และปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ

ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเลขานุการบริษัทและประวัติการอบรมที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายปรากฏตาม เอกสารแนบ 1

8.4 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยนั้น คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะพิจารณาถึงความเหมาะสมและสอดคล้องกับหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ เช่น ธุรกิจและผลประกอบการของบริษัท บรรทัดฐานของตลาดและอุตสาหกรรมเดียวกัน สภาวะเศรษฐกิจ เป็นต้น และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริษัทกระทำโดยโปร่งใส ตามหลักการที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยผู้ถือหุ้นได้อนุมัติกำหนดการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริษัท สำหรับปี 2562 ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562 โดยอนุมัติให้จ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัทในวงเงินไม่เกิน 9.5 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับสำหรับปี 2561 โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาจัดสรรเงินค่าตอบแทนให้แก่กรรมการแต่ละท่านตามความเหมาะสม

<u>ค่าตอบแทนกรรมการรายเดือน</u> คณะกรรมการบริษัท จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือน ภายในกรอบวงเงินเพื่อการนี้ ไม่เกิน 9.5 ล้านบาทต่อปี โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาการจัดสรร

โดยค่าตอบแทนกรรมการรายเดือนข้างต้น มีรายละเอียด ดังนี้

1. <u>ค่าตอบแทนกรรมการ</u> ประธานกรรมการได้รับค่าตอบแทนรายเดือน เดือนละ 120,000 บาท และกรรมการได้รับค่าตอบแทนเดือนละ 50,000 บาท
2. <u>ค่าตอบแทนคณะกรรมการ</u> กรรมการที่ได้รับมอบหมายให้เป็นคณะกรรมการชุดย่อย ได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมตามความรับผิดชอบ ดังนี้
   - 2.1 <u>คณะกรรมการบริหาร</u> ประธานคณะกรรมการบริหาร ได้รับค่าตอบแทนรายเดือน เดือนละ 20,000 บาท และกรรมการบริหาร ได้รับค่าตอบแทนรายเดือน เดือนละ 10,000 บาท
   - 2.2 <u>คณะกรรมการตรวจสอบ</u> ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ ได้รับค่าตอบแทนรายเดือน เดือนละ 20,000 บาท และกรรมการตรวจสอบ ได้รับค่าตอบแทนรายเดือน เดือนละ 10,000 บาท
   - 2.3 <u>คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน</u> ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้รับค่าตอบแทนรายเดือน เดือนละ 20,000 บาท และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้รับค่าตอบแทนรายเดือน เดือนละ 10,000 บาท

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินสำหรับสมาชิกของคณะกรรมการบริษัทในปี 2562

รายชื่อ	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการบริหาร	คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	รวมค่าตอบแทนทั้งหมด (บาท)
1.นายอานันท์ ปันยารชุน	1,440,000	-	-	-	1,440,000
2.นายวีระพันธุ์ ทีปสุวรรณ[1]	250,000	-	-	-	250,000
3.นายปรีชา อุ่นจิตติ	600,000	240,000	-	120,000	960,000
4.นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี	600,000	120,000	-	120,000	840,000
5.นางสุนันทา เตียสุวรรณ์	600,000	120,000	-	240,000	960,000
6.ดร.ชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์	600,000	-	240,000	-	840,000
7.นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล	600,000	-	120,000	-	720,000
8.นายทินวรรธน์ มหาธราดล	600,000	-	120,000	-	720,000
9.นายณัฐวิทย์ บุณยะวัฒน์	600,000	-	120,000		720,000
10.นายพงศ์พินิต เดชะคุปต์	600,000	-	-	-	600,000
11.นายไพบูลย์ วงศ์จงใจหาญ	600,000	-	-	-	600,000
12.นายต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์	-	-	-	-	-
รวม					**8,650,000**

หมายเหตุ นายวีระพันธุ์ ทีปสุวรรณ[1] สิ้นสุดการเป็นกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2562 เนื่องจากถึงแก่กรรม

ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการ: ไม่มี

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินสำหรับผู้บริหาร รวม 14 คน รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 27,398,402 บาท ซึ่งรวมเงินเดือนและเงินรางวัลประจำปี 2562 แล้ว

ค่าตอบแทนอื่นของผู้บริหาร: ได้แก่ เงินสมทบเข้ากองทุนเลี้ยงชีพ มีจำนวนทั้งสิ้น 871,595 บาท

8.5 บุคลากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีพนักงาน และคนงาน ทั้งหมด 197 คน แบ่งเป็นระดับผู้บริหาร 32 คน และระดับพนักงาน 114 คน และคนงาน 51 คน โดยมีผลตอบแทนรวมพนักงานและคนงานในรอบปีที่ผ่านมา ซึ่งได้แก่ เงินเดือน เงินรางวัลประจำปี ค่าล่วงเวลา เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินสมทบประกันสังคม เงินกองทุนทดแทน ค่าเช่าบ้าน ค่าโทรศัพท์ และค่าเดินทาง ค่าครองชีพ ประกันสุขภาพกลุ่มและประกันอุบัติเหตุกลุ่ม ตรวจสุขภาพประจำปี เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 120 ล้านบาท และในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา (ปี 2560-2562) บริษัทไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานแต่อย่างใด

นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

ในปี 2562 บริษัทได้เน้นการฝึกอบรมและพัฒนาพนักงานอย่างต่อเนื่อง ด้วยการส่งเสริมให้พนักงานเข้าร่วมการสัมมนาและอบรมหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับงานในหน้าที่ความรับผิดชอบเพื่อเป็นการเพิ่มความรู้และทักษะในการทำงาน นอกเหนือจากเน้นให้หัวหน้างานฝึกอบรมพนักงานในสังกัดในระหว่างช่วงเวลาการทำงาน

นอกเหนือจากแผนการพัฒนาบุคลากรดังกล่าว บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินกิจการอย่างมีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง จึงจัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่ง เพื่อสรรหาและเตรียมความพร้อมของผู้บริหารระดับสูงและตำแหน่งที่สำคัญ รวมทั้งพัฒนาผู้ที่มีศักยภาพที่จะสืบทอดตำแหน่งสำคัญในการบริหาร ทั้งนี้ เพื่อลดความเสี่ยงจากการที่ต้องสูญเสียบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและมีประสบการณ์ จนทำให้การดำเนินกิจการของบริษัทสะดุดหรือขาดความต่อเนื่อง

โดยองค์กรได้ดำเนินการพัฒนาการประเมินผลการปฏิบัติงาน โดยเริ่มตั้งแต่ กระบวนกการวางแผน ติดตาม ประเมิน พัฒนาและนำไปสู่การจ่ายผลตอบแทนและให้รางวัลที่ชัดเจนให้มุ่งสู่องค์กรสมรรถนะสูง (High Performance Organization) ซึ่งกระบวนการพัฒนาระบบประเมินการปฏิบัติงาน ได้กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบทุกส่วนงานที่มีบทบาทเชื่อมโยงต่อวิสัยทัศน์ พันธกิจ พร้อมกำหนดแผนงานให้สอดคล้องและเชื่อมโยงการประเมินผลการปฏิบัติงาน ผลตอบแทนรายบุคคล ซึ่งจะก่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลต่อองค์กรทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

9. การกำกับดูแลกิจการ

9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัท ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี อันเป็นปัจจัยหลักที่จะส่งเสริมให้บริษัทมีระบบการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นพื้นฐานต่อความสำเร็จและการเติบโตของบริษัทอย่างยั่งยืน คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการขึ้นโดยครอบคลุมหลักสำคัญ ดังนี้

- การปฏิบัติอย่างเสมอภาค และเป็นที่เชื่อถือต่อผู้มีส่วนได้เสียคณะกรรมการบริษัทมีความมุ่งมั่นในการปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างเต็มความสามารถเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อองค์กร โดยแสดงออกถึงภาวะผู้นำและสามารถควบคุมการดำเนินงานของฝ่ายจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล และดูแลมิให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- บริษัทกำหนดแนวทางจรรยาบรรณเพื่อให้กรรมการและพนักงานถือปฏิบัติ
- การดำเนินงานด้วยความโปร่งใส สามารถตรวจสอบโดยจัดให้มีระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายในเพื่อจัดการกับความเสี่ยง โดยมีแผนกตรวจสอบภายในในองค์กรเพื่อกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินงานตามนโยบายอย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ บริษัทยึดมั่นต่อผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ตั้งแต่ผู้ถือหุ้น เจ้าหนี้ พนักงาน ลูกค้า คู่ค้า หน่วยงานของรัฐ คู่แข่ง ชุมชนสาธารณะ โดยไม่ได้มุ่งหวังกำไรเพียงอย่างเดียว บริษัทได้เขียนนโยบายการกำกับดูแลกิจการ เป็นลายลักษณ์อักษรและประกาศเป็นนโยบายที่สำคัญให้แก่ คณะกรรมการ ฝ่ายจัดการ และพนักงานทุกคน ทุกระดับ ปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 13 มกราคม 2546 เป็นต้นมา ซึ่งทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องสามารถศึกษาและตรวจสอบได้จากเว็บไซต์ของบริษัท

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างการจัดการของบริษัทประกอบด้วยคณะกรรมการชุดย่อยทั้งหมด 3 ชุด คือ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ก) คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วย

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์	ประธานคณะกรรมการบริหาร
2.	นายต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์	กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ
3.	นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล	กรรมการบริหาร
4.	นายณัฐวิทย์ บุณยะวัฒน์	กรรมการบริหาร
5.	นายทินวรรธน์ มหธราดล	กรรมการบริหาร

<u>หน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร</u>

1. พิจารณากลั่นกรองเรื่องที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และตรวจสอบรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้การรับรอง
2. กำกับดูแลการบริหารงานของบริษัท ให้เป็นไปตามแผนงาน งบประมาณและนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดหรืออนุมัติไว้และติดตามการปฏิบัติงานในเรื่องที่คณะกรรมการบริษัทได้มีมติไว้
3. พิจารณาอนุมัติเรื่องต่างๆ ภายในขอบเขตอำนาจของคณะกรรมการบริหาร

อำนาจของคณะกรรมการบริหาร

1. มีอำนาจในการกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และระเบียบการปฏิบัติของบริษัท ในด้านต่างๆ ตลอดจนการมอบหมายงานและการมอบอำนาจแก่ผู้ปฏิบัติงาน

2. มีอำนาจในการอนุมัติและ/หรือการตัดสินใจในเรื่องใดๆ ที่มิได้ระบุไว้ว่าจะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

3. มีอำนาจในการอนุมัติและ/หรือการตัดสินใจดำเนินการแทนคณะกรรมการบริษัท ในเรื่องเร่งด่วน ซึ่งไม่สามารถรอการประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้ ทั้งนี้ โดยให้หารือประธานกรรมการบริษัทหรือประธานคณะกรรมการตรวจสอบก่อนดำเนินการและเมื่อดำเนินการแล้วให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้สัตยาบันต่อไป

4. คณะกรรมการบริหารจะแต่งตั้งผู้บริหารของบริษัท ที่มิได้เป็นกรรมการบริหาร ให้เป็นสมาชิกสมทบของคณะกรรมการบริหารด้วยก็ได้แต่ต้องไม่เกิน 2 ท่าน

ขอบเขตของเรื่องที่ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

1. แนวนโยบายในการทำธุรกิจของบริษัท แผนงานและงบประมาณประจำปีของบริษัท โดยงบประมาณประจำปีจะต้องประกอบด้วย งบประมาณกำไรขาดทุน งบประมาณเงินสด งบประมาณการลงทุน อัตราพนักงานและงบประมาณการว่าจ้างพนักงาน

2. การจัดตั้งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัททุกโครงการ

3. นโยบายการบริหารงาน ผังการจัดองค์กรของบริษัท นโยบายเกี่ยวกับการพนักงาน การให้สวัสดิการ การจ่ายโบนัสและการขึ้นเงินเดือนประจำปี

4. การซื้อที่ดินและ/หรืออาคารที่อยู่นอกโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุมัติแล้วตาม ข้อ 2.

5. การขายที่ดิน และ/หรืออาคารในรายการซึ่งมิใช่เป็นไปตามปกติการค้าของบริษัท และ/หรือไม่ได้อยู่ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

6. การเช่าหรือให้เช่าที่ดินและ/หรืออาคารที่มีระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี หรือมูลค่าเกินกว่า 10 ล้านบาท

7. การกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้น หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

8. การเพิ่มทุน การลดทุน ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม การเลิกหรือการควบรวมของบริษัทดังกล่าว การขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ตลอดจนการเข้าร่วมลงทุนในบริษัทใดๆ

9. การฟ้องร้อง หรือต่อสู้คดี ที่มีมูลค่าเกินกว่าห้าล้านบาท

10. เรื่องที่กฎหมายกำหนดว่าจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

11. เรื่องอื่นๆ ที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ว่าจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

ข) คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วย

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นายปรีชา อุ่นจิตติ	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
2.	นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี	กรรมการตรวจสอบ
3.	นางสุนันทา เตียสุวรรณ์	กรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน คือ นางสุนันทา เตียสุวรรณ์

<u>ขอบเขตอำนาจหน้าที่คณะกรรมการตรวจสอบ</u>

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ รวมถึงการสอบทานพิเศษ การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญและรายการปรับปรุงของผู้สอบบัญชี

2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล

3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเสนอค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยพิจารณาความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี เช่น การสอบทานการให้บริการอื่นกับบริษัทของผู้สอบบัญชี การหมุนเวียนผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นต้น

5. สอบทานกับผู้สอบบัญชีถึงประเด็นอันอาจมีผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน เช่น ความยุ่งยากหรือข้อขัดแย้งที่มีนัยสำคัญที่ผู้สอบบัญชีประสบในระหว่างปฏิบัติงาน ประเด็นข้อเท็จจริงและความเห็นที่แตกต่างกันระหว่างผู้สอบบัญชีกับฝ่ายจัดการ ระดับประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายใน ข้อบกพร่องที่ปรากฏขึ้นในงวดบัญชีนี้ และที่อาจจะเกิดขึ้นในงวดบัญชีต่อไป เป็นต้น

6. ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุม และประชุมร่วมกับหัวหน้าหน่วยงานกำกับและตรวจสอบภายในโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

7. สอบทานระดับความเสี่ยงและสอบทานถึงวิธีการประเมินความเสี่ยงของผู้ตรวจสอบภายใน และสอบทานว่าคณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงที่สำคัญ และที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ

8. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัท ในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวโยงกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน รวมทั้ง ให้ความเห็นต่อคณะกรรมการเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ก่อนที่บริษัทจะเข้ามาทำรายการดังกล่าวตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

9. สอบทานและรับทราบการปฏิบัติงานตามหลักจริยธรรม จรรยาบรรณผู้บริหารและพนักงาน และบรรษัทภิบาล

10. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

10.1 ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท

10.2 ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท

10.3 ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

10.4 ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี

10.5 ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

10.6 จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน

10.7 ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร

10.8 รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

11. สอบทานและอนุมัติกฎบัตรของงานตรวจสอบภายใน และให้มีการทบทวนกฎบัตรของงานตรวจสอบภายในอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

12. พิจารณาและอนุมัติแผนงานการตรวจสอบภายในประจำปี และจัดลำดับความสำคัญโดยคำนึงถึงระดับความเสี่ยง สอบทานรายงานการตรวจสอบภายในและพิจารณาร่วมกับฝ่ายจัดการในเรื่องข้อบกพร่องสำคัญที่ตรวจพบและการสนองตอบจากฝ่ายจัดการ

13. ให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานกำกับและตรวจสอบภายในและพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานดังกล่าว

14. พิจารณาว่าจ้างหรือนำเอาผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านมาช่วยงานตรวจสอบและสอบสวนได้ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาว่าเหมาะสม

15. หากคณะกรรมการบริษัทหรือฝ่ายจัดการไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขรายการหรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบอาจรายงานเหตุการณ์ดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

16. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ทั้งนี้ การปฏิบัติของคณะกรรมการตรวจสอบจะต้องเป็นไปด้วยความอิสระ

ค) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วย

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นางสุนันทา เตียสุวรรณ์	ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
2.	นายปรีชา อุ่นจิตติ	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
3.	นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

<u>ขอบเขตหน้าที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน</u>

1. พิจารณานโยบาย หลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

1.1 นโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีปฏิบัติในการสรรหากรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อยต่างๆ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

1.2 นโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีปฏิบัติในการสรรหา คัดเลือก กลั่นกรองผู้ที่เหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการผู้จัดการ หรือผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กรหรือกิจการที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป

1.3 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นรวมถึงจำนวนค่าตอบแทนและผลโยชน์อื่นให้แก่กรรมการบริษัท กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท รวมถึงกรรมการ กรรมการผู้จัดการ หรือผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กรหรือกิจการที่บริษัท ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป

2. สรรหาคัดเลือกหรือพิจารณากลั่นกรองตัวบุคคล

สรรหา คัดเลือก หรือพิจารณากลั่นกรองตัวบุคคล เพื่อดำรงตำแหน่งต่างๆ ดังต่อไปนี้ เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา

2.1 กรรมการบริษัท

2.2 กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ที่รายงานตรงต่อคณะกรรมการบริษัท

2.3 ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

2.4 กรรมการ กรรมการผู้จัดการ หรือผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กรหรือกิจการที่บริษัท ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป

3. การพิจารณาค่าตอบแทน

พิจารณาและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้กรรมการบริษัท กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ รวมถึงกรรมการ กรรมการผู้จัดการ หรือผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กรหรือกิจการที่บริษัท ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป ได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบ และเป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ของบริษัท หรือองค์กรหรือกิจการที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป แล้วแต่กรณี โดยเทียบเคียงกับบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน หรือใกล้เคียงกัน ทั้งนี้กรรมการบริษัทที่ได้รับมอบหมายให้มีหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นควรได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายเพิ่มขึ้นนั้นด้วย

4 หน้าที่และความรับผิดชอบอื่นๆ

4.1 พิจารณาและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้ขนาดและองค์ประกอบของ คณะกรรมการบริษัทมีความเหมาะสมกับองค์กร รวมถึงมีการปรับเปลี่ยนให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป โดยคณะกรรมการบริษัทจะต้องประกอบด้วยบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ในด้านต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการกำกับดูแลและดำเนินธุรกิจของบริษัท

4.2 พิจารณาและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท แนวทางการประเมินผลงานของกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูง ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ เพื่อพิจารณาผลตอบแทนประจำปี โดยจะต้องคำนึงถึงหน้าที่ความรับผิดชอบและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้ความสำคัญกับการเพิ่มมูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้นในระยะยาว ประกอบการพิจารณาการประเมินผลด้วย

4.3 ดำเนินการประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือกรรมการผู้จัดการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

4.4 พิจารณาและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท แผนสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

4.5 เปิดเผยนโยบายและรายงานสรุปผลการดำเนินงานของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทนไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท

4.6 แสวงหาความเห็นจากที่ปรึกษาอิสระภายนอก ผู้มีความเชี่ยวชาญเฉพาะได้ในกรณีที่จำเป็นโดยบริษัทเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่าย เช่น การสำรวจเงินเดือน การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัท เป็นต้น

ง) **กรรมการอิสระ**

กรรมการอิสระของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วย

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นายอานันท์ ปันยารชุน	ประธานกรรมการ
2.	นายปรีชา อุ่นจิตติ	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
3.	นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
4.	นางสุนันทา เตียสุวรรณ์	กรรมการตรวจสอบ และประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

9.3 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

(1) กรรมการอิสระ

บริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการอิสระ โดยยึดถือหลักเกณฑ์เรื่องคุณสมบัติของ “กรรมการอิสระ” ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ดังนี้

ก) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย

ข) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต เว้นแต่จะได้พ้น จากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต

ค) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาตหรือบริษัทย่อย

ง) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำ เป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้ผู้ขออนุญาตหรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้ขออนุญาต หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

จ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาตสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

ฉ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

ช) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้ขออนุญาต ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ซ) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้ขออนุญาตหรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้ขออนุญาตหรือบริษัทย่อย

ฌ) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้ขออนุญาต

ภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตามวรรคหนึ่ง (ก) ถึง (ฌ) แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้

ในกรณีที่บุคคลที่ผู้ขออนุญาตแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระเป็นบุคคลที่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าที่กำหนดตามวรรคหนึ่ง (ง) หรือ (จ) ให้ผู้ขออนุญาตได้รับการผ่อนผันข้อห้ามการมีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าดังกล่าว ก็ต่อเมื่อผู้ขออนุญาตได้จัดให้มีความเห็นคณะกรรมการบริษัทที่แสดงว่าได้พิจารณาตามหลักในมาตรา 89/7 แล้วว่า การแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ และบริษัทจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อไปนี้ในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นในวาระพิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระด้วย

(ก) ลักษณะความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพ ที่ทำให้บุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

(ข) เหตุผลและความจำเป็นที่ยังคงหรือแต่งตั้งให้บุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ

(ค) ความเห็นของคณะกรรมการของผู้ขออนุญาตในการเสนอให้มีการแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ

เพื่อประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง (จ) และ (ฉ) คำว่า “หุ้นส่วน” หมายความว่า บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากสำนักงานสอบบัญชี หรือผู้ให้บริการทางวิชาชีพ ให้เป็นผู้ลงลายมือชื่อ ในรายงานการสอบบัญชี หรือรายงานการให้บริการทางวิชาชีพ (แล้วแต่กรณี) ในนามของนิติบุคคลนั้น

(2) การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่เกิน 12 คน คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เพื่อทำหน้าที่คัดเลือก กลั่นกรองบุคคลที่จะแต่งตั้งเป็นกรรมการ รวมทั้งผู้บริหารระดับสูง และบริษัทไม่ได้กำหนดวิธีการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการ โดยการลงคะแนนเสียงแบบ Cumulative Voting แต่ใช้วิธีการใช้เสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน การสรรหากรรมการสามารถเลือกกรรมการเป็นรายบุคคลคราวละคน หรือคราวละหลายๆ คนรวมกันเป็นคณะ หรือด้วยวิธีการอื่นใดก็ได้ ตามแต่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเห็นสมควร แต่ในการลงมติแต่ละครั้ง ผู้ถือหุ้นต้องออกเสียงด้วยคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียงจะแบ่งคะแนนเสียงแก่คนใดหรือคณะใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้ นอกจากนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ยังมีหน้าที่สรรหา คัดเลือก หรือพิจารณากลั่นกรองผู้บริหารเพื่อดำรงตำแหน่งระดับสูงของบริษัท ได้แก่ กรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

9.4 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย

บริษัทได้กำกับดูแลและควบคุมดูแลการจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อย โดยส่งบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัทที่มีคุณวุฒิและประสบการณ์เข้าไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อย โดยบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการ ในบริษัทย่อยมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทย่อย

นอกจากนี้ บริษัทกำหนดระเบียบให้บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัท นั้น ต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวโยง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าวให้ครบถ้วนถูกต้องและใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการข้างต้นในลักษณะเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัท รวมถึงต้องกำกับดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูล และการบันทึกบัญชีของบริษัทย่อยให้บริษัท สามารถตรวจสอบ และรวบรวมมาจัดทำงบการเงินรวมได้ทันกำหนดด้วย

9.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทได้กำหนดนโยบาย ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน/ลูกจ้างของบริษัท ซึ่งอยู่ในตำแหน่งหรือสายงานที่รับผิดชอบข้อมูลภายในหรือที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน รวมทั้งคู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าว ทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงระยะเวลา 15 วันก่อนวันเผยแพร่ข้อมูลงบการเงินและข้อมูลสำคัญทางการเงินของบริษัท และในช่วงระยะเวลา 1 วัน หลังวันเผยแพร่ข้อมูลงบการเงินและข้อมูลสำคัญทางการเงินของบริษัท

รายงานการถือหุ้นของกรรมการ รวมทั้งคู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการ

มูลค่าหุ้นละ 1 บาท

ลำดับ	ชื่อ	หุ้นสามัญ (หุ้น)		จำนวนหุ้นเพิ่ม (ลด)
		ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ระหว่างปี (หุ้น)
1	นายอานันท์ ปันยารชุน	4,000,000	4,000,000	-
2	นายวีระพันธุ์ ทีปสุวรรณ	1,134,264	1,134,264	-
3	นายปรีชา อุ่นจิตติ	-	-	-
4	นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี	-	-	-
5	นางสุนันทา เตียสุวรรณ์	-	-	-
6	นายปรีดา เตียสุวรรณ์ (คู่สมรส นางสุนันทา เตียสุวรรณ)	1,400,000	1,400,000	-
7	นายไพบูลย์ วงศ์จงใจหาญ	-	-	-
8	ดร. ชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์	-	-	-
9	ดร. ต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์	-	-	-
10	นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล	-	-	-
11	นายณัฐวิทย์ บุณยะวัฒน์	-	-	-
12	นายทินวรรธน์ มหธราดล	-	-	-
13	นายพงศ์พินิต เดชะคุปต์	-	-	-

9.6 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีและค่าบริการอื่นๆ ให้แก่ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ในรอบปีบัญชี 2562 ดังนี้

บริษัท	ค่าบริการตรวจสอบบัญชี	ค่าบริการอื่นๆ
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	1,335,000 บาท	29,956 บาท
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	200,000 บาท	7,218 บาท
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซัน นิวเวิลด์ จำกัด	40,000 บาท	-
รวม	1,575,000 บาท	37,174 บาท

9.7 ระดับความเข้าใจและการนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีไปปรับใช้

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของหลักการกำกับกิจการที่ดี จึงได้มีนโยบายการเปิดเผยข้อมูลสำคัญ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัททั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่มิใช่ข้อมูลทางการเงินตามข้อกำหนดของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อย่างถูกต้องครบถ้วนทันเวลา โปร่งใส อีกทั้งได้ปฏิบัติตามหลักกิจการที่ดีตามเกณฑ์การสำรวจโครงการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนอย่างต่อเนื่อง ยกเว้น นโยบายบางประการที่บริษัท ได้ดำเนินการในแนวทางอื่นต่างจากหลักเกณฑ์ที่กำหนด ซึ่งพิจารณาโดยคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับความสมเหตุสมผล และสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมภายใต้การดำเนินธุรกิจ เพื่อให้บรรลุเป้าหมาย วัตถุประสงค์ของบริษัทและคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น โดยในปี 2562 มีเรื่องที่ยังไม่ได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับกิจการที่ดี รวมถึงเหตุผลที่ยังไม่ปฏิบัติไม่ได้ ดังนี้

เรื่องที่ยังไม่ได้ปฏิบัติ	เหตุผล
บริษัทไม่ได้กำหนดวิธีการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการ โดยการลงคะแนนเสียงแบบสะสม (Cumulative Voting)	เนื่องจากข้อบังคับของบริษัทกำหนดให้ใช้วิธีลงคะแนนเสียงแบบหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง (One Share One Vote) และการใช้วิธีการลงคะแนนเสียงแบบสะสมอาจทำให้ตัวแทนที่ได้รับเลือกมามีคุณสมบัติไม่สอดคล้องกับนโยบายการสรรหาคณะกรรมการเพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัท รวมถึงอาจนำไปสู่การขัดแย้งแนวทางการบริหารงานของกรรมการที่ทำเพื่อผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นเพียงกลุ่มเดียว
บริษัท มีกรรมการอิสระในคณะกรรมการที่ดำรงตำแหน่งกรรมการเกิน 9 ปี	เนื่องจากคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คำนึงถึงความรู้ความสามารถและประสบการณ์ทางธุรกิจของกรรมการอิสระ อีกทั้งความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการอิสระ และอิสระในการแสดงความคิดเห็น จึงเห็นควรอนุโลมให้กรรมการอิสระดำรงตำแหน่งเกิน 9 ปี ซึ่งกรรมการอิสระแต่ละท่านได้พิสูจน์ให้เห็นแล้วว่าได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความอิสระอย่างแท้จริงและที่ผ่านมาไม่มีผลประโยชน์ขัดแย้ง และไม่มีส่วนได้เสียในการดำเนินกิจการของบริษัท
คณะกรรมการควรพิจารณาแต่งตั้ง CG Committee (ระดับกรรมการ)	บริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้สอบทานการปฏิบัติตามจริยธรรมจรรยาบรรณผู้บริหาร และบรรษัทภิบาล โดยกำหนดไว้ในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท จะพิจารณาทบทวนเรื่องที่บริษัทยังไม่สามารถปฏิบัติได้ตามหลักการกำกับกิจการที่ดี และได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติในคู่มือหลักการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจที่เกี่ยวข้องในด้านต่างๆ ไว้อย่างชัดเจน สามารถดาวน์โหลดได้ที่ www.estarpcl.com และบริษัทได้ดำเนินการอย่างเคร่งครัด โดยสรุป 5 หมวด ดังนี้

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทให้ความสำคัญกับการดำรงสิทธิและส่งส่งเสริมการใช้สิทธิขั้นพื้นฐาน ของผู้ถือหุ้นในฐานะนักลงทุนในหลักทรัพย์และเจ้าของบริษัท ได้แก่ การได้รับข่าวสารข้อมูลของบริษัทอย่างครบถ้วนและเพียงพอ การได้รับส่วนแบ่งกำไรของบริษัท การเข้าร่วมประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ แต่งตั้งผู้สอบบัญชี เป็นต้น

บริษัทกำหนดให้มีวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นภายในไม่เกิน 4 เดือน นับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบบัญชีบริษัท เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบถึงผลการดำเนินงานของบริษัท แสดงความคิดเห็น และมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในวาระสำคัญต่างๆ ของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้มีการเตรียมการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ดังนี้

วันดำเนินการ	รายละเอียด
30 กันยายน 2561	บริษัทแจ้งการเสนอระเบียบวาระการประชุมผู้ถือหุ้น เสนอชื่อผู้ดำรงตำแหน่งกรรมการ และส่งคำถามก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น โดยแจ้งผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลตลาดหลักทรัพย์ฯ และระบุขั้นตอนการเสนอวาระดังกล่าวเผยแพร่ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มี “การพิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)” ไว้ในระเบียบวาระการประชุมตามข้อกำหนดกฎหมาย พ.ร.บ. บริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ.2535 มาตรา 105
28 กุมภาพันธ์ 2562	คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2562 ในวันที่ 30 เมษายน 2562
15 มีนาคม 2562	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท
26 มีนาคม 2562	เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นฉบับสมบูรณ์ ระเบียบวาระการประชุมและเอกสารประกอบทั้งชุด ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษบนเวปไซต์ของบริษัท www.estarpcl.com ล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วันก่อนวันประชุม
13 เมษายน 2562	จัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้เข้าร่วมประชุมล่วงหน้าทางไปรษณีย์ ก่อนการประชุมเป็นเวลาอย่างน้อย 7 วัน ซึ่งดำเนินการโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
27-29 มีนาคม 2562	ประกาศโฆษณาคำบอกกล่าวเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2562 ลงในหนังสือพิมพ์ข่าวหุ้น (ฉบับภาษาไทย) อย่างต่อเนื่องเป็นเวลา 3 วันก่อนวันประชุม
30 เมษายน 2562	วันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เวลา 14.00 น. ณ โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล กรุงเทพมหานคร ห้องแพลททินัม 1 ชั้นล็อบบี้ เลขที่ 973 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
30 กันยายน 2562	บริษัทแจ้งการเสนอระเบียบวาระการประชุมผู้ถือหุ้น เสนอชื่อผู้ดำรงตำแหน่งกรรมการ และส่งคำถามก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น โดยแจ้งผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลตลาดหลักทรัพย์ฯ และระบุขั้นตอนการเสนอวาระดังกล่าวเผยแพร่ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มี “การพิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)” ไว้ในระเบียบวาระการประชุมตามข้อกำหนดกฎหมาย พ.ร.บ. บริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ.2535 มาตรา 105

บริษัทจัดทำหนังสือเชิญประชุมฉบับสมบูรณ์ ประจำปี 2562 พร้อมระเบียบวาระการประชุมอย่างชัดเจนและเอกสารประกอบทั้งชุด ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นทั้งคนไทยและต่างชาติ โดยคำนึงถึงความครบถ้วน เพียงพอของข้อมูล โดยในแต่ละวาระที่เสนอในหนังสือเชิญประชุม บริษัทกล่าวถึง ข้อเท็จจริงและเหตุผล ตลอดจนความเห็นของคณะกรรมการ รวมถึงวาระที่มีความสำคัญต่อผู้ถือหุ้นในการตัดสินใจ ทางบริษัทได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เช่น วาระแต่งตั้งกรรมการ และวาระแต่งตั้งผู้สอบบัญชี ได้มีการระบุชื่อพร้อมประวัติผู้ที่ถูกเสนอให้ได้รับการแต่งตั้ง ช่วยให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาความสามารถและความเหมาะสม รวมถึงข้อมูลสำคัญ ดังต่อไปนี้

- สำเนารายงานประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งก่อนเพื่อให้ผู้ถือหุ้นพิจารณารับรอง
- รายงานประจำปีของบริษัทที่มีข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับบริษัทและผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมา
- รายละเอียดข้อมูลประกอบการพิจารณาทุกวาระ เช่น วาระเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องออกตามวาระ โดยมีประวัติย่อของกรรมการ ซึ่งประกอบด้วย อายุ การศึกษา ตำแหน่งหน้าที่ในอดีตและปัจจุบัน จำนวนหุ้นที่ถือของบริษัท จำนวนวาระที่ดำรงตำแหน่งในบริษัท ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนและในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัทและข้อพิพาททางกฎหมาย
- คำชี้แจงวิธีการมอบฉันทะ การลงทะเบียน การแสดงเอกสารการเข้าประชุมและการออกเสียงลงคะแนน
- ข้อมูลกรรมการอิสระที่ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาให้เป็นผู้รับมอบฉันทะ โดยมีประวัติครบถ้วน
- ขั้นตอนการเข้าร่วมประชุม
- ข้อบังคับบริษัทเฉพาะที่เกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น
- แผนที่สถานที่จัดประชุม
- หนังสือมอบฉันทะทั้ง 3 แบบ ตามที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์กำหนด คือ แบบ ก. เป็นแบบหนังสือมอบฉันทะทั่วไป ซึ่งเป็นแบบที่ง่ายไม่ซับซ้อน แบบ ข. เป็นแบบที่กำหนดรายการต่างๆ อย่างละเอียด และแบบ ค. เป็นหนังสือมอบฉันทะที่ใช้เฉพาะกรณีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้ผู้ดูแลรักษาทรัพย์สิน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น
- ซองธุรกิจตอบรับ เพื่อจัดส่งหนังสือมอบฉันทะ ให้บริษัท (กรณีที่มอบฉันทะให้กรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะ)
- บริษัทได้กำหนดเป็นแนวทางปฏิบัติในการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นในเรื่องการเสนอระเบียบวาระการประชุมผู้ถือหุ้น เสนอชื่อดำรงตำแหน่งกรรมการ โดยแจ้งผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ล่วงหน้า 3 เดือนก่อนวันสิ้นรอบบัญชี โดยประกาศหลักเกณฑ์ และระบุขั้นตอนชัดเจนซึ่งเผยแพร่ไว้ที่เว็บไซต์บริษัท www.estarpcl.com ในช่วงเดือนตุลาคมถึงธันวาคม โดยเริ่มตั้งแต่เดือนตุลาคมถึงเดือนธันวาคมของทุกปีอย่างไม่เป็นทางการจนกว่าจะได้รับลายลักษณ์อักษรจากผู้ถือหุ้น โดยเลขานุการบริษัทจะเป็นผู้พิจารณากลั่นกรองในเบื้องต้นก่อนนำเสนอต่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาความจำเป็นและความเหมาะสมของวาระการประชุมที่ผู้ถือหุ้นเสนอว่าควรบรรจุเป็นวาระการประชุมหรือไม่ โดยถือมติของคณะกรรมการบริษัทเป็นที่สิ้นสุด และเรื่องที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทจะบรรจุเป็นวาระการประชุมในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และเรื่องที่คณะกรรมการบริษัทปฏิเสธการบรรจุเรื่องที่เสนอตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดจะแจ้งเรื่องเพื่อทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมระบุเหตุผลในการปฏิเสธการบรรจุเป็นวาระด้วย

สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีครั้งที่ 1/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562 ที่ผ่านมา ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอระเบียบวาระการประชุม การเสนอชื่อดำรงตำแหน่งกรรมการและการส่งคำถามล่วงหน้าแต่อย่างใด นอกจากนี้คณะกรรมการได้จัดให้มีการพิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี) ไว้ในระเบียบวาระการประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอเรื่องเข้าสู่การพิจารณาของที่ประชุมได้โดยถือปฏิบัติตามข้อกฎหมายตาม พ.ร.บ.บริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 105 กล่าวคือ ผู้ถือหุ้นซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดจะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้ ซึ่งปรากฏว่าไม่มีการเสนอเรื่องอื่นๆ เพื่อพิจารณาลงมติเพียงข้อซักถามที่ได้บันทึกไว้ในรายงานการประชุมแล้วเท่านั้น

วันประชุมผู้ถือหุ้น

ในปี 2562 ได้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้น 1 ครั้ง คือ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 ในวันที่ 30 เมษายน 2562 เวลา 14.00 น. ณ โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล กรุงเทพมหานคร ห้องแพลททินัม 1 ชั้นล็อบบี้ เลขที่ 973 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร และมีการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม ดังนี้

- จัดเลี้ยงของว่างในห้องประชุมอย่างเหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม ตลอดจนจัดสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับการประชุม และงดแจกของชำร่วยแก่ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม
- จัดการลงทะเบียนด้วยระบบ Barcode โดยเปิดดำเนินการลงทะเบียนก่อนเวลาประชุม 2 ชั่วโมงและแม้จะพ้นเวลาลงทะเบียนแล้วยังเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะเข้าร่วมประชุมสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้โดยไม่เสียสิทธิ หรือต่อเนื่องจนกว่าการประชุมจะแล้วเสร็จ

บริษัทได้ดำเนินการประชุมตามลำดับ ดังนี้

1. ก่อนเข้าสู่วาระการประชุม ประธานที่ประชุมหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายแนะนำคณะกรรมการ ประธานคณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี ให้ที่ประชุมทราบ ตลอดจนให้กรรมการบริษัทชี้แจงวิธีการดำเนินการประชุมและการลงคะแนนเสียง รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามเกี่ยวกับกระบวนการและวิธีการลงคะแนนเสียง
2. ดำเนินการประชุมตามลำดับระเบียบวาระการประชุมที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และมีตัวแทนจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยเป็นผู้สังเกตการณ์
3. บริษัทจัดสรรเวลาได้อย่างเหมาะสมโดยไม่มีการเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าในที่ประชุม รวมทั้งไม่มีการแจกเอกสารที่มีข้อมูลสำคัญอย่างกระทันหัน
4. จัดให้มีการนับคะแนนเสียงด้วยบัตรลงคะแนนเสียงในวาระที่ต้องอนุมัติ และสำหรับวาระเลือกตั้งกรรมการนับคะแนนเสียงเป็นรายบุคคล
5. ให้สิทธิผู้ถือหุ้นที่มาร่วมประชุมผู้ถือหุ้นภายหลังจากการประชุมเริ่มแล้วมีสิทธิออกเสียงหรือลงคะแนนในระเบียบวาระที่อยู่ระหว่างการพิจารณาและยังไม่ได้ลงมติ
6. บันทึกรายงานการประชุมและบันทึกการออกเสียงในแต่ละวาระไว้อย่างครบถ้วน

จำนวนผู้เข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/ 2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562 โดยมีผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะ จำนวน 248 ราย รวมเป็นจำนวนหุ้น 3,345,707,888 หุ้น จากจำนวนหุ้นทั้งหมด 5,022,246,185 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 66.62 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ซึ่งครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัท

ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัททั้งคณะ จำนวน 12 ท่าน ได้เข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด และผู้สอบบัญชีเข้าร่วมประชุม

หลังวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้มีการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. แจ้งมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2562 ระบุผลการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละเรื่องแยกประเภทคะแนนเสียง “เห็นด้วย” “ไม่เห็นด้วย” “งดออกเสียง” และ “บัตรเสีย” พร้อมแสดงสัดส่วนคะแนนเสียงแต่ละประเภท โดยจัดส่งแบบออนไลน์ผ่านระบบอิเล็คทรอนิกส์ Set Community Portal ไปยังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเปิดเผยบนเวปไซต์ของบริษัท ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษภายในวันที่จัดการประชุม
2. จัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2562 เป็นลายลักษณ์อักษร โดยบันทึกสาระสำคัญของแต่ละเรื่องที่เสนอต่อที่ประชุม สรุปประเด็นข้อซักถามที่สำคัญของผู้ถือหุ้นและคำชี้แจงของคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนข้อเสนอแนะและข้อคิดเห็นเพิ่มเติมของที่ประชุม รวมทั้งมติที่ประชุมพร้อมคะแนนเสียงแต่ละประเภทและสัดส่วนคะแนนเสียงของแต่ละเรื่องไว้อย่างครบถ้วน ชัดเจน โดยเลขานุการบริษัท และลงนามรับรองโดยประธานที่ประชุม

3. นำส่งรายงานการประชุมให้ทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ภายใน 14 วันหลังจากวันประชุม รวมถึงกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ภายใน 30 วันหลังจากวันประชุมตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อเป็นเอกสารตรวจสอบและอ้างอิง ตลอดจนเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ www.estarpcl.com ของบริษัทเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2562

จากการดำเนินการดังกล่าว ส่งผลให้บริษัท ได้รับการประเมินคุณภาพการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี (Annual General Meeting; AGM) โดยสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ด้วยคะแนน 97 คะแนน จากคะแนนเต็ม 100 คะแนน ซึ่งอยู่ในระดับ “ดีเยี่ยม”

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทได้ยึดหลักการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันตามกฎระเบียบหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและให้ความสำคัญถึงการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นและปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นที่ควรได้รับ โดยได้ดำเนินการ ดังนี้

1. เพื่อเคารพสิทธิของผู้ถือหุ้น บริษัทได้เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฉบับสมบูรณ์ไว้บนเว็บไซต์ รวมทั้งจัดส่งหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทางไปรษณีย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้า ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยได้ระบุถึงหนังสือมอบฉันทะสำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมการประชุมได้ล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 21 วัน ตามหลักเกณฑ์ของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า โดยได้ชี้แจงรายละเอียดถึงแนวทางการลงคะแนนเสียงให้แก่บุคคลอื่น หรือกรรมการอิสระ ตลอดจนผู้ดูแลรักษาทรัพย์สินเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่มีสัญชาติไทย เป็นต้น

2. จัดให้มีกระบวนการและช่องทางให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยมีส่วนร่วมในการเสนอวาระการประชุมเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ และส่งคำถามเป็นการล่วงหน้าก่อนวันประชุมในช่วงเดือนตุลาคมถึงธันวาคม เป็นประจำทุกปี โดยผู้ถือหุ้นรายเดียวหรือหลายรายรวมกัน ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท ทั้งนี้ การเสนอวาระการประชุมหรือเสนอชื่อบุคคลเพื่อเป็นกรรมการต้องเป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัท รวมถึงหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด ซึ่งเผยแพร่รายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัท

3. เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและตรวจสอบความน่าเชื่อถือให้แก่ผู้ถือหุ้น บริษัทจึงไม่มีการเพิ่มวาระการประชุมหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญ โดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า รวมทั้งจัดให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในทุกวาระ ตลอดจนวาระแต่งตั้งกรรมการเป็นรายคนในวันประชุมผู้ถือหุ้น

4. บริษัทไม่มีโครงสร้างแบบกลุ่มธุรกิจที่มีการทำรายการระหว่างกันในลักษณะที่อาจเกิดความขัดแย้งของผลประโยชน์

5. บริษัทจัดทำคู่มือการกำกับดูแลกิจการ (ฉบับที่ 1/2546) เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2546 ซึ่งกำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ และแนวปฏิบัติที่ดี และได้เผยแพร่เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทปฏิบัติ

6. กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทในเครือประสงค์ที่จะซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทจะต้องแจ้งความประสงค์ในการซื้อขายหลักทรัพย์มายังเลขานุการบริษัทอย่างน้อย 1 วันล่วงหน้าก่อนทำการซื้อขาย

7. หากมีรายการที่เกี่ยวโยงจะต้องขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ก่อนที่จะเข้าทำรายการ บริษัทจะเปิดเผยรายละเอียดและเหตุผลของการทำรายการ ตลอดจนความเห็นคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับรายการดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทราบอย่างชัดเจนก่อนที่จะทำรายการ

8. บริษัทไม่มีรายการที่เป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทย่อยของบริษัท รวมทั้งโครงสร้างการถือหุ้นไม่มีการถือหุ้นไขว้ในกลุ่มบริษัท

หมวดที่ 3 การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทเคารพสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม และมีนโยบายที่จะให้แต่ละกลุ่มได้รับสิทธินั้นอย่างเต็มที่ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ พนักงาน ผู้บริหารบริษัทและบริษัทย่อย ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกได้แก่ ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ คู่แข่ง ตลอดจนสาธารณชนและสังคม โดยได้กำหนดเป็นนโยบายด้านต่างๆ ไว้ในคู่มือหลักการกำกับดูแลกิจการ (ฉบับที่ 1/2546) เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2546 สามารถศึกษาและดาวน์โหลดได้ที่ www.estarpcl.com ทั้งนี้ ในปี 2562 บริษัทได้ปฏิบัติต่อกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท ดังนี้

1. ผู้ถือหุ้น

บริษัทมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจด้วยจริยธรรม และเป็นตัวแทนที่ดีของผู้ถือหุ้น เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด มีความโปร่งใส และเพิ่มมูลค่าระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงความเจริญเติบโตและความมั่นคง ด้วยผลตอบแทนที่ดีและยั่งยืน จึงได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น โดยปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริตไม่มีการกระทำใดๆ อันส่งผลให้เกิดข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือริดรอนสิทธิของผู้ถือหุ้น ซึ่งเกี่ยวข้องกับการไม่เคารพสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น หรือการให้ข้อมูลภายในของพนักงานทุกระดับในทางมิควร บริษัทได้มีการเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีและสื่อสารกับผู้ถือหุ้น และนักลงทุน ตลอดจนมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเป็นธรรมผ่านกิจกรรมและช่องทางต่างๆ เช่น การเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนผ่านรูปแบบสื่อต่างๆ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในรูปแบบสารสนเทศออนไลน์ รวมถึงการให้ข่าวกับสื่อมวลชนตลอดทั้งปี และไม่แสวงหาผลประโยชน์ให้ตนเองและผู้อื่นจากการปฏิบัติหน้าที่

2. ลูกค้า

บริษัทได้กำหนดนโยบายเพื่อปฏิบัติต่อลูกค้าทุกรายอย่างเป็นธรรมและกำหนดบทบาทความรับผิดชอบต่อลูกค้าไว้อย่างชัดเจน ในคู่มือหลักการกำกับดูแลกิจการ ทั้งนี้บริษัทมีความมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจของลูกค้า ตั้งแต่การใส่ใจในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่ตั้งใจตอบโจทย์ความต้องการและเพิ่มความสะดวกสบายในการใช้ชีวิตของลูกค้าให้ได้มากที่สุด รวมถึงการใส่ใจในด้านบริการ โดยการสร้างมาตรฐานการบริการสำหรับบทบาทงานที่ต้องดูแลและให้บริการลูกค้า นอกจากนี้บริษัทยังจัดให้มีกิจกรรมเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้าผ่านกิจกรรมต่างๆ เช่น กิจกรรมชวนมาดูหนัง มินิคอนเสิร์ต งานบุญในช่วงเทศกาลทางศาสนา การแจกของขวัญในช่วงวันสำคัญต่างๆ เป็นต้น

เพื่อให้บริษัทได้มีการพัฒนาผลิตภัณฑ์และการให้บริการอย่างต่อเนื่อง จึงมีการกำหนดผลคะแนนความพึงพอใจของลูกค้าในด้านต่างๆ เป็นตัวชี้วัด (KPI - Key Performance Indicator) ในระดับองค์กร ระดับฝ่าย จนถึงระดับพนักงาน โดยหัวข้อที่วัดผลประกอบด้วย

- ความพึงพอใจต่อ ทำเล รูปแบบโครงการ การออกแบบ วัสดุอุปกรณ์ พื้นที่ใช้สอย รวมถึงพื้นที่ส่วนกลาง
- ความพึงพอใจต่อการให้บริการของพนักงานขายในช่วงเยี่ยมชมโครงการ จอง/ทำสัญญา
- ความพึงพอใจต่อบริการจากแม่บ้าน พนักงานรักษาความปลอดภัย ในช่วงเยี่ยมชมโครงการ จอง/ทำสัญญา
- ความพึงพอใจต่อคุณภาพบ้าน และการดำเนินการซ่อมในช่องตรวจรับมอบบ้าน/ห้องชุด
- ความพึงพอใจต่อบริการของพนักงานฝ่ายบริการลูกค้าในการให้คำแนะนำเรื่องสินเชื่อ และบริการช่วงโอนกรรมสิทธิ์
- ความพึงพอใจต่อบริการงานซ่อมหลังโอนกรรมสิทธิ์ ในด้านการให้บริการ คุณภาพงานซ่อม และความรวดเร็วในการให้บริการ
- ความพึงพอใจระหว่างเข้าพักในโครงการซีสตาร์

ผลคะแนนตัวชี้วัดด้านความพึงพอใจของลูกค้าในระดับองค์กร (ตัวชี้วัดผลการดำเนินการที่ไม่ใช่การเงิน)

ในการวัดผล KPI ในด้านความพึงพอใจของลูกค้าระดับองค์กร จะเป็นการประมวลผลคะแนนรวมในทุกด้าน โดยในปี 2561 บริษัทได้คะแนนความพึงพอใจอยู่ที่ระดับ 4.10 คะแนนจากคะแนนเต็มที่ 5.00 คะแนน ซึ่งในระหว่างปี 2562 บริษัทได้นำผลคะแนนที่เกิดขึ้นมาพัฒนาปรับปรุงกระบวนการอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ในปี 2562 คะแนนความพึงพอใจของลูกค้าระดับองค์กรสูงขึ้นเป็น 4.35 คะแนน

3. คู่ค้าและเจ้าหนี้

บริษัทกำหนดนโยบายการปฏิบัติต่อคู่ค้าและเจ้าหนี้อย่างชัดเจน และมีกระบวนการในการคัดเลือกคู่ค้าไว้อย่างเป็นรูปธรรม ทั้งนี้ บริษัทได้จัดทำคู่มือการต่อต้านการคอร์รัปชั่น เพื่อให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างโปร่งใสและเท่าเทียม โดยบริษัทได้กำหนดคุณสมบัติของคู่ค้า ซึ่งพิจารณาจากความมั่นคงและความน่าเชื่อถือขององค์กร โดยอ้างอิงไม่น้อยกว่า 3 ราย รวมทั้งมีเอกสารรับรองที่สำคัญของบริษัท สถานะทางการเงินที่มั่นคง มีประวัติการส่งมอบงานและสินค้าตามกำหนดและมีประสิทธิภาพ คุณภาพและมาตรฐาน ตลอดจนราคาที่เหมาะสม ทั้งนี้ จะนำรายละเอียดของคู่ค้ามาพิจารณาเปรียบเทียบกันอย่างน้อย 3 รายขึ้นไป เพื่อความเสมอภาคกัน บริษัทจะไม่เรียกร้องผลประโยชน์ใดๆ ที่นำไปสู่ความอยุติธรรม และปฏิบัติตามสัญญาและเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้อย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ บริษัทปฏิบัติต่อคู่ค้าและเจ้าหนี้อย่างอย่างเป็นธรรมและชำระหนี้คืนต่อเจ้าหนี้ตรงเวลาตามเงื่อนไขที่กำหนด โดยจะปฏิบัติตามเงื่อนไข ข้อกำหนดของสัญญาและพันธะทางการเงินอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ ในกรณีที่มีเหตุอันควรต้องเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขหรือมีเหตุอันควรอันอาจกระทบต่อสถานะทางการเงินโดยมีนัยสำคัญและอาจกระทบต่อหนี้ที่ต้องชำระ บริษัทจะแจ้งเจ้าหนี้เพื่อทราบเพื่อร่วมกันหาวิธีป้องกันหรือแก้ไข และไม่ให้เกิดความเสียหาย ตลอดจนจะนำสินเชื่อที่เจ้าหนี้หรือสถาบันทางการเงินอนุมัติมาใช้ตามวัตถุประสงค์ของบริษัท ตามที่แสดงเจตนาไว้ต่อเจ้าหนี้หรือสถาบันการเงิน

4. คู่แข่ง

บริษัทดำเนินธุรกิจโดยมีนโยบายการปฏิบัติต่อคู่แข่งอย่างเป็นธรรมภายใต้กรอบกติกาการแข่งขันทางการค้าที่โปร่งใสตามกฎหมายและจรรยาบรรณธุรกิจว่าด้วยการปฏิบัติต่อการแข่งขันทางการค้า รวมถึงจะไม่ปฏิบัติหรือละเมิดสิ่งอันใดที่นำไปสู่การแสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งโดยวิธีฉ้อฉล ตลอดจนไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของคู่แข่ง นอกจากนี้บริษัท ยังละเว้นจากการกล่าวหาให้ร้ายโดยปราศจากความจริงและไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่ง ตลอดจนไม่ทำการผูกขาดการจัดสรรรายได้และส่วนแบ่งการตลาด

5. พนักงาน

บริษัทตระหนักในคุณค่าของบุคลากร และเชื่อมั่นว่าบุคลากรเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดในการประกอบธุรกิจ จึงให้ความสำคัญในการดูแลพนักงานให้ได้รับการส่งเสริมและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง โดยมีการกำหนดนโยบายการบริหารทรัพยากรบุคคลและจรรยาบรรณพนักงานเกี่ยวกับค่าตอบแทนและสวัสดิการแก่พนักงานดังต่อไปนี้

ตามที่บริษัทได้กำหนดนโยบายการบริหารทรัพยากรบุคคลและจรรยาบรรณพนักงานในคู่มือการกำกับดูแลกิจการ บริษัทยึดมั่นในการปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความเท่าเทียมกันและเป็นธรรม โดยไม่มีข้อยกเว้นในเรื่องถิ่นกำเนิด เชื้อชาติ ศาสนา เพศ สถานภาพการสมรส ภาษา หรือตำแหน่ง รวมทั้งไม่มีการสนับสนุนการใช้แรงงานเด็ก การค้ามนุษย์ และไม่สนับสนุนแนวทางการทุจริตคอร์รัปชั่นทุกรูปแบบ ทั้งนี้ บริษัทได้ทำการจ่ายค่าผลตอบแทนให้แก่พนักงานอย่างเหมาะสม โดยมีผลตอบแทนระยะสั้น ได้แก่ ค่าแรงขั้นต่ำสำหรับผู้ไม่มีทักษะหรือประสบการณ์ตามกฎหมาย แต่มีการปรับเพิ่มตามผลงานของพนักงานในแต่ละปี นอกจากนี้ ยังมีการสวัสดิการอื่นๆ ซึ่งมากกว่าที่กฎหมายกำหนดให้แก่พนักงาน เช่น ค่าล่วงเวลา โบนัส เบี้ยเลี้ยงการปฏิบัติงานนอกสถานที่ ค่าเดินทาง การตรวจสุขภาพพนักงานประจำปี การจัดงานเลี้ยงปีใหม่ เป็นต้น ทั้งนี้ ฐานค่าแรงและสวัสดิการของแต่ละคนแตกต่างกันตามตำแหน่ง นอกเหนือจากผลประโยชน์ที่จับต้องได้ ณ ปัจจุบัน ยังมีการจัดสรรผลประโยชน์ระยะยาว อันได้แก่ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

6. สังคมส่วนรวม

บริษัทดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยปลูกจิตสำนึกเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมให้เกิดขึ้นในกลุ่มพนักงานทุกระดับอย่างต่อเนื่องและจริงจัง โดยให้ความสำคัญและถือเป็นหน้าที่ต่อสังคมโดยรวมและได้กำหนดไว้เป็นนโยบายด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อม และนโยบายเกี่ยวกับสนับสนุนกิจกรรมสาธารณะ โดยผู้บริหารให้การสนับสนุนกิจการอันเป็นประโยชน์ ต่อชุมชน และสังคม ส่วนรวม รวมถึงจัดกิจกรรมอันเป็นประโยชน์ต่อการปลูกจิตสำนึกดังกล่าวให้เกิดขึ้นในบริษัท และพนักงานทุกระดับอย่างต่อเนื่อง เช่น การมอบทุนการศึกษาแก่เด็กนักเรียน การสมทบเงินบริจาคสนับสนุนองค์กรยูนิเซฟ การจัดกิจกรรมประเพณีทอดผ้าป่า ณ วัดไทรน้อย สนับสนุนโครงการประกวดแข่งขันสวดมนต์สรภัญญะมรดกพุทธปัญญาทางวัฒนธรรมไทย ชิงถ้วยพระราชทานสมเด็จพระสังฆราช การบริจาคเงินให้กับสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย ในการปรับปรุงหอพักนักศึกษา เป็นต้น และได้มีการพัฒนาสภาพแวดล้อมของบริเวณที่มีโครงการของบริษัทอยู่ อาทิ ปลูกต้นไม้ทางลงหาดพลา เป็นต้น

7. ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญอย่างยิ่งในเรื่องความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน จึงได้กำหนดเป็นนโยบายด้านสุขภาพอนามัย ความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อมไว้ในคู่มือการกำกับดูแลกิจการ เพื่อให้พนักงานทุกระดับปฏิบัติ เพื่อส่งเสริม ดูแลและรักษาความปลอดภัยแก่ชีวิตพนักงาน และทรัพย์สินในพื้นที่ความรับผิดชอบของบริษัท โดยยึดถือแนวทางปฏิบัติถึงความปลอดภัยของตนเอง เพื่อนร่วมงานและทรัพย์สินของบริษัท และตระหนักถึงความสำคัญของมาตรการป้องกันอุบัติเหตุอันเกิดขึ้นจากการทำงานที่มีผลต่อพนักงานและบุคคลอื่น เช่น มีการซ้อมอพยพหนีไฟประจำปี

ทั้งนี้ ในปี 2562 บริษัทไม่ได้มีการฝ่าฝืนกฎหมายด้านแรงงาน การจ้างงาน ผู้บริโภค การแข่งขันทางการค้า สิ่งแวดล้อม และไม่ได้รับการร้องเรียนใดๆ จากผู้มีส่วนได้เสีย

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทให้ความสำคัญในเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศที่สำคัญของบริษัทอย่างถูกต้อง ครบถ้วนเพียงพอเป็นปัจจุบันทันเวลา โปร่งใส และเป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียได้รับทราบข้อมูลข่าวสารอย่างทั่วถึง โดยบริษัทได้ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศ ดังนี้

บริษัท เปิดเผยสารสนเทศผ่านระบบอิเล็คทรอนิกส์ เพื่อรายงานข้อมูลตามเหตุการณ์ต่างๆ ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ได้แก่ งบการเงิน แบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) แบบรายงานประจำปี (56-2) ตลอดจนสารสนเทศที่รายงานตามเหตุการณ์ต่างๆ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทยังได้นำข้อมูลที่ทันต่อเหตุการณ์เกี่ยวกับบริษัทลงเว็บไซต์ โดยได้จัดทำทั้งเป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ดังหมวด “ข้อมูลนักลงทุน (Investor Relations)” รวมถึงข้อมูลสำคัญอื่นๆ เช่น หนังสือเชิญประชุมและรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ทั้งนี้ สามารถเข้าดูข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่เวปไซต์ของบริษัท www.estarpcl.com

นอกจากการเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารผ่านหน่วยงานที่สำคัญและบนเว็บไซต์ของบริษัทแล้ว บริษัทได้แจ้งผลการดำเนินงานและกิจกรรมที่สำคัญต่างๆ ผ่านช่องทางการประชาสัมพันธ์อื่นๆ รวมทั้งได้สื่อสารข้อมูลและกิจกรรมตามแผนงานสื่อสารที่สอดคล้องกับกลยุทธ์และวัตถุประสงค์ของบริษัทที่ได้มีการทบทวนอย่างต่อเนื่อง และทิศทางการดำเนินธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนคำนึงถึงข้อมูลที่เปิดเผยเป็นสำคัญโดยผ่านหน่วยงานที่สำคัญซึ่งมีส่วนในการเปิดเผยข้อมูล ดังนี้

ฝ่ายขายและการตลาด ทำหน้าที่ประชาสัมพันธ์และเผยแพร่ข้อมูลความเคลื่อนไหวและกิจกรรมต่างๆ ของบริษัทและเผยแพร่ภาพข่าว ข้อความข่าวผ่านสื่อต่างๆ

ฝ่ายเลขานุการบริษัท ทำหน้าที่เผยแพร่ข้อมูลสารสนเทศตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์อย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส โดยผ่านการพิจารณาตามขั้นตอน และข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อนักลงทุน เพื่อให้เกิดความเท่าเทียมและเป็นธรรมแก่ผู้มีส่วนได้เสีย ตลอดจนเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียส่งคำถามตามช่องทางที่กำหนดไว้ เช่น การส่งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น

ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลกับผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์และผู้สื่อข่าว โดยมีกรรมการผู้จัดการและผู้บริหารระดับสูงเป็นผู้แถลงผลการดำเนินงาน ให้ข้อมูลเพิ่มเติมและตอบข้อซักถามในการประชุมผู้ถือหุ้น และการพบปะกับผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ ตลอดจนเผยแพร่สารสนเทศบนเว็บไซต์ ตลอดปี 2562 ดังนี้

กิจกรรม	จำนวน (ครั้ง)
จัดงานแถลงข่าว	1
เผยแพร่ผ่านสื่อหนังสือพิมพ์	100
แจ้งข่าวตลาดหลักทรัพย์	24
ข่าวผลประกอบการ	1

ในปี 2562 บริษัท ไม่มีเหตุการณ์ที่ถูกดำเนินการโดยหน่วยงานกำกับดูแล ด้วยเหตุ บริษัทไม่ประกาศหรือไม่เผยแพร่ข้อมูลที่มีสาระสำคัญภายในระยะเวลาที่กำหนด

นอกจากนี้ เพื่อให้การสื่อสารและการให้ข้อมูลระหว่างบริษัทกับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง อาทิ ผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์ นักลงทุน คู่ค้าทางธุรกิจ หน่วยงานกำกับดูแล และสื่อมวลชน มีความเข้าใจและเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจน รับฟังความเห็นจากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อนำมาปรับปรุง และ/หรือ ใช้ประโยชน์ในการดำเนินงานของบริษัท บริษัทจึงได้จัดตั้งหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations หรือ IR) เพื่อทำหน้าที่ ดังกล่าว และให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องติดต่อหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ดังนี้

นักลงทุนสัมพันธ์ : นางสาวพูนศรี ผลพานิชเจริญ
ที่อยู่ : บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 898 ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ถนนเพลินจิต
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ทาง e-mail : ir@estarpcl.com
โทรศัพท์ : 0 2263 1010 ต่อ 890
โทรสาร : 0 2263 1009

การจัดทำรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำรายงานทางการเงินให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส เพื่อรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินของบริษัทจากการสูญหายหรือนำไปใช้โดยบุคคลที่ไม่มีอำนาจหน้าที่ ป้องกันการทุจริตและการดำเนินการที่ผิดปกติ เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปของประเทศไทย และปฏิบัติถูกต้องตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียมีความเชื่อมั่นในรายงานทางการเงินและคณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่สอบทานรายงานทางการเงิน การใช้นโยบายบัญชี ที่เหมาะสม ซึ่งถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอและสอดคล้องกับกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสอบทานความถูกต้องและความเพียงพอของรายงานทางการเงิน ในการนี้คณะกรรมการตรวจสอบกำหนดให้มี

การประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมอย่างน้อยปีละ 4 ครั้งเพื่อสอบถามความเห็นจากผู้สอบบัญชีในประเด็นต่าง ๆ บริษัทได้ให้ผู้สอบบัญชีจาก สำนักงาน อี วาย จำกัดเป็นผู้สอบบัญชี ซึ่งมีความรู้ความชำนาญในวิชาชีพ ไม่มีความขัดแย้งแห่งผลประโยชน์ที่จะทำให้ขาดความเป็นอิสระ และความเป็นกลางและมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนด เพื่อสร้างความเชื่อมั่นแก่กรรมการและผู้ถือหุ้นว่า รายงานทางการเงินของบริษัทสะท้อนให้เห็นฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ถูกต้องและเชื่อมั่นได้ในทุกแง่มุมตามความจริงทุกประการ

ในปี 2562 บริษัทได้เปิดเผยงบการเงินประจำปีและรายไตรมาสต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนภายในระยะเวลาที่กำหนดและไม่เคยมีประวัติการถูกสั่งให้แก้ไขงบการเงินโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

การเปิดเผยค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทได้กำหนดตัวชี้วัดผลการปฏิบัติงาน ไว้ในแต่ละปีเพื่อเชื่อมโยงกับหลักเกณฑ์และนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด และจ่ายค่าตอบแทนในรูปแบบของเงินเดือน ซึ่งอยู่ในลักษณะของตัวเงินและค่าตอบแทนอื่น ทั้งนี้การกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท กรรมการบริหาร และผู้บริหารระดับสูง มีการดำเนินการที่โปร่งใส ชัดเจน และอยู่ในระดับที่เหมาะสมภายในอุตสาหกรรมเดียวกัน รวมทั้งได้พิจารณากลั่นกรองจากคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน นอกจากนี้ ยังกำหนดการเปิดเผยค่าตอบแทนกรรมการบริษัทและผู้บริหารของบริษัทไว้ในรายงานประจำปี ตามหลักเกณฑ์การเปิดเผยของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ไว้อย่างชัดเจน โดยเปิดเผยลักษณะของค่าตอบแทนเป็นรายบุคคลเฉพาะในฐานะกรรมการบริษัทที่ไม่ได้มีส่วนบริหารงาน ส่วนผู้บริหารจะเปิดเผยเป็นจำนวนเงินรวมไว้ ทั้งนี้ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร ปี 2562 ได้แสดงไว้ในหัวข้อ “โครงสร้างการจัดการ”

การเปิดเผยการเปลี่ยนแปลงการถือครองหุ้นบริษัทของกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

บริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับความลับของบริษัท การรักษาความน่าเชื่อถือและความพร้อมการใช้ข้อมูล รวมถึงการซื้อขายหลักทรัพย์ อีกทั้งได้กำหนดให้กรรมการต้องเปิดเผยและรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท ดังนี้

กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่จะต้องรายงานหากมีการเปลี่ยนแปลงของการถือครองหลักทรัพย์ โดยกำหนดให้จัดทำและนำส่งรายงานการถือครองหลักทรัพย์และการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ต่อฝ่ายเลขานุการบริษัท เพื่อนำส่งไปยังสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทำรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนดและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องไว้ทุกครั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลง และให้ฝ่ายเลขานุการบริษัทรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหารระดับสูงต่อคณะกรรมการบริษัททุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลง

การรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ

บริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ โดยกรรมการและผู้บริหารต้องรายงานให้บริษัททราบถึงการมีส่วนได้เสียของของตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามมาตรา 89/1 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยนำส่งที่เลขานุการบริษัท และเลขานุการบริษัทจะต้องนำส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียตามมาตร 89/14 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงาน

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทในฐานะตัวแทนผู้ถือหุ้นมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทและมีหน้าที่กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งกำกับดูแลให้การบริหารจัดการเป็นไปตามเป้าหมายทางธุรกิจเพื่อประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้น ภายใต้กรอบหรือข้อกำหนดของกฎหมายและหลักจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ ขณะเดียวกัน

ก็คำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย โดยคณะกรรมการบริษัทตระหนักและให้ความสำคัญกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อการเติบโตและอยู่ได้อย่างยั่งยืนของบริษัท โดยยึดหลัก 6 ประการดังนี้

1. ความรับผิดชอบ
2. ความตระหนักในหน้าที่
3. ความยุติธรรมและซื่อสัตย์
4. การดำเนินงานที่โปร่งใส
5. การสร้างคุณค่าระยะยาวแก่ผู้มีส่วนได้เสีย
6. การส่งเสริมการปฏิบัติที่เป็นเลิศ

1. โครงสร้างของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้มีการพิจารณาความเหมาะสมของโครงสร้างคณะกรรมการ เพื่อให้สอดคล้องตามข้อบังคับบริษัทและระเบียบบริษัท ว่าด้วยคณะกรรมการบริษัท ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดขึ้นสำหรับองค์ประกอบ คุณสมบัติ และขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท เปิดเผยรายละเอียดไว้ในหัวข้อ “โครงสร้างการจัดการ”

ข้อบังคับของบริษัทกำหนดไว้ว่า คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่เกิน 12 คน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมมการบริษัทประกอบด้วย กรรมการ 11 คน เป็นกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร จำนวน 6 คน ซึ่งมีสัดส่วนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการทั้งหมด และเป็นกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 5 คน โดยสามารถแยกโครงสร้างคณะกรรมการได้ดังนี้

- กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและไม่เป็นกรรมการอิสระ 2 คน
- กรรมการที่เป็นผู้บริหาร 5 คน
- กรรมการอิสระ 4 คน

กรรมการบริษัทเป็นตัวอย่างสูงสุดในการยึดมั่นและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการ ดังนี้

1) กรรมการทุกคนจะต้องมีภาวะผู้นำและสามารถควบคุมการดำเนินงานของฝ่ายจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อบรรลุเป้าหมายที่เป็นหัวใจของธุรกิจโดยสามารถสร้างและเพิ่มมูลค่าการลงทุนให้กับผู้ถือหุ้น และผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่นๆ คณะกรรมการจะร่วมกับฝ่ายจัดการกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมของบริษัทให้มีขึ้นและให้ทุกคนได้ปฏิบัติตาม นอกจากนี้ กรรมการบริษัทต้องเป็นผู้ที่มีความรับผิดชอบเต็มที่เชิงจริยธรรมและตามกฎหมายต่อบริษัทและผู้ที่มีส่วนได้เสียต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังด้วยทักษะและความซื่อสัตย์สุจริต และแสดงความเห็นของตนอย่างเป็นอิสระ

2) กรรมการจะต้องใช้ดุลยพินิจที่เป็นอิสระเสมอในการดำเนินกิจการของบริษัทเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถไว้วางใจได้โดยสนิทใจ

3) กรรมการจะต้องพิจารณาเสนอผู้ที่มีความเหมาะสมต่อคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งกรรมการใหม่ทดแทนตำแหน่งที่ว่างอย่างรอบคอบและโปร่งใส และอาจจัดให้มีคณะอนุกรรมการสรรหาด้วยก็ได้

4) กรรมการต้องอุทิศเวลาและทุ่มเทความสนใจให้กับบริษัทอย่างเต็มที่ และพร้อมที่จะเข้าร่วมการประชุมเสมอ การขาดการประชุมคณะกรรมการควรมีเหตุผลชี้แจง

5) กรรมการจะต้องปฏิบัติตามแนวทางปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียน

6) กรรมการต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

7) กรรมการต้องไม่ประกอบกิจการ เข้าเป็นหุ้นส่วนหรือเข้าเป็นผู้ถือหุ้นนิติบุคคลอื่นที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท เว้นแต่จะแจ้งให้เป็นที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนมีมติแต่งตั้ง

8) กรรมการต้องแจ้งให้บริษัททราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนได้เสียในสัญญาที่ทำกับบริษัท หรือเข้าถือหุ้นหรือหลักทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัทหรือบริษัทในเครือ หรือดำเนินการในลักษณะซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

9) กรรมการพึงบริหารงานโดยหลีกเลี่ยงความขัดแย้ง ผลประโยชน์ส่วนตนต่อผลประโยชน์ขององค์กรเพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพ ผลประโยชน์ข้างตนรวมถึง

(1) ไม่หาผลประโยชน์ส่วนตัวจากการเป็นกรรมการ

(2) ไม่ใช้ความลับขององค์กรในทางที่ผิด

(3) ไม่เป็นกรรมการในบริษัทที่เป็นคู่แข่งขององค์กร

(4) ไม่มีผลประโยชน์ในการทำสัญญาขององค์กร

10) กรรมการต้องบริหารงานด้วยความระมัดระวัง และไม่สร้างข้อผูกมัดที่อาจขัดแย้งกับหน้าที่ของตนในภายหลัง

11) กรรมการต้องไม่แสวงหาผลประโยชน์อันมิชอบจากการทำงานไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม เช่น

(1) ต้องไม่ใช้เงินหรือสารสนเทศที่เป็นความลับของบริษัทเพื่อผลประโยชน์ต่อส่วนตน

(2) ต้องไม่เห็นผลประโยชน์ส่วนตนเหนือผลประโยชน์ของบริษัท

12) กรรมการต้องปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างเต็มความสามารถเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อองค์กร

การเลือกตั้งและวาระการดำรงตำแหน่ง

คณะกรรมการบริษัทมีวาระการดำรงตำแหน่งโดยกำหนดให้การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 เป็นอัตรา ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกใหม่เป็น 3 ไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับ 1 ใน 3 ส่วน กรรมการผู้ออกจากตำแหน่งตามข้อนี้จะเลือกตั้งให้เข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้ กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน ให้จับฉลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ต่อไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้น เป็นผู้ออกจากตำแหน่ง

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

เพื่อให้กรรมการสามารถอุทิศเวลาและทุ่มเทความสนใจในการปฏิบัติหน้าที่ให้กับบริษัทอย่างเต็มที่ บริษัทได้กำหนดจำนวนบริษัทจดทะเบียนที่กรรมการแต่ละคนจะไปดำรงตำแหน่งไม่เกิน 5 แห่ง โดยไม่มีข้อยกเว้น และไม่มีกรรมการท่านใดดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่นเกิน 5 บริษัท

กรรมการผู้จัดการ ต้องทุ่มเทและให้เวลากับการทำงานให้กับบริษัทเต็มเวลา จึงไม่สามารถไปดำรงตำแหน่งกรรมการ หรือรับผิดชอบงานในบริษัทจดทะเบียนอื่นได้ ยกเว้นไปดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยเพื่อกำกับดูแลในฐานะบริษัทแม่เท่านั้น

2. ความรับผิดชอบของกรรมการ

1) คณะกรรมการมีบทบาทและหน้าที่หลักในการกำหนดและพิจารณาเห็นชอบในเรื่องสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท ได้แก่ วิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ นโยบายของบริษัท แผนธุรกิจ งบประมาณ จัดทำรายงานความรับผิดชอบทางการเงิน ตลอดจนกำกับดูแลและติดตามการดำเนินงานตามแผนกลยุทธ์ที่กำหนดไว้ โดยมอบหมายให้ฝ่ายจัดการนำไปปฏิบัติอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้อง โปร่งใส รวมทั้งติดตามความคืบหน้าของผลการดำเนินงานและเปรียบเทียบกับเป้าหมาย รายละเอียดเพิ่มเติมระบุในหัวข้อ “โครงสร้างการจัดการ”

2) คณะกรรมการมีอำนาจอนุมัติเรื่องต่างๆ ของบริษัท โดยกำหนดไว้ 6 ข้อ ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่กำหนดโดยกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น รายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “โครงสร้างการจัดการ”

3) คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย ประกอบด้วย 3 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ซึ่งเป็นผู้มีความรู้ ความชำนาญ เพื่อกลั่นกรองเรื่องต่างๆ

ที่ได้รับมอบหมายให้มีความถูกต้อง ชัดเจน และสมบูรณ์ในเบื้องต้นก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เป็นผู้พิจารณาอนุมัติ เห็นชอบหรือรับรองแล้วแต่กรณี และเพื่อสนับสนุนการบริหารงานของคณะกรรมการบริษัทให้มีความรอบคอบและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นได้ระบุบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการชุดย่อยไว้อย่างชัดเจนในหัวข้อ “คณะกรรมการชุดย่อย”

4) คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำ “หลักการกำกับดูแลกิจการ” ของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษรตั้งแต่ปี 2546 เป็นต้นมา

5) คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกันไว้ในคู่มือหลักการกำกับดูแลกิจการเป็นรายละเอียดที่ชัดเจน อีกทั้งได้จัดให้มีขั้นตอนในการดูแลรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และระเบียบปฏิบัติ เรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้หากรายการใดจะต้องผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทและ/ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น รายการดังกล่าวจะได้รับการพิจารณากลั่นกรองโดยคณะกรรมการตรวจสอบก่อน โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะมีการให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการดังกล่าว และในกรณีที่บริษัทมีความเห็นแตกต่างจากคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัทมีการเปิดเผยความเห็นที่แตกต่างดังกล่าวด้วย โดยกรณีที่มีกรรมการที่มีส่วนได้เสียในวาระใดๆ กรรมการท่านนั้นจะไม่มีสิทธิออกเสียงวาระดังกล่าว

6) บริษัทได้มีการเปิดเผยรายการเกี่ยวโยงที่อาจมีความขัดแย้งในปี 2561 รวมทั้งคณะกรรมการบริษัทได้ให้ความเห็นว่ารายการระหว่างกันทุกรายการเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รายละเอียดในหัวข้อ “รายการระหว่างกัน”

7) บริษัทมีการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม และจัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จำดำเนินการตามระบบ การควบคุมภายในได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินงาน รายงานข้อมูลทางการเงินของบริษัท มีความถูกต้อง เชื่อถือได้ สอดคล้องตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปมีการปฏิบัติงานที่สอดคล้องตามระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนดผูกพันต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจบริษัท ดังรายละเอียดในหัวข้อ “นโยบายเกี่ยวกับการควบคุมภายใน”

8) คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง โดยมุ่งเน้นให้มีการดำเนินการตามกระบวนการบริหารความเสี่ยงทั้งองค์กร เพื่อสนับสนุนให้บริษัทบรรลุวัตถุประสงค์ตามแผนกลยุทธ์ โดยมีคณะทำงานบริหารความเสี่ยงได้พิจารณาสรุปผลการดำเนินงานตามกระบวนการบริหารความเสี่ยงและมีการสอบทานโดยคณะกรรมการตรวจสอบ รวมทั้งรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นรายไตรมาส ดังรายละเอียดในหัวข้อ “การควบคุมภายในและบริหารความเสี่ยง”

3. การประชุมของคณะกรรมการบริษัท

1) ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบองค์ประชุม ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ถ้ามีรองประธานกรรมการหนึ่งคน ให้รองประธานกรรมการเป็นประธาน ถ้ารองประธานหลายคน ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกรองประธานกรรมการคนใดคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานหรือมีแต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการเลือกกรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

และได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับองค์ประชุมขั้นต่ำ ณ ขณะที่คณะกรรมการจะลงมติในที่ประชุมคณะกรรมการว่าต้องมีกรรมการอยู่ไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด

2) การชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก

3) กรรมการคนหนึ่งมีหนึ่งเสียงในการลงคะแนน เว้นแต่กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มอีกเสียงเป็นเสียงชี้ขาด

4) ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุม ในการเรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายส่งหนังสือนัดประชุมไปยังกรรมการไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีจำเป็นรีบด่วนเพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัท

จะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่น และกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้ และกรรมการตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป อาจร้องขอให้ประธานกรรมการเรียกประชุมได้ ในกรณีที่มีกรรมการตั้งแต่ 2 คนขึ้นไปร้องขอ ให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายใน 14 วันนับจากที่ได้รับการร้องขอ

5) ให้ประธานกรรมการหรือกรรมการผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการเป็นผู้กำหนดวันเวลาและสถานที่ในการประชุมคณะกรรมการ ซึ่งสถานที่ประชุม อาจกำหนดเป็นอย่างอื่นนอกเหนือไปจากท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่หรือจังหวัดใกล้เคียงก็ได้

6) ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงจนเหลือน้อยกว่าที่จะเป็นองค์ประชุม ให้กรรมการที่เหลืออยู่กระทำการในนามของคณะกรรมการได้แต่เฉพาะการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งกรรมการแทนตำแหน่งที่ว่างทั้งหมดเท่านั้น และให้กระทำการภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันที่จำนวนกรรมการว่างลงเหลือน้อยกว่าจำนวนที่จะเป็นองค์ประชุม บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทน อยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการซึ่งตนแทน

7) คณะกรรมการมีอำนาจและหน้าที่จัดการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น

8) คณะกรรมการของบริษัท ต้องประชุมอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้งโดยเฉลี่ย

9) การจดบันทึกการประชุมคณะกรรมการบริษัท สรุปผลการประชุม และความคิดเห็นของคณะกรรมการบริษัทจะต้องมีความชัดเจนเพื่อใช้อ้างอิง

ทั้งนี้ ในระหว่างปี 2562 คณะกรรมการบริษัท ได้มีการประชุมทั้งสิ้น 6 ครั้ง โดยจัดประชุมคณะกรรมการตามปกติ 5 ครั้ง และจัดให้มีการประชุมกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารอีก 1 ครั้ง เพื่อเปิดโอกาสให้กรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหารอภิปรายปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับการจัดการดำเนินธุรกิจของบริษัทได้ทุกเรื่อง รวมทั้งข้อแนะนำต่างๆ แก่ผู้บริหาร เพื่อไปปรับปรุงแก้ไขต่อไป ที่อยู่ในความสนใจ และได้แจ้งผลการประชุมต่อกรรมการผู้จัดการ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายส่งเสริมให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมีการประชุมกันเองตามความเหมาะสมโดยไม่มีกรรมการที่เป็นผู้บริหารหรือฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุม

1) การประเมินผลตนเองของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีการประเมินตนเองของคณะกรรมการปีละครั้ง โดยจัดทำในรูปแบบการประเมินตนเองของคณะกรรมการรายคณะ และประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อยแบบรายคณะ โดยมีหลักเกณฑ์ในการประเมิน ให้คะแนนในการวัดผล ดังนี้

กระบวนการในการประเมิน ดำเนินการ ดังนี้

1) บริษัทได้จัดให้มีการประเมินตนเองของคณะกรรมการรายคณะ และ ประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อยแบบรายคณะ โดยให้ฝ่ายเลขานุการบริษัท เป็นผู้จัดทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงาน ซึ่งเป็นแบบที่สอดคล้องกับแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเหมาะสมกับลักษณะของบริษัท

2) ฝ่ายเลขานุการบริษัทนำส่งแบบประเมินให้กับกรรมการแต่ละคนและส่งกลับมายังฝ่ายเลขานุการบริษัทเพื่อทำการรวบรวมผลการประเมินและนำเสนอต่อคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

3) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนประมวลผลและรวบรวมข้อคิดเห็นต่างๆ เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำผลมาพิจารณาทบทวนผลงาน และปัญหาต่างๆ ในระหว่างปี รวมทั้งประเมินประสิทธิภาพในการกำกับดูแลของคณะกรรมการ นอกจากนี้ผลประเมินสามารถนำมาสนับสนุนและปรับปรุงพัฒนาประสิทธิภาพการทำงานของฝ่ายจัดการได้อีกต่อไป

สรุปการประเมินผลตนเองของคณะกรรมการบริษัทปี 2562

ประกอบด้วย 10 หัวข้อหลัก ซึ่งมีผลการประเมินคะแนนเฉลี่ยรวมอยู่ในเกณฑ์ระดับดีมาก คือ ร้อยละ 95.99 รายละเอียดดังนี้

หัวข้อ	ผลการประเมิน (ร้อยละ)
1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	89.84
2. การประชุมคณะกรรมการ	96.67
3. ความพร้อมของกรรมการ	95.24
4. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	94.28
5. การกำหนดกลยุทธ์และวางแผนธุรกิจ	99.59
6. การจัดการความเสี่ยงและควบคุมภายใน	94.86
7. การดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์	99.05
8. การติดตามรายงานทางการเงินและการดำเนินงาน	94.28
9. การประชุมคณะกรรมการ	93.81
10. อื่นๆ (การสรรหากรรมการและกรรมการผู้จัดการ)	97.86

สรุปการประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อยแบบรายคณะ ประจำปี 2562

ประกอบด้วย 4 หัวข้อหลัก ซึ่งมีผลการประเมินคะแนนเฉลี่ยรวมอยู่ในเกณฑ์ระดับดีมาก คือ ร้อยละ 93.65 รายละเอียดดังนี้

หัวข้อ	ผลการประเมิน (ร้อยละ)
1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการชุดย่อย	90.48
2. การประชุมคณะกรรมการชุดย่อย	92.22
3. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ	95.23
4. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	96.67

กระบวนการในการประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ

1) คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เป็นผู้กำหนดหลักเกณฑ์การประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ โดยเกณฑ์การประเมินผลงานควรจูงใจ ให้บริหารกิจการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ เป้าหมาย กลยุทธ์ และสอดคล้องกับผลประโยชน์ของกิจการในระยะยาว โดยสื่อสารให้กรรมการผู้จัดการทราบเกณฑ์การประเมินล่วงหน้า

2) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนประเมินผลงานกรรมการผู้จัดการเป็นประจำทุกปี และมีการสื่อสารผลการพิจารณา รวมทั้งประเด็นเพื่อการพัฒนาให้กรรมการผู้จัดการทราบ

3) ผลการประเมินดังกล่าวจะถูกนำไปพิจารณากำหนดอัตราผลตอบแทนของกรรมการผู้จัดการ โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

2) การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัท สนับสนุนให้กรรมการทุกคนได้รับการเสริมทักษะและความรู้สำหรับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการอย่างสม่ำเสมอ โดยการให้มีการฝึกอบรมและพัฒนาการให้ความรู้ที่จำเป็นแก่ผู้เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัท เพื่อให้มีการปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง

การเข้าอบรมของคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	รุ่น/ ปีที่เข้าร่วมอบรมหลักสูตร (IOD)	หลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย (IOD)	หลักสูตรโดยสถาบันอื่น
1. นายอานันท์ ปันยารชุน	-	-	-
2. นายวีระพันธุ์ ทีปสุวรรณ	-	RCP	-
3. นายปรีชา อุ่นจิตติ	-	DCP	-
	-	DAP	-
4. นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี	รุ่นที่ 101/2008	DCP	-
	รุ่นที่ 1/2008	FSD	-
	รุ่นที่ 1/2007	RCC	-
	รุ่นที่ 1/1990	EDP	-
	-	-	Financial Executive Program สมาคมสถาบันการศึกษาการธนาคารและการเงินไทย ปี 1997
5. นางสุนันทา เตียสุวรรณ์	รุ่นที่ 22/2002	DCP	-
			หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงสถาบันวิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 11 (วตท.11)
6. นายไพบูลย์ วงศ์จงใจหาญ	รุ่นที่ 66/2007	DAP	-
	-	-	Building Energy Conservation (The Department of Alternative Energy Development and Efficiency under The Ministry of Energy) Class 18/1996
	-	-	Building Electrical Design and Installation Standard Code for Energy Conservation (The Department of Alternative Energy Development and Efficiency under The Ministry of Energy) Class 1/1997
	-	-	Person Responsible for Energy in Building (The Department of Alternative Energy Development and Efficiency under The Ministry of Energy) Class 1/2003
7. นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์	รุ่นที่ 52/2006	DAP	-
	รุ่นที่ 88/2007	DCP	-
	รุ่นที่ 19/2007	ACP	-
	รุ่นที่ 7/2007	RCC	-
8. นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล	-	CSP	-
	รุ่นที่ 6	EDP	-
	รุ่นที่ 23	AACP	-
9. นายต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์	ปี 2018	DCP	-

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	รุ่น/ปีที่เข้าร่วมอบรมหลักสูตร (IOD)	หลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย (IOD)	หลักสูตรโดยสถาบันอื่น
10. นายพงศ์พินิต เดชะคุปต์	รุ่นที่ 7/2013	ACEP	-
	รุ่นที่ 4/2013	HRP	-
	รุ่นที่ 7/2013	CDC	-
	รุ่นที่ 14/2012	RCC	-
	รุ่นที่ 2/2012	RNG	-
	รุ่นที่ 1/2011	M&A	-
	รุ่นที่ 2/2010	MFM	-
	รุ่นที่ 10/2010	MFR	-
	รุ่นที่ 7/2010	MIA	-
	รุ่นที่ 9/2010	MIR	-
	รุ่นที่ 1/2010	FGP	-
	รุ่นที่ 7/2010	SFE	-
	รุ่นที่ 30/2010	ACP	-
	รุ่นที่ 126/2009	DCP	-
	รุ่นที่ 71/2008	DAP	-
11. นายณัฐวิทย์ บุณยะวัฒน์	-	-	Senior Executive Program (SEP 9) Sasin
12. นายทินวรรธน์ มหธราดล	รุ่นที่ 205/2015	DCP	-
	รุ่นที่ 6/2015	RMP	-

หมายเหตุ

AACP : Advanced Audit Committee Program

ACP : Audit Committee and Continuing Development Program

ACEP : Anti – Corruption for Executive Program

ACPG : Anti-Corruption: The Practical Guide

CDC : Chartered Director Class

CSP : Company Secretary Program

RCP : Role of the Chairman Program

DAP : Director Accreditation Program

DCP : Director Certification Program

EDP : Executive Development Program

FGP : Financial Institutions Governance Program

FSD : Financial Statements for Directors

HRP : How to Develop a Risk Management Plan

M&A : The Board's Roles in Merger & Acquisitions

MFM : Monitoring Fraud Risk Management

MFR : Monitoring of The Quality of Financial Reporting

MIA : Monitoring the Internal Audit Function

MIR : Monitoring the System of Internal Control and Risk Management

RCC : Role of the Compensation Committee

SFE : Successful Formulation & Execution of Strategy

3) การปฐมนิเทศกรรมการใหม่

บุคคลที่ได้รับเลือกมาทำหน้าที่เป็นกรรมการบริษัทคนใหม่จะได้รับการฝึกอบรมและ/ หรือสื่อสารให้รับทราบในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท รวมถึงหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการบริษัท ข้อมูลที่ใช้ปฐมนิเทศเมื่อได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ ได้แก่ เรื่องที่จะปฏิบัติตามกฎหมาย หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับของบริษัท ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย รายงานการประชุมคณะกรรมการย้อนหลัง 1 ปี คู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียน หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีจัดทำโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย นโยบายการกำกับดูแลกิจการ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัท ตลอดจนกฎระเบียบต่างๆ ที่สำคัญของบริษัทและข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ ในการฝึกอบรมนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และ/ หรือ เลขานุการบริษัทจะเป็นผู้ให้ข้อมูลต่อกรรมการคนใหม่ คณะกรรมการมีนโยบายส่งเสริมให้กรรมการมีความรู้อย่างต่อเนื่องและสนับสนุนให้กรรมการเข้าร่วมในการฝึกอบรมในหลักสูตรหรือเข้าร่วมกิจกรรมสัมมนาต่างๆ

4) แผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการบริษัท กำหนดให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เป็นผู้จัดทำแผนการสืบทอดงานและทบทวนแผนพัฒนากรรมการผู้จัดการและผู้บริหารระดับสูง เพื่อเตรียมความพร้อมเป็นแผนต่อเนื่องให้มีผู้สืบทอดงานในกรณีที่กรรมการผู้จัดการหรือผู้บริหารระดับสูงในตำแหน่งนั้นๆ เกษียณอายุหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง โดยกรรมการผู้จัดการและผู้บริหารระดับสูง มีแผนสืบทอดตำแหน่งของตนเองเพื่อรักษาความเชื่อมั่นให้กับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้น ลูกค้า ตลอดจนพนักงานว่าการดำเนินงานของบริษัท จะได้รับการสานต่อตามแนวนโยบายการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน ภายใต้การมีจรรยาบรรณธุรกิจ โดยให้กรรมการผู้จัดการ รายงานผลการดำเนินงานตามแผนสืบทอดตำแหน่งต่อคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อทราบเป็นระยะอย่างน้อยปีละครั้ง

5) การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส ยึดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเพื่อให้มีการดำเนินกิจการอย่างมีประสิทธิภาพ เป็นธรรม มีความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสีย และป้องกันการทุจริตคอร์รัปชั่นที่อาจเกิดขึ้นในองค์กรทุกๆ กรณี จึงกำหนดหลักการดำเนินกิจการที่ไม่สนับสนุนกิจการของกลุ่มหรือบุคคลที่กระทำการโดยมิชอบในการแสวงหาผลประโยชน์ เพื่อให้บริษัทได้รับความไว้วางใจในการดำเนินกิจการอันปราศจากการทุจริต โดยได้กำหนดมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชั่นขึ้น เพื่อให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัททุกคน ทุกระดับ ทุกส่วนงาน ของบริษัทในการปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด รวมทั้ง แจ้งบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทอื่นที่บริษัทมีอำนาจควบคุม ให้ดำเนินธุรกิจและปฏิบัติไปในทิศทางเดียวกันตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น ดังนี้

<u>แนวปฏิบัติ</u>

1. นโยบายต่อต้านคอร์รัปชั่นนี้ให้ครอบคลุมไปถึงกระบวนการบริหารงานบุคคล ตั้งแต่การสรรหา หรือการคัดเลือกบุคคลากร การเลื่อนตำแหน่ง การฝึกอบรม การประเมินผลการปฏิบัติงานพนักงาน และการให้ผลตอบแทน โดยกำหนดให้ผู้บังคับบัญชาทุกระดับสื่อสารทำความเข้าใจกับพนักงาน เพื่อใช้ในกิจกรรมทางธุรกิจที่อยู่ในความรับผิดชอบและควบคุมดูแลการปฏิบัติให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
2. การดำเนินการใดๆ ตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชั่น ให้ใช้แนวทางปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในคู่มือหลักการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจ คู่มือการต่อต้านคอร์รัปชั่น รวมทั้งระเบียบและคู่มือปฏิบัติงานของบริษัทที่เกี่ยวข้อง
3. เพื่อความชัดเจนในเรื่องการดำเนินการที่มีความเสี่ยงสูงต่อการเกิดคอร์รัปชั่น บริษัทกำหนดให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานจะต้องปฏิบัติหน้าที่ในเรื่องต่อไปนี้ด้วยความระมัดระวัง

3.1 ความเป็นกลางและช่วยเหลือทางการเมือง

บริษัทมีนโยบายเป็นกลางทางการเมือง โดยจะไม่สนับสนุน หรือการกระทำอันเป็นการฝักใฝ่พรรคการเมืองทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งรวมถึงการใช้ทรัพยากรของบริษัทในกิจกรรมที่จะทำให้บริษัทสูญเสียความเป็นกลางทางการเมือง และ/หรือได้รับความเสียหายจากการเข้าไปมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องในกิจกรรมดังกล่าว

3.2 การบริจาคเพื่อการกุศลและการให้เงินสนับสนุน

การบริจาคเพื่อการกุศลถือเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมองค์กรของบริษัทเพื่อช่วยเหลือผู้ด้อยโอกาสในสังคม เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนให้แก่ผู้ประสบภัยพิบัติทางธรรมชาติ หรือเพื่อการส่งเสริมคุณภาพชีวิตอย่างถ้วนหน้าทั้งในปัจจุบันและอนาคต ทั้งนี้ การบริจาคเพื่อการกุศลดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติตามกระบวนการที่บริษัทกำหนด และกระทำในลักษณะที่มีความโปร่งใส การชำระเงินจะต้องระบุผู้รับเงินที่ชัดเจน รวมถึงมีการระบุชื่อผู้รับซึ่งเป็นองค์กรที่ได้ขึ้นทะเบียนพร้อมกับมีวัตถุประสงค์ของการบริจาคอย่างชัดเจน และโดยทั่วไปแล้วการให้เงินสนับสนุนจะทำเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์หรือชื่อเสียงขององค์กรซึ่งปกติมักกระทำผ่านกิจกรรมต่างๆ เพื่อสังคม การให้เงินสนับสนุนจะต้องเป็นไปตามการพิจารณาตัดสินใจที่โปร่งใส มีการทำสัญญาหรือมีหลักฐานการชำระเงินอย่างถูกต้องเพียงพอ และต้องได้รับอนุมัติตามกระบวนการและผู้มีอำนาจในการอนุมัติตามลำดับขั้นตอนบริษัท และจะต้องไม่มีการให้เงินสนับสนุนใดๆ ที่ทำขึ้นเพื่อบังหน้าหลบเลี่ยงการคอร์รัปชั่นและสินบน

3.3 การให้หรือรับของขวัญ หรือทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด ค่าบริการต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

การให้หรือรับของขวัญ หรือทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด ค่าบริการต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ อาจนำมาซึ่งความเสี่ยงต่อการคอร์รัปชั่น ดังนั้น กรรมการและพนักงานทุกคนจะต้องไม่รับ หรือให้ของขวัญ หรือทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด ค่าบริการต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ตระหนักได้โดยทั่วไปว่า การรับหรือให้ของขวัญ หรือทรัพย์สิน หรือประโยชน์ใด ค่าบริการต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ อาจก่อให้เกิดข้อผูกมัดหรือสร้างภาระให้เกิดความรู้สึกว่าต้องมีการตอบแทน หรือเป็นหนทางที่จะนำไปสู่การคอร์รัปชั่น ทั้งนี้ ข้อกำหนดดังกล่าวให้ใช้กับการรับหรือให้ของขวัญหรือทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดแก่บุคคลภายนอกด้วย อย่างไรก็ตาม หากการรับหรือให้ของขวัญ หรือทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด ค่าบริการต้อนรับ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ไม่ได้ก่อให้เกิดข้อผูกมัดหรือสร้างภาระให้เกิดความรู้สึกว่าต้องมีการตอบแทนที่เป็นการคอร์รัปชั่น และสอดคล้องตามธรรมเนียมประเพณีปฏิบัติเป็นปกติก็เป็นสิ่งที่กระทำได้ หากสอดคล้องตามจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจและระเบียบปฏิบัติต่างๆ ของบริษัท

3.4 การกรรโชก การฉ้อโกง การหลอกลวง การสมรู้ร่วมคิด การสมยอมกัน การใช้อำนาจหน้าที่โดยมิชอบ การยักยอก การฟอกเงิน

การใช้อำนาจหน้าที่โดยมิชอบเพื่อกระทำการ เช่น การกรรโชก การฉ้อโกง การหลอกลวง การสมรู้ร่วมคิด การกระทำในลักษณะที่เป็นการสมยอมกัน และการฟอกเงิน ถือเป็นการทุจริตโดยต้องห้ามตามกฎหมายและต้องห้ามกระทำอย่างชัดแจ้งภายใต้คู่มือมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชั่น และถือว่าเป็นการฝ่าฝืนหน้าที่ความรับผิดชอบตามที่ได้รับความไว้วางใจในฐานะเป็นกรรมการหรือพนักงานของบริษัท โดยไม่คำนึงว่าจะมีมูลเหตุจูงใจในการกระทำดังกล่าวหรือไม่

การดำเนินการเรื่องที่มีความเสี่ยงสูงต่อการเกิดคอร์รัปชั่นดังกล่าวยังมิได้ครอบคลุมในทุกกรณี กรรมการและพนักงานจะต้องใช้วิจารณญาณของตนเองในการพิจารณาเพื่อมิให้การทำธุรกิจและธุรกรรมต่างๆ เข้าข่ายคอร์รัปชั่น

4. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่เรียกร้อง ไม่รับเงินผลประโยชน์ หรือสิ่งของที่ไม่สมควร ไม่สุจริต หรือเกิดปกติวิสัยจากผู้เกี่ยวข้องในกิจการบริษัท

5. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่เรียกร้อง ไม่รับเงิน ผลประโยชน์ สิ่งของ หรือประโยชน์อื่นใดจากบุคคลหรือนิติบุคคลที่ร่วมทำธุรกิจด้วย ไม่ว่าจะเป็นการเรียกร้อง หรือรับเพื่อตนเองหรือผู้อื่นที่ส่อไปในทางจูงใจให้ปฏิบัติหน้าที่/ละเว้นปฏิบัติหน้าที่ในทางมิชอบ หรือกระทำผิดกฎหมาย

6. ห้ามให้ เสนอที่จะให้ หรือรับการบริจาคหรือสนับสนุนเงินหรือสิ่งของ ประโยชน์อื่นใดแก่บุคคลภายนอก อาทิ เจ้าหน้าที่รัฐ นายหน้า ตัวแทน คู่ค้า ลูกค้า หรือผู้มีอำนาจตัดสินใจ เป็นต้น ที่มีเจตนาชักนำให้บุคคลนั้นกระทำหรือละเว้นการกระทำ

ที่เป็นการผิดต่อกฎหมาย หรือโดยมิชอบต่อตำแหน่งหน้าที่ของบุคคลนั้น หรือเพื่อก่อให้เกิดการได้เปรียบหรือแลกเปลี่ยนกับสิทธิพิเศษที่ไม่ควรได้ การให้หรือรับเงินบริจาค หรือเงินสนับสนุน ต้องเป็นไปอย่างโปร่งใสและถูกต้องตามกฎหมาย โดยต้องมั่นใจว่าเงินบริจาคหรือเงินสนับสนุนไม่ได้ถูกนำไปเพื่อเป็นข้ออ้างในการติดสินบน

7. กรณีที่นิติบุคคลหรือบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องทางธุรกิจกับบริษัท ให้สิ่งของหรือผลประโยชน์แก่ผู้บริหารหรือพนักงานเพื่อเป็นสินน้ำใจ ผู้บริหารหรือพนักงานต้องใช้ดุลยพินิจ พิจารณาถึงความเหมาะสม สมควร และ/หรือ ถูกต้องด้วยโดยคำนึงถึงกฎระเบียบของทางราชการ หากผู้บริหารหรือพนักงานไม่รับแล้วจะเป็นการเสียน้ำใจ และกระทบต่อความสัมพันธ์ที่ดีทางธุรกิจก็ให้รับได้ แต่ต้องมีมูลค่าไม่เกินข้อห้ามที่เจ้าหน้าที่ของรัฐพึงรับได้

8. การรับของขวัญ หรือทรัพย์สิน ควรจะเป็นการรับทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใด โดยจรรยา อาจเป็นการรับจากผู้เกี่ยวข้อง คนรู้จัก การรับควรรับในลักษณะที่เป็นการทั่วไป ไม่เฉพาะเจาะจง มูลค่าพอสมควรไม่เป็นการรับทรัพย์สินอย่างผิดกฎหมาย และของขวัญ หรือทรัพย์สินนั้นต้องไม่ใช่สิ่งผิดกฎหมาย

9. ห้ามบุคลากรของบริษัทและบริษัทย่อย ตลอดจนครอบครัวเรียกร้อง หรือรับของขวัญ ทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดจากผู้รับเหมา ผู้รับเหมาช่วง ลูกค้า คู่ค้า หรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท ไม่ว่ากรณีใด อันอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความลำเอียง หรือลำบากใจ หรือเป็นผลประโยชน์ขัดกันได้

10. บุคลากรของบริษัทและบริษัทย่อย ต้องไม่ให้สินบน หรือผลประโยชน์ตอบแทนใดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันแก่บุคลากรของบริษัทเองหรือบุคคลภายนอก โดยเฉพาะอย่างยิ่งเจ้าหน้าที่ของรัฐ การให้ของขวัญ ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด แก่เจ้าหน้าที่ของรัฐทั้งในประเทศและต่างประเทศ ต้องให้แน่ใจว่าการให้นั้นไม่ขัดต่อกฎหมายและจารีตประเพณีท้องถิ่น

11. ไม่พึงกระทำการให้และรับของขวัญซึ่งมีมูลค่าเกินกว่าปกติที่วิญญูชนพึงให้กันระหว่างผู้บังคับบัญชาและผู้ใต้บังคับบัญชา ไม่ว่าโอกาสใดๆ ก็ตาม

12. กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และบริษัทย่อย ต้องหลีกเลี่ยงการให้หรือรับสิ่งของ หรือประโยชน์อื่นใดจากคู่ค้าหรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท ยกเว้นแต่เพื่อประโยชน์ ในการดำเนินธุรกิจตามปกติหรือในเทศกาลหรือประเพณีนิยม

13. การดำเนินร่วมกับหน่วยงานต่างๆ เช่น หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ เอกชนทั้งหลายภายในประเทศและต่างประเทศ ต้องดำเนินไปอย่าโปร่งใสเป็นธรรม ถูกต้องตามกฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศที่บริษัทติดต่อธุรกิจด้วย รวมทั้งจะปฏิบัติตามกฎหมายต่อต้านการคอร์รัปชั่นในทุกท้องถิ่นที่บริษัทมีการทำกิจการอยู่

14. กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และบริษัทย่อย ต้องให้ความรู้ความเข้าใจกับลูกค้า คู่ค้า ผู้รับเหมา บุคคลหรือนิติบุคคลที่ร่วมทำธุรกิจด้วยว่าบริษัทไม่สนับสนุนการกระทำอันใดๆ ที่เข้าข่ายคอร์รัปชั่น และจะไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชั่นไม่ว่าด้วยการเรียกเก็บ รับ และจ่ายสินบนทุกรูปแบบ และหากการกระทำดังกล่าวต้องต้องให้บริษัททราบทันที

15. บริษัทกำหนดให้นโยบายนี้ใช้ปฏิบัติกับบริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบริษัทอื่นที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุม รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ

16. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ที่ไม่ปฏิบัติตามนโยบายนี้ ถือเป็นการทำผิดวินัยตามระเบียบข้อบังคับของบริษัท และหากฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายนี้ เป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย บริษัทจะแจ้งเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจบังคับใช้กฎหมายดำเนินคดีตามกฎหมายกับผู้กระทำผิดนั้นต่อไป

17. บริษัทและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจ

17.1 บริษัทย่อยและบริษัทในเครือ ที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุม ให้ถือปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านคอร์รัปชั่นฉบับนี้

17.2 ตัวแทนและตัวกลางทางธุรกิจ (ถ้ามี) ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานทุกคน ว่าจ้างตัวแทน หรือตัวกลางทางธุรกิจใดๆ โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อกระทำการให้หรือรับสินบน หรือการคอร์รัปชั่น

มาตรการดำเนินการ

1. กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องปฏิบัติตามนโยบาย และมาตรการต่อต้านคอร์รัปชั่น หลักการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท โดยต้องไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชั่น ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

2. พนักงานไม่ควรละเลยหรือเพิกเฉย เมื่อพบเห็นหรือมีข้อสงสัยเกี่ยวกับการกระทำที่เข้าข่ายคอร์รัปชั่น โดยต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบ หรือผ่านทางช่องการรายงานที่กำหนดไว้ และให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในระเบียบบริษัท

3. บริษัทจะให้ความเป็นธรรมและความคุ้มครอง และไม่ลงโทษหรือได้รับผลใดๆ ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน จากการปฏิเสธการคอร์ปชั่นที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมของบริษัท แม้ว่าการกระทำนั้นจะทำให้บริษัทสูญเสียโอกาสทางธุรกิจ และบริษัทจะดำเนินการตามมาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน หรือผู้ให้ความร่วมมือในการรายงานการคอร์รัปชั่นโดยเคร่งครัด ตามที่กำหนดในนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติด้านบุคคล และ/หรือ มาตรการการร้องเรียนและการแจ้งเบาะแสของบริษัท

4. ผู้ที่กระทำการคอร์รัปชั่น เป็นการกระทำผิดจรรยาบรรณของบริษัท จะต้องได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบบริษัทที่กำหนดไว้ และอาจได้รับโทษตามกฎหมาย หากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย

5. บริษัทสื่อสารนโยบายและมาตรการต่อต้านคอร์รัปชั่น รวมทั้งช่องทางการแจ้งเบาะแส ข้อร้องเรียน หรือข้อเสนอแนะยังกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน บริษัทย่อย ผู้เกี่ยวข้องทุกกลุ่มผ่านวิธีการต่างๆ เช่น การปฐมนิเทศกรรมการและพนักงาน การสื่อข้อมูลข่าวสารภายในองค์กรและกลุ่มบริษัทโดยผ่านสื่อต่างๆ เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจในการนำนโยบายนี้ไปปฏิบัติ เป็นต้น

6. บริษัทสื่อสารนโยบายและมาตรการต่อต้านคอร์รัปชั่น รวมทั้งช่องทางการแจ้งเบาะแส ข้อร้องเรียน หรือข้อเสนอแนะให้แก่สาธารณชน และผู้มีส่วนได้เสีย ผ่านวิธีการต่างๆ เช่น เวปไซต์ของบริษัท รายงานประจำปี

7. บริษัทจัดให้มีการบริหารความเสี่ยงด้านคอร์รัปชั่น โดยมีการประเมินความเสี่ยง จัดลำดับความสำคัญและกำหนดมาตรการที่เหมาะสม รวมทั้งติดตามความก้าวหน้าของมาตรการที่ได้ดำเนินไปแล้ว โดยคณะทำงานกลั่นกรองเรื่องร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชั่นและอื่นๆ ได้ประสานกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวความเสี่ยงด้านคอร์รัปชั่น เพื่อให้สำนักงานตรวจสอบภายในเป็นผู้สอบทาน

8. บริษัทจัดให้มีกระบวนการบริหารงานบุคคลที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นต่อนโยบายและมาตรการต่อต้านการคอร์ปชั่นตั้งแต่การคัดเลือกบุคลากร การฝึกอบรม การประเมินผลงาน การให้ผลตอบแทน การเลื่อนตำแหน่ง การจัดให้มีการแบ่งแยกหน้าที่งานอย่างเหมาะสมให้เกิดการตรวจสอบถ่วงดุล ตลอดจนการดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามีทรัพยากรและบุคลากรที่มีทักษะเพียงพอและเหมาะสมต่อการนำนโยบายนี้ไปปฏิบัติ

9. บริษัทจัดให้มีระเบียบอำนาจการอนุมัติที่ชัดเจน รัดกุม มีประสิทธิภาพ โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้

10. บริษัทจัดให้มีระบบการควบคุมภายในซึ่งครอบคลุมด้านการเงิน การบัญชี การเก็บบันทึกข้อมูล รวมถึงกระบวนการอื่นภายในบริษัทที่เกี่ยวข้องกับมาตรการต่อต้านคอร์รัปชั่นและมีการสื่อสารผลการควบคุมภายในให้บุคลากรที่รับผิดชอบทราบ

11. บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบระบบงานภายใน ครอบคลุมกิจกรรมที่สำคัญของบริษัท เช่น การดำเนินงานด้านพาณิชย์ การจัดซื้อจัดจ้าง เป็นต้น เพื่อให้มั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในจะบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้ รวมทั้งตรวจสอบการปฏิบัติงานว่าเป็นตามระเบียบวิธีปฏิบัติงาน ข้อกำหนดกฎระเบียบ และให้คำแนะนำในการพัฒนาปรับปรุงระบบการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว

12. บริษัทกำหนดให้มีมาตรการแจ้งเบาะแสและกลไกคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส รวมถึงวิธีการสื่อสารมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชั่นต่างๆ ผ่านการปฐมนิเทศพนักงาน จดหมายข่าวอิเล็กทอร์นิกส์ วารสาร สื่อสารภายในและภายนอกองค์กร ผ่านจดหมายแจ้งนโยบายถึงคู่ค้า ลูกค้า และเวปไซต์ของบริษัท

การติดตามดูแลให้มีการปฏิบัติ

บริษัทกำหนดให้เป็นหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนที่จะต้องรับทราบ และปฏิบัติตามนโยบายและข้อกำหนดที่มีอยู่ในคู่มือหลักการกำกับดูแลกิจการ ของบริษัท อีกทั้งผู้บริหารทุกระดับจะต้องดูแลรับผิดชอบและถือเป็นเรื่องสำคัญในการส่งเสริมให้พนักงานภายใต้การบังคับบัญชามีความรู้ความเข้าใจและปฏิบัติตามคู่มือหลักการกำกับดูแลกิจการอย่างเคร่งครัด

บริษัทจะไม่ดำเนินการใดๆ ที่ผิดกฎหมาย หรือขัดกับหลักการกำกับดูแลกิจการ หากรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานกระทำผิดหลักการกำกับดูแลกิจการตามที่กำหนดไว้จะได้รับโทษทางวินัยอย่างเคร่งครัด และหากมีการกระทำที่เชื่อได้ว่าผิดกฎหมาย กฎเกณฑ์ ระเบียบ และข้อบังคับของภาครัฐ บริษัทจะส่งเรื่องให้เจ้าหน้าที่รัฐดำเนินการต่อไปนี้

หากพนักงานทุกระดับของบริษัทประสบปัญหาในการตัดสินใจ หรือปฏิบัติงานเกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจที่มิได้กำหนดไว้ในจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทให้ตั้งคำถามเกี่ยวกับการกระทำนั้นกับตนต่อไปนี้

1. การกระทำนั้นขัดต่อกฎหมายหรือไม่
2. การกระทำนั้นขัดต่อนโยบายหรือจรรยาบรรณหรือส่งผลเสียต่อภาพลักษณ์ของบริษัทหรือไม่
3. การกระทำนั้นส่งผลเสียต่อผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทอย่างร้ายแรงหรือไม่

พนักงานทุกระดับสามารถแจ้งข้อร้องเรียน ข้อคิดเห็น และข้อเสนอแนะ ตลอดจนเบาะแสการทำผิดกฎหมาย และ/หรือจรรยาบรรณตามหลักการกำกับดูแลกิจการ รวมถึงพฤติกรรมที่อาจส่อถึงการทุจริตหรือประพฤติมิชอบของบุคคลในบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท ให้แจ้งเบาะแสไปยังช่องทางสื่อสารของบริษัท

มาตรการแจ้งเบาะแสและกลไกคุ้มผู้แจ้งเบาะแส

บริษัทมีการติดตามดูแลให้พนักงานทุกระดับมีการปฏิบัติตามนโยบายและข้อกำหนดในคู่มือต่อต้านคอร์รัปชั่นอย่างเคร่งครัด รวมทั้งบริษัทได้กำหนดกระบวนการร้องเรียนและแจ้งเบาะแสโดยมีช่องทางแจ้งเบาะแสและร้องเรียน สำหรับผู้ร้องเรียนภายในและภายนอกองค์กรเกี่ยวกับการกระทำใดๆ ที่ผิดกฎหมาย การละเมิดสิทธิต่างๆ การทำผิดจรรยาบรรณในการปฏิบัติหน้าที่หรือมีพฤติกรรมที่ส่อไปทางทุจริตประพฤติมิชอบของบุคคลในองค์ทุกระดับตั้งแต่ระดับผู้บริหาร พนักงานบริษัท และบริษัทย่อย รวมทั้งผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ทั้งนี้ บริษัทมีขั้นตอนการตรวจสอบและแก้ไขที่ชัดเจน เป็นกลางและโปร่งใส มีมาตรการคุ้มครอง ผู้แจ้งเบาะแสและพยานที่เกี่ยวข้องตามกระบวนการร้องเรียนและแจ้งเบาะแสของบริษัท โดยสามารถแจ้งข้อร้องเรียนผ่านช่องทางของบริษัทฯ ได้ 3 ช่องทาง คือ

1) ทางเว็บไซต์ www.estarpcl.com
2) ทาง e-mail anti-corruption@estarpcl.com
3) ทางไปรษณีย์ หรือยื่นโดยตรงได้ที่

คณะทำงานกลั่นกรองเรื่องร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชั่นและอื่นๆ
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 898 ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ถนนเพลินจิต
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

กระบวนการดำเนินการเมื่อได้รับข้อร้องเรียน

1. หากเรื่องร้องเรียนเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามนโยบาย และระเบียบวิธีปฏิบัติด้านบุคคลให้นำส่งผู้จัดการฝ่ายทรัพยากรบุคคล
2. หากเรื่องร้องเรียนเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบของรัฐ นโยบายหลักการกำกับดูแลกิจการ และระเบียบข้อบังคับบริษัท ให้นำส่งเลขานุการบริษัท

3. หากเรื่องร้องเรียนเป็นการกระทำที่อาจส่อทางทุจริต ซึ่งหมายถึง การกระทำใดๆ เพื่อแสวงหาประโยชน์ที่มิควรได้ด้วยกฎหมายสำหรับตนเองหรือผู้อื่น เช่น การยักยอกทรัพย์ การคอร์รัปชั่น การฉ้อโกง เป็นต้น ให้นำส่งคณะกรรมการตรวจสอบ

4. ในกรณีที่เรื่องร้องเรียนตามข้อ 1 ข้อ 2 และข้อ 3 เป็นเรื่องที่ซับซ้อนหรือเกี่ยวข้องกับหลายหน่วยงาน ให้นำส่งกรรมการผู้จัดการ เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริงสำหรับดำเนินการดังกล่าว

5. จากนั้นให้ผู้รับเรื่องร้องเรียนแจ้งการรับเรื่องร้องเรียนไปยังเลขานุการบริษัทเพื่อลงทะเบียนเรื่องร้องเรียน บันทึกข้อมูล โดยจะสรุปข้อเสนอแนะและประเด็นต่างๆ ทั้งหมดเพื่อนำเสนอตามกระบวนการร้องเรียนและการแจ้งเบาะแส และจะเสนอคณะกรรมการตรวจสอบทราบเป็นรายไตรมาส ยกเว้น เป็นจดหมายที่ส่งถึงคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งจะถูกจัดส่งไปยังคณะกรรมการตรวจสอบโดยตรง และหากเป็นกรณีเร่งด่วนสามารถแจ้งโดยตรงที่กรรมการผู้จัดการทางอีเมล์ หลังจากนั้นบริษัทจะดำเนินการตรวจสอบตามขั้นตอนและบันทึกการสอบสวนไว้เป็นลายลักษณ์อักษร โดยไม่เปิดเผยชื่อผู้แจ้งเบาะแส รวมทั้งดำเนินการจัดเก็บข้อมูลการแจ้งเบาะแสเป็นความลับ เพื่อคุ้มครองผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผู้แจ้งเบาะแสดังกล่าว

มาตรการคุ้มครองสิทธิผู้ร้องเรียน/ผู้แจ้งเบาะแส

เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้แจ้งเบาะแส/ ผู้ร้องเรียนหรือผู้ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง บริษัทจะไม่เปิดเผยชื่อผู้แจ้งเบาะแสและดำเนินการจัดเก็บข้อมูลการแจ้งเบาะแสเป็นความลับ เพื่อคุ้มครองผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผู้แจ้งเบาะแสดังกล่าว รวมไปถึงมาตรการคุ้มครองในกรณีในกรณีที่ผู้นั้นเห็นว่าตนอาจได้รับความไม่ปลอดภัย หรืออาจเกิดความเดือดร้อนเสียหาย โดยบริษัทจะดำเนินการด้วยกระบวนการที่มีความเป็นธรรมและเหมาะสม ตลอดจนบรรเทาความเสียหาย เมื่อมีผู้ได้รับความเดือดร้อนเสียหาย

ในปี 2562 ที่ผ่านมา บริษัทไม่ได้รับร้องเรียนหรือการแจ้งเบาะแสการกระทำผิดจริยธรรมหรือการกระทำที่ไม่เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการ ตลอดจนการทุจริตใดๆ

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

นโยบายภาพรวมการดำเนินธุรกิจของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders)

บริษัทยังคงยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจที่ตระหนักถึงความสำคัญความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมเพื่อการเติบโตอย่างมั่นคง และยั่งยืน คำนึงถึงผลกระทบที่อาจจะมีต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทุกฝ่าย และเพื่อส่งเสริมให้การปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท เป็นไปในทิศทางเดียวกัน ซึ่งบริษัทหวังว่าการดำเนินธุรกิจภายใต้ความรับผิดชอบต่อสังคมจะก่อให้ เกิดประโยชน์ส่วนรวม ควบคู่กับการเจริญเติบโตของบริษัท พร้อมสร้างวัฒนธรรมองค์กร เพื่อให้พนักงานมีความรับผิดชอบต่อสังคมที่อยู่ร่วมกันบริษัทจึงมีแนวทางปฏิบัติดังนี้

- **ให้โอกาสทางการศึกษาแก่เยาวชนไทย** เพื่อเป็นการส่งเสริมให้เยาวชนไทย ได้มีโอกาสเติบโตเป็นคนที่มีคุณภาพของสังคมและประเทศชาติ และนำความรู้ความสามารถจากการศึกษามาช่วยพัฒนาประเทศชาติ บริษัทมีโครงการมอบทุนการศึกษาแก่นักเรียนโรงเรียนวัดไทรในพื้นที่เขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร ในเทศกาลวันเด็ก จำนวน 20,000 บาท เป็นประจำทุกปี เพราะเด็กวันนี้คือผู้ใหญ่ในวันหน้า พร้อมทั้งได้ร่วมกับชุมชนบางคอแหลมทอดผ้าป่า ณ วัดไทร เพื่อสืบสานประเพณีไทยและบำรุงรักษาพุทธศาสนาให้คงอยู่คู่กับสังคมไทย

- **ช่วยเหลือสังคม** เพื่อเป็นการปลูกจิตสำนึกให้กับเยาวชนไทยให้เติบโตเป็นผู้ใหญ่ที่มีคุณธรรม และจริยธรรม ใช้เวลาว่างให้เป็นประโยชน์ ไม่นำพาชีวิตไปยุ่งเกี่ยวกับยาเสพติด บริษัทได้สนับสนุนโครงการประกวดการแข่งขันสวดมนต์สรภัญญะมรดกพุทธปัญญาทางวัฒนธรรมไทย ชิงถ้วยประทานสมเด็จพระสังฆราช ซึ่งจัดโดยเจ้าคณะเขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร สมาคมไทยแลนด์อินเมชั่นแอนด์มัลติมีเดียกรุ๊ป บริษัท กสท โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน) สมาคมนักวิจัยแห่งประเทศไทย วัดปากบ่อ เขตส่วนหลวง กรุงเทพมหานคร และมูลนิธิธรรมาภิวัฒน์ โดยมีนักเรียนระดับประถมศึกษาทั่วประเทศ นักเรียนระดับมัธยมศึกษาตอนต้นทั่วประเทศ และนักเรียนในระดับมัธยมศึกษาตอนปลายทั่วประเทศเข้าร่วมการแข่งขัน

นอกจากนี้ ยังได้บริจาคเงินจำนวน 200,000 บาท ให้กับสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (Asian Institute of Technology: (AIT) องค์การการศึกษาซึ่งมีสถานะเป็นองค์การระหว่างประเทศ ในการปรับปรุงหอพักนักศึกษาให้มีสภาพแวดล้อมการศึกษาที่ดีขึ้น

- **สนับสนุนองค์การยูนิเซฟ** บริษัทได้ตระหนักถึงการทำงานขององค์กรยูนิเซฟซึ่งเป็นองค์กรที่มุ่งเน้นการทำงานเพื่อปกป้องคุ้มครองเด็กทั้งในประเทศไทยและประเทศอื่นๆ อีกกว่า 190 ประเทศทั่วโลก ให้ได้รับการปกป้องคุ้มครองให้อยู่รอดและปลอดภัย และได้รับโอกาสในการพัฒนาอย่างเต็มศักยภาพ จึงได้ร่วมสมทบบริจาคเงินจำนวน 500,000 บาท ให้กับองค์กรยูนิเซฟ ประเทศไทย เพื่อสนับสนุนการทำงานเพื่อเด็กขององค์การยูนิเซฟ โดยหวังว่าจะเป็นส่วนหนึ่งในการโอบอุ้มให้เด็กๆ เหล่านี้ ได้เติบโตเป็นพลเมืองที่มีความรับผิดชอบและสร้างสรรค์ในอนาคตต่อไป

- **พัฒนาสิ่งแวดล้อม** ปัจจุบันกรุงเทพมหานคร ได้ประสบกับปัญหาฝุ่นละอองขนาดเล็ก หรือที่เรียกว่า PM 2.5 ที่สูงเกินมาตรฐาน บริษัทจึงได้มอบเครื่องกรองอากาศให้กับโครงการที่อยู่อาศัยจำนวน 9 แห่ง เพื่อให้ผู้พักอาศัยได้มีคุณภาพอากาศที่ดี รวมทั้ง ได้มีการปลูกต้นไม้ (ต้นทองอุไรที่ทางลงหาดพลา)

แนวทางในการปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการต่อต้านการคอร์รัปชั่น

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจ โดยตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส ยึดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเพื่อให้มีการดำเนินกิจการอย่างมีประสิทธิภาพ เป็นธรรมมีความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสีย และป้องกันการทุจริตคอร์รัปชั่นที่อาจเกิดขึ้นในองค์กรทุกกรณี จึงได้กำหนดหลักการดำเนินกิจการที่ไม่สนับสนุนกิจการของกลุ่มหรือบุคคลที่กระทำการโดยมิชอบ ในการแสวงหาผลประโยชน์ เพื่อให้บริษัทได้รับความไว้วางใจในการดำเนินกิจการอันปราศจากการทุจริต บริษัทจึงได้กำหนดมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชั่นขึ้น เพื่อให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัททุกคน ทุกระดับ ทุกส่วนงาน ของบริษัทในการปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด รวมทั้ง แจ้งบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทอื่นที่บริษัทมีอำนาจควบคุม ให้ดำเนินธุรกิจและปฏิบัติไปในทิศทางเดียวกันตาม “คู่มือมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชั่น” โดยได้มีการระบุรายละเอียดไว้ในหัวข้อระดับความเข้าใจและการนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีไปใช้

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

11.1 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน

บริษัทให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง โดยคณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ประเมิน สอบทานระบบการควบคุมภายใน โดยมุ่งเน้นให้มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินงาน การใช้ทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ประหยัดและคุ้มค่า ซึ่งรวมถึง การดูแลรักษาทรัพย์สิน การป้องกันหรือลดความผิดพลาด ความเสียหาย การรั่วไหล การสิ้นเปลือง หรือการทุจริต นอกจากนี้ รายงานทางการเงินที่ใช้ภายในและภายนอกจะต้องเป็นไปอย่างถูกต้อง เชื่อถือได้ และทันเวลา รวมทั้งการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎระเบียบ และนโยบายของบริษัทที่กำหนดขึ้นเพื่อการการควบคุมการดำเนินงานในเรื่องดังกล่าว

บริษัทได้ว่าจ้างบุคคลภายนอกเข้ามาเป็นผู้ตรวจสอบภายใน เพื่อตรวจสอบการปฏิบัติงานภายในบริษัทให้เป็นเป็นตามตามกฎระเบียบ และนโยบายของบริษัท โดยผู้ตรวจสอบภายในจะชี้จุดบกพร่องในการปฏิบัติงาน และ/หรือข้อแนะนำในการปรับปรุงแก้ไขให้แก่ฝ่ายบริหารไปพิจารณาดำเนินการ และทุกไตรมาสผู้ตรวจสอบภายในจะรวบรวมจุดบกพร่องในการปฏิบัติงานต่างๆรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อรับทราบและกำกับฝ่ายบริหารให้ปรับปรุงแก้ไขต่อไปด้วย

ในปี 2562 คณะกรรมการตรวจสอบได้ทำการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัท โดยการทบทวนซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหารและผู้ตรวจสอบภายใน สรุปความเห็นได้ว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัท ในส่วนต่าง ๆ 5 ส่วน คือ องค์กรสภาพแวดล้อมของการควบคุม การประเมินความเสี่ยง กิจกรรมการควบคุม ข้อมูลสารสนเทศและการสื่อสารภายในองค์กร และการติดตามและประเมินผล มีการควบคุมภายในที่เพียงพอ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. องค์กร สภาพแวดล้อมของการควบคุม

บริษัทมีปัจจัยแวดล้อมที่ส่งเสริมให้เกิดสภาพแวดล้อมในการควบคุมภายในที่เพียงพอ โดยมีการกำหนดโครงสร้างองค์กร การแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายอย่างชัดเจน เพื่อประโยชน์ในการติดตามตรวจสอบการดำเนินงาน พร้อมทั้งได้จัดทำคู่มือการปฏิบัติงานในหน่วยงานหลัก และมีการปรับปรุงระบบงานย่อยเพื่อให้มีประสิทธิภาพมีความรัดกุมและลดการทำงานที่ซ้ำซ้อน เพื่อให้ทุกฝ่ายปฏิบัติงานภายใต้มาตรฐานเดียวกัน นอกจากนี้ยังได้กำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนในแต่ละปีโดยคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ เช่น ภาวะเศรษฐกิจ สภาพตลาดและสภาพการแข่งขัน และมีการตั้งมาตรฐานการวัดผลงานอย่างชัดเจน โดยภาพรวม สภาพแวดล้อมการควบคุมของบริษัทมีความเหมาะสม และมีส่วนทำให้การควบคุมภายในมีประสิทธิผล

2. การประเมินความเสี่ยง

ในปี 2562 คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติแผนบริหารความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ซึ่งจัดทำโดยคณะทำงานบริหารความเสี่ยง โดยมีการประเมินความเสี่ยงทั้งปัจจัยภายในและภายนอกที่มีผลกระทบต่อกลยุทธ์และการดำเนินธุรกิจของบริษัท ซึ่งองค์ประกอบการบริหารความเสี่ยงนั้นมีความสอดคล้องตามกรอบและหลักการการบริหารความเสี่ยงที่ถือปฏิบัติโดยทั่วไป คือ มีการพิจารณาถึง (1) การกำกับดูแลกิจการและวัฒนธรรมองค์กร (2) กลยุทธ์และวัตถุประสงค์องค์กร (3) การจัดการความเสี่ยง (4) การทบทวนและปรับปรุงความเสี่ยง (5) การสื่อสาร และการรายงานความเสี่ยง ซึ่งในส่วนของกระบวนการในการประเมินความเสี่ยงของบริษัท จะรวมถึง การระบุ การประเมินความรุนแรง การจัดลำดับ และการตอบสนองต่อความเสี่ยง โดยมีการพิจารณาจากโอกาส และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นของความเสี่ยงแต่ละประเภท ทั้งนี้ หากพบความเสี่ยงจะนำเสนอต่อผู้บริหารระดับสูงให้ทราบทันที เพื่อรักษาความสามารถและสร้างความยั่งยืนให้กับองค์กรต่อไปได้ โดยมีการทบทวนแผนการบริหารความเสี่ยงโดยผ่านที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท

3. กิจกรรมการควบคุม

บริษัทมีการควบคุมภายในของแต่ละกิจกรรมหลักที่เพียงพอเหมาะสม โดยในแต่ละกิจกรรมหลักมีการกำหนดแนวทางปฏิบัติที่จำเป็นต่อการควบคุมในรูปแบบของนโยบายสำคัญต่างๆ ที่แสดงไว้ในองค์ประกอบด้านสภาพแวดล้อมของการควบคุม ข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่ง คู่มือขั้นตอนการดำเนินงาน คู่มือการปฏิบัติงาน ซึ่งได้ระบุถึงแนวทางการปฏิบัติที่จำเป็นของแต่ละกิจกรรมอย่างชัดเจน และได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อเป็นเครื่องมือสำคัญของคณะกรรมการบริษัทในการกำกับดูแลการดำเนินงาน ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบดังกล่าวได้ปฏิบัติงานภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทหากเห็นว่ากิจกรรมใดที่ไม่มีการควบคุมภายในที่เพียงพอเหมาะสม

4. ข้อมูลสารสนเทศและการสื่อสารภายในองค์กร

บริษัทมีข้อมูลสารสนเทศที่เกี่ยวเนื่องกับการปฏิบัติงาน การรายงานทางการเงินและการดำเนินงานการปฏิบัติตามนโยบายและระเบียบปฏิบัติต่าง ๆ รวมทั้งข้อมูลสารสนเทศที่ได้จากภายนอกองค์กรมีการสื่อสารไปยังผู้บริหารและผู้ใช้ภายในองค์กรในรูปแบบที่ช่วยให้ผู้รับข้อมูลสารสนเทศปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิผลซึ่งข้อมูลสารสนเทศและการติดต่อสื่อสารของบริษัทมีความเหมาะสม

5. การติดตามและประเมินผล

บริษัทมีกระบวนการติดตามที่ช่วยสนับสนุนให้บรรลุเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ ความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในที่เพียงพอ ทั้งที่เป็นการติดตามระหว่างดำเนินการ และการประเมินการควบคุมภายในของฝ่ายตรวจสอบภายใน นอกจากนี้ในปี 2562 บริษัทได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทรวม 5 ครั้ง มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 4 ครั้ง มีการประชุมคณะกรรมการบริหารรวม 12 ครั้ง และมีการประชุมฝ่ายบริหารอย่างสม่ำเสมอ เพื่อพิจารณาติดตามผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้

5.1 ความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมในบริษัท

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่า ระบบควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อย รวมทั้งบุคลากรมีเพียงพอต่อการดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

5.2 คณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานต่อคณะกรรมการบริษัทว่าคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานของผู้ตรวจสอบภายใน และรายงานการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว มีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

11.2 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบกรณีที่มีความเห็นแตกต่างจากคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2562 คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความเห็นแตกต่างจากคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการควบคุมภายใน และผู้สอบบัญชีก็ไม่ได้มีข้อสังเกตเกี่ยวกับการควบคุมภายใน

11.3 หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

บริษัทได้ใช้บริการหน่วยงานภายนอกในการทำหน้าที่ตรวจสอบภายในโดยว่าจ้าง บริษัท ออนเนอร์ ออดิท แอนด์ แอดไวซอรี่ จำกัด ซึ่งมี นางสาวปิยมาศ เรืองแสงรอบ เป็นผู้ที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทดังกล่าวให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในมีความเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว และการแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ

12. รายการระหว่างกัน

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย ได้เปิดเผยรายการที่สำคัญระหว่างบุคคลที่มีรายการเกี่ยวข้องกันในงบการเงิน ประจำปี 2562

นโยบายและแนวทางการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

ในอนาคตบริษัทและบริษัทย่อยไม่มีนโยบายการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน แต่ในกรณีที่มีความจำเป็นเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท บริษัทจะพิจารณาความสมเหตุผลอย่างรอบคอบและการพิจารณาเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจะเป็นไปในราคาหรือเงื่อนไข ที่ไม่แตกต่างจากบุคคลภายนอก และบริษัทจะดำเนินการตามขั้นตอนของข้อกำหนดหรือประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการและการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทจดทะเบียน ตลอดจนกฎเกณฑ์หรือข้อบังคับทางกฎหมายอย่างเคร่งครัด และคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ติดตามตรวจสอบการทำรายการระหว่างกันของบริษัทให้ปฏิบัติเป็นไปตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี

รายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท สำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยและงบการเงินรวมในรอบ 3 ปี (2560-2562) สามารถสรุปได้ดังนี้

งบการเงินปี	ชื่อผู้สอบบัญชี	ผู้สอบบัญชี	สรุปความเห็นของผู้สอบบัญชี
2560	นายชยพล ศุภเศรษฐนนท์	บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด	แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข
2561	นายชยพล ศุภเศรษฐนนท์	บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด	แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข
2562	นางกิ่งกาญจน์ อัศวรังสฤษฎ์	บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด	แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

งวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : ล้านบาท

	2562	2561	2560
สินทรัพย์รวม	7,780.00	6,082.48	5,966.54
หนี้สินรวม	3,058.44	1,311.99	1,035.91
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,721.56	4,770.49	4,930.63
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,273.04	1,620.41	2,516.03
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	99.92	85.29	80.58
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	(885.77)	(1,097.35)	(1,765.55)
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	(67.40)	(65.37)	(57.54)
รายได้อื่น	27.24	13.74	26.68
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(398.81)	(409.60)	(431.43)
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	-	(0.70)	-
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	28.47	2.15	0.65
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(4.47)	(3.85)	(1.71)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(20.73)	(31.80)	37.03
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	51.49	112.92	404.74
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:			
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง			
ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	-	(0.15)
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	-	-	0.03
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง			
- สุทธิจากภาษีเงินได้	-	-	(0.12)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	51.49	112.92	404.62
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.010	0.020	0.055

อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.19	4.11	3.29
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.10	0.39	0.31
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.19	0.89	0.52
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	161.05	281.53	456.94
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	2	1	1
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	30.58	31.83	29.79
อัตรากำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่)(ร้อยละ)	3.76	6.71	15.48
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	1.11	2.44	8.62
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	0.76	1.92	6.88
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.66	0.28	0.22
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	0.08	0.28	0.19

ข) ตารางสรุปงบการเงินรวม

	2562		*2561*		*2560*	
	ล้านบาท	*ร้อยละ*	*ล้านบาท*	*ร้อยละ*	*ล้านบาท*	*ร้อยละ*
งบดุล						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	101.72	1.31	198.71	3.26	137.77	2.31
เงินลงทุนชั่วคราว	100.24	1.29	67.97	1.12	140.57	2.36
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	8.74	0.11	8.30	0.13	3.81	0.06
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	4,194.52	53.91	2,587.82	42.55	2,728.44	45.73
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	39.03	0.50	5.88	0.10	4.11	0.07
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	131.31	1.69	3.15	0.05	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	34.47	0.44	14.41	0.24	8.66	0.15
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**4,610.03**	**59.25**	**2,886.24**	**47.45**	**3,023.36**	**50.68**
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน – สุทธิ	27.29	0.35	29.12	0.48	30.94	0.52
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	1,182.72	15.20	1,158.19	19.04	1,150.52	19.28
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ	456.88	5.87	404.44	6.65	367.98	6.17
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	6.63	0.09	5.00	0.08	3.76	0.06
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	24.20	0.31	37.61	0.62	51.97	0.87
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา-สุทธิ	1,400.05	18.00	1,391.17	22.87	1,281.88	21.48
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	-	5.00	0.08	-	-
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	-	-	89.72	1.48	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	72.20	0.93	75.99	1.25	56.13	0.94
รวมสินทรัพย์	**7,780.00**	**100.00**	**6,082.48**	**100.00**	**5,966.54**	**100.00**
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	780.29	10.03	133.48	2.19	687.75	11.53
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	76.34	0.98	65.78	1.08	61.68	1.03
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	729.47	9.38	111.05	1.83	-	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	361.23	4.64	291.86	4.80	64.84	1.09
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	106.29	1.37	48.25	0.82	57.76	0.97
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	49.54	0.64	51.15	0.84	48.15	0.81
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**2,103.16**	**27.04**	**701.57**	**11.56**	**920.18**	**15.43**
เงินกู้ยืมระยะยาว – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	822.20	10.57	463.81	7.63	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	31.29	0.40	24.00	0.40	20.10	0.34
เงินประกันงานค่าก่อสร้าง	52.34	0.67	81.25	1.34	75.93	1.27
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	4.17	0.05	4.50	0.07	4.83	0.08
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	31.72	0.41	24.40	0.40	6.19	0.10
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	13.56	0.17	12.46	0.20	8.68	0.14
รวมหนี้สิน	**3,058.44**	**39.31**	**1,311.99**	**21.60**	**1,035.91**	**17.36**
ทุนจดทะเบียน	5,172.25		5,172.25		5,172.25	
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	5,022.25	64.55	5,022.25	82.57	5,022.25	84.17
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(429.26)	(5.51)	(429.26)	(7.06)	(429.26)	(7.19)
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	0.98	0.01	0.98	0.02	0.98	0.02
กำไรสะสมจัดสรรแล้ว – สำรองตามกฎหมาย	68.00	0.87	65.15	1.07	58.94	0.99
กำไร(ขาดทุน)สะสม ยังไม่ได้จัดสรร	(126.16)	(1.61)	(75.54)	(1.27)	88.28	1.48
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	74.13	0.95	74.13	1.22	74.13	1.24
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	111.62	1.43	112.78	1.85	115.31	1.93
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**4,721.56**	**60.69**	**4,770.49**	**78.40**	**4,930.63**	**82.64**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**7,780.00**	**100.00**	**6,082.48**	**100.00**	**5,966.54**	**100.00**

ข) ตารางสรุปงบการเงินรวม (ต่อ)

	2562		*2561*		*2560*	
	ล้านบาท	*ร้อยละ*	*ล้านบาท*	*ร้อยละ*	*ล้านบาท*	*ร้อยละ*
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,273.04	90.92	1,620.41	94.24	2,516.03	95.91
รายได้ค่าบริการ	55.51	3.96	51.20	2.98	48.50	1.85
รายได้ค่าเช่า	44.41	3.17	34.09	1.98	32.08	1.22
รายได้อื่น	27.24	1.95	13.74	0.80	26.68	1.02
รวมรายได้	**1,400.20**	**100.00**	**1,719.44**	**100.00**	**2,623.29**	**100.00**
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	885.77	63.26	1,097.35	63.82	1,765.55	67.30
ต้นทุนค่าบริการ	37.03	2.64	34.70	2.02	34.46	1.31
ต้นทุนค่าเช่า	30.37	2.17	30.67	1.78	23.08	0.88
รวมต้นทุน	**953.17**	**68.07**	**1,162.72**	**67.62**	**1,823.09**	**69.49**
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	**447.03**	**31.93**	**556.72**	**32.38**	**800.20**	**30.51**
ค่าใช้จ่าย						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	134.00	9.57	163.34	9.50	186.35	7.10
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	264.81	18.91	246.26	14.33	245.08	9.34
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	-	-	0.70	0.04	-	-
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	(28.47)	(2.03)	(2.15)	(0.13)	(0.65)	(0.02)
รวมค่าใช้จ่าย	**370.34**	**26.45**	**408.15**	**23.74**	**430.78**	**16.42**
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	**76.69**	**5.48**	**148.57**	**8.64**	**369.42**	**14.09**
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(4.47)	(0.32)	(3.85)	(0.22)	(1.71)	(0.07)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	**72.22**	**5.16**	**144.72**	**8.42**	**367.71**	**14.02**
รายได้(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(20.73)	(1.48)	(31.80)	(1.85)	37.03	1.41
กำไรสำหรับปี	**51.49**	**3.68**	**112.92**	**6.57**	**404.74**	**15.43**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:						
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	-	-	-	(0.15)	(0.01)
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	-	-	-	-	0.03	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้	-	-	-	-	(0.12)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	**51.49**	**3.68**	**112.92**	**6.57**	**404.62**	**15.42**
การแบ่งปันกำไรขาดทุน						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	52.65	3.76	115.45	6.71	406.05	15.48
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(1.16)	(0.08)	(2.53)	(0.15)	(1.31)	(0.05)
	51.49	**3.68**	**112.92**	**6.57**	**404.74**	**15.43**
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	52.65	3.76	115.45	6.71	405.93	15.47
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(1.16)	(0.08)	(2.53)	(0.15)	(1.31)	(0.05)
	51.49	**3.68**	**112.92**	**6.57**	**404.62**	**15.42**
กำไรต่อหุ้น						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	**0.010**		**0.023**		**0.081**	

งบกระแสเงินสด	*2562* *ล้านบาท*	*2561* *ล้านบาท*	*2560* *ล้านบาท*
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	259.59	720.36	478.28
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(1,880.14)	(402.70)	(548.06)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,523.56	(256.72)	127.46
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(96.99)	60.94	57.68

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย

รายการ		*งบการเงินรวม*		
		2562	*2561*	*2560*
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	2.19	4.11	3.29
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.10	0.39	0.31
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.19	0.89	0.52
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	161.05	281.53	456.94
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	2	1	1
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.27	0.43	0.67
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	1,323	845	548
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	13.41	18.24	23.43
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	27	20	15
Cash Cycle	(วัน)	1,298	827	526
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	30.58	31.83	29.79
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	5.59	8.71	14.23
อัตรากำไรอื่นๆ	ร้อยละ	1.95	0.80	1.02
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	ร้อยละ	338.50	484.86	129.47
อัตรากำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่)	ร้อยละ	3.76	6.71	15.48
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	3.83	6.77	15.59
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	1.11	2.44	8.62
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	0.76	1.92	6.88
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	5.85	9.61	27.16
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.20	0.29	0.44
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.66	0.28	0.22
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	1.17	4.44	20.16
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	(เท่า)	0.08	0.28	0.19
อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	80.74	68.03	92.80
ข้อมูลต่อหุ้น				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	(บาท)	0.94	0.95	0.98
กำไรสุทธิต่อหุ้น	(บาท)	0.010	0.023	0.081
เงินปันผลต่อหุ้น	(บาท)	0.010	0.020	0.055

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ก) ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของการดำเนินงาน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม จำนวน 1,400.20 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 1,351.98 ล้านบาท และโอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์ จำนวน 28.47 ล้านบาท มีกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 76.69 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ จำนวน 51.49 ล้านบาท ลดลงจำนวน 61.43 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 54.40 จากปี 2561 ที่มีกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ จำนวน 115.45 ล้านบาท ภาพรวมผลการดำเนินงานมีดังนี้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นรายได้หลักของบริษัท จำนวน 1,273.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 90.92 ของรายได้รวม ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 885.77 ล้านบาท มีกำไรขั้นต้นจำนวน 387.27 ล้านบาท
- รายได้ค่าบริการ จำนวน 55.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.96 ของรายได้รวม ต้นทุนค่าบริการจำนวน 37.03 ล้านบาท มีกำไรขั้นต้นจำนวน 18.48 ล้านบาท
- รายได้ค่าเช่า จำนวน 44.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.17 ของรายได้รวม ต้นทุนค่าเช่าจำนวน 30.37 ล้านบาท มีกำไรขั้นต้นจำนวน 14.34 ล้านบาท
- ในระหว่างปี 2562 บริษัทเปิดขายโครงการในกรุงเทพเพิ่มขึ้น 2 โครงการ ได้แก่ โครงการบ้าน เอสทารา เฮเว่น ตั้งอยู่ที่พัฒนาการ 20 ซึ่งเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วในเดือนตุลาคม 2562 และโครงการอาคารชุดพักอาศัย ควินทารา อาเท่ ตั้งอยู่ที่สุขุมวิท 52 และโครงการในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยองเพิ่มขึ้น 1 โครงการ ได้แก่ โครงการบ้าน บรีซ แอท อีสเทอร์น สตาร์ ฟอร์เรสโต้ และปิดการขายจำนวน 5 โครงการ ได้แก่ โครงการบ้านในจังหวัดระยอง 3 โครงการ และโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพ 2 โครงการ
- ปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 134 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 29.34 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.96 ส่วนใหญ่เกิดจาก ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ซึ่งลดลงตามรายได้จากการโอนที่ลดลง
- ปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 264.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 18.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.53 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากค่าเสื่อมราคาและการตัดจำหน่ายสำนักงานขายเนื่องจากยกเลิกการใช้งาน
- ปี 2562 บริษัทมีกำไรจากการกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 28.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 26.32 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาที่ดินของบริษัทใหม่ พบว่าส่วนใหญ่มูลค่าที่ดินของบริษัทสูงกว่าราคาตามบัญชี ดังนั้นเพื่อให้สะท้อนถึงราคาที่เป็นปัจจุบัน บริษัทจึงกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินที่เคยรับรู้ผลขาดทุนในอดีต

บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 2,331.96 ล้านบาท (ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 780.29 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 729.47 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 822.20 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 1,623.62 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากบริษัทซื้อที่ดินและมีการก่อสร้างเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทได้ชำระหนี้เงินกู้หมดแล้วสำหรับโครงการที่เปิดมาก่อนหน้าปี 2562 โดยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาสินเชื่อกับธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนรวม 2,266.03 ล้านบาท และ ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.66 : 1

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้หลัก มาจาก 3 ส่วนงาน คือ รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า ธุรกิจสนามกอล์ฟและบริการ รวมรายได้ จำนวน 1,372.96 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 332.74 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19.51 รายได้ทั้ง 3 ส่วนงาน สรุปได้ดังนี้

- รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายปี 2562 จำนวน 1,273.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 90.92 ของรายได้รวม ลดลงจากปี 2561 จำนวน 347.37 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.44 โดยในปี 2562 บริษัทเริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้โครงการเอสทารา เฮเว่น ตั้งอยู่ที่ซอยพัฒนาการ 20 ตั้งแต่เดือน ตุลาคม 2562 และรับรู้รายได้จากโครงการบ้านและอาคารชุดพักอาศัยเดิมที่มียูนิตคงเหลืออยู่ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นยอดรับรู้รายได้จากโครงการแอมเบอร์ และโครงการเวลาน่า ในขณะที่ปี 2561 มีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการเดิม คือ โครงการชุดพักอาศัยนารา 9 และสตาร์วิว ได้สูงกว่าปี 2562 เป็นผลให้ในปี 2562 มีรายได้ลดลงในภาพรวม โดยรายละเอียดการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการในกรุงเทพและจังหวัดระยองแบ่งตามเขตพื้นที่ขายดังนี้

สรุปข้อมูลการขายแบ่งตามเขตพื้นที่ขาย	2562 (ล้านบาท)			2561 (ล้านบาท)		
	กรุงเทพ	ระยอง	รวม	กรุงเทพ	ระยอง	รวม
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	67.22	389.17	456.39	29.00	164.35	193.35
รายได้จากการขายห้องชุด	801.58	-	801.58	1,416.68	-	1,416.68
รายได้จากการขายที่ดินเปล่า	-	15.07	15.07	-	10.38	10.38
รวมรายได้	868.80	404.24	1,273.04	1,445.68	174.73	1,620.41

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมียอดขายอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทในปี 2562 เพื่อรอรับรู้รายได้ในอนาคตเป็นจำนวนเงิน 1,976.35 ล้านบาท

- รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าปี 2562 จำนวน 44.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.17 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 10.32 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.27 เนื่องจากบริษัทมีการปรับรูปแบบห้องพักใหม่เพื่อให้สอดคล้องตามความต้องการของตลาด จึงทำให้มีลูกค้าเช่าเพิ่มขึ้น

- รายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟและบริการปี 2562 จำนวน 55.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.96 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 4.31 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.42 เนื่องจากมีรายได้จากการให้เช่ารถกอล์ฟ รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นจากการปรับสภาพแวดล้อมสนามกอล์ฟให้ดียิ่งขึ้น เพื่อรองรับการใช้งานเป็นหมู่คณะมากขึ้น

ต้นทุนขาย ต้นทุนค่าเช่าและต้นทุนค่าบริการ

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนการให้เช่าและต้นทุนบริการจำนวน 953.17 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 209.55 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.02 สรุปได้ดังนี้

- ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 885.77 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 211.58 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19.28 ซึ่งลดลงตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง โดยสัดส่วนของต้นทุนขายในปี 2562 คิดเป็นร้อยละ 63.26 ของรายได้รวม สำหรับปี 2561 คิดเป็นร้อยละ 63.82 ของรายได้รวม

- ต้นทุนค่าเช่า จำนวน 30.37 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 0.30 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.98 สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษาลดลง

- ต้นทุนบริการ จำนวน 37.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 2.33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.71 สาเหตุหลักมาจากค่าบริการรถกอล์ฟ ค่าเสื่อมราคาคลับเฮ้าส์จากการปรับปรุงใหม่และค่าเสื่อมราคารถกอล์ฟเนื่องจากซื้อเพิ่มขึ้น

รายได้อื่น

รายได้อื่นในปี 2562 จำนวน 27.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 13.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 98.25 สาเหตุหลักมาจากการริบเงินประกันจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของลูกค้า

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2562 จำนวน 134 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 29.34 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.96 ซึ่งลดลงตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง รวมถึงรัฐบาลประกาศลดค่าธรรมเนียมการโอนจากเดิมร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 สำหรับการซื้อขายที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท และค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2562 จำนวน 264.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 18.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.53 ส่วนใหญ่เกิดจากค่าเสื่อมราคาของสำนักงานขายที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนโครงการที่เปิดขายในปี 2562 การตัดจำหน่ายทรัพย์สินถาวร(สำนักงานขาย) เนื่องจากยกเลิกการใช้งาน และจากการปรับอัตราการขึ้นเงินเดือนประจำปีรวมถึงจำนวนบุคลากรที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ

โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์

ในปี 2562 ผู้ประเมินอิสระประเมินราคาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใหม่ ซึ่งส่วนใหญ่มีราคาประเมินใหม่สูงกว่าราคาตามบัญชีปัจจุบัน และเพื่อสะท้อนให้เห็นถึงราคาที่เป็นปัจจุบัน บริษัทจึงโอนกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์ที่เคยรับรู้ผลขาดทุนในอดีต จำนวน 28.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 26.32 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,224.19

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินปี 2562 จำนวน 4.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 0.62 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.10 เป็นดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์เพื่อใช้ดำเนินงาน ส่วนเงินกู้ยืมที่ใช้ในการดำเนินโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างได้บันทึกเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 60.13 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 29.21 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 94.47 เนื่องจากในระหว่างปี 2562 บริษัทเปิดโครงการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยและโครงการบ้านเพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2562 มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 20.73 ล้านบาท ลดลงจำนวน 11.07 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 34.81 เนื่องจากในปี 2562 บริษัทมีผลกำไรทางภาษีลดลงกว่าปี 2561

กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม

บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรเบ็ดเสร็จรวมส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทในปี 2562 จำนวน 52.65 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 62.80 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 54.40 ด้วยเหตุผลตามที่กล่าวมาข้างต้น

ข) ฐานะการเงิน

ส่วนประกอบของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวม จำนวน 7,780 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 1,697.52 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.91 ส่วนใหญ่เกิดจากสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 1,723.79 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนชั่วคราวและต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือเป็นหลัก โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ที่สำคัญ มีดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 101.72 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 96.99 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 48.81 เนื่องจากในช่วงปลายเดือนธันวาคม 2562 ยอดรับชำระเงินจากโอนกรรมสิทธิ์โครงการบ้านและอาคารชุดพักอาศัยลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 และจากการนำเงินไปลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราว

- เงินลงทุนชั่วคราว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 100.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 32.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.48 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อย มีการลงทุนเพิ่มขึ้นในกองทุนตราสารเงินที่มีความเสี่ยงต่ำ

- ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 4,194.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 1,606.70 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 62.09 และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 39.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 33.15 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 563.78 มีสาเหตุหลักมาจากในปี 2562 บริษัทมีค่าก่อสร้างโครงการที่เปิดขายไปแล้ว รวมทั้งซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการใหม่ในอนาคตเพิ่มมากขึ้น

- ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 131.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 128.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4,068.57 ส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของยูนิตที่ขายได้เพิ่มขึ้นในปี แต่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์

- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 34.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 20.06 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 139.21 ส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้กรมสรรพากรและค่าเครื่องตกแต่งที่บริษัทสั่งซื้อ ล่วงหน้าสำหรับให้ลูกค้า

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ (หักค่าเสื่อมราคาสะสม) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 1,182.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 24.53 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.12 มีสาเหตุหลักมาจากในปี 2562 บริษัทได้ปรับปรุงและตกแต่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าเพิ่มขึ้น จำนวน 10.78 ล้านบาท และโอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี จำนวน 28.47 ล้านบาท ในขณะที่ค่าเสื่อมราคาสะสมที่รับรู้ในปี 2562 มีจำนวน 14.35 ล้านบาท

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ (หักค่าเสื่อมราคาสะสม) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 456.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 52.44 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.97 ส่วนใหญ่เกิดจากการก่อสร้างสำนักงานขายสำหรับโครงการชุดพักอาศัยโครงการใหม่ และการปรับปรุงอาคารคลับเฮ้าส์ใหม่ของธุรกิจสนามกอล์ฟซึ่งยังอยู่ระหว่างปรับปรุง

- สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 24.20 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 13.41 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 35.66 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีของบริษัทส่วนใหญ่คือผลขาดทุนสะสมทางภาษีคงเหลือยกมาจากปี 2561 แต่ในปี 2562 บริษัทมีผลกำไรทางภาษี จึงสามารถนำผลขาดทุนสะสมทางภาษีดังกล่าวมาใช้ทางภาษี เป็นผลให้สุทธิแล้วสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีลดลง

ส่วนประกอบของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมจำนวน 3,058.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 1,746.45 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 133.11 โดยมีหนี้สินหมุนเวียนรวม จำนวน 2,103.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,401.59 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 199.78 ส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และมีหนี้สินไม่หมุนเวียนรวมจำนวน 955.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 344.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.50 ส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญ มีดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 780.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 646.81 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 484.57 มีสาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นประเภท Bridging loan เพิ่มขึ้นจำนวน 1,267.58 ล้านบาท เพื่อซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ ซึ่งจะถูกเปลี่ยนเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวในปี 2563 ในขณะที่ มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้จำนวน 487.29 ล้านบาท
- เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 729.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 618.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 556.88 เนื่องจากปี 2562 มีเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการใหม่จำนวน 242.20 ล้านบาท และจัดประเภทมาจากเงินกู้ยืมระยะยาว – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 706.00 ล้านบาท ในขณะที่ได้มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้จำนวน 329.78 ล้านบาท
- เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 361.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 69.37 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.77 ส่วนใหญ่เกิดจากเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์สำหรับโครงการที่จะแล้วเสร็จในปี 2563
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 106.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 58.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 120.29 สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของงานก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยค้างจ่ายและประมาณหนี้สินค่าซ่อมแซมบ้านและคอนโดภายใต้การรับประกันของบริษัท
- เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 822.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 358.39 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 77.27 เนื่องจากปี 2562 บริษัทเบิกเงินกู้ยืมเพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาก่อสร้างโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 930.91 ล้านบาท และมีการเปลี่ยนเงินกู้ยืมระยะสั้นประเภท Bridging loan มาเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 133.48 ล้านบาทในขณะที่ มีการจัดประเภทเงินกู้ยืมจากเดิมเงินกู้ยืมระยะยาว – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีไปเป็นส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (หนี้สินหมุนเวียน) จำนวน 706.00 ล้านบาท
- สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 31.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 7.29 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.38 สาเหตุหลักเกิดจากตามที่สภานิติบัญญัติแห่งชาติได้มีมติผ่านร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่ ซึ่งกำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปี ขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วันสุดท้าย การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการให้ผลประโยชน์หลังออกจากงาน จึงมีผลกระทบให้บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 4,721.56 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 48.93 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.03 มีสาเหตุหลักจากกำไรที่เกิดขึ้นในปี 2562 จำนวน 51.49 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2561 จำนวน 100.42 ล้านบาท

ค) สภาพคล่อง

กระแสเงินสด

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิที่มาจากกิจกรรมดำเนินงาน กิจกรรมลงทุน และกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 96.99 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 157.93 ล้านบาท มีสาเหตุดังนี้

- ในปี 2562 มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 259.59 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 460.77 ล้านบาท โดยบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานหลังกระทบรายการที่ไม่ใช่ตัวเงิน จำนวน 994.40 ล้านบาท มีกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงานหลัก จากการโอนขายบ้านพร้อมที่ดินและโครงการอาคารชุดพักอาศัย ในระหว่างปี 2562 บริษัทเปิดขายโครงการใหม่เพิ่มขึ้น ทำให้มีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้น 69.37 ล้านบาท และมีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น จำนวน 721.44 ล้านบาท ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวน 38.44 ล้านบาทและมีการจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 65.42 ล้านบาท และชำระภาษีเงินได้ จำนวน 14.01 ล้านบาท ซึ่งในปี 2562 มีกระแสเงินสดจ่ายโดยรวมสูงกว่าปี 2561 ทำให้เกิดกระแสเงินสดสุทธิในปี 2562 จากกิจกรรมดำเนินงานลดลงจากปี 2561
- ในปี 2562 มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 1,880.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 1,477.44 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากในปี 2562 มีเงินรับสุทธิจากการขายหน่วยลงทุนจำนวน 31.58 ล้านบาท ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 17.10 ล้านบาท ซื้ออาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 83.43 ล้านบาท ซื้อที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาจำนวน 1,753.97 ล้านบาท
- ในปี 2562 มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 1,523.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 1,780.28 ล้านบาท เนื่องจากปี 2562 บริษัทเบิกเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวเพื่อพัฒนาโครงการใหม่รวมจำนวน 2,440.68 ล้านบาท จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว รวมจำนวน 817.06 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผล 100.06 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2561 เบิกเงินกู้ยืมรวม 1,290.09 ล้านบาท และจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม จำนวน 1,269.50 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผล จำนวน 277.31 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 2.19 เท่า ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 1.92 เท่า บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 4,610.03 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนรวมจำนวน 2,103.16 ล้านบาท ถึงแม้ว่าสภาพคล่องของบริษัทลดลงแต่ยังคงมีความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ระยะสั้น เช่น เจ้าหนี้การค้า และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินได้อย่างคล่องตัว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท มีสินทรัพย์หมุนเวียน เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 1,723.79 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น จำนวน 1,606.70 ล้านบาท จากโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และมีหนี้สินหมุนเวียน เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 1,401.59 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น จำนวน 646.81 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เพิ่มขึ้นจำนวน 618.42 ล้านบาท เพื่อนำมาพัฒนาโครงการใหม่และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้น 69.37 ล้านบาท

อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ 0.27 รอบ เปรียบเทียบกับปี 2561 เท่ากับ 0.43 รอบ แสดงว่าขายสินค้าได้ช้ากว่าปี 2561 เนื่องจากในปี 2562 มีการขายยูนิตคงเหลือของบ้านและอาคารชุดพักอาศัยที่เหลือจากปี 2561 ซึ่งมีอยู่ไม่มากนัก และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการใหม่เพียง 1 โครงการในช่วงปลายปี 2562 ในขณะที่บริษัทมีการก่อสร้างโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหลายโครงการ ซึ่งจะเริ่มมีการรับรู้รายได้ในปี 2563 เป็นต้นไป จึงทำให้อัตราการหมุนเวียนสินค้าช้าลง

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร

บริษัทมีกำไรขั้นต้นรวมสำหรับปี 2562 จำนวน 419.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.58 ของมูลค่าขายสุทธิ ลดลงจำนวน 123.19 ล้านบาท จากปี 2561 ซึ่งมีกำไรขั้นต้นรวมจำนวน 542.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.83 ของมูลค่าขายสุทธิ ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากปี 2561 จำนวนร้อยละ 1.26 เนื่องจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นส่วนงานหลักมีการ โอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาขายเฉลี่ยในปี 2562 โดยรวมแล้วต่ำกว่าปี 2561

สำหรับกำไรสุทธิสำหรับปี 2562 จำนวน 51.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.68 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 61.43 ล้านบาท จากปี 2561 ซึ่งมีกำไรสุทธิรวม 112.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.57 ของรายได้รวม เนื่องจากในปี 2562 บริษัทมีรายได้และต้นทุนขายที่ลดลง ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น เนื่องจากเป็นช่วงพัฒนาโครงการใหม่ ซึ่งรอการรับรู้รายได้ในปี 2563-2565 รวมทั้งมีการตัดจำหน่ายสำนักงานขายที่ยกเลิกการใช้งานและค่าเสื่อมราคาสำนักงานขายที่เพิ่มขึ้นจากการเปิดโครงการใหม่

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น สำหรับปี 2562 เท่ากับร้อยละ 1.11 ลดลงจากปี 2561 จำนวนร้อยละ 1.33 เนื่องจากกำไรสุทธิสำหรับปี 2562 ลดลงตามที่กล่าวมาข้างต้น

โครงสร้างเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 0.66 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 0.38 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหนี้สินรวม 3,058.44 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจำนวน 2,331.96 ล้านบาท และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 361.23 ล้านบาท เป็นหลักซึ่งมากกว่าปี 2561 จำนวน 1,623.62 ล้านบาท และ 69.37 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทมีการเบิกเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ จึงทำให้อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2562 สูงขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงมีความสามารถในการจ่ายภาระผูกพันหนี้สินได้ตามปกติ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค *ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน* ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรค *ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน* ในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีของการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ ที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 4.1 เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลขที่มีสาระสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และมีจำนวนหน่วยในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กับลูกค้าเป็นจำนวนมาก ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงพิจารณาเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบการรับรู้รายการและระยะเวลาในการรับรู้รายการรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดยรวมถึง

ก. ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่บริษัทออกแบบไว้

ข. สุ่มตรวจสอบสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์ และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ

ค. สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

ง. วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แบบแยกย่อย

การประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 4.8 และข้อ 13 การประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯและบริษัทย่อยจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์ในรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะและการใช้งานของสินทรัพย์และการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญ ข้าพเจ้าจึงพิจารณาเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบในมูลค่าค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ข้าพเจ้าได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าเผื่อด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ประเมินวิธีการและข้อสมมติที่ฝ่ายบริหารใช้ในการพิจารณาค่าเผื่อด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงวิธีการตรวจสอบ ดังนี้

ก. พิจารณาข้อมูลจากแหล่งข้อมูลภายในและภายนอกที่เกี่ยวข้องเพื่อประเมินข้อบ่งชี้การด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และวิเคราะห์ข้อมูล มูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์

ข. สอบทานเกณฑ์ในการพิจารณาค่าเผื่อด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ความสม่ำเสมอของการใช้เกณฑ์ดังกล่าว และเหตุผลสำหรับการรับรู้ค่าเผื่อด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ค. สอบทานความสมเหตุสมผลของประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯหรือรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ประเมินการเปิดเผยข้อมูลของผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้ ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิดการปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อ

สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระจากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

กิ่งกาญจน์ อัศวรังสฤษฎ์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4496

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
กรุงเทพฯ: 27 กุมภาพันธ์ 2563

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2562	2561	2562	2561
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	*7*	101,720,939	198,712,937	95,798,265	153,177,343
เงินลงทุนชั่วคราว	*8*	100,237,736	67,970,150	69,804,962	67,970,150
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	*9*	8,743,345	8,306,706	12,550,972	17,969,903
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	*10*	4,194,521,248	2,587,815,480	4,191,398,910	2,585,139,886
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		39,029,890	5,881,819	39,029,890	5,881,819
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	*22*	131,306,267	3,145,325	131,306,267	3,145,325
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		34,465,822	14,414,118	33,305,968	12,324,957
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		4,610,025,247	2,886,246,535	4,573,195,234	2,845,609,383
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	*11.1*	27,289,015	29,118,300	27,289,015	29,118,300
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	*12*	-	-	505,374,400	505,374,400
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	*13*	1,182,717,778	1,158,186,639	1,222,659,141	1,199,151,419
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	*14*	456,877,614	404,437,285	249,785,771	196,803,366
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	*15*	6,634,352	5,001,537	6,628,968	4,861,234
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	*27*	24,196,252	37,606,710	24,619,826	38,276,314
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	*16*	1,400,054,285	1,391,169,109	1,250,487,978	1,241,602,803
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน		-	5,000,000	-	5,000,000
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	*22*	-	89,724,127	-	89,724,127
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		72,209,976	75,986,910	67,606,445	70,860,526
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		3,169,979,272	3,196,230,617	3,354,451,544	3,380,772,489
รวมสินทรัพย์		7,780,004,519	6,082,477,152	7,927,646,778	6,226,381,872

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2562	2561	2562	2561
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	*17*	780,293,400	133,483,000	780,293,400	133,483,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	*18*	76,337,753	65,785,592	80,202,301	70,257,561
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	*19*	729,473,000	111,045,376	729,473,000	111,045,376
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	*23*	361,233,810	286,779,893	357,072,335	283,295,446
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		106,291,822	48,246,149	105,400,821	47,480,046
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	*20*	49,535,174	56,226,661	48,532,528	54,336,095
รวมหนี้สินหมุนเวียน		2,103,164,959	701,566,671	2,100,974,385	699,897,524
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	*19*	822,199,000	463,811,664	822,199,000	463,811,664
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	*21*	31,289,868	24,001,747	24,246,316	18,188,345
เงินประกันงานก่อสร้าง		52,341,916	81,248,759	52,341,916	81,248,759
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	*11.2*	4,174,491	4,500,891	4,174,491	4,500,891
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	*27*	31,719,056	24,397,550	31,719,056	24,397,550
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		13,561,425	12,461,150	13,518,620	12,400,827
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		955,285,756	610,421,761	948,199,399	604,548,036
รวมหนี้สิน		3,058,450,715	1,311,988,432	3,049,173,784	1,304,445,560

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2562	2561	2562	2561
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 5,172,246,185 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		5,172,246,185	5,172,246,185	5,172,246,185	5,172,246,185
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
หุ้นสามัญ 5,022,246,185 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		5,022,246,185	5,022,246,185	5,022,246,185	5,022,246,185
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ		(429,264,886)	(429,264,886)	(429,264,886)	(429,264,886)
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	*24*	978,875	978,875	978,875	978,875
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	*25*	68,004,224	65,154,224	68,004,224	65,154,224
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)		(126,162,718)	(75,544,416)	216,508,596	262,821,914
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		74,131,479	74,131,479	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		4,609,933,159	4,657,701,461	4,878,472,994	4,921,936,312
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		111,620,645	112,787,259	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		4,721,553,804	4,770,488,720	4,878,472,994	4,921,936,312
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		7,780,004,519	6,082,477,152	7,927,646,778	6,226,381,872
		-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2562	2561	2562	2561
กำไรขาดทุน:					
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	*29*	1,273,043,228	1,620,412,254	1,273,043,228	1,620,412,254
รายได้ค่าบริการ	*29*	55,508,838	51,202,243	2,054,415	-
รายได้ค่าเช่า	*13, 29*	44,410,638	34,094,742	44,410,638	34,094,742
รายได้อื่น		27,241,267	13,738,942	30,157,434	19,234,228
รวมรายได้		1,400,203,971	1,719,448,181	1,349,665,715	1,673,741,224
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์		885,767,877	1,097,351,355	886,207,778	1,098,545,351
ต้นทุนค่าบริการ		37,029,537	34,702,342	3,438,749	-
ต้นทุนค่าเช่า		30,373,057	30,672,300	31,411,727	31,695,719
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย		134,000,034	163,341,799	132,142,383	161,758,220
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		264,812,678	246,262,488	242,526,662	222,607,697
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	*13*	-	695,193	-	9,856,614
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	*12, 13*	(28,469,543)	(2,150,680)	(28,469,543)	(9,124,487)
รวมค่าใช้จ่าย		1,323,513,640	1,570,874,797	1,267,257,756	1,515,339,114
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		76,690,331	148,573,384	82,407,959	158,402,110
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		(4,473,221)	(3,852,803)	(4,473,221)	(3,852,803)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		72,217,110	144,720,581	77,934,738	154,549,307
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	*27*	(20,731,964)	(31,803,166)	(20,977,994)	(30,172,764)
กำไรสำหรับปี		51,485,146	112,917,415	56,956,744	124,376,543
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:					
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		51,485,146	112,917,415	56,956,744	124,376,543

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2562	2561	2562	2561
การแบ่งปันกำไรขาดทุน					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		52,651,760	115,449,032	56,956,744	124,376,543
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(1,166,614)	(2,531,617)	-	-
		51,485,146	112,917,415	56,956,744	124,376,543
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		52,651,760	115,449,032	56,956,744	124,376,543
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(1,166,614)	(2,531,617)	-	-
		51,485,146	112,917,415	56,956,744	124,376,543
กำไรต่อหุ้น	*28*				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		0.010	0.023	0.011	0.025

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม									
	ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่									
						องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น				
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม จัดสรรแล้ว	กำไรสะสม ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	58,935,397	91,377,772	74,131,479	74,131,479	4,818,404,822	115,318,876	4,933,723,698
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	115,449,032	-	-	115,449,032	(2,531,617)	112,917,415
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	115,449,032	-	-	115,449,032	(2,531,617)	112,917,415
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 30)	-	-	-	-	(276,152,393)	-	-	(276,152,393)	-	(276,152,393)
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 25)	-	-	-	6,218,827	(6,218,827)	-	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	65,154,224	(75,544,416)	74,131,479	74,131,479	4,657,701,461	112,787,259	4,770,488,720
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	65,154,224	(75,544,416)	74,131,479	74,131,479	4,657,701,461	112,787,259	4,770,488,720
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	52,651,760	-	-	52,651,760	(1,166,614)	51,485,146
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	52,651,760	-	-	52,651,760	(1,166,614)	51,485,146
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 30)	-	-	-	-	(100,420,062)	-	-	(100,420,062)	-	(100,420,062)
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 25)	-	-	-	2,850,000	(2,850,000)	-	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	68,004,224	(126,162,718)	74,131,479	74,131,479	4,609,933,159	111,620,645	4,721,553,804
	-	-	-	-	-		-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
				จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	58,935,397	420,816,591	5,073,712,162
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	124,376,543	124,376,543
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	124,376,543	124,376,543
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 30)	-	-	-	-	(276,152,393)	(276,152,393)
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 25)	-	-	-	6,218,827	(6,218,827)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	65,154,224	262,821,914	4,921,936,312
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	65,154,224	262,821,914	4,921,936,312
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	56,956,744	56,956,744
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	56,956,744	56,956,744
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 30)	-	-	-	-	(100,420,062)	(100,420,062)
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 25)	-	-	-	2,850,000	(2,850,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	68,004,224	216,508,596	4,878,472,994
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	72,217,110	144,720,581	77,934,738	154,549,307
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	888,778,718	1,098,709,277	888,778,718	1,098,709,277
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ	(2,802,101)	(163,925)	(2,802,101)	(163,925)
โอนกลับค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	(79,776)	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	41,405,350	33,233,612	35,231,432	26,324,340
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	10,958,682	4,417,127	8,274,332	3,407,720
รับรู้รายได้ตามสัญญาเช่าการเงิน	(1,401,116)	(1,406,587)	(1,401,116)	(1,406,587)
กำไรจากการขายหน่วยลงทุน	(440,699)	(1,847,755)	(437,597)	(1,847,755)
ขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหน่วยลงทุน	(251,429)	424,173	(21,757)	424,173
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	-	695,193	-	9,856,614
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	(6,973,808)
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	(28,469,543)	(2,150,680)	(28,469,543)	(2,150,680)
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	246,851	(66,215)	246,851	(66,215)
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์	9,680,560	64,008	9,650,576	64,473
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	4,473,221	3,852,803	4,473,221	3,852,803
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	994,395,604	1,280,401,836	991,457,754	1,284,579,737
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(436,639)	(4,416,365)	5,418,931	(8,357,931)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	(666,276,970)	(646,053,648)	(665,830,226)	(644,836,583)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(55,160,479)	(10,476,210)	(55,160,479)	(10,476,210)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(440,634)	(4,549,931)	(1,369,941)	(3,754,877)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินและเงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	2,904,000	2,904,000	2,904,000	2,904,000
ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(38,436,814)	(89,002,810)	(38,436,814)	(89,002,810)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(5,033,337)	(2,003,052)	(5,033,337)	(1,599,998)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	11,898,972	16,311,213	14,959,735	18,346,212
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	58,518,431	(9,684,707)	58,393,533	(9,066,946)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	69,374,027	221,937,304	68,696,999	221,197,222
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(1,611,597)	8,075,178	(723,677)	7,103,543
เงินประกันงานก่อสร้าง	(28,906,843)	5,316,809	(28,906,843)	5,316,809
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(3,670,561)	(515,840)	(2,216,361)	(515,840)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,100,273	3,782,881	1,117,790	3,843,147
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	338,217,433	772,026,658	345,271,064	775,679,475
จ่ายดอกเบี้ย	(65,424,415)	(33,444,184)	(65,424,415)	(33,444,184)
จ่ายภาษีเงินได้	(14,012,246)	(18,216,007)	(14,535,098)	(17,273,778)
รับคืนภาษีเงินได้	812,753	-	812,753	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	259,593,525	720,366,467	266,124,304	724,961,513

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากประจำเพิ่มขึ้น	-	(470)	-	(470)
ซื้อหน่วยลงทุน	(400,480,000)	(522,010,000)	(361,480,000)	(522,010,000)
จ่ายเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	-	-	-	(19,000,000)
รับชำระคืนเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	-	-	-	39,000,000
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	821,392	49,532	760,280	49,065
เงินสดรับจากการขายหน่วยลงทุน	368,904,542	596,030,133	360,104,542	596,030,133
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	116,355	141,122	116,355	141,122
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(17,100,694)	(31,100,396)	(17,100,694)	(31,100,396)
ซื้ออาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(83,434,208)	(58,303,912)	(80,490,955)	(121,901,873)
ซื้อที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	(1,753,970,825)	(382,506,228)	(1,753,970,825)	(382,506,228)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินลดลง (เพิ่มขึ้น)	5,000,000	(5,000,000)	5,000,000	(5,000,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(1,880,143,438)	(402,700,219)	(1,847,061,297)	(446,298,647)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	1,134,095,400	133,483,000	1,134,095,400	133,483,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	(487,285,000)	(687,749,500)	(487,285,000)	(687,749,500)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	1,306,589,000	1,156,610,000	1,306,589,000	1,156,610,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(329,774,039)	(581,752,960)	(329,774,039)	(581,752,960)
จ่ายเงินปันผล	(100,067,446)	(277,313,604)	(100,067,446)	(277,313,604)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,523,557,915	(256,723,064)	1,523,557,915	(256,723,064)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(96,991,998)	60,943,184	(57,379,078)	21,939,802
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	198,712,937	137,769,753	153,177,343	131,237,541
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	101,720,939	198,712,937	95,798,265	153,177,343
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่มิใช่เงินสด				
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	22,012,408	8,720,148	22,012,408	8,720,148
โอนดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	60,125,820	30,920,965	60,125,820	30,920,965
โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	1,201,058	-	1,201,058
โอนอาคารและอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	7,447	-	7,447
โอนอาคารและอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,411,248	160,180	2,411,248	160,180
โอนอุปกรณ์เป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	818,463	209,720	818,463	209,720
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	-	14,474	-	14,474
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	5,341,553	-	5,341,553
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,745,085,650	273,215,596	1,745,085,650	273,215,596
โอนสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	12,555	-	12,555	-
โอนสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเป็นอาคารและอุปกรณ์	-	420,561	-	-
เจ้าหนี้ค่าซื้ออุปกรณ์	5,654,125	684,629	1,928,189	626,878
เจ้าหนี้ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	578,507	509,155	578,507	509,155
เงินปันผลค้างจ่าย	933,742	581,126	933,742	581,126

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

1. ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัท คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทมีกลุ่มซันไรส์ ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ประกอบด้วย

	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละของทุนชำระแล้ว) (ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2562*)
1. บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	43.65
2. บริษัท บีบีทีวี เอ็คควิตี้ จำกัด	10.21
3. บริษัท ซันไรส์ อีคิวตี้ จำกัด	5.56
4. บุคคล	2.61
5. บุคคล	1.95

* วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุด

ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัท อยู่ที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 5 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 11 ตุลาคม 2559 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "บริษัท") และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "บริษัทย่อย") ดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
			2562	2561
			%	%
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	สนามกอล์ฟ	ไทย	81.30	81.30
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซัน นิวเวิลด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	60.00	60.00

ข) บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

ค) บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัท

จ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทและแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการโดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

การปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ในระหว่างปี 2561 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า มาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ ซึ่งมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ยกเว้น มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ดังต่อไปนี้ที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	
ฉบับที่ 7	การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
ฉบับที่ 9	เครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการบัญชี	
ฉบับที่ 32	การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน	
ฉบับที่ 16	การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
ฉบับที่ 19	การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงาน

ทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุนโดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานนี้มาถือปฏิบัติ

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

ก) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อบริษัทได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่บริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่บริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน

บริษัทปันส่วนสิ่งตอบแทนตามสัญญาให้กับอสังหาริมทรัพย์และเครื่องตกแต่งที่เกี่ยวข้องในสัดส่วนที่มีความสัมพันธ์กับราคาขายแบบเอกเทศ และรับรู้รายได้เมื่อกิจการได้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และส่งมอบเครื่องตกแต่งให้แก่ลูกค้า โดยแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบ ซึ่งไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

บริษัทบันทึกค่านายหน้าที่จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

ข) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแล้ว

ค) รายได้จากค่าเช่า

รายได้จากค่าเช่าที่ดินและพื้นที่ในอาคารพักอาศัยจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ง) รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน

บริษัทรับรู้รายได้จากสัญญาเช่าการเงินตามอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

จ) รายได้ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟและกีฬา

บริษัทย่อยรับรู้รายได้ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟและกีฬาเป็นรายได้ตามระยะเวลาของอายุสัญญาสมาชิก

ฉ) ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

4.2 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่บริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าซึ่งเป็นหน่วยลงทุนแสดงตามมูลค่ายุติธรรมซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

กลุ่มบริษัทบันทึกการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหลักทรัพย์ดังกล่าวเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของหน่วยลงทุน

4.5 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.6 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

ที่ดิน - ราคาทุนของที่ดินบันทึกโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักโดยแยกที่ดินตามแต่ละโครงการ

งานระหว่างก่อสร้าง - ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนงานก่อสร้าง งานสาธารณูปโภคส่วนกลางและดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ (ถ้ามี) โดยต้นทุนงานก่อสร้างและงานสาธารณูปโภคจะบันทึกตามที่เกิดขึ้นจริง

สินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าราคาทุนดังกล่าววัดมูลค่าตามวิธีเข้าก่อนออกก่อน

4.7 เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 2 - 5 ปีสำหรับเครื่องตกแต่งและงานระบบอาคาร 20 ปีสำหรับงานปรับปรุงอาคาร และ 40 - 50 ปี สำหรับอาคาร ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทที่ดิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณเป็นดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	-	5 - 50 ปี
อาคารสำนักงานขาย	-	3, 5 และ 20 ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์	-	2 - 5 ปี
เครื่องตกแต่งอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	-	2 - 10 ปี
ยานพาหนะ	-	3 - 10 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ (ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น) จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อยค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	-	5 - 10 ปี

4.11 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

อัตราการตั้งขึ้นเป็นราคาทุนของสินทรัพย์คำนวณจากอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีของเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

4.12 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกบริษัทควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัท

4.13 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.14 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาหรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

4.15 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

<u>โครงการสมทบเงิน</u>

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

<u>โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน</u>

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงานซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อกิจการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง

4.16 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้วและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้นและกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.17 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐโดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.18 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนหรือรับความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่บันทึกในงบแสดงฐานะการเงิน ที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิต (ทั้งของธนาคารและคู่สัญญา) สภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน และการเปิดเผยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ฝ่ายบริหารต้องประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งาน และต้องทำการทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

การประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตรามรณะ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
รายได้ค่าบริการจัดการส่วนกลาง	-	-	1	1
รายได้อื่น	-	-	3	4
ซื้อสินทรัพย์ (หมายเหตุ 14)	-	-	-	92
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการ	6	6	6	6

รายการระหว่างกันของบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีนโยบายการกำหนดราคาดังนี้

- ค่าบริการจัดการส่วนกลาง ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการ และการรับโอนกิจการ เป็นไปตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน
- รายได้อื่นเป็นไปตามเกณฑ์ที่คิดกับบุคคลทั่วไป
- ค่าซื้อสินทรัพย์เป็นไปตามราคาที่ตกลงกัน

ลักษณะความสัมพันธ์

รายชื่อบริษัท	ความสัมพันธ์	เกี่ยวข้องโดย
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซัน นิวเวิลด์ จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
กลุ่มบุคคลผู้เกี่ยวข้องของบริษัท กรุงเทพ โทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อม

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ลูกหนี้อื่น (หมายเหตุ 9)				
บริษัทย่อย	-	-	4,347	10,196
เจ้าหนี้อื่น (หมายเหตุ 18)				
บริษัทย่อย	-	-	7,080	6,703
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	27	42	27	42
รวม	27	42	7,107	6,745
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	63	63
เงินประกัน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,555	1,393	1,555	1,393
เงินรับล่วงหน้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	658	340	658	340

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ผลประโยชน์ระยะสั้น	37,876	46,061	34,874	43,097
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	13,498	5,449	13,224	5,281
รวม	51,374	51,510	48,098	48,378

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินสด	1,166	1,934	435	373
เงินฝากธนาคาร	100,555	196,779	95,363	152,804
รวม	101,721	198,713	95,798	153,177

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 เงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำที่มีอายุไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา โดยมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.10 ถึง 1.10 ต่อปี

8. เงินลงทุนชั่วคราว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	2562		2561	
	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
เงินฝากประจำอายุ 12 เดือน	44	1.10	43	1.10
เงินลงทุนในหน่วยลงทุน	99,940		68,351	
บวก: กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหน่วยลงทุน	254		(424)	
รวม	100,238		67,970	

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2562		2561	
	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
เงินฝากประจำอายุ 12 เดือน	44	1.10	43	1.10
เงินลงทุนในหน่วยลงทุน	69,739		68,351	
บวก: กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหน่วยลงทุน	22		(424)	
รวม	69,805		67,970	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯมีเงินลงทุนในกองทุนเปิดทหารไทย ธนพลัส (TMBTHANAPLUS) ประเภทกองทุนรวมตราสารหนี้ ซึ่งเน้นลงทุนในตราสารหนี้ที่ออกหรือค้ำประกันโดยรัฐบาล สถาบันการเงิน หรือบริษัทเอกชน ทั้งในประเทศและต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีเงินลงทุนในกองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเงิน (KFCASH) และกองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเงินพลัส (KFCASHPLUS) ประเภทกองทุนรวมตลาดเงิน ซึ่งเน้นลงทุนในตราสารหนี้ที่ออกหรือค้ำประกันโดยรัฐบาล สถาบันการเงิน บริษัทเอกชน หรือเงินฝากธนาคารภายในประเทศ (31 ธันวาคม 2561: ไม่มี)

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	438	801	435	505
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	952	797	749	655
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	366	258	285	214
รวมลูกหนี้การค้า	1,756	1,856	1,469	1,374
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	-	4,347	10,196
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	2,287	1,668	2,286	1,668
รายได้ค้างรับ	9,830	9,812	9,830	9,812
เงินทดรองจ่าย	3,649	3,750	3,398	3,699
ดอกเบี้ยค้างรับ	1	1	1	1
รวมลูกหนี้อื่น	15,767	15,231	19,862	25,376
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(8,780)	(8,780)	(8,780)	(8,780)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	6,987	6,451	11,082	16,596
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	8,743	8,307	12,551	17,970

10. ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ที่ดิน	3,273,143	1,728,358	3,270,973	1,726,628
งานระหว่างก่อสร้าง	923,919	864,576	923,919	864,576
รวม	4,197,062	2,592,934	4,194,892	2,591,204
หัก: สำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	(3,493)	(6,064)	(3,493)	(6,064)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	4,193,569	2,586,870	4,191,399	2,585,140
สินค้าคงเหลืออื่น	952	945	-	-
รวม	4,194,521	2,587,815	4,191,399	2,585,140

บริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 3,800 ล้านบาท (2561: 1,935 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 60 ล้านบาท (2561: 31 ล้านบาท)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัท

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่และเริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	13,101	10,922
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	10,787	9,420
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	82.33	86.24
จำนวนเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้*	1,977	1,883

* รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคต ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้ในอีก 1 - 2 ปี

11. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน / เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน

เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2550 บริษัททำสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารศูนย์การค้ากับบริษัทแห่งหนึ่ง มีระยะเวลาเช่า 25 ปี 5 เดือน นับจากวันที่ 23 สิงหาคม 2550 โดยมีค่าเช่าทั้งหมดรวมจำนวนเงิน 97.3 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้รับค่าเช่าตามสัญญา ณ วันจดทะเบียนรวมจำนวน 24 ล้านบาท และส่วนที่เหลือได้รับค่าเช่างวดแรกสำหรับระยะเวลาเช่า 17 เดือน ในอัตรา 2.4 ล้านบาท จากนั้นเป็นค่าเช่ารายปี โดยปีที่ 2 - 5 ค่าเช่าปีละ 2.4 ล้านบาท จากนั้นอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี บริษัทรับรู้รายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าโดยวิธีการปันส่วนค่าเช่าทั้งหมดตามสัญญาเช่า ด้วยมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและอาคารศูนย์การค้าโดยมีรายละเอียดดังนี้

11.1 ค่าเช่าอาคารทั้งหมดตามสัญญาคิดเป็นจำนวน 64.2 ล้านบาท โดยบริษัทได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าอาคาร ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 15.8 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 66 ของค่าเช่าแต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัทรับรู้เป็นค่าเช่าอาคารตามสัญญาเช่าทางการเงินซึ่งมีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงินคงเหลือดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า	1,917	8,050	17,920	27,887
รายได้ทางการเงินรอรับรู้	(82)	(272)	(244)	(598)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	1,835	7,778	17,676	27,289

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า	1,917	7,858	20,028	29,803
รายได้ทางการเงินรอรับรู้	(88)	(294)	(303)	(685)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	1,829	7,564	19,725	29,118

11.2 ค่าเช่าที่ดินทั้งหมดตามสัญญาเช่าคิดเป็นจำนวน 33.1 ล้านบาท โดยบริษัทได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 8.2 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 34 ของค่าเช่าแต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าดำเนินงานตลอดอายุสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่าดำเนินงานคงเหลือ		
ภายใน 1 ปี	987	987
1 - 5 ปี	4,147	4,048
เกินกว่า 5 ปี	9,232	10,318
รวม	14,366	15,353
บวก: เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน (สุทธิจากการรับรู้รายได้)	4,174	4,501
รายได้ค่าเช่าที่ดินรอการรับรู้ในอนาคต	18,540	19,854

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		สุทธิ	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
				(ร้อยละ)						
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	500,000	500,000	81.30	81.30	409,374	409,374	-	-	409,374	409,374
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซัน นิวเวิลด์ จำกัด	160,000	160,000	60.00	60.00	96,000	96,000	-	-	96,000	96,000
					505,374	505,374	-	-	505,374	505,374

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทมีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟคงเหลือจำนวน 326 หน่วย สมาชิก ซึ่งบริษัทไม่ได้บันทึกบัญชีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟดังกล่าวไว้ในงบการเงิน เนื่องจากบริษัทได้รับสิทธิสมาชิกดังกล่าวจากการลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งโดยไม่คิดมูลค่า

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
		อาคารและส่วนปรับปรุง	
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562:			
ราคาทุน	1,000,467	709,165	1,709,632
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(484,679)	(484,679)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(41,584)	(651)	(42,235)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	958,883	223,835	1,182,718
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561:			
ราคาทุน	1,000,467	709,186	1,709,653
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(480,762)	(480,762)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(70,009)	(695)	(70,704)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	930,458	227,729	1,158,187

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		อาคารและส่วนปรับปรุง	
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562:			
ราคาทุน	1,000,467	752,090	1,752,557
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(487,663)	(487,663)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(41,584)	(651)	(42,235)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	958,883	263,776	1,222,659

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดิน	อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561:			
ราคาทุน	1,000,467	752,111	1,752,578
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(482,723)	(482,723)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(70,009)	(695)	(70,704)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	930,458	268,693	1,199,151

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2562 และ 2561 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	1,158,187	1,150,525	1,199,151	1,192,513
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	10,784	24,714	10,784	24,714
โอนออก - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	(13)	(5,356)	(13)	(5,356)
จำหน่ายและตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	(363)	(75)	(363)	(75)
ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(695)	-	(695)
โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่า	28,470	2,150	28,470	2,150
ค่าเสื่อมราคา	(14,347)	(13,076)	(15,370)	(14,100)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	1,182,718	1,158,187	1,222,659	1,199,151
รายได้ค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	39,126	34,095	39,126	34,095

รายได้ค่าเช่าในอนาคตสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
ภายใน 1 ปี	24,636	35,095
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	4,818	13,778

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
ที่ดิน	1,358,501	1,293,678
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	205,268	208,046

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินเปล่า และเกณฑ์ราคาตลาดหรือเกณฑ์มูลค่าบังคับขายสำหรับที่ดินพร้อมอาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร

จากผลการประเมินการด้อยค่าในปี 2562 บริษัทได้กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวนรวม 28 ล้านบาท (2561: 2 ล้านบาท) ที่เคยรับรู้ในอดีตในงบการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุนสำหรับปี โดยกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินของบริษัทฯ นอกจากนี้ ในระหว่างปี 2561 บริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 1 ล้านบาทของสิ่งปลูกสร้างให้เช่าของบริษัท และรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อจากบริษัทย่อยจำนวน 9 ล้านบาท ในงบการเงินเฉพาะกิจการ ตามรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 14

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้นำที่ดินซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 364 ล้านบาท (2561: 82 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม							
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักรและอุปกรณ์	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	เครื่องใช้สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน								
1 มกราคม 2561	156,168	434,055	44,128	13,660	23,275	34,670	5,643	711,599
ซื้อเพิ่ม	731	14,820	1,521	2,566	3,896	575	26,132	50,241
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	-	(314)	(434)	(1,285)	(325)	-	(2,358)
โอนเข้า (ออก)	2,580	8,417	(749)	175	33	748	(5,518)	5,686
31 ธันวาคม 2561	159,479	457,292	44,586	15,967	25,919	35,668	26,257	765,168
ซื้อเพิ่ม	17,629	21,243	1,282	2,917	3,469	3,572	35,589	85,701
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(14,214)	(1,088)	(164)	(1,167)	(2,587)	-	(19,220)
โอนเข้า (ออก)	-	32,313	60	1,476	400	948	(31,967)	3,230
31 ธันวาคม 2562	177,108	496,634	44,840	20,196	28,621	37,601	29,879	834,879
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
1 มกราคม 2560	737	251,531	38,700	11,061	17,780	20,126	-	339,935
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	8,464	2,225	1,145	2,161	5,156	-	19,151
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	-	(301)	(337)	(1,282)	(325)	-	(2,245)
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับส่วนที่โอนเข้า	-	213	(10)	-	(2)	9	-	210
31 ธันวาคม 2561	737	260,208	40,614	11,869	18,657	24,966	-	357,051
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	15,422	1,857	1,560	2,544	4,605	-	25,988
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(3,807)	(1,060)	(123)	(1,146)	(2,582)	-	(8,718)
31 ธันวาคม 2562	737	271,823	41,411	13,306	20,055	26,989	-	374,321
ค่าเผื่อการด้อยค่า								
1 มกราคม 2561	-	3,680	-	-	-	-	-	3,680
31 ธันวาคม 2561	-	3,680	-	-	-	-	-	3,680
31 ธันวาคม 2562	-	3,680	-	-	-	-	-	3,680
มูลค่าสุทธิตามบัญชี								
31 ธันวาคม 2561	158,742	193,404	3,972	4,098	7,262	10,702	26,257	404,437
31 ธันวาคม 2562	176,371	221,131	3,429	6,890	8,566	10,612	29,879	456,878

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	
2561 (3 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)	19,151
2562 (4 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)	25,988

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักรและอุปกรณ์	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	เครื่องใช้สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน								
1 มกราคม 2561	4,320	109,518	5,093	13,123	17,158	18,048	5,579	172,839
ซื้อเพิ่ม	54,051	50,885	1,029	2,566	3,281	575	5,010	117,397
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	-	(314)	(434)	(1,284)	(325)	-	(2,357)
โอนเข้า (ออก)	2,580	6,250	(749)	175	33	748	(3,771)	5,266
31 ธันวาคม 2561	60,951	166,653	5,059	15,430	19,188	19,046	6,818	293,145
ซื้อเพิ่ม	17,629	20,552	370	2,917	3,158	172	34,291	79,089
จำหน่ายและตัดจำหน่าย		(13,996)	(70)	(163)	(103)	(2,587)	-	(16,919)
โอนเข้า (ออก)	-	11,635	-	1,477	400	948	(11,230)	3,230
31 ธันวาคม 2562	78,580	184,844	5,359	19,661	22,643	17,579	29,879	358,545
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
1 มกราคม 2561	737	38,404	3,963	10,588	12,415	11,748	-	77,855
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	5,788	411	1,145	1,804	2,212	-	11,360
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	-	(301)	(337)	(1,281)	(325)	-	(2,244)
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับส่วนที่โอนเข้า	-	213	(10)	-	(2)	9	-	210
31 ธันวาคม 2561	737	44,405	4,063	11,396	12,936	13,644	-	87,181
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	12,951	387	1,560	2,168	1,860	-	18,926
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(3,639)	(62)	(123)	(103)	(2,582)	-	(6,509)
31 ธันวาคม 2562	737	53,717	4,388	12,833	15,001	12,922	-	99,598
ค่าเผื่อการด้อยค่า								
1 มกราคม 2561	-	9,161	-	-	-	-	-	9,161
31 ธันวาคม 2561	-	9,161	-	-	-	-	-	9,161
31 ธันวาคม 2562	-	9,161	-	-	-	-	-	9,161
มูลค่าสุทธิตามบัญชี								
31 ธันวาคม 2561	60,214	113,087	996	4,034	6,252	5,402	6,818	196,803
31 ธันวาคม 2562	77,843	121,966	971	6,828	7,642	4,657	29,879	249,786
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี								
2561 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								11,360
2562 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								18,926

เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2561 บริษัทได้ทำการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนจากบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ทั้งนี้ รายการดังกล่าวได้รวมอยู่ในการเปิดเผยข้อมูลรายการธุรกิจกับบริษัทย่อยในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 6 แล้ว

อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปี 2561 บริษัทรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อจากบริษัทย่อยข้างต้นจำนวน 9 ล้านบาทในงบการเงินเฉพาะกิจการ ซึ่งจำนวนขาดทุนดังกล่าวได้ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 145 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 51 ล้านบาท) (2561: 156 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 47 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 3 ล้านบาท ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ - ราคาทุน	14,678	11,976	13,641	10,938
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(8,044)	(6,974)	(7,012)	(6,077)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	6,634	5,002	6,629	4,861

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ราคาตามบัญชีต้นปี	5,002	3,764	4,861	3,482
ซื้อเพิ่ม	2,703	2,244	2,703	2,244
ค่าตัดจำหน่าย	(1,071)	(1,006)	(935)	(865)
ราคาตามบัญชีปลายปี	6,634	5,002	6,629	4,861

16. ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ที่ดิน	1,363,312	1,354,169	1,213,746	1,204,603
ต้นทุนการพัฒนา	36,742	37,000	36,742	37,000
รวม	1,400,054	1,391,169	1,250,488	1,241,603

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาสำหรับปี 2562 และ 2561 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	1,391,169	1,281,878	1,241,603	1,132,312
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	1,753,971	382,506	1,753,971	382,506
โอนออก - ราคาทุน	(1,745,086)	(273,215)	(1,745,086)	(273,215)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	1,400,054	1,391,169	1,250,488	1,241,603

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่ดินรอการพัฒนาส่วนหนึ่งจำนวน 1 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 0.8 ล้านบาท) (2561: 0.5 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 0.2 ล้านบาท)) เป็นที่ดินที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยกลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าต้นทุนของที่ดินตามส่วนที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้นำที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 762 ล้านบาท (2561: 643 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

17. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	2562	2561
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	MLR - อัตราคงที่	-	133,483
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	MLR - อัตราคงที่	306,293	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	MLR - อัตราคงที่	147,000	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	อัตราคงที่	224,000	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	อัตราคงที่	103,000	-
รวม		780,293	133,483

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารพาณิชย์ค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 10, 13, 14 และ 16

18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	47,178	32,384	46,320	30,966
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	27	42	7,107	6,745
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	29,133	33,360	26,775	32,547
รวม	76,338	65,786	80,202	70,258

19. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,551,672	574,857
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(729,473)	(111,045)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	822,199	463,812

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	574,857
บวก : กู้เพิ่ม	1,173,106
หัก : จ่ายชำระ	(329,774)
บวก : จัดประเภทจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	133,483
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,551,672

สาระสำคัญของวงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมระยะยาว มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	กำหนดชำระดอกเบี้ย	กำหนดชำระคืนเงินต้น
วงเงินตามสัญญา				
2562	2561			
2,769	2,445	MLR - อัตราคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 48 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้หรือวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก
570	-	MLR - อัตราคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นในอัตราต่อตารางเมตรของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 60 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้หรือวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก
3,339	2,445			

รวม

ภายใต้สัญญาสินเชื่อเงินกู้ยืมข้างต้นระบุให้บริษัทต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดต่าง ๆ ในสัญญา เช่น การรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาและการนำสินทรัพย์ไปเป็นหลักประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาสินเชื่อกับธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนรวม 2,266 ล้านบาท (2561: 1,288 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 10

20. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินประกันผลงาน	23,054	31,148	23,054	31,148
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	26,481	25,078	25,479	23,188
รวม	49,535	56,226	48,533	54,336

21. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงาน แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	24,002	20,100	18,188	15,296
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	5,222	3,928	4,092	3,046
ต้นทุนดอกเบี้ย	698	490	517	362
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	-	-	-	-
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	5,039	-	3,665	-
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	-	-	-	-
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(3,671)	(516)	(2,216)	(516)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	31,290	24,002	24,246	18,188

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้าเป็นจำนวนประมาณ 2 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ : จำนวน 1 ล้านบาท) (2561: 0.46 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท : จำนวน 0.09 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 10-11 ปี (เฉพาะบริษัท:11 ปี) (2561:10-11 ปี เฉพาะบริษัท:11 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด	2.65 - 2.71	2.65 - 2.71
อัตราการขึ้นเงินเดือนเฉลี่ยในอนาคต	4 - 6	4 - 6
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	0 - 35	0 - 35

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(2)	3	(2)	2
อัตราการขึ้นเงินเดือน	3	(3)	3	(2)
	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(1)	1	(1)	1

เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2562 ได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งได้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน กฎหมายดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2562 เป็นต้นไป การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน และมีผลกระทบให้กลุ่มบริษัทมีหนี้สินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเพิ่มขึ้น 4 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัท : 3 ล้านบาท) กลุ่มบริษัทบันทึกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยรับรู้ต้นทุนบริการในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายทันทีในงบกำไรขาดทุนของปีปัจจุบัน

22. ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	92,869
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	53,147
รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในระหว่างปี	(14,710)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	131,306

23. เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินรับล่วงหน้าค่าอสังหาริมทรัพย์	358,594	281,742	354,432	278,257
รายได้รับล่วงหน้าค่าเครื่องตกแต่ง	2,640	5,038	2,640	5,038
รวม	361,234	286,780	357,072	283,295

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีรายได้รับล่วงหน้าค่าเครื่องตกแต่งสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	5,038
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	17,370
รับรู้เป็นรายได้ในระหว่างปี	(19,768)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	2,640

24. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทให้กับกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัทฯครั้งที่ 1 จำนวน 150,000,000 หน่วย (ESOP ครั้งที่ 1) โดยมีรายละเอียดดังนี้

จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออก:	150,000,000 หน่วย
จำนวนหุ้นที่รองรับการใช้สิทธิ:	ไม่เกิน 150,000,000 หุ้น
อายุใบสำคัญแสดงสิทธิ:	ไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
ราคาจัดสรร:	ไม่คิดมูลค่าหน่วยละ 0 บาท (ศูนย์บาท)
ราคาการใช้สิทธิ:	1.05 บาทต่อหุ้นสามัญ
อัตราการใช้สิทธิ:	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อ 1 หุ้นสามัญ (เปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
วันกำหนดการใช้สิทธิ:	วันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ ยกเว้นในกรณีวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย สามารถใช้สิทธิได้ 15 วันทำการก่อนวันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิหมดอายุ โดยกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรกในเดือนมิถุนายน 2558

ระยะเวลาการใช้สิทธิ:

<u>การใช้สิทธิครั้งที่ 1</u>

ภายใน 12 เดือน นับแต่วันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิได้ไม่เกินร้อยละ 40 ของจำนวนที่ได้รับการจัดสรร โดยสามารถใช้สิทธิได้ในวันกำหนดการใช้สิทธิตลอดอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ

<u>การใช้สิทธิครั้งที่ 2</u>

หลังจาก 12 เดือนแต่ไม่เกิน 24 เดือน นับแต่วันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิได้อีกร้อยละ 30 ของจำนวนที่ได้รับการจัดสรร โดยสามารถใช้สิทธิได้ในวันกำหนดการใช้สิทธิตลอดอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ

<u>การใช้สิทธิครั้งที่ 3</u>

เมื่อพ้น 24 เดือน นับแต่วันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ผู้ถือใบสำคัญแสงสิทธิสามารถใช้สิทธิได้โดยไม่จำกัด โดยสามารถใช้สิทธิได้ในวันกำหนดการใช้สิทธิตลอดอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ

มูลค่ายุติธรรมโดยประมาณของสิทธิซื้อหุ้นที่สามารถใช้สิทธิได้ในครั้งที่ 1 ครั้งที่ 2 และครั้งที่ 3 เท่ากับ 0.00 บาท, 0.05 บาท และ 0.01 บาท ตามลำดับ คำนวณโดยใช้แบบจำลองการกำหนดราคาสิทธิตามแบบจำลอง Black-scholes Merton ข้อมูลนำเข้าแบบจำลอง ได้แก่ ราคาหุ้น ณ วันที่กำหนดราคา ซึ่งเท่ากับ 0.93 บาท ราคาใช้สิทธิเท่ากับ 1.05 บาท ความคาดหวังอัตราการจ่ายเงินปันผลร้อยละ 3 อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ 3 ปี และอัตราดอกเบี้ยปลอดความเสี่ยงร้อยละ 1.45, 1.46 และ 1.50 ตามลำดับ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 ใบสำคัญแสดงสิทธิภายใต้โครงการ ESOP ครั้งที่ 1 ได้หมดอายุลงแล้ว และตลอดทั้งโครงการไม่มีผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิมาใช้สิทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯมีส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์จำนวน 1 ล้านบาท (2561: 1 ล้านบาท)

25. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลได้

ในระหว่างปี 2562 บริษัทได้จัดสรรกำไรสำหรับปีเป็นสำรองตามกฎหมายแล้วจำนวนทั้งสิ้น 3 ล้านบาท (2561: 6 ล้านบาท)

26. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ค่าที่ดินและค่างานก่อสร้างระหว่างปี	693,799	803,354	693,799	803,354
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	160,014	274,881	160,021	275,117
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	168,610	160,957	137,586	132,927
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	41,418	33,009	35,231	26,100
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	134,000	163,342	132,142	161,758
ต้นทุนสินค้าอื่นที่เกิดขึ้นและรับรู้ในปี	7,420	6,218	-	-

27. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	-	-	-	-
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
นิติบุคคลของปีก่อน	-	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ				
ผลแตกต่างชั่วคราว	20,732	31,803	20,978	30,173
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	20,732	31,803	20,978	30,173

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	72,217	144,721	77,934	154,549
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล				
คูณอัตราภาษี	14,443	28,944	15,587	30,910
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	3,150	702	2,659	498
รายได้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่มเติม	2,786	389	2,786	389
รายจ่ายฝ่ายทุนที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(131)	(192)	(131)	(192)
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(1,692)	(1,934)	(116)	(192)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ที่ไม่รวมคิดภาษีเงินได้	(4)	85	(4)	85
ขาดทุนสะสมทางภาษี	1,983	5,134	-	-
อื่น ๆ	197	(1,325)	197	(1,325)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	20,732	31,803	20,978	30,173

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	1,487	1,487	1,487	1,487
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ	699	1,213	699	1,213
ค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินทรัพย์	8,447	14,141	10,279	15,973
รายได้รับล่วงหน้าค่าเครื่องตกแต่ง	528	1,008	528	1,008
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	849	914	849	914
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	6,257	4,801	4,849	3,638
ขาดทุนสะสมทางภาษียกไป	4,535	12,967	4,535	12,967
อื่น ๆ	1,394	1,076	1,394	1,076
รวม	24,196	37,607	24,620	38,276
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	5,458	5,824	5,458	5,824
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	26,261	18,574	26,261	18,574
รวม	31,719	24,398	31,719	24,398

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยมีขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 38 ล้านบาท (2561: 42 ล้านบาท) ที่บริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าบริษัทย่อยอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้

รายละเอียดวันสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ของรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นของบริษัทย่อยแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
31 ธันวาคม 2562	-	4	-	-
31 ธันวาคม 2563	7	16	-	-
31 ธันวาคม 2564	19	19	-	-
31 ธันวาคม 2565	-	-	-	-
31 ธันวาคม 2566	13	-	-	-
	39	39	-	-

28. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น				
ของบริษัทฯ (พันบาท)	52,652	115,449	56,957	124,377
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ย				
ถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	5,022,246	5,022,246	5,022,246	5,022,246
กำไรต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.010	0.023	0.011	0.025

ไม่มีการแสดงกำไรต่อหุ้นปรับลดในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เนื่องจากเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2561 ใบสำคัญแสดงสิทธิภายใต้โครงการ ESOP ครั้งที่ 1 ได้หมดอายุลงแล้ว และตลอดทั้งโครงการไม่มีผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิมาใช้สิทธิ

29. ข้อมูลทางการเงินจำแนกส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

(1) ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(2) ส่วนงานธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ

(3) ส่วนงานธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้เกณฑ์ในการกำหนดราคาระหว่างกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 6

ข้อมูลรายได้และกำไรขั้นต้นของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม									
	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า									
	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ		ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์		รายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน		รวม	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
รายได้										
รายได้จากลูกค้าภายนอก	1,273	1,621	56	51	44	34	-	-	1,373	1,706
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	1	-	-	-	(1)	-	-
รวมรายได้	1,273	1,621	56	52	44	34	-	(1)	1,373	1,706
ผลการดำเนินงาน										
กำไรขั้นต้นของส่วนงาน	387	523	19	16	14	4	-	-	420	543
รายได้อื่น									27	14
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย									(134)	(163)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(265)	(246)
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์									-	(1)
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์									29	2
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน									(4)	(4)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(21)	(32)
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย									1	2
กำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ									53	115

สินทรัพย์ของส่วนงานของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม							
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ		ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์		รวม	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	4,194	2,587	1	1	-	-	4,195	2,588
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	855	831	-	-	327	327	1,182	1,158
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	168	114	288	289	1	1	457	404
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	1,400	1,391	-	-	-	-	1,400	1,391
สินทรัพย์ส่วนกลาง							546	541
รวมสินทรัพย์ของส่วนงาน							7,780	6,082
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ไม่รวมเครื่องมือทางการเงิน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ๆ	111	410	6	24	12	25	129	459

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

30. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย	เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น
		(ล้านบาท)	(บาท)
เงินปันผลประกาศจ่ายจากการดำเนินงานของปี 2561	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562	100	0.020
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2562		100	

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย	เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น
		(ล้านบาท)	(บาท)
เงินปันผลประกาศจ่ายจากการดำเนินงานของปี 2560	ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561	276	0.055
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2561		276	

31. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 กลุ่มบริษัทและพนักงานจ่ายสมทบกองทุนดังกล่าวเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 - 5 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนอยุธยา จำกัด และจะถูกจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2562 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 3 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 3 ล้านบาท) (2561: 3 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัท: 3 ล้านบาท))

32. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นคงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

32.1 บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการว่าจ้างออกแบบโครงการและการตกแต่งภายในเป็นจำนวนเงิน 257 ล้านบาท (2561: 142 ล้านบาท)

32.2 บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินสำหรับพัฒนาเป็นโครงการเพื่อขายในอนาคตเป็นจำนวนเงิน 144 ล้านบาท (2561: 589 ล้านบาท)

32.3 บริษัทมีภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทจำนวน 1 ล้านบาท (2561: 0.6 ล้านบาท)

32.4 กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่อาคาร อุปกรณ์ และสัญญาบริการ ซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 3 ปี โดยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าวดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
จ่ายชำระ	2562	2561	2562	2561
ภายใน 1 ปี	10	18	9	16
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	5	11	5	11

32.5 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

บริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทคงเหลืออยู่ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
หนังสือค้ำประกันการจัดหาและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	102	152
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	9	6
หนังสือค้ำประกันการจัดสรรพื้นที่โครงการ	20	-
รวม	131	158

วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกันธนาคารค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท

32.6 คดีความ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ถูกลูกค้าฟ้องร้องในคดีแพ่งโดยมีทุนทรัพย์รวมจำนวน 14 ล้านบาท (2561: 17 ล้านบาท) บริษัทฯได้บันทึกสำรองค่าใช้จ่ายที่อาจจะเกิดขึ้นจากผลสรุปของการพิจารณาคดีไว้จำนวนหนึ่งตามที่เห็นว่าเหมาะสมในงบการเงินของบริษัทแล้ว ฝ่ายบริหารของบริษัทเชื่อว่า เมื่อคดีถึงที่สุดจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อฐานะการเงินของบริษัท

33. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนชั่วคราว	100	-	-	100
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,248	316	1,564

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนชั่วคราว	70	-	-	70
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,248	316	1,564

34. เครื่องมือทางการเงิน

34.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัทตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาว กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวเนื่องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมากราย จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย			
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย
							(ร้อยละต่อปี)
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	102	-	102	0.10 - 1.10
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	100	100	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	9	9	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	2	7	18	-	-	27	0.30
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	780	-	780	MLR - อัตราคงที่, อัตราคงที่
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	1,552	-	1,552	MLR - อัตราคงที่
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	77	77	-

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย			
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย
							(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	199	-	199	0.10 - 1.10
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	68	68	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	8	8	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	2	7	20	-	-	29	0.30
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	133	-	133	MLR - อัตราคงที่
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	575	-	575	MLR - อัตราคงที่
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	66	66	-

34.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สินในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

35. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุนเท่ากับ 0.65:1 (2561: 0.28:1)

36. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

การจ่ายเงินปันผล

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 ได้มีมติให้เสนอจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯประจำปี 2562 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.01 บาท รวมเป็นเงินประมาณ 50 ล้านบาท เงินปันผลนี้กำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นภายในวันที่ 28 พฤษภาคม 2563 ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

37. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563

www.estarpcl.com

EASTERN STAR

898, 5th Floor Ploenchit Tower Ploenchit Road
Lumpini, Pathumwan, Bangkok 10330

Tel : 02 263 1010 Fax : 02 263 1009
E-mail : info@estarpcl.com