

สารสนเทศของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)
เรื่อง รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
สำหรับการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ (ตามบัญชี 2)

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “JCK”) ครั้งที่ 7/2566 เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทหรือบริษัทย่อยของบริษัท (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดำเนินการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

- 1) การได้มาซึ่งสินทรัพย์ในอาคารชุด “สาทร เฮอร์เทจ เรสซิเดนเชส” อาคารบี, ซี (บางส่วน) ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” (“โรงแรม”) จากบริษัท เจซีเควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (เรียกว่า “ธุรกรรมลงทุนในโรงแรม” หรือ “ธุรกรรมการซื้อขายสินจาก JCKD”) (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2)
- 2) การออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3)
- 3) การขอผ่อนผันการทำความเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ให้แก่นายอภิชัย เตชะอุบล (“ผู้ขอผ่อนผัน”) ในกรณีหากภายหลังการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) แล้วนายอภิชัย เตชะอุบล (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) ถือหุ้นในบริษัท ในสัดส่วนที่จะต้องทำความเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5)
- 4) การออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

ในการนี้ บริษัทได้จัดเตรียมสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (ตามบัญชี 2) และการเข้าทำรายการเกี่ยวข้องกัน ข้อ 20 อันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. สารสนเทศที่เปิดเผยตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) (บัญชี 1) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัท

จดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
("ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน") ข้อ 16

โปรดพิจารณารายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศของบริษัท ดังรายการต่อไปนี้

- 1) สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี
เควิน สาทร กรุงเทพฯ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2)
2. **ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทที่มีต่อสารสนเทศในเอกสารที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น**
คณะกรรมการบริษัท ได้สอบทานข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้อง ครบถ้วน และไม่เป็นที่เท็จ ไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิด และไม่ขาดข้อมูลที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ
3. **รายงานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ คุณสมบัติของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ การถือหุ้นและความสัมพันธ์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกับบริษัท และ JCKD คำยินยอมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้เผยแพร่ความเห็น และวันที่ให้ความเห็น**
 - 3.1. **รายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**
โปรดพิจารณารายละเอียดในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท (สิ่งที่ส่งมาด้วย 7)
 - 3.2. **คุณสมบัติของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**
บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด ซึ่งได้รับการแต่งตั้งให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัท และเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท เกี่ยวกับความเหมาะสมผล และประโยชน์ของการได้มาซึ่งทรัพย์สินจาก JCKD (โรงแรม) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน
 - 3.3. **การถือหุ้นและความสัมพันธ์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกับบริษัท JCKD**
บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด ไม่ได้ถือหุ้นในบริษัท และ JCKD รวมถึงไม่มีความสัมพันธ์อื่นใดกับบริษัท และ JCKD
 - 3.4. **คำยินยอมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้เผยแพร่ความเห็น**
บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด ยินยอมให้บริษัท เผยแพร่รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
 - 3.5. **วันที่ให้ความเห็น**
15 สิงหาคม 2566

4. ภาระหนี้สินของกลุ่มบริษัท

บริษัท มีบริษัทย่อยและบริษัทร่วมลงทุนที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การถือหุ้นของบริษัท ทั้งทางตรงและทางอ้อมจำนวน 5 บริษัท และมีบริษัทร่วมลงทุนอีก 1 บริษัท ประกอบด้วย

บริษัทย่อย

- บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (JCKU)
- บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (CROWN)
- บริษัท เอสจี แลนด์ จำกัด (SG)
- บริษัท ทีเอฟดี รีเวิล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (TFDRM)
- บริษัท ราชดำริ รีเวิลเอสเตท จำกัด (RDR)

บริษัทร่วมลงทุน

- บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (BGY&TFD) (บันทึกส่วนได้เสียในการเงินของบริษัท)

โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัท มีภาระหนี้สินดังนี้

ลำดับ	ประเภทหนี้	ยอดคงค้างรวม (ล้านบาท)	ยอดคงค้างระยะสั้น (ล้านบาท)	ยอดคงค้างระยะยาว (ล้านบาท)
1	เงินกู้ยืมระยะสั้น	695.44	695.44	-
2	เงินกู้ยืมระยะยาว	848.03	848.03	-
3	หุ้นกู้	3,443.59	1,704.47	1,739.12
4	หนี้สินตามสัญญาเช่า	697.82	71.64	626.18
	รวม	5,684.87	3,319.57	2,365.30

4.1. ยอดรวมตราสารหนี้ที่ออกจำหน่ายแล้วและที่ยังมิได้ออกจำหน่ายตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติไว้และมอบอำนาจให้แก่คณะกรรมการของบริษัท เป็นผู้พิจารณาออกจำหน่ายตามที่เห็นสมควร

4.1.1. ตราสารหนี้ที่ออกจำหน่ายแล้ว

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัท มีหุ้นกู้มูลค่า 3,443.59 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	3,500.84
หัก: หุ้นกู้ชำระคืนระหว่างปี	(34.43)
หัก: ซื้อคืนหุ้นกู้ระหว่างปี	(5.00)
หัก: ค่าใช้จ่ายในการขายระยะเวลาใกล้ถอนหุ้นกู้	(12.00)
บวก: ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(17.42)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	3,466.83

หัก: หักชำระหนี้ระหว่างปี	(19.50)
หัก: :ซื้อคืนหุ้นระหว่างปี	-
หัก: ค่าใช้จ่ายในการขายระยะเวลาไถ่ถอนหุ้นกู้	(6.98)
บวก: ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	3.24
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	3,443.59

4.1.2. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทไม่มีใบสำคัญแสดงสิทธิคงเหลือ

4.1.3. หุ้นกู้แปลงสภาพ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทมีเงินเบิกถอนจำนวน 32 บาท และมีหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวน 687,578,588 หุ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

<u>หุ้นกู้แปลงสภาพ</u>	<u>จำนวน (หุ้น)</u>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	492,450,820
บวก: เพิ่มหุ้นรองรับ CD ระหว่างปี	1,156,734,331
หัก: จำนวนหุ้นที่ใช้ในการแปลงสภาพ ปี 2565	(869,901,101)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	779,284,050
บวก: เพิ่มหุ้นรองรับ CD ระหว่างปี	-
หัก: จำนวนหุ้นที่ใช้ในการแปลงสภาพ ปี 2566	100,705,462
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	678,578,588

<u>เงินเบิกถอน</u>	<u>จำนวน (ล้านบาท)</u>
จำนวนเงินที่เบิกถอน ปี 2565	530.00
จำนวนเงินที่ใช้ในการแปลงสภาพ ปี 2565	498.00
คงเหลือเงินที่เบิกถอนแล้วแต่ยังไม่ได้แปลงสภาพ ณ 31 ธันวาคม 2565	32.00
จำนวนเงินที่เบิกถอน ปี 2566	-
จำนวนเงินที่ใช้ในการแปลงสภาพ ปี 2566	-
คงเหลือเงินที่เบิกถอนแล้วแต่ยังไม่ได้แปลงสภาพ ณ 31 มีนาคม 2566	32.00

เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ลงทุน โดยเฉพาะเจาะจง ได้แก่ Advance Opportunities Fund (“AO Fund”) และ Advance Opportunities Fund 1 (“AO Fund 1”) โดยมีรายละเอียดดังนี้

มูลค่ารวมหุ้นกู้แปลงสภาพ	ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 3 ชุด ดังต่อไปนี้ (1) ชุดที่ 1 (Tranche 1) มีมูลค่าไม่เกิน 200 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 40 ชุดย่อย ชุดละ 5 ล้านบาท (2) ชุดที่ 2 (Tranche 2) มีมูลค่าไม่เกิน 250 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 25 ชุดย่อย ชุดละ 10 ล้านบาท (3) ชุดที่ 3 (Tranche 3) มีมูลค่าไม่เกิน 250 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 25 ชุดย่อย ชุดละ 10 ล้านบาท (4) ชุดที่ 4 (Tranche 4) มีมูลค่าไม่เกิน 300 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 15 ชุดย่อย ชุดละ 20 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้แปลงสภาพ	ร้อยละ 2 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาสนับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ
อายุของหุ้นกู้แปลงสภาพ	3 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพแต่ละชุด
เงื่อนไขการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	บริษัท จะทยอยออกหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นชุดๆ ทีละชุดตามลำดับ และในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพในแต่ละชุด บริษัท จะทยอยออกเป็นชุดย่อยแต่ละชุดตามความต้องการใช้เงินของบริษัท ในแต่ละคราว ทั้งนี้ การออกหุ้นกู้แปลงสภาพต้องอยู่ภายใต้ความสำเร็จของเงื่อนไขบังคับก่อน รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขของหุ้นกู้แปลงสภาพ ทั้งนี้ กำหนดให้ระยะเวลาในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพมีระยะเวลาภายใน 3 ปี นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ หากบริษัทมิได้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพครบจำนวนภายใน 3 ปี บริษัท อาจขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพส่วนที่ยังไม่ออกโดยขึ้นอยู่กับความจำเป็นในการใช้เงินของบริษัท

4.1.4. ตราสารหนี้ที่ยังมิได้ออกจำหน่าย

- ไม่มี -

4.2. ยอดรวมของเงินกู้ที่มีกำหนดระยะเวลา

โดยมีรายละเอียด เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัท ดังนี้

	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก ^{1/}	262.18
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ^{2/}	433.26
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน ^{3/}	847.31
ดอกเบี้ยค้างจ่ายของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	724.00
รวม	2,266.75

หมายเหตุ: 1/ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัท มีตัวสัญญาใช้เงินจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันที่มีหลักประกันจำนวน 37 ล้านบาท

(31 ธันวาคม 2565: 37 ล้านบาท) และตัวสัญญาใช้เงินจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันที่ไม่มีหลักประกันจำนวนรวม 63 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 58 ล้านบาท) ตัวสัญญาใช้เงินจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันที่มีหลักประกัน ค้ำประกันโดยเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัท มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกจำนวน 152 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 173 ล้านบาท) ค้ำประกันโดยเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II) การจดจำนองที่ดินของบริษัทและประธานกรรมการบริหาร และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกที่ไม่มีหลักประกันจำนวนรวม 10 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 10 ล้านบาท)

2/ เงินกู้ดังกล่าวเป็นเงินกู้จากบริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีแอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าของบริษัท

3/ เงินกู้ดังกล่าวเป็นเงินกู้จากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง ซึ่งเงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัท ค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท และบริษัทย่อย เงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II) และค้ำประกันโดยบริษัทและประธานกรรมการบริหาร ทั้งนี้ บริษัทย่อยแห่งหนึ่งไม่ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบางประการที่ระบุไว้ในสัญญา จึงเป็นเหตุให้ผู้ที่มีสิทธิเรียกคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวได้เมื่อทวงถาม ดังนั้นบริษัท จึงได้จัดประเภทเงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 44 ล้านบาท ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

4.3. ยอดรวมมูลค่าหนี้สินประเภทอื่น รวมทั้งเงินเบิกเกินบัญชี โดยระบุถึงภาระการนำสินทรัพย์เป็นหลักประกัน

- ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทมีตัวสัญญาใช้เงินจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันที่มีหลักประกัน จำนวน 37 ล้านบาท ค้ำประกัน โดยเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II)
- ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทมีหุ้นกู้ จำนวน 3,443.59 ล้านบาท ค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทและบริษัทย่อย ห้องชุดของบริษัทย่อย หุ้นสามัญของการร่วมค้าที่ถือโดยบริษัทย่อย
- ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 847.31 ล้านบาท ค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทและบริษัทย่อย เงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II) และค้ำประกันโดยบริษัทและประธานกรรมการบริหาร

4.4. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

- บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาการออกแบบ ปรับปรุง และก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย เป็นจำนวน 77 ล้านบาท
- บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการนิคมอุตสาหกรรม ที่ เอฟ ดี และโครงการอื่น ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
สัญญาก่อสร้างอาคารและระบบสาธารณูปโภค	154	134	149	134
สัญญาจะซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ	375	372	375	372
รวม	529	506	524	506

- เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2564 บริษัทเข้าทำสัญญาจะซื้อขายโครงการอสังหาริมทรัพย์กับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน มูลค่าตามสัญญารวม 265 ล้านบาท โดยมีเงื่อนไขในการโอนกรรมสิทธิ์ภายในไม่เกิน 1 ปีนับจากวันทำสัญญา บริษัทได้ชำระเงินมัดจำแล้วทั้งสิ้น 93 ล้านบาท และชำระเป็นตัวสัญญาใช้เงิน 45 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2564 บริษัทเข้าทำสัญญาร่วมดำเนินงานกับกลุ่มกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันซึ่งโครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นนั้น ถือเป็นหนึ่งในทรัพย์สินที่จะร่วมดำเนินงาน โดยผู้จะขายและผู้จะซื้อตกลงให้ยกเลิกสัญญาจะซื้อขายดังกล่าว นับแต่วันที่ทำสัญญาร่วมดำเนินงานเป็นต้นไป โดยให้ถือเอาเงินและตัวสัญญาใช้เงินรวมจำนวน 138 ล้านบาท ที่ผู้ซื้อได้ชำระไปแล้วนั้นเป็นการชำระเงินงวดแรกตามสัญญาร่วมดำเนินงาน บริษัทตกลงจะชำระค่าตอบแทนเป็นเงิน 336 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทได้ชำระเงินแล้วเป็นจำนวน 208 ล้านบาท และมียอดคงเหลือของตัวสัญญาใช้เงินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระจำนวน 10 ล้านบาท และตัวสัญญาใช้เงินที่ค้างชำระจำนวน 20 ล้านบาท รวมเป็นจำนวน 30 ล้านบาท ส่วนที่ค้างชำระจำนวน 98 ล้านบาท จะต้องชำระให้ครบถ้วนภายใน 3 ปีนับแต่วันที่ทำสัญญา

- บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาร่วมดำเนินงานโครงการนิคมอุตสาหกรรม ที่ เอฟ ดี กับโครงการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย โดยบริษัทต้องจ่ายค่ากำกับการบริการพื้นที่โครงการ เริ่มชำระงวดแรกในปี 2552 ในอัตราปีละประมาณ 1 ล้านบาท อัตราค่าบริการนี้อาจเปลี่ยนแปลงได้ทุก ระยะเวลา 3 ปี ในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของอัตราค่าบริการในขณะนั้น
- บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (บริษัทย่อย) มีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการจ่ายค่าชดเชยกรณีที่ดินโครงการกึ่งแก้วถูกประกาศเวนคืนโดยกรมทางหลวงชนบทในช่วงปลายปี 2557 ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ จำกัด (“กองทุนฯ”) ตามข้อตกลงที่ได้ระบุไว้ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทย่อย

อาจต้องจ่ายเพื่อชดเชยให้กับกองทุนฯ จำนวนตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อตกลงดังกล่าวมีจำนวนประมาณ 23 ล้านบาท ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของความเสียหายของเหตุการณ์ดังกล่าว และเชื่อมั่นว่ากองทุนฯ จะไม่ได้รับผลเสียหายจากการถูกเวนคืนที่ดิน และบริษัทย่อยจะไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยให้กับกองทุนฯ ดังนั้น บริษัทย่อยจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ดังกล่าว

- ในปี 2560 บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้รับแจ้งประเมินภาษีธุรกิจเฉพาะเพิ่มเติมรวม เบี้ยปรับและเงินเพิ่มจำนวน 31.5 ล้านบาท จากการตรวจสอบภาษีของกรมสรรพากรสำหรับปี 2554 ปัจจุบันยังอยู่ระหว่างดำเนินคดีระหว่างบริษัทย่อยกับศาลฎีกา
- ในปี 2564 บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้รับแจ้งประเมินภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2553 พร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่มรวมเป็นจำนวน 789 ล้านบาท เนื่องจากเจ้าพนักงานตรวจสอบได้ประเมินภาษีโดยใช้รายการที่เคลื่อนไหวทางกระแสเงินสดในบัญชีธนาคารของบริษัทย่อยในการประเมินภาษี ซึ่งเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2564 บริษัทย่อยจึงได้ยื่นอุทธรณ์การประเมินภาษีดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์แล้ว ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของคณะกรรมการอุทธรณ์

5. ข้อมูลของบริษัท

5.1. ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจและแนวโน้มธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย

5.1.1. ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มบริษัท

- บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“JCK”)

ชื่อบริษัท	บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“JCK”)
ประเภทธุรกิจ	บริษัทมหาชนจำกัด
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน และสร้างโรงงานมาตรฐาน ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี และเขตนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ เพื่อขายหรือให้เช่า
กลุ่มอุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคารทีเอฟดี แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
วันจดทะเบียนจัดตั้ง	4 กุมภาพันธ์ 2537
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0107537000475
ทุนจดทะเบียน	5,065,400,946.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 5,065,400,946 หุ้น
ทุนชำระแล้ว	3,465,833,184.00 บาท

จำนวนหุ้นทั้งหมด	3,465,833,184 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (หุ้นละ)	1.00 บาท

ที่มา: บริษัท

บริษัท มีบริษัทย่อยจำนวน 5 บริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (“JCKU”)

ชื่อบริษัท	บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (“JCKU”)
ประเภทธุรกิจ	บริษัทจำกัด
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับก่อสร้างโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าเพื่อขายและให้เช่า ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี (ท่าสะพาน) นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง และบางเสาธง
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคารทีเอฟดี แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
วันจดทะเบียนจัดตั้ง	25 เมษายน 2546
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0105546049692
ทุนจดทะเบียน	500,000,000.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	425,000,000.00 บาท
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (หุ้นละ)	10.00 บาท
ผู้ถือหุ้น	JCK ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00

ที่มา: บริษัท

- บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“CROWN”)

ชื่อบริษัท	บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“CROWN”)
ประเภทธุรกิจ	บริษัทจำกัด
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีโครงการที่ดำเนินการพัฒนาในปัจจุบัน อยู่ 1 โครงการ ได้แก่ โครงการอาคารชุด 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชียล ซึ่งปัจจุบัน เหลือเพียง 8 ยูนิต ทั้งนี้ แม้ JCK และ CROWN จะมีลักษณะการประกอบ ธุรกิจที่ใกล้เคียงกัน แต่ CROWN เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท คอนโดมิเนียมเพื่อพักอาศัย ในขณะที่ JCK จะเป็นผู้ออกพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงแรมและคอนโดมิเนียมเพื่อการพาณิชย์กรรม

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคารทีเอฟดี แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
วันจดทะเบียนจัดตั้ง	10 กรกฎาคม 2541
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0105541042436
ทุนจดทะเบียน	640,000,000.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	640,000,000.00 บาท
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (หุ้นละ)	100.00 บาท
ผู้ถือหุ้น	JCK ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00

ที่มา: บริษัท

- บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด (“SG”)

ชื่อบริษัท	บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด (“SG”)
ประเภทธุรกิจ	บริษัทจำกัด
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน 2 อาคาร คือ อาคาร เอส จีทาวเวอร์ 1 และอาคาร เดอะ มิลเลนเนีย (อาคาร เอสจีทาวเวอร์2) ตั้งอยู่บนถนนราชดำริ
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	161/1 ซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
วันจดทะเบียนจัดตั้ง	8 มิถุนายน 2531
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0105531041836
ทุนจดทะเบียน	100,450,000.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	100,450,000.00 บาท
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (หุ้นละ)	5.00 บาท
ผู้ถือหุ้น	JCK ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49.94

ที่มา: บริษัท

- บริษัท ทีเอฟดี เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“TFDRM”)

ชื่อบริษัท	บริษัท ทีเอฟดี เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“TFDRM”)
ประเภทธุรกิจ	บริษัทจำกัด
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจเป็นผู้บริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคารทีโอพีดี แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
วันจดทะเบียนจัดตั้ง	14 กรกฎาคม 2558
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0105558114907
ทุนจดทะเบียน	38,000,000.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	38,000,000.00 บาท
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (หุ้นละ)	10.00 บาท
ผู้ถือหุ้น	JCK ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00

ที่มา: บริษัท

- บริษัท ราชดำริ เรียวเอสเตท จำกัด (“RDR”)

ชื่อบริษัท	บริษัท ราชดำริ เรียวเอสเตท จำกัด (“RDR”)
ประเภทธุรกิจ	บริษัทจำกัด
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคารทีโอพีดี แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
วันจดทะเบียนจัดตั้ง	28 มกราคม 2563
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0105563015776
ทุนจดทะเบียน	100,000,000.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	100,000,000.00 บาท
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (หุ้นละ)	100.00 บาท
ผู้ถือหุ้น	JCK ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00

ที่มา: บริษัท

บริษัท มีบริษัทร่วมลงทุนจำนวน 1 บริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีโอพีดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“BGY & TFD”) ภายใต้บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“CROWN”)

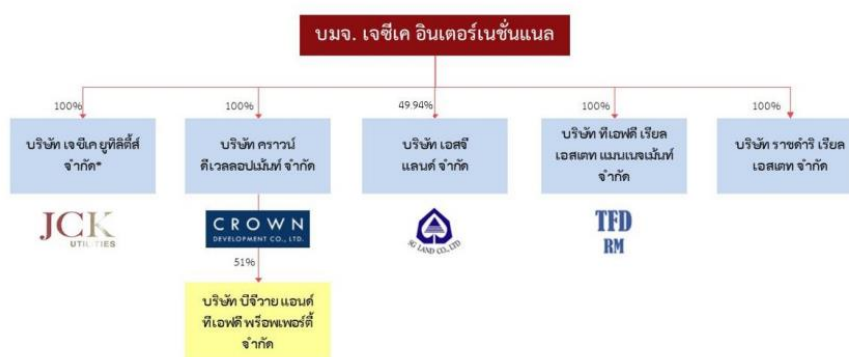
ชื่อบริษัท	บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีโอพีดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“BGY & TFD”)
ประเภทธุรกิจ	บริษัทจำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	การซื้อขายและขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเอง เพื่อการพักอาศัย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	88/1393 ชั้น 3 อารดีชาน รัชดา คอนโดมิเนียม ซอยประชาอุทิศ 24 ถนนประชาอุทิศ แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
วันจดทะเบียนจัดตั้ง	21 มิถุนายน 2558
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0105560101621
ทุนจดทะเบียน	300,000,000.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	300,000,000.00 บาท
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (หุ้นละ)	30.00 บาท
ผู้ถือหุ้น	บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของ JCK) ถือหุ้นร้อยละ 51

ที่มา: บริษัท

นอกจากนี้ บริษัท ยังมีการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อีก 1 แห่ง ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ (MFC Industrial Investment : M-II) ซึ่งมีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ เท่ากับ 1,534.24 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อให้เช่า โดยบริษัทถือหน่วยลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 10.04 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกทั้งหมด M-II

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท มีดังนี้



ที่มา: บริษัท

5.1.2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่หลากหลาย โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ผลิตภัณฑ์หรือการประกอบธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อยแบ่งออกได้เป็น 6 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่

1) นิคมอุตสาหกรรม

ในปี 2550 บริษัทได้จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมทีโอพีขึ้น ที่อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา เพื่อพัฒนาที่ดิน จัดวางระบบสาธารณูปโภค และก่อสร้างโรงงานมาตรฐาน โดยบริษัทได้เข้าทำสัญญาร่วมดำเนินการกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และได้จัดพื้นที่ในนิคมให้มีทั้งส่วนที่เป็นเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) และเขตประกอบการเสรี (Free Zone) ไว้รองรับนักลงทุนทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้ประกอบการธุรกิจด้านอุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ และอุตสาหกรรมการผลิตที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะ

2) โรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า

บริษัทดำเนินธุรกิจจัดสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่าและขาย ในนิคมอุตสาหกรรมและเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมในทำเลต่างๆ เพื่อให้บริการกับผู้ลงทุน โดยคำนึงถึงความสะดวกของการเดินทาง การขนส่ง การติดต่อสื่อสาร ระบบสาธารณูปโภค ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมที่ดี นอกจากนี้ ยังจัดให้มีโรงงานทั้งในเขตอุตสาหกรรมทั่วไป และเขตประกอบการเสรีตามความต้องการของผู้ลงทุน อีกทั้ง บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยในประเทศอังกฤษ ได้แก่ Barnsley Warehouse Limited ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2557 และ Bognor Regis Warehouse Limited ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2558 เพื่อดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนในธุรกิจที่ดินและอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่าและขายในประเทศอังกฤษ โดยในเดือนพฤศจิกายน 2561 บริษัทได้ขายเงินลงทุน Barnsley Warehouse Limited ออกไป ซึ่งบริษัทได้รับรู้รายได้จากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในปี 2561 แล้ว และต่อมาบริษัทได้ขายเงินลงทุนในบริษัท Bognor Regis Warehouse Limited และรับรู้รายได้จากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในปี 2562

3) พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (อาคารชุดพักอาศัย - คอนโดมิเนียม)

บริษัทได้มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีโครงการที่ดำเนินการขายแล้วเสร็จทั้งสิ้น 3 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ เลค กรีน โครงการ 59 เฮอริเทจ และโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชส ปัจจุบันบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการทั้งหมด 5 โครงการ ได้แก่

- โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส (15 SUKHUMVIT RESIDENCES)

โครงการอาคารห้องชุดพักอาศัยเพื่อขาย ตั้งอยู่ระหว่างซอย 13 และ 15 ถนนสุขุมวิท พื้นที่โครงการ 2-3-73 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 3,716 ล้านบาท เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 25 ชั้น โดยบริษัทได้ซื้อที่ดินพร้อมอาคารโครงการดังกล่าวมาเมื่อปี 2553 เพื่อพัฒนาให้แล้วเสร็จพร้อมขาย โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวมของโครงการเท่ากับ 59,113 ตารางเมตร เป็นส่วนของพื้นที่ขายรวม 31,659 ตารางเมตร จำนวนห้องชุดเพื่อขายรวม 505 ยูนิต แบ่งเป็นส่วนของห้องชุดพักอาศัย 492 ยูนิต และส่วนของพื้นที่พาณิชย์กรรม 13 ยูนิต โดยปัจจุบันคงเหลือเพียง 8 ยูนิต มูลค่าขายคงเหลือประมาณ 490.71 ล้านบาท (125,000 บาทต่อตารางเมตร) ในจำนวนนี้เป็นห้องปล่อยเช่าจำนวน 2 ห้อง

- โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน (THE COLONIAL KAO TAO HUA HIN)

โครงการพัฒนาอาคารห้องชุดพักอาศัย ตั้งอยู่ที่บริเวณเขาเต่า ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอบ้านนา จังหวัด ประจวบคีรีขันธ์ เนื้อที่ 9-0-42 ไร่ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 3,375 ล้านบาท บริษัทได้ดำเนินการก่อสร้าง อาคาร 3 ชั้น (อาคารสำนักงานขาย) เสร็จเรียบร้อยแล้ว และเปิดใช้เป็นสำนักงานขาย ในส่วนของการก่อสร้าง อาคารชุดพักอาศัย เมื่อเดือนธันวาคม 2557 บริษัทได้ชะลอโครงการไว้เป็นการชั่วคราว เนื่องจากโครงการ ดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีฟ้องร้อง ทั้งนี้ ปัจจุบันศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษาลบคำ พิพากษาของศาลชั้นต้น เป็นให้ยกฟ้อง คดีถือเป็นอันสิ้นสุด ซึ่งบริษัท อยู่ระหว่างพิจารณาแนวทางในการนำมา พัฒนาโครงการต่อไป

- โครงการ มหาดเล็ก เรสซิเดนซ์ (MAHADLEK RESIDENCES)

โครงการอาคารห้องชุดพักอาศัยเพื่อขาย จำนวน 1 อาคาร สูง 41 ชั้น พื้นที่โครงการ 1-3-28 ไร่ ตั้งอยู่ในซอย มหาดเล็กหลวง 2 ถนนราชดำริ ที่ดินดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์โดยวชิราวุธวิทยาลัย มีระยะเวลาสัญญาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาก่อสร้าง (ตามสัญญาระบุให้ระยะเวลาการปลูกสร้างอาคารตามโครงการ มีกำหนดเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารจากกรุงเทพมหานคร) หรือนับตั้งแต่ ปลูกสร้างอาคารแล้วเสร็จแล้วแต่วันใดจะถึงก่อน

โครงการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบาย และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2557 และได้รับ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2559 ปัจจุบันบริษัท ได้ชะลอการลงทุนในโครงการดังกล่าวไว้ ชั่วคราว เนื่องจากได้มีการฟ้องร้องคดีต่อศาลปกครองว่า การให้ความเห็นชอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม และการออกใบอนุญาตปลูกสร้างของกรุงเทพมหานครไม่ถูกต้อง ซึ่งศาลได้มีคำสั่งระงับการก่อสร้างไว้เป็นการ ชั่วคราว เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2560 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายงาน EIA ของโครงการ บริษัท ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาดังกล่าว และต่อมาเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2562 ศาลปกครองกลางได้มี คำพิพากษาเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารโครงการดังกล่าว โดยให้มีผลย้อนหลังตั้งแต่วันที่ออกใบอนุญาต ดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลปกครองกลาง ต่อศาลปกครองสูงสุดแล้ว เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2562 และอยู่ระหว่างรอผลการพิจารณา

- โครงการ Artisan Ratchada

โครงการอาคารชุดพักอาศัย ตั้งอยู่ในซอยเทียนร่วมมิตร แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ 8-1-27.4 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย จำนวน 4 อาคาร สูง 34 ชั้น จำนวน 1,393 ยูนิต มีพื้นที่ขายทั้งหมดประมาณ 68,618 ตารางเมตร และมีพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการประมาณ 128,000 ตารางเมตร มูลค่าขายประมาณ 6,300 ล้านบาท บริษัทได้ร่วมลงทุนกับบริษัท บีวดี โฮมเนอส์ เอ็นเตอร์ไพรส์ ลิมิเตด (“BH”) โดยการทำสัญญาร่วมทุนเพื่อก่อตั้งบริษัท บีวียู แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“BGY&TFD”)

ให้เป็นผู้พัฒนาโครงการ Artisan Ratchada แทนโดยกำหนดสัดส่วนการลงทุนระหว่าง CROWN กับ BH ไว้เท่ากับร้อยละ 51 : 49 ปัจจุบันโครงการได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ และเริ่มรับรู้รายได้ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2563 ณ 31 ธันวาคม 2565 มียอดขายแล้ว 5,496 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.06 ของมูลค่าโครงการทั้งหมด โดยได้ออกรวมสิทธิ์ห้องชุดไปแล้วจำนวน 1,380 ยูนิต คิดเป็นมูลค่าประมาณ 5,170 ล้านบาท และเหลือยอตรอน (Backlog) 105 ล้านบาท

- โครงการเชียงราย ตามสัญญาร่วมดำเนินงาน

เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2564 บริษัทเข้าทำสัญญาร่วมดำเนินงาน (Joint operation) กับกลุ่มกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน (กลุ่มเชียงราย) ซึ่งโครงการอสังหาริมทรัพย์มูลค่าสุทธิจากหนี้สินประมาณ 650 ล้านบาท โดยบริษัทมีสัดส่วนในทรัพย์สิน 51% โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ร่วมดำเนินงานมีทั้งหมด 10 โครงการ ถือเป็นแหล่งรายได้ใหม่ที่จะสร้างความมั่นคงให้แก่บริษัทได้ในอนาคต และเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนทางธุรกิจของบริษัท ไปยังตลาดใหม่ในพื้นที่เชียงรายที่อัตราการเติบโตและขยายตัว (ประเมินก่อนได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ Covid-19) โดยเฉพาะธุรกิจท่องเที่ยว และธุรกิจค้าขายตามแนวชายแดน ทำให้คนในพื้นที่มีกำลังซื้อสูง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทชำระไปแล้ว จำนวน 208 ล้านบาท คงเหลือ 128 ล้านบาท และอยู่ระหว่างการศึกษาวិเคราะห์การตลาดเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมทั้งอยู่ระหว่างการศึกษความเป็นไปได้ทางการเงินอย่างชัดเจน ตลอดจน แผนการจัดหาผู้ร่วมลงทุนที่ศักยภาพทั้งทางด้านเงินทุน และการตลาดเข้าร่วมลงทุน

4) อาคารสำนักงานให้เช่า

ในปี 2551 บริษัทได้ร่วมลงทุนดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าผ่าน SG ซึ่งบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 49.91 โดย SG ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน เอส จี ทาวเวอร์ 1 และสิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน เดอะ มิลเลนเนีย (อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 2) ซึ่งตั้งอยู่ในซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ และถนนหลวงสวน พื้นที่ให้เช่ารวม 26,846.18 ตารางเมตร ทั้งนี้ ที่ดินและอาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 1 ถือกรรมสิทธิ์โดยชิราวุธวิทยาลัย (ผู้ให้เช่า) และที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร เดอะ มิลเลนเนีย ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) ในขณะที่ อาคาร เดอะ มิลเลนเนีย ถือกรรมสิทธิ์โดย SG และจะตกเป็นของ บริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าในปี 2568 ทั้งนี้ บริษัทเป็นผู้บริหารอาคารสำนักงานให้เช่าดังกล่าว

5) รับบริหารทรัพย์สิน

บริษัทได้มีการขายที่ดินและโรงงานให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TIF1 ครั้งแรกในปี 2548 หลังจากนั้นได้มีการขายสินทรัพย์เพิ่มเติมให้แก่กองทุน TIF1 และ M-II อีกในปี 2550 ปี 2555 และปี 2556 ทั้งนี้ นอกเหนือจากการขายสินทรัพย์ที่เป็นที่ดิน โรงงานและคลังสินค้าแล้ว บริษัท ยังได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารสินทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว พร้อมทั้งเป็นผู้บริหารสินทรัพย์อาคารชุดสำนักงานให้เช่าของ SG ด้วย

6) บริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

TFDRM ประกอบธุรกิจเป็นผู้บริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2559 TFDRM ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันอยู่ระหว่างศึกษาความเป็นไปได้และจัดหาทรัพย์สินที่จะจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

5.1.3. แนวโน้มธุรกิจของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

ปัจจุบัน บริษัทมีรายได้จากการดำเนินธุรกิจ ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินประเภทนิคมอุตสาหกรรม และก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปมาตรฐาน เพื่อขาย และให้เช่าในเขตโครงการนิคมอุตสาหกรรม และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม ทั้งกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และบริษัทได้ขยายโอกาสทางธุรกิจและรายได้เพิ่มเติมจากการลงทุนในธุรกิจอาคารเช่าสำนักงาน และก่อสร้างคอนโดมิเนียม เพื่อพักอาศัย ในบริเวณย่านธุรกิจใจกลางกรุงเทพมหานคร โดยระหว่างปี 2562 - 2565 ตามงบการเงิน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานเท่ากับ 426.41 ล้านบาท 415.33 ล้านบาท 569.11 ล้านบาท และ 637.51 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งมีอัตราเพิ่มขึ้น (ลดลง) ร้อยละ (3.00) 37.00 และ 49.36 ระหว่างปี 2563 - 2565 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี ตามลำดับ และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานเท่ากับ 353.36 ล้านบาท

5.2. สรุปข้อมูลทางการเงินของบริษัท

5.2.1. สรุปสาระสำคัญของข้อมูลในงบแสดงฐานะการเงินรวม

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	31 มี.ค. 2566
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	14.73	75.52	56.96	63.51
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	0.98	2.26	1.48	1.49
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	145.51	145.94	184.84	205.13
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	7.18	7.18	7.18	-
ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	5,858.14	5,883.39	5,788.06	5,737.14
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อที่ดินและห้องชุด	148.99	177.02	258.88	314.63

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	31 มี.ค. 2566
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	23.25	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	22.17	26.75	30.51	31.87
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,220.95	6,318.05	6,327.90	6,353.78
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	30.58	30.78	23.93	23.87
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารทุน	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และดอกเบี้ยค้างรับ - ส่วนที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	263.77	343.71	422.25	391.22
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	123.45	133.81	185.18	186.91
สิทธิการเช่า	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	902.11	973.24	848.43	825.66
อุปกรณ์	44.14	180.42	248.24	248.62
สินทรัพย์สิทธิการใช้	567.48	538.08	546.53	540.90
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	246.86	205.58	210.83	210.48
ภาษีเงินได้นิติบุคคลรอขอคืน	48.07	44.74	41.52	46.91
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	12.18	13.90	22.79	34.28
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,238.65	2,464.27	2,549.70	2,508.84
รวมสินทรัพย์	8,459.59	8,782.32	8,877.59	8,862.62
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	412.10	404.87	278.06	262.18
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	218.67	240.92	278.41	259.95
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	126.04	150.83	128.78	433.27
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	8.00	177.55	412.12	433.26
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,118.81	731.38	2,000.99	1,704.47

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	31 มี.ค. 2566
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาว ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	442.44	972.47	904.67	847.31
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและ ดอกเบี้ยค้างจ่ายที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	45.00	0.72	0.72	0.72
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	36.27	89.79	72.40	71.64
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	2.62	0.60	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	62.65	94.00	70.26	59.08
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,472.59	2,863.15	4,146.41	4,071.87
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,489.00	2,769.46	1,465.84	1,739.12
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ - สุทธิ จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	748.34	339.20	221.73	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ย ค้างจ่าย - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4.72	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	531.81	625.00	620.64	626.18
เงินมัดจำรับ	67.91	72.10	70.42	81.92
เจ้าหนี้ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุ	-	-	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	33.29	40.14	11.16	11.59
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	3.39	3.91	4.35	4.57
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,878.45	3,849.82	2,394.14	2,463.37
รวมหนี้สิน	6,351.04	6,712.96	6,540.55	6,535.25
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญมูลค่าหุ้นละ 1 บาท	3,220.55	4,438.81	5,065.40	5,065.4
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	31 มี.ค. 2566
หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	2,147.03	2,302.75	3,305.65	3,406.36
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,818.64	1,842.97	1,384.65	1,313.27
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	29.33	-
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	50.66	50.66	50.66	50.66
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	(1,859.40)	(2,083.92)	(2,349.04)	(2,361.50)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(206.91)	(198.62)	(205.52)	(204.14)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	1,950.02	1,913.84	2,215.72	2,204.64
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	158.54	155.51	121.32	122.73
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,108.55	2,069.36	2,337.05	2,327.37
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,459.59	8,782.32	8,877.59	8,862.62

5.2.2. สรุปสาระสำคัญของข้อมูลในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	31 มี.ค. 2566
รายได้				
รายได้จากการขาย	131.39	259.31	380.09	299.24
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	256.00	248.74	230.98	54.36
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	7.78	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	5.55	-	-	-
รายได้อื่น				
เงินปันผลรับ	10.30	10.62	10.26	-
อื่นๆ	12.09	42.67	16.19	18.58
รวมรายได้	415.33	569.11	637.51	372.17
ต้นทุน				
ต้นทุนขาย	99.92	176.95	172.89	140.50
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	153.41	151.71	185.56	43.70
ค่าใช้จ่ายในการขาย	27.32	51.94	26.87	17.34
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	198.43	193.83	189.89	49.66
รวมต้นทุน	479.08	574.43	575.21	251.20
กำไรขาดทุนก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ (EBIT)	(63.75)	(5.31)	62.30	120.97

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	31 มี.ค. 2566
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	143.47	238.01	78.55	(31.04)
รายได้ทางการเงิน	-	3.52	0.41	-
ต้นทุนทางการเงิน	(386.04)	(401.72)	(412.47)	(100.42)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	(306.32)	(165.51)	(271.21)	(10.48)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	16.37	(47.01)	(0.79)	(0.58)
กำไรสำหรับงวด	(289.95)	(212.52)	(272.01)	(11.06)

5.2.3. งบกระแสเงินสด

กระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	งวด 3 เดือน ปี 2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(98.37)	(475.83)	(253.12)	287.38
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	134.34	91.38	(107.63)	2.60
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(44.48)	445.23	342.20	(283.42)
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิระหว่างงวด	(8.51)	60.78	(18.56)	6.55
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	23.25	14.73	75.52	56.96
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	14.73	75.52	56.96	63.51

5.2.4. วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้

- รายได้รวม

รายได้ของบริษัท ประกอบด้วย รายได้จากการขาย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน และรายได้อื่นๆ

รายได้รวม	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม						งบการเงินสอบทาน สิ้นสุด 31 มีนาคม	
	2563		2564		2565		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	131.39	31.64	259.31	45.28	380.09	60.88	299.24	80.40
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	256.00	61.64	248.73	43.44	230.98	36.23	54.36	14.61
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อ การลงทุน	-	0.00	7.78	1.36	-	0.00	-	0.00
เงินปันผลรับ	10.30	2.48	10.62	1.85	10.26	0.02	-	0.00
ดอกเบี้ยรับ	5.55	1.34	3.52	0.61	0.4	0.00	-	0.00
รายได้อื่น	12.09	2.91	42.67	7.45	26.45	0.04	18.58	4.99
รวมรายได้	415.33	100.00	572.63	100.00	637.51	100.00	372.17	100.00

สำหรับปี 2563 บริษัทมีรายได้รวม 415.33 ล้านบาท ลดลง 11.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.60 จากปี 2562 สาเหตุหลักมาจากการการชะลอตัวทางเศรษฐกิจและผลกระทบจากวิกฤติการระบาดของโรคโควิด-19 ส่งผลทำให้ลูกค้าเลื่อนการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอาร์ติซาน รัชดา รวมทั้งการเลื่อนการโอนกรรมสิทธิ์ในการซื้อที่ดินของนิคม TFD2 เนื่องจากนโยบายในการเดินทางเข้าประเทศไทย ซึ่งต้องทำการกักตัว 14 วัน จึงทำให้นักลงทุนชะลอการทำสัญญาออกไป

สำหรับปี 2564 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 572.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 157.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 37.87 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดรายได้จากการขายที่ดินเปล่าที่เพิ่มขึ้นจากปี 2563 โดยในปี 2564 บริษัท ขายที่ดินเปล่าได้ประมาณ 30 ไร่ ในขณะที่ปี 2563 บริษัท ขายที่ดินได้ประมาณ 3 ไร่

สำหรับปี 2565 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 637.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 64.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.33 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดรายได้จากการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ได้เพิ่มขึ้นจากปี 2564 โดยในปี 2565 บริษัทมียอดขายประมาณ 40.43 ไร่ ในขณะที่ปี 2564 บริษัทมียอดขายประมาณ 30 ไร่

สำหรับงวด 3 เดือนล่าสุดปี 2566 (ไตรมาส 1) บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 372.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จำนวน 16.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.72 เพิ่มขึ้นจากรายได้การขายที่ดิน

- รายได้จากการขาย

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	งวด 3 เดือน ปี 2566
รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน	87.50	213.84	380.09	299.24
รายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัย	43.89	45.47	-	-
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	7.78	-	-
รวม	131.39	267.09	380.09	299.24

- รายได้จากการขายที่ดินและโรงงาน

ในปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงานจำนวน 87.50 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 จำนวน 30.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.85 ทั้งนี้ ในปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินโครงการทีเอฟดี 2 จำนวน 3 ไร่ มูลค่ารวม 25.50 ล้านบาท และมีรายได้จากการขายอาคารคลังสินค้าโครงการกรีนพาร์ค 2 มูลค่ารวม 62 ล้านบาท

ในปี 2564 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงานจำนวน 213.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2563 จำนวน 87.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 144.39 เนื่องจากในปี 2564 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินโครงการนิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟดี 2 จำนวน 30 ไร่ มูลค่ารวม 213.84 ล้านบาท

สำหรับปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงานจำนวน 380.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 จำนวน 166.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 77.74 เนื่องจากในปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินโครงการนิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟที 2 จำนวน 40.43 ไร่ มูลค่ารวม 380.09 ล้านบาท

สำหรับงวด 3 เดือนล่าสุดปี 2566 (ไตรมาส 1) บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงานจำนวน 299.24 ล้านบาท

- รายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัย

บริษัทมีการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายทั้งในเขตใจกลางเมืองและสถานที่ตากอากาศในปัจจุบันอยู่ทั้งหมดจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส 2) โครงการ มหาตมเล็ก เรสซิเดนซ์ 3) โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน และ 4) โครงการ Artisan Ratchada

ในระหว่างปี 2563 – 2565 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดจำนวน 43.89 ล้านบาท 45.47 ล้านบาท และ 0 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นรายได้ที่เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส และโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส (ที่ขายยกโครงการในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2561)

สำหรับความคืบหน้าของโครงการอาคารชุดอื่น ได้แก่ โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส โดย ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีห้องชุดคงเหลือขายจำนวน 8 ห้อง คิดเป็นมูลค่าคงเหลือประมาณ 490.71 ล้านบาท โครงการ The Artisan Ratchada ปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2563 โดย ณ 31 มีนาคม 2566 โครงการมี Backlog อยู่ประมาณ 229 ล้านบาท

● รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เป็นรายได้จากส่วนงานที่ดินและอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าเพื่อให้เช่า ซึ่งบริษัทซื้อที่ดินหรือเช่าที่ดินระยะยาวเพื่อนำมาพัฒนา และก่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้า รวมทั้งระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูปหรือคลังสินค้า ภายใต้การบริหารจัดการโดย JCKU และส่วนงานอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งเป็นส่วนงานที่ทำการเช่าที่ดินระยะยาว เพื่อนำมาพัฒนา และก่อสร้างอาคารสำนักงาน เพื่อให้บริการเช่าพื้นที่สำนักงานภายใต้การบริหารจัดการโดย SG

รายได้ค่าเช่าและบริการ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	งวด 3 เดือน ปี 2566
รายได้ค่าเช่าจากโรงงานและคลังสินค้า	81.05	91.14	83.67	13.80
รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงาน	174.95	157.60	147.28	34.17
รวม	256.00	248.74	230.95	47.98

ในปี 2563 – 2565 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เท่ากับ 256.00 ล้านบาท 248.74 ล้านบาท และ 230.95 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2563 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 8.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.04 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในปี 2563 มีผู้เช่ารายใหม่เพิ่มขึ้นจำนวน 4 ราย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้น 95,391 ตารางเมตร มีผู้เช่าแล้วจำนวน 36,145 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราปล่อยเช่าที่เท่ากับร้อยละ 37.89 ในส่วนของรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานให้เชาตกลงจำนวน 10.04 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการผ่อนผันและนโยบายลดราคาค่าเช่าบางส่วนเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด 19 และในปี 2564 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 10.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.45 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในปี 2564 มีผู้เช่ารายใหม่เพิ่มขึ้นจำนวน 2 ราย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้น 94,391 ตารางเมตร มีผู้เช่าแล้วจำนวน 39,145 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราปล่อยเช่าที่เท่ากับร้อยละ 41.47 ในส่วนของรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานให้เชาตกลงจำนวน 17.35 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการผ่อนผันและนโยบายลดราคาค่าเช่าบางส่วนเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด 19

สำหรับปี 2565 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าลดลงจำนวน 7.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.20 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในปี 2565 มีผู้เช่าลดลง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้น 94,391 ตารางเมตร มีผู้เช่าแล้วจำนวน 87,055 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราปล่อยเช่าที่เท่ากับร้อยละ 92.21 ในส่วนของรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานให้เชาตกลงจำนวน 10.32 ล้านบาท เนื่องจากมีผู้เช่าลดลง

สำหรับงวด 3 เดือนล่าสุดปี 2566 (ไตรมาส 1) บริษัทมีรายได้ค่าเช่าจากโรงงานและคลังสินค้าจำนวน 13.80 ล้านบาท และรายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงานจำนวน 34.17 ล้านบาท ตามลำดับ

- รายได้อื่น

รายได้อื่น เป็นรายได้ที่นอกเหนือจากธุรกิจหลักของบริษัท ซึ่งได้แก่ เงินปันผลรับ ดอกเบี้ยรับ ค่าจ้างบริหาร และรายได้อื่นๆ เป็นต้น

รายได้อื่น (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	งวด 3 เดือน ปี 2566
เงินปันผลรับ	10.30	10.62	10.26	-
ดอกเบี้ยรับ	5.55	3.52	3.52	-
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	7.78	-	-
รายได้ค่าบริการ	8.56	13.91	23.58	-
รายได้ค่าเบี้ยปรับ	-	24.31	-	-
อื่นๆ	3.53	4.45	16.19	18.58
รวม	27.94	64.59	53.55	18.58

ในระหว่างปี 2563 – 2565 บริษัทมีรายได้อื่น เท่ากับ 27.94 ล้านบาท 64.59 ล้านบาท และ 53.55 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2563 บริษัทมีรายได้อื่นลดลง 9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.36 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการลดลงในส่วนของกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ ในปี 2564 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 64.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 36.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 131.17 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้ค่าเบี้ยปรับ

สำหรับปี 2565 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 53.55 ล้านบาท ลดลงจำนวน 11.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.09 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากบริษัท ไม่มีรายได้ค่าเบี้ยปรับเกิดขึ้น

สำหรับงวด 3 เดือนล่าสุดปี 2566 (ไตรมาส 1) บริษัทมีรายได้อื่นๆ จำนวน 18.58 ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย

- ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมของบริษัท ประกอบด้วย ต้นทุนขาย ต้นทุนให้เช่าและบริการ ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า ขาดทุนจากการโอนเปลี่ยนประเภทเงินทุน และขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่ายรวม	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม						งบการเงินสอบทาน สิ้นสุด 31 มีนาคม	
	2563		2564		2565		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขาย	99.92	20.86	176.95	30.81	172.89	30.05	140.50	55.93
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	153.41	32.02	151.71	26.41	185.56	32.24	43.70	17.40
ค่าใช้จ่ายในการขาย	27.32	5.70	51.94	9.04	26.87	4.67	17.34	6.90
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	198.43	41.42	193.83	33.74	189.89	33.01	49.66	19.77
รวมค่าใช้จ่าย	479.08	100.00	574.43	100.00	575.21	100.00	251.20	100.00

ในระหว่างปี 2563 – 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 479.08 ล้านบาท 574.43 ล้านบาท และ 575.21 ล้านบาท ตามลำดับ โดยปี 2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 95.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.90 สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายซึ่งเพิ่มขึ้น 77.03 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 0.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.13 สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนให้เช่าและบริการ ซึ่งเพิ่มขึ้น 33.85 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากบริษัทมีต้นทุนค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา และภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้น เนื่องจากปี 2564 บริษัทได้รับสิทธิประโยชน์ตามมาตรการช่วยเหลือของภาครัฐ

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด อย่างไรก็ตาม ในปี 2565 บริษัทมีต้นทุนค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงตามภาพรวมเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง

สำหรับงวด 3 เดือนล่าสุดปี 2566 (ไตรมาส 1) บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 251.20 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 17.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.51 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขาย ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น

- ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายของบริษัท ประกอบด้วย ต้นทุนขายที่ดินเปล่า ต้นทุนขายที่ดินเปล่าพร้อมโรงงาน และต้นทุนขายอาคารชุด

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	งวด 3 เดือน ปี 2566
ต้นทุนขายที่ดินเปล่า	13.41	135.82	172.89	140.5
ต้นทุนขายที่ดินเปล่าพร้อมโรงงาน	45.11	-	-	-
ต้นทุนขายอาคารชุด	41.40	41.13	-	-
รวม	99.92	176.95	172.89	140.5

ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน

ในปี 2563 บริษัทมีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 58.52 ล้านบาท ลดลงจำนวน 21.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.43 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งลดลงตามยอดขายที่ลดลง โดยบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินโครงการทีโอพี 2 จำนวน 3 ไร่ และ อาคารคลังสินค้า โครงการ กรีนพาร์ค 2 จำนวน 1 โรงงาน และ ปี 2564 บริษัทมีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 135.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 77.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 132.09 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งแปรผันตามยอดขายที่ดินที่เพิ่มมากขึ้นในปี 2564

สำหรับปี 2565 บริษัทมีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 172.89 ล้านบาท ลดลงจำนวน 4.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.29 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

สำหรับงวด 3 เดือนล่าสุดปี 2566 (ไตรมาส 1) บริษัทมีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 140.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 6.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.00 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งแปรผันตามยอดขายที่เพิ่มขึ้น

ต้นทุนขายอาคารชุด

ต้นทุนขายอาคารชุด (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	งวด 3 เดือน ปี 2566
โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส	41.40	41.13	-	-
รวม	41.40	41.13	-	-

ในปี 2563 – 2564 บริษัทมีต้นทุนขายอาคารชุด เท่ากับ 41.40 ล้านบาท 41.13 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส เพียง 1 ห้อง แต่เนื่องจากห้องดังกล่าวเป็น Penthouse ซึ่งมีขนาดใหญ่ ทำให้ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นจำนวน 30.16 ล้านบาท และ ปี 2564 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส ห้อง Penthouse จำนวน 1 ห้อง เช่นเดียวกับปี 2563 จึงทำให้ต้นทุนขายไม่ต่างจากปี 2563 มากนัก

สำหรับปี 2565 และสำหรับงวด 3 เดือนล่าสุดปี 2566 (ไตรมาส 1) บริษัทไม่มีรายได้จากการขายอาคารชุดโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส จึงทำให้ไม่มีต้นทุนขายอาคารชุด

ต้นทุนให้เช่าและบริการ

ต้นทุนให้เช่าและบริการ (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	งวด 3 เดือน ปี 2566
ต้นทุนเช่าคลังสินค้า	41.65	39.85	53.24	13.36
ต้นทุนเช่าอาคารสำนักงาน	111.76	111.86	136.82	30.34
รวม	153.41	151.71	190.06	43.70

ในปี 2563 – 2565 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการเท่ากับ 153.41 ล้านบาท 151.71 ล้านบาท และ 190.06 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2563 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการเท่ากับ 153.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 1.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.72 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นในส่วนของต้นทุนเช่าคลังสินค้า ตามอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น และในปี 2564 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการลดลงจำนวน 1.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.11

สำหรับปี 2565 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 38.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.29 และ

สำหรับงวด 3 เดือนล่าสุดปี 2566 (ไตรมาส 1) บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการเท่ากับ 43.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.79 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นในส่วน of ต้นทุนเช่าคลังสินค้าตามอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น โดยแบ่งเป็นต้นทุนเช่าคลังสินค้า จำนวน 13.36 ล้านบาท และต้นทุนเช่าอาคารสำนักงาน จำนวน 30.34 ล้านบาท ตามลำดับ

● ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัท ประกอบด้วย ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย เงินเดือนพนักงานขาย ค่าบริหารงานขาย และค่านายหน้า เป็นต้น และค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัท ซึ่งประกอบด้วย เงินเดือนพนักงาน ค่าตอบแทนกรรมการ ค่าพาหนะเดินทาง และค่ารับรอง ค่าเช่าสำนักงาน เป็นต้น โดยมีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	งวด 3 เดือน ปี 2566
ค่าใช้จ่ายในการขาย	27.32	51.94	26.87	17.34
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	198.43	193.83	189.89	49.66
รวม	225.75	245.77	216.76	67.00

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ในปี 2563 – 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 27.32 ล้านบาท 51.94 ล้านบาท และ 26.87 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 6.58 ร้อยละ 9.07 และร้อยละ 4.21 ของรายได้รวม ตามลำดับ ในปี 2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 24.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 90.12 สาเหตุหลักมาจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายที่ดิน

สำหรับปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจำนวน 25.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 48.26 สาเหตุหลักมาจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายที่ดินลดลง

สำหรับงวด 3 เดือนล่าสุดปี 2566 (ไตรมาส 1) บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 67.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.25 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการเท่ากับ 17.34 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 49.66 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 9.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 115.71 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2563 – 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 198.43 ล้านบาท 193.83 ล้านบาท และ 189.89 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเมื่อเทียบกับรายได้รวมเป็นคิดร้อยละ 47.78 ร้อยละ 33.86 และร้อยละ 29.77 ของรายได้รวมตามลำดับ โดยในปี 2564 บริษัท มีค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 4.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.29 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากบริษัทมีการตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานเพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 3.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.03 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

สำหรับงวด 3 เดือนล่าสุดปี 2566 (ไตรมาส 1) บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 49.66 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดร้อยละ 3.85 ซึ่งใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

- ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในปี 2563 – 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินเท่ากับ 386.04 ล้านบาท 401.72 ล้านบาท และ 412.47 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้น 15.68 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุเนื่องจากการกู้เงินเพิ่มขึ้นระหว่างปี ในขณะที่ปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้น 10.75 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุเนื่องจากการกู้เงินเพิ่มขึ้นระหว่างปี และบริษัทรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาปรับโครงสร้างนี้ของสัญญาร่วมดำเนินงาน (Joint operation)

สำหรับงวด 3 เดือนล่าสุดปี 2566 (ไตรมาส 1) บริษัท มีค่าใช้จ่ายทางการเงินรวมเท่ากับ 100.42 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2565 ลดลงจำนวน 3.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.37 สาเหตุมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืม

5.2.5. ความสามารถในการทำกำไร

- กำไรขั้นต้น

ในปี 2563 – 2565 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับร้อยละ 34.61 ร้อยละ 35.31 และ 41.34 ตามลำดับ โดยในปี 2564 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นปรับลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้จากการขายส่วนใหญ่ในปีนั้นมาจากการขายอาคารชุด และคลังสินค้า ในขณะที่มีรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงเพียง 3 ไร่ หรือคิดเป็นมูลค่าขายประมาณ 25.50 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีที่ดินนิคมอุตสาหกรรม ที่เอฟดี 2 ที่ขายและอยู่ระหว่างรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 59.4 ไร่ คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 540 ล้านบาท

สำหรับปี 2565 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้จากการขายส่วนใหญ่ในปีนั้นมาจากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน ในขณะที่มีรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมจำนวน 30 ไร่ หรือคิดเป็นมูลค่าขายประมาณ 230 ล้านบาท

สำหรับงวด 3 เดือนล่าสุดปี 2566 (ไตรมาส 1) บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้จากการขายส่วนใหญ่ในปีนั้นมาจากการขายที่ดินและอาคารโรงงานเช่นเดียวกับปี 2566

ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจหลักได้ ดังตารางต่อไปนี้

อัตรากำไรขั้นต้น	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	งวด 3 เดือน ปี 2566
ขายที่ดินและอาคารโรงงาน	33.12%	36.41%	54.51%	56.73%
ขายอาคารชุด	5.67%	9.54%	-	-
ให้เช่าและบริการ	40.07%	39.01%	19.66%	11.20%
รวม	34.61%	35.31%	41.34%	50.31%

จากตารางดังกล่าว อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจขายที่ดินและอาคารโรงงานในระหว่างปี 2563 และปี 2564 บริษัทมีรายได้ส่วนใหญ่มาจากการขายคลังสินค้าในโครงการบางเสาธง ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าเมื่อเทียบกับธุรกิจขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจนี้ปรับลดลงมาเหลือร้อยละ 33.12 และร้อยละ 36.41 ตามลำดับ ในขณะที่ปี 2565 และสำหรับงวด 3 เดือนล่าสุดปี 2566 (ไตรมาส 1) บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจขายที่ดินและอาคารโรงงานคิดเป็นร้อยละ 54.51 และร้อยละ 56.73 ตามลำดับ สาเหตุมาจากการขายที่ดินได้เพิ่มขึ้นจากปีก่อน

ในปี 2563 - 2564 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจขายอาคารชุดเท่ากับร้อยละ 5.67 ร้อยละ 9.54 ตามลำดับ เนื่องจากในปี 2563 รายได้มาจากการขายโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส ที่มีจำนวนห้องชุดเหลือขายน้อย ประกอบกับเป็นห้องชุดขนาดใหญ่ และเป็นห้องเปล่าที่ยังไม่ได้ตกแต่ง (Bare shell) อีกทั้งบริษัทใช้นโยบายราคาเพื่อเร่งระบายห้องชุดที่เหลืออยู่ และในปี 2564 สามารถขายห้อง Penthouse ได้เป็นจำนวน 1 ห้อง และสำหรับปี 2565 และสำหรับงวด 3 เดือนล่าสุดปี 2566 (ไตรมาส 1) ไม่มีการขายห้องชุด

ในปี 2563 - 2565 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการ เท่ากับร้อยละ 40.07 และร้อยละ 39.01 และร้อยละ 19.66 ตามลำดับ โดยในปี 2564 อัตรากำไรขั้นต้นปรับลดลงเล็กน้อย เป็นร้อยละ 39.01% เนื่องจากการปรับลดค่าเช่าชั่วคราวให้กับผู้ประกอบการบางส่วนที่ยังคงได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019 ซึ่งอัตรากำไรขั้นต้นยังคงไม่ต่างจากปีก่อนมากนัก และสำหรับปี 2565 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการลดลงเท่ากับร้อยละ 19.66 ซึ่งลดลงจากปี 2564 และสำหรับงวด 3 เดือนล่าสุดปี 2566 (ไตรมาส 1) และมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 11.20 ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทมีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญและมีการด้อยค่าอาคารเอส จี

- กำไรจากการดำเนินงาน

ในปี 2563 - 2565 บริษัทมีอัตรากำไรจากการดำเนินงาน เท่ากับ ร้อยละ -23.67 ร้อยละ -13.07 และ ร้อยละ 5.87 ตามลำดับ โดยอัตรากำไรจากการดำเนินงานปรับตัวเพิ่ม สาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายที่ดินเพิ่มมากขึ้นระหว่างปี จึงทำให้กำไรจากการดำเนินงานจากปี 2565 ปรับตัวสูงขึ้น

สำหรับงวด 3 เดือนล่าสุดปี 2566 (ไตรมาส 1) บริษัทมีผลกำไรจากการดำเนินงาน 120.94 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.60 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุที่ลดลงมาจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 17.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.51 จึงทำให้กำไรจากการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือนล่าสุดปี 2566 ปรับตัวลดลงเล็กน้อย

- กำไรสุทธิ

ในปี 2563 – 2565 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับ ร้อยละ -69.81 ร้อยละ -37.11 และร้อยละ -42.67 ตามลำดับ โดยอัตรากำไรสุทธิของบริษัท เพิ่มขึ้นสาเหตุหลักมาจากกำไรซึ่งได้จากการขายที่ดินที่เพิ่มขึ้นในปี 2565 และบริษัท เริ่มรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากโครงการ The Artisan Ratchada ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ของปี 2563

สำหรับงวด 3 เดือนล่าสุดปี 2566 (ไตรมาส 1) บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ เท่ากับ 11.06 ล้านบาท ในขณะที่ไตรมาส ที่ 1 ปี 2565 บริษัท มีผลกำไรสุทธิจำนวน 46.04 ล้านบาท บริษัทมีผลกำไรลดลงจำนวน 57.09 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 124.02 เกิดจากบริษัทรับรู้ผลขาดทุนในกิจการร่วมค้า

- อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น

ในปี 2563 – 2565 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิต่อหุ้นของบริษัทเท่ากับร้อยละ -12.81 ร้อยละ -10.17 และ -12.35 ตามลำดับ โดยในปี 2564 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิต่อหุ้นติดลบที่ลดลงเล็กน้อย เป็นผลมาจากรายได้จากการขาย ที่ดินที่มากขึ้นทำให้การรับรู้กำไรเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม มีค่าใช้จ่ายทางการเงินที่ยังสูงอยู่ จึงส่งผลให้บริษัท ยังคงมี ผลขาดทุนจากการดำเนินงาน

5.2.6. วิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีสินทรัพย์ทั้งหมด 8,459.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 202.64 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.45 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งมีสินทรัพย์เท่ากับ 8,256.95 ล้านบาท โดยสินทรัพย์ หมุนเวียนส่วนมากอยู่ในรูปต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 5,858.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 69.25 ของสินทรัพย์ทั้งหมด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีสินทรัพย์ทั้งหมด 8,782.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 322.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.81 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยสินทรัพย์หมุนเวียนส่วนมากอยู่ในรูปต้นทุนพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 5,883.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 66.99 ของสินทรัพย์ทั้งหมด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีสินทรัพย์ทั้งหมด 8,877.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 95.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.08 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยสินทรัพย์หมุนเวียนส่วนมากอยู่ในรูปต้นทุนพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 5,788.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 65.20 ของสินทรัพย์ทั้งหมด ลดลงจำนวน 95.33 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทมีสินทรัพย์ทั้งหมด 8,862.62 ล้านบาท ลดลง 14.98 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ (0.17) เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยสินทรัพย์หมุนเวียนส่วนมากอยู่ในรูปต้นทุนพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ จำนวน 5,737.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 64.73 ของสินทรัพย์ทั้งหมด ลดลงจำนวน 50.91 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหนี้สินทั้งหมด 6,351.04 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 3,472.59 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 2,878.45 ล้านบาท ซึ่งบริษัท และบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 514.00 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.81 เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งมีหนี้สินรวม 5,837.04 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีหนี้สินทั้งหมด 6,712.96 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 2,863.15 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 3,849.82 ล้านบาท ซึ่งบริษัท และบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 361.92 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.70 เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหนี้สินทั้งหมด 6,540.55 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 4,146.41 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 2,394.14 ล้านบาท ซึ่งบริษัท และบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมลดลง 172.42 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.57 เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินทั้งหมด 6,535.25 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 4,071.87 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 2,463.37 ล้านบาท ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมลดลง 5.30 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.08 เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมด 2,108.55 ล้านบาท ลดลง 311.36 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.87 เมื่อเปรียบเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งมีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมด 2,419.91 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมด 2,069.36 ล้านบาท ลดลง 39.19 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.86 เมื่อเปรียบเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมด 2,337.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 267.69 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.94 เมื่อเปรียบเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมด 2,327.37 ล้านบาท ลดลง 9.67 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.41 เมื่อเปรียบเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

5.3. ปัจจัยความเสี่ยงซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกำไรของบริษัท

5.3.1 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

1) ความเสี่ยงที่บริษัท อาจมีหนี้สิน และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น

ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ระดับ 2.8 เท่า ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 ซึ่งมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ระดับ 3.24 เท่า และเมื่อพิจารณาหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ในปี 2565 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอยู่จำนวน 5,977.16 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2564 ที่เท่ากับ 6,110.44 ล้านบาท ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทลดลงจากผลการดำเนินงานที่ขาดทุนในงวดปี 2565 ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัท ปรับลดลงเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564

อย่างไรก็ตาม บริษัทเชื่อมั่นว่าจะสามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ที่ 3.0 – 4.5 เท่าได้ เนื่องจากหนี้สินสุทธิที่ใช้ในการคำนวณจะคิดเฉพาะหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเป็นหลัก ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งในปี 2565 อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทอยู่ประมาณ 2.53 เท่า นอกจากนี้ บริษัทคาดว่าในปี 2566 จะมีรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม รายได้จากการขายคลังสินค้า รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ และกระแสที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการ Artisan Ratchada ประกอบกับบริษัท มีแผนจะทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ ที่จะส่งผลให้สิ้นปี 2566 อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะไม่สูงเกินกว่าที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

หมายเหตุ :หนี้สินสุทธิ (Net Debt) หมายถึง หนี้สินรวมตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีตามตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินรวมประจำปีของผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย (แต่ไม่รวมถึง หนี้สินในทางการค้า ปกติ เงินรับล่วงหน้า และ/หรือหนี้สินใด ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และ/หรือเงินกู้ยืมจากบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน หักด้วย เงินสดและ/หรือ รายการเทียบเท่าเงินสด และ/หรือ เงินลงทุนระยะสั้น และ/หรือ เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า

2) ความเสี่ยงด้านความสามารถชำระเงินต้นและดอกเบี้ย และสภาพคล่องของบริษัท

บริษัทมีความเสี่ยงจากการที่รายได้จากการดำเนินธุรกิจไม่สม่ำเสมอ โดยเฉพาะรายได้จากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม เป็นผลมาจากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมมีขั้นตอนการขออนุญาตหลายขั้นตอน และต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการที่ค่อนข้างนาน เช่น การเปลี่ยนแปลงผังที่ดิน การขออนุญาต EIA และการขออนุญาตจัดสรรที่ดินต่อ กนอ. เป็นต้น ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวในปัจจุบันทั้งจากผลกระทบของโรคระบาด COVID-19 สงครามระหว่างรัสเซีย-ยูเครน สงครามการค้า และการขาดเสถียรภาพทางการเมือง ส่งผลกระทบต่อแผนการลงทุนของลูกค้าทั้งภายในและต่างประเทศ สำหรับในส่วนของการรายได้จากธุรกิจคอนโดมิเนียมในปี 2565 บริษัท มีเพียงรายได้จากการ

ขายห้องชุดโครงการ The Artisan Ratchada ซึ่งเริ่มส่งมอบให้แก่ลูกค้าตั้งแต่ไตรมาส 2 ของปี 2563 ส่งผลให้ความสามารถชำระเงินต้นและดอกเบี้ยของบริษัท ก่อนข้างมีความผันผวน โดยจะเห็นได้จาก อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (net debt to EBITDA ratio) ของบริษัท ณ สิ้นปี 2563 ณ สิ้นปี 2564 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่เท่ากับ 29.30 เท่า 16.95 และ 21.76 เท่าตามลำดับ

บริษัทประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสินทรัพย์หมุนเวียนส่วนใหญ่ของบริษัท คือ ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 5,788.06 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2564 จำนวน 95.33 ล้านบาท เนื่องจากต้นทุนการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ที่ลดลง ซึ่งทำให้บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว 0.13 เท่า ซึ่งส่งผลต่อสภาพคล่องของบริษัท และความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้น

อีกทั้งบริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 6,540.55 ล้านบาท เป็นส่วนของหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 4,146.41 ล้านบาท หรือร้อยละ 63.40 ของหนี้สินรวม และหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 2,394.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36.60 ของหนี้สินรวม สำหรับหนี้สินหมุนเวียน บริษัทมีหนี้สินระยะสั้นที่จะถึงกำหนดชำระในระยะเวลา 1 ปี รวมจำนวน 3,596.56 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 278.06 ล้านบาท เป็นส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 904.67 ล้านบาท ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 2,000.99 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 412.12 ล้านบาท และส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่ายที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เท่ากับ 0.72 ล้านบาท สำหรับหนี้สินไม่หมุนเวียน บริษัท มีหนี้สินระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในระยะเวลา 1 ปี รวมจำนวน 1,687.58 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็น หุ้นกู้จำนวน 1,465.84 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 221.73 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัท มีวงจรเงินสดที่ 5,746.22 วัน ลดลงจากสิ้นปี 2564 ที่มีวงจรเงินสดที่ 6,488.43 วัน ถือว่ามีวงจรเงินสดอยู่ในระดับที่สูง จึงมีผลต่อความสามารถในการชำระหนี้ อีกทั้งบริษัท มีหนี้สินระยะสั้นสูงพอสมควร จึงอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัท

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ของบริษัท พัฒนาสาธารณูปโภคหลักแล้วเสร็จกว่าร้อยละ 80 แล้ว และได้มีการทยอยรับรู้รายได้จากการขายที่ดินตั้งแต่ปี 2561 ซึ่งบริษัทมีแผนจะพัฒนาสาธารณูปโภคของโครงการให้แล้วเสร็จภายในปี 2566 เพื่อเพิ่มความมั่นใจให้แก่นักลงทุนมากยิ่งขึ้น โดยบริษัท คาดว่าในปี 2566 บริษัทน่าจะมียาได้จากการขายที่ดินที่เอฟดี 2 เพิ่มขึ้นสูงกว่าปี 2565 โดยปัจจุบันบริษัท มียอดขายที่ดินที่รอโอนกรรมสิทธิ์อยู่ประมาณ 182.91 ไร่ ซึ่งคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ภายในปี 2566 ทั้งนี้ ส่วนหนึ่งจะถูกนำไปใช้ชำระหนี้สถาบันการเงินและหุ้นกู้

นอกจากนี้ บริษัท คาดว่าจะมีกระแสเงินสดรับจากโครงการ The Artisan Ratchada ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มส่งมอบให้แก่ลูกค้าได้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 โดย ณ 31 มีนาคม 2566 โครงการมี Backlog อยู่ประมาณ 229 ล้านบาท ดังนั้น จากปัจจัยต่าง ๆ ข้างต้น น่าจะเป็นส่วนทำให้ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวดีขึ้น

5.3.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1) ความเสี่ยงด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีการปรับปรุงแก้ไขและเพิ่มเติมอยู่ตลอดเวลา ดังนั้นกลุ่มบริษัท จึงอาจมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมกฎระเบียบดังกล่าว อาทิพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมือง การกำหนดพื้นที่สีเขียวซึ่งเป็นพื้นที่ประเภทชนบทและเกษตรกรรมเพิ่มเติม และการกำหนดพื้นที่สีม่วงซึ่งเป็นพื้นที่ประเภทอุตสาหกรรมลดลง เป็นต้น ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ และขั้นตอนการพิจารณาโครงการในข้างต้น จะส่งผลกระทบต่อการทำงานของโครงการของกลุ่มบริษัท หรือส่งผลให้โครงการที่กลุ่มบริษัทดำเนินการอยู่เป็นไปอย่างล่าช้า

อย่างไรก็ตาม เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2562 ครม. มีมติอนุมัติร่างประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ซึ่งมีผลทำให้ผังเมือง EEC ที่ครอบคลุมพื้นที่ 3 จังหวัด คือ ระยอง ชลบุรีและฉะเชิงเทรา สามารถประกาศใช้ได้ทันที และได้มีการขยายแนวเขตพื้นที่พัฒนาอุตสาหกรรมรอบนิคม TFD จากเดิมประมาณ 2,000 ไร่ เป็น 5,000 ไร่ ส่งผลให้ที่ดินรอบนอกนิคม TFD ที่บริษัท ถือครองอยู่เปลี่ยนจากสีเขียวเขตพื้นที่เกษตรกรรม มาเป็นพื้นที่สีม่วงเขตพื้นที่อุตสาหกรรม จึงส่งผลดีให้แก่ JCK เป็นอย่างมากที่จะสามารถนำเอาที่ดินในส่วนนี้มาใช้ประโยชน์และพัฒนาให้เป็นนิคมอุตสาหกรรมในเฟสต่อไปได้ทันที รวมถึงอาจตัดขายที่ดินบางส่วน (นอกนิคมฯ) ที่มีศักยภาพทำเป็นโรงงานหรือคลังสินค้าให้แก่ลูกค้าที่สนใจได้อีกทางหนึ่งด้วย

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวโดยการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินธุรกิจของกลุ่ม บริษัทให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว

2) ความเสี่ยงจากกรณีพิพาทของโครงการขนาดเล็ก เรสซิเดนเชส

โครงการอาคารชุด โครงการ มหาดเล็ก เรสซิเดนเชส ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2557 และบริษัท ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2559

ปัจจุบันบริษัท ได้ชะลอการลงทุนในโครงการดังกล่าวไว้ชั่วคราว เนื่องจากได้รับคำสั่งจากศาลปกครองกลางให้ระงับการใช้ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารไว้เป็นการชั่วคราว เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2560 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายงาน EIA ของโครงการ และเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2562 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารโครงการดังกล่าว โดยให้มีผลย้อนหลังตั้งแต่วันที่ออกใบอนุญาตดังกล่าว บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาดังกล่าวแล้ว ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุดทั้งสองคดี

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้ลงทุนในโครงการดังกล่าวแล้วทั้งสิ้นเป็นเงิน 274.84 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี หากถึงที่สุดแล้วศาลปกครองสูงสุดตัดสินว่าบริษัทไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างตามแบบเดิมได้ บริษัทก็สามารถเปลี่ยนแปลงแบบให้สอดคล้องตามบทบัญญัติของกฎหมาย ซึ่งอาจทำให้โครงการมีขนาดเล็กลง หรืออาจพิจารณาขายโครงการดังกล่าวออกไปให้แก่กลุ่มทุนรายอื่น ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทเป็นฝ่ายแพ้คดีและมีคำพิพากษา หรือคำสั่งให้เพิกถอนใบอนุญาต บริษัทก็สามารถดำเนินคดีฟ้องร้องกับหน่วยงานราชการที่ออกใบอนุญาตดังกล่าว ให้ชดเชยความเสียหายและเรียกร้องค่าเสียโอกาสทางธุรกิจของบริษัทได้

อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องและผลเสียหายจากการถูกระงับการก่อสร้างดังกล่าวและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับมูลค่าของโครงการของบริษัท เนื่องจากโครงการดังกล่าวบริษัท ได้ดำเนินการขออนุญาตเป็นไปตามขั้นตอนและระเบียบของแต่ละหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและได้รับใบอนุญาต EIA และใบอนุญาตก่อสร้างมาอย่างถูกต้อง ดังนั้น บริษัท จึงไม่ได้บันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการหรือประมาณการหนี้สินจากคดีดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ทั้งนี้มูลค่าของโครงการดังกล่าวได้รับการประเมินจาก บริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นซ์ ฟิลลิปส์ จำกัด เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2561 ซึ่งมีมูลค่าประเมินเท่ากับ 414 ล้านบาท โดยมูลค่าประเมินดังกล่าวสูงกว่าเงินลงทุนในปัจจุบันของบริษัท

3) ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ส่วนต่อขยาย

บริษัทได้ขยายการลงทุนโดยซื้อที่ดินเปล่าเพิ่มขึ้นในบริเวณใกล้เคียงกับนิคมอุตสาหกรรมเฟส 1 แล้วประมาณ 1,980 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ภายใต้ชื่อ “นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2” โดยบริษัทมีแผนจะขยายพื้นที่ออกไปประมาณ 2,500 ไร่ ทั้งนี้ เมื่อเดือนธันวาคม 2558 มีพื้นที่ดังกล่าวบางส่วนได้รับอนุมัติการเปลี่ยนแปลงเป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (เขตสีม่วง) ต่อมาเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 บริษัท และ กนอ. ได้ร่วมลงนามสัญญาร่วมดำเนินงานและอนุมัติให้บริษัทจัดตั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว สำหรับพื้นที่พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ในเฟสที่ 1 มีจำนวน 833.26 ไร่ โดยได้รับการอนุมัติ EIA ในวันที่ 26 กรกฎาคม 2560 บริษัท ได้รับอนุมัติผังจัดสรรที่ดินเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 และสามารถออกโฉนดได้เรียบร้อยแล้วปัจจุบันบริษัท อยู่ระหว่างเร่งดำเนินการพัฒนาที่ดิน ปรับสภาพภูมิทัศน์ ก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ สำหรับพื้นที่ส่วนที่เหลืออยู่ระหว่างการขออนุมัติต่อหน่วยงานราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรมที่เอฟที 2 ได้ครบตามจำนวนหรือในทำเลที่ต้องการ หรืออาจมีความเสี่ยงจากการที่ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้บริษัท ไม่มีที่ดินซึ่งมีขนาดและทำเลตามที่ต้องการตามแผนการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมที่เอฟที 2 ที่ได้กำหนดไว้ หรือส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนในการพัฒนาโครงการดังกล่าวสูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

อย่างไรก็ตาม ตามที่ กรม. ได้มีมติอนุมัติร่างประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2562 มีผลให้ผังเมือง EEC ที่ครอบคลุมพื้นที่ 3 จังหวัด คือ ระยอง ชลบุรีและฉะเชิงเทราสามารถประกาศใช้ได้ทันที นอกจากนี้ ได้มีการประกาศขยายแนวเขตพื้นที่พัฒนาอุตสาหกรรมรอบนิคม TFD จากเดิมประมาณ 2,000 ไร่ เป็น 5,000 ไร่ ส่งผลให้ที่ดินรอบนอกนิคม TFD ที่บริษัท ถืออยู่เปลี่ยนจากสีเขียวเขตพื้นที่เกษตรกรรม มาเป็นพื้นที่สีม่วงเขตพื้นที่อุตสาหกรรม จึงส่งผลดีให้แก่ JCK เป็นอย่างมากที่จะสามารถนำเอาที่ดินในส่วนนี้มาใช้ประโยชน์และพัฒนาให้เป็นนิคมอุตสาหกรรมในเฟสต่อไปได้ทันที รวมถึงอาจตัดขายที่ดินบางส่วน (นอกนิคมฯ) ที่มีศักยภาพทำเป็นโรงงานหรือคลังสินค้าให้แก่ลูกค้าที่สนใจได้อีกทางหนึ่งด้วย และในปี 2564 บริษัทได้รวบรวมที่ดินในบริเวณใกล้เคียงนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟที 2 ได้แล้วเป็นจำนวน 1,216.56 ไร่ ทั้งนี้เป็นที่ดินโอนกรรมสิทธิ์แล้ว 1,006.18 ไร่ และที่ดินรอโอนกรรมสิทธิ์ 210.38 ไร่

นอกจากนี้ บริษัท ยังมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าวโดยการทำสัญญากับนายหน้าจัดหาที่ดิน เพื่อให้ทำหน้าที่นายหน้าในการเจรจาและต่อรองราคาตามเงื่อนไขที่บริษัท กำหนด และดำเนินการให้บริษัท ซื้อที่ดินเป็นที่เรียบร้อย อีกทั้งนายหน้าจัดหาที่ดินของบริษัท มีทั้งบุคคลนอกพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา และบุคคลในพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา ส่งผลให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปอย่างคล่องตัวมากขึ้น

4) ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้าง

ผู้รับเหมาก่อสร้างมีความจำเป็นอย่างยิ่งต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น บริษัท และบริษัทย่อยจึงมีความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้าง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเนื้องานก่อสร้างและการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท เกิดความล่าช้าจากกำหนดการที่วางไว้ได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

อย่างไรก็ดี บริษัทและบริษัทย่อยมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างผ่านการเปิดประมูล โดยหลังจากการพิจารณาผู้รับเหมาก่อสร้างที่ได้คัดสรรแล้ว บริษัทและบริษัทย่อยจะติดตามการดำเนินการของผู้รับเหมาก่อสร้าง และทำการประเมินผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยพิจารณาจากคุณภาพของผลงาน ทั้งนี้ หากผู้รับเหมาก่อสร้างผ่านการประเมินของบริษัทและบริษัทย่อย จะมีการเก็บรายชื่อผู้รับเหมาก่อสร้างนั้นไว้ในทะเบียนรายชื่อผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ (Approved Supplier List) เพื่อพิจารณาในการดำเนินการก่อสร้างในโครงการต่อไปของกลุ่มบริษัท

5) ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจ ปัญหาทางการเมือง และปัจจัยมหภาคอื่นๆ

ธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย อาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ ปัญหาการเมือง และปัจจัยมหภาคอื่นๆ อาทิ การแพร่ระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019 อันนำไปสู่การปิดประเทศและ Lock Down สถานที่สำคัญต่าง ๆ ซึ่งกระทบกับธุรกิจของบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อม โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ธุรกิจโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า และธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าเนื่องจากมีกลุ่มลูกค้าหลักเป็นผู้ประกอบการจากต่างประเทศ ซึ่งอาจพิจารณาลดการลงทุนหรือย้ายฐานการลงทุนออกจากประเทศไทยและส่งผลกระทบต่อเนื่องแก่อุปสงค์ในธุรกิจข้างต้น ดังนั้น ความเสี่ยงดังกล่าวจึงอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

อย่างไรก็ดี กลุ่มบริษัทมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว โดยการกระจายความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจที่หลากหลาย ทั้งการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า เป็นต้น นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังให้ทางเลือกแก่ผู้ประกอบการในการเลือกลงทุนซื้อหรือเช่าสินทรัพย์ที่ดิน โรงงาน และคลังสินค้า เพื่อลดความเสี่ยงจากการลงทุนให้แก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัท ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ อีกทั้ง ยังช่วยลดความผันผวนของอุปสงค์ในธุรกิจของกลุ่มบริษัท จากผลกระทบด้านเศรษฐกิจ การเมือง และจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่นเดียวกัน

6) ความเสี่ยงในการต่อสัญญาเช่า

ธุรกิจการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานหรือคลังสินค้าให้ลูกค้าเช่าในนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตอุตสาหกรรมหลายแห่งของบริษัท มีความเสี่ยงในการจัดหาลูกค้าใหม่ หรือในกรณีที่มิลูกค้าอยู่ในปัจจุบันแล้วแต่สัญญาเช่ามีระยะสั้นซึ่งอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยจะเท่ากับ 3 ปี เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าแล้ว ลูกค้าอาจพิจารณาไม่ต่อสัญญา ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ในอนาคตของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม จากผลประกอบการที่ผ่านมา อัตราการเช่าพื้นที่ของโรงงานและคลังสินค้ามาตรฐานของบริษัท ค่อนข้างสูง หรือบางครั้งไม่สามารถก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าได้ทันกับความต้องการของลูกค้า ประกอบกับลูกค้าส่วนใหญ่จะมีการต่อสัญญา ส่งผลให้ระยะเวลาที่โรงงานและคลังสินค้าว่างมีน้อยมาก ดังนั้น ความเสี่ยงในเรื่องนี้จึงมีค่อนข้างต่ำ และสามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นได้

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า มีความเสี่ยงจากกรณีที่ผู้เช่าอาจพิจารณาไม่ต่ออายุสัญญาเช่า โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี ดังนั้น ในกรณีที่ผู้เช่าจำนวนมากไม่ต่ออายุสัญญาเช่า และบริษัทไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ จะส่งผลกระทบโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของบริษัท อย่างไรก็ตาม จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมา อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน สูงถึงร้อยละ 76 ขึ้นไป ประกอบกับลูกค้าส่วนใหญ่จะมีการต่อสัญญา เนื่องจากอาคารสำนักงานของบริษัท มีทำเลที่ตั้งที่ดีซึ่งถือเป็นจุดยุทธศาสตร์ อีกทั้ง ราคาเช่าของทั้งสองอาคารสามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นได้ ดังนั้น ความเสี่ยงดังกล่าวจึงมีโอกาที่จะส่งผลกระทบต่อบริษัทค่อนข้างต่ำ

7) ความเสี่ยงในการต่ออายุสัญญาสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในธุรกิจอาคารสำนักงาน

เนื่องจาก SG ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน เอส จี ทาวเวอร์ 1 โดยเข้าทำสัญญากับสำนักงานพระคลังข้างที่ (ปัจจุบันวชิราวุธวิทยาลัยเป็นผู้ดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินแทน) และได้ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน เดอะ มิลเลนเนีย (อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 2) โดยเข้าทำสัญญากับบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ทั้งนี้ อายุสัญญาเช่าระหว่าง SG และพระคลังข้างที่มีระยะเวลา 30 ปี และจะครบกำหนดอายุสัญญาในเดือนตุลาคม 2566 ซึ่งเหลือระยะเวลาอีกประมาณ 2 ปี และอายุสัญญาเช่าช่วงระหว่าง SG และบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด มีระยะเวลา 30 ปี และจะครบกำหนดอายุสัญญาในเดือนพฤศจิกายน 2568 ซึ่งเหลือระยะเวลาอีกประมาณ 4 ปี ดังนั้น SG จึงมีความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงกับสำนักงานพระคลังข้างที่ และบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด ตามลำดับได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยในอนาคตได้อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ ในปี 2563 SG มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 174.95 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 46.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.36 และปี 2564 SG มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 157.60 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 23.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.20 และ สำหรับปี 2565 SG มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 147.28 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิ 7.40 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 5.01

8) ความเสี่ยงจากการต้องจ่ายค่าชดเชยตามข้อตกลงระหว่างบริษัท และบริษัทย่อยกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II

เนื่องจากในเดือนธันวาคม ปี 2555 และสิงหาคม ปี 2556 บริษัท และ JCKU ได้ขายทรัพย์สินให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ซึ่งประกอบด้วยที่ดินและอาคารโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร และนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II นอกจากนั้น JCKU ได้โอนสิทธิการเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังให้แก่ กองทุนอสังหาริมทรัพย์ M-II รวมถึงได้ตกลงขายที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้เช่าที่ตั้งอยู่ในโครงการกิ่งแก้วซึ่งในสัญญาข้างต้น ได้ระบุข้อตกลงที่อาจส่งผลให้บริษัท และ JCKU ต้องจ่ายชำระค่าชดเชย หรือมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในอนาคต ดังนี้

- ก) ข้อตกลงดำเนินการในส่วนทรัพย์สินของ JCKU (กรณีที่ดินในโครงการกิ่งแก้วถูกเวนคืน): กำหนดว่าบริษัท และ JCKU ตกลงร่วมกันในการชำระเงินชดเชยให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II โดยคำนวณจากเงินชดเชยต่อตารางเมตรคูณด้วยพื้นที่เช่าแปลงที่ได้รับผลกระทบจากการเวนคืน ในกรณีที่ที่ดินโครงการกิ่งแก้วถูกเวนคืนไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมด นอกจากนั้น บริษัท และ JCKU ตกลงดำเนินการก่อสร้างทดแทน ปรับปรุง หรือซ่อมแซม ทรัพย์สินดังกล่าวให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งานตามรูปแบบเดิมที่มีอยู่ก่อนการเวนคืน ในกรณีที่การเวนคืนที่ดินดังกล่าวส่งผลให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II หรือผู้เช่ารายย่อยไม่สามารถใช้ประโยชน์ หรือต้องมีการก่อสร้างทดแทน ปรับปรุง หรือซ่อมแซมซึ่งทรัพย์สินไม่ว่าส่วนใดส่วนหนึ่ง

ข) ข้อตกลงดำเนินการในส่วนทรัพย์สินของ JCKU (กรณีไม่สามารถต่อสัญญาเช่ากับกลุ่มฮวบแช่ม) ซึ่งครบกำหนดช่วงแรกเดือนกุมภาพันธ์ 2579 และได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ 2 ต่อไปอีก 30 ปี ซึ่งจะครบกำหนดเดือนกุมภาพันธ์ 2609 กำหนดว่าบริษัท และ JCKU ตกลงชำระค่าชดเชยให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II เท่ากับ 40 ล้านบาท ในกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ไม่สามารถต่อสัญญาเช่ากับกลุ่มฮวบแช่ม (ผู้ให้เช่าที่ดิน ตามสัญญาเช่าและพัฒนาที่ดินกับ JCKU) และจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปี ได้

ดังนั้น บริษัท และ JCKU อาจมีความเสี่ยงจากการต้องจ่ายค่าชดเชยตามข้อตกลงในสัญญาข้างต้นกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้บริษัท และ JCKU มีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมตามข้อตกลงดังกล่าวได้ในอนาคต

9) ความเสี่ยงจากการทำสัญญาร่วมดำเนินงาน

เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 7/2564 มีมติอนุมัติแผนการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ภาคเหนือ และการลงนามในสัญญาร่วมดำเนินงาน โดยเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2564 บริษัท ได้ลงนามในสัญญาร่วมดำเนินงานในสัดส่วนร้อยละ 51 กับบริษัทจำกัด 3 แห่ง ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่นำมาร่วมดำเนินงาน JCK ต้องชำระค่าตอบแทนตามสัญญาร่วมดำเนินงานจำนวน 336 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทได้ชำระไปแล้ว จำนวน 203 ล้านบาท คงเหลือ 133 ล้านบาท

รูปแบบการลงทุนตามสัญญาร่วมดำเนินงาน ทำให้บริษัทไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยตรง แต่บริษัทได้บริหารความเสี่ยงโดยให้คู่สัญญาจดจำนำหุ้นบริษัทเป้าหมายวางเป็นประกัน และให้สิทธิบริษัทรับโอนหุ้นหลักประกันมาเป็นของบริษัทได้ในกรณีที่คู่สัญญาทำผิดเงื่อนไขสัญญา อีกทั้งสามารถส่งตัวแทนเข้าไปเป็นกรรมการที่มีอำนาจลงนามเพื่อควบคุมดูแลการบริหารจัดการได้

5.3.3 ความเสี่ยงด้านการเงิน

1) ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และกฎเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย

■ ผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า

เนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่ในกลุ่มธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย จะขอการสนับสนุนเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ดังนั้น อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการชำระเงินกู้ จึงเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัยของลูกค้า ในกรณีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มสูงขึ้น จะส่งผลต่อต้นทุนทางการเงินของลูกค้าและอาจทำให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อออกไปได้

ทั้งนี้ บริษัทมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าวโดยการศึกษาถึงพฤติกรรมและความต้องการของลูกค้า พร้อมทั้งจัดเงื่อนไขการซื้อและการผ่อนชำระเงินดาวน์ให้กับลูกค้า เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการและสามารถแบ่งเบาภาระทางการเงินในการซื้ออาคารชุดพักอาศัยของลูกค้าให้มากที่สุด

■ ผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท

เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีการขอรับการสนับสนุนวงเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ทั้งในปัจจุบันและโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท ด้วยเช่นกัน

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากปัจจุบัน ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ติดตามการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ โดยเน้นด้านคุณภาพการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์เริ่มมีการเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น พร้อมทั้งมีการปรับเกณฑ์การถ่วงดุลสินเชื่อและปรับลดวงเงินสินเชื่อต่อหลักประกันสำหรับลูกค้าโครงการทั่วไปที่ไม่ใช่โครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่ ดังนั้น กลุ่มลูกค้าที่ขอสนับสนุนเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าวจะต้องเตรียมเงินดาวน์มากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อของลูกค้า ทั้งนี้ ในทางกลับกัน การที่ธนาคารพาณิชย์เพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้นจะเป็นการช่วยกลุ่มบริษัท ในการคัดกรองกลุ่มลูกค้าได้ในระดับหนึ่ง ซึ่งจะเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีคุณภาพและมีกำลังซื้อที่แท้จริง

2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้การลงทุนสูง เริ่มตั้งแต่การลงทุนซื้อที่ดิน การพัฒนาที่ดิน การก่อสร้างและการขาย กิจกรรมดังกล่าวล้วนต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากจนกว่ากลุ่มบริษัท จะได้รับชำระเงินส่วนใหญ่ของมูลค่าขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งจะเกิดขึ้นเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท มีระยะเวลาในการบริหารโครงการประมาณ 2 – 5 ปีขึ้นไปแล้วแต่ประเภทและขนาดของโครงการ ดังนั้น ธุรกิจจึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารสภาพคล่องทางการเงินและการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่จะต้องใช้ในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ดี บริษัทมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว โดยพิจารณาพัฒนาโครงการอย่างระมัดระวัง ตั้งแต่การเลือกทำเลที่ดิน การศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ และการว่าจ้างที่ปรึกษาโครงการเพื่อให้ทุกโครงการประสบความสำเร็จ นอกจากนี้ บริษัท และบริษัทย่อยยังได้ระดมเงินทุนผ่านช่องทางต่าง ๆ ที่หลากหลาย ทั้งการระดมทุนผ่านตลาดทุน และการระดมทุนจากสถาบันการเงิน เป็นต้น เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงแหล่งเงินทุนแหล่งใดแหล่งหนึ่ง

5.4. รายชื่อคณะกรรมการ ผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ณ วันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท

5.4.1. รายชื่อคณะกรรมการ ณ วันที่ 2 สิงหาคม 2566

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	ประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร
2	นายกัมพล ตียะรัตน์	ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ
3	นายถวิล ไพรสมณ์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
4	นายวรรณธรรม กาญจนสุวรรณ	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
5	นางรัชนี้ ศิวเวช	กรรมการ กรรมการบริหาร
6	นายเจิง กวี จัน	กรรมการ
7	นายอนุกุล อุบลนุช	รองประธานกรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ กรรมการ
8	นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการรองกรรมการผู้จัดการ
9	นางสาวสิริพร เตมีนันท์	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการรองกรรมการผู้จัดการสายบริหารและเทคโนโลยีสารสนเทศ เลขานุการบริษัท

ที่มา: บริษัท

5.4.2. รายชื่อผู้บริหาร ณ วันที่ 28 มิถุนายน 2566

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายอนุกุล อุบลนุช	กรรมการผู้จัดการ
2	นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล	กรรมการรองกรรมการผู้จัดการ
3	นางสาวสิริพร เตมีนันท์	กรรมการรองกรรมการผู้จัดการสายบริหารและเทคโนโลยีสารสนเทศ

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
		เลขานุการบริษัท เลขานุการคณะกรรมการบริหาร เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ เลขานุการคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน
4	นางรัชณี ศิวเวช	กรรมการรองกรรมการผู้จัดการสายการเงิน
5	นายชัยยะ ลาภวรกิจชัย	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายการเงิน
6	นายวิษณุ ศิริรัตน์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายพัฒนาธุรกิจ

ที่มา: บริษัท

5.4.3. รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ณ วันที่ 26 กรกฎาคม 2566

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	364,204,456	10.51%
2	นางชลิดา เตชะอุบล	278,079,966	8.02%
3	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	130,615,738	4.14%
4	น.ส.วนิดา แดนไตรทศ	96,300,000	2.78%
5	MR. KUO-CHAN TSENG	75,900,000	2.19%
6	MR. KUAN-SHUN TSENG	61,800,000	1.78%
7	MR. KUAN-PING TSENG	61,800,000	1.78%
8	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก	59,068,013	1.70%
9	นางกุลทิพา โชติวิจิตรรัตน์	57,470,813	1.66%
10	นาง สุมาลี อ่องจريت	56,268,000	1.62%
	รวม	1,241,506,986	36.18%

ที่มา: บริษัท

5.4.4. รายการระหว่างกัน

บริษัทมีการทำรายการระหว่างบุคคลและนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งสามารถสรุปลักษณะของความสัมพันธ์กับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันได้ดังนี้

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอาคารชุดเพื่อขาย ธุรกิจพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่า และโรงแรม	<ul style="list-style-type: none"> - นายอภิชัย เตชะอุบล (ประธานกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท) ถือหุ้นร้อยละ 31.25 และเป็นกรรมการของ JCKD - นางชลิดา เตชะอุบล (ภรรยาของนายอภิชัย เตชะอุบล) ถือหุ้นร้อยละ 23.75 และเป็นกรรมการของ JCKD

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
	<ul style="list-style-type: none"> - นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล (กรรมการของบริษัท และบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล) ถือหุ้นร้อยละ 7.50 - นายโชติวิทย์ เตชะอุบล (บุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล) ถือหุ้นร้อยละ 7.50 - นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล (บุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล) ถือหุ้นร้อยละ 7.50 - นายณพวิทย์ เตชะอุบล (บุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล) ถือหุ้นร้อยละ 7.50 - นายอัศวินท์ เตชะอุบล (บุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล) ถือหุ้นร้อยละ 7.50 - นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล (บุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล) ถือหุ้นร้อยละ 7.50
บริษัท เจซี เควิน ฟู้ด แอนด์ เบฟเวอเรจ จำกัด (“JCKF”) <p>ดำเนินกิจการภัตตาคาร บาร์ ไนต์คลับ</p>	<ul style="list-style-type: none"> - นางสาววารารณ เตชะอุบล (พี่สาวของนายอภิชัย) ถือหุ้นร้อยละ 99.01 - นายอภิชัย เตชะอุบล (ประธานกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท) และนางชลิตา เตชะอุบล (ภรรยาของนายอภิชัย) เป็นกรรมการของ JCKF
บริษัท ไฮแอคทีฟคอนซัลแตนท์ คอมมูนิเคชันส์ จำกัด (“HACC”) <p>ดำเนินกิจการพัฒนาสิ่งหัตถ์</p>	<ul style="list-style-type: none"> - นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นร้อยละ 100 - นายอภิชัย เตชะอุบล (ประธานกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท) และนายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล (บุตรของนายอภิชัย) เป็นกรรมการของ HACC
บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน) (“JCKH”) <p>ดำเนินธุรกิจร้านอาหารสุกี้ ชาบู ร้านอาหารปิ้งย่าง ร้านอาหารเด็ก ร้านอาหารฟิวชั่น และร้านอาหารจีน</p>	<ul style="list-style-type: none"> - นายอภิชัย เตชะอุบล (ประธานกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท) ถือหุ้นร้อยละ 23.14
บริษัท ไฮแอคทีฟคอนซัลแตนท์ จำกัด (“HAC”) <p>ดำเนินธุรกิจร้านอาหาร และให้บริการบริการให้คำปรึกษาด้านอาหารในภัตตาคาร/ร้านอาหาร</p>	<ul style="list-style-type: none"> - นายโชติวิทย์ เตชะอุบล (บุตรของนายอภิชัย) ถือหุ้นร้อยละ 99.98 - นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล (กรรมการของบริษัท และบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล) ถือหุ้นร้อยละ 0.01 - นายอภิชัย เตชะอุบล (ประธานกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท) และนายโชติวิทย์ เตชะอุบล (บุตรของนายอภิชัย) เป็นกรรมการของ HAC
บริษัท ไฮแอคทีฟคอนซัลแตนท์เท็ค จำกัด (“HACT”) <p>ดำเนินธุรกิจร้านอาหาร</p>	<ul style="list-style-type: none"> - นายโชติวิทย์ เตชะอุบล (บุตรของนายอภิชัย) ถือหุ้นร้อยละ 51 - นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล (กรรมการของบริษัท และบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล) ถือหุ้นร้อยละ 29 - นายอภิชัย เตชะอุบล และนายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล เป็นกรรมการของ HACT
บริษัท ล็อบสเตอร์ เพาเวอร์ จำกัด (“LOBSTER”) <p>ดำเนินธุรกิจร้านอาหาร</p>	นายอภิชัย เตชะอุบล (ประธานกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท) และนางชลิตา เตชะอุบล (ภรรยาของนายอภิชัย) เป็นกรรมการของ LOBSTER
บริษัท อัคร ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (“AKARAH”) <p>(ชื่อเดิม: บริษัท โนเนม ฟู้ด แอนด์ เบฟเวอเรจ จำกัด)</p> <p>ดำเนินธุรกิจร้านอาหาร</p>	กิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้น กรรมการ
นายอภิชัย เตชะอุบล	ประธานกรรมการบริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
นางชลิดา เตชะอุบล	ภรรยาของนายอภิชัย เตชะอุบล และผู้ถือหุ้นของบริษัท
นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล	กรรมการบริหาร และกรรมการรองกรรมการผู้จัดการของบริษัท และบุตรชายของนายอภิชัย เตชะอุบล

รายละเอียดของรายการระหว่างกันสำหรับปี 2563 – 2565 และสำหรับงวด 3 เดือนล่าสุด ปี 2566 (ไตรมาส 1)

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล				ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	สิ้นสุด 31 มี.ค. 66	
JCKF	JCK	เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อห้องชุด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	41.5	-	-	-	JCKF กำหนดราคาขายให้แก่ JCK ไว้ต่ำกว่าราคาประเมินและราคาตลาด และในระหว่างปี 2564 JCK มีมติยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดดังกล่าว เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดอย่างหนักของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ผู้ขายได้แจ้งยินยอมให้ยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดดังกล่าว และเมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2564 ผู้ขายได้แจ้งยินยอมคืนเงินมัดจำเต็มจำนวนให้แก่บริษัท โดยตกลงผ่อนชำระเงินมัดจำดังกล่าวจำนวน 8 งวด ตั้งแต่วันที่ธันวาคม 2564 จนถึงเดือนกรกฎาคม 2565 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ: คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล
JCKD	JCK	ค่ารับรอง: JCK ได้ใช้บริการร้านอาหารและโรงแรมของ JCKD ในการเลี้ยงรับรองและใช้ห้องประชุมในการประชุมกรรมการและประชุมผู้ถือหุ้น ค่าเช่าสำนักงาน: JCK ได้ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจาก JCKD ชั้นที่ 2 และชั้นที่ 4 - 6 พื้นที่รวม 1,695.44 ตารางเมตร เพื่อใช้	0.30	-	-	-	JCKD คิดค่าบริการในราคาที่คิดกับลูกค้าทั่วไป ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ: คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล ให้ความสะดวกแก่ JCK ในการเลี้ยงรับรองและประชุม บริษัท ได้พิจารณาเช่าพื้นที่สำนักงานอาคารจาก JCKD เพราะเป็นอาคารใหม่มีพื้นที่เช่าเพียงพอต่อความต้องการ และอัตราค่าเช่าสำนักงานเป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียง ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ: คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล				ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	สิ้นสุด 31 มี.ค. 66	
		เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของ JCK อัตราค่าเช่า และค่าบริการเดือนละ 805,334 บาท โดยมีเงื่อนไขในการจ่ายชำระค่าเช่าล่วงหน้าตลอดระยะเวลาการเช่า 3 ปี บริษัทจะได้รับส่วนลดค่าเช่าร้อยละ 9 ต่อปี ซึ่งบริษัทตกลงจ่ายชำระค่าเช่าล่วงหน้าพร้อมรับส่วนลดตามเงื่อนไขดังกล่าว ค่าเช่าอาคารและบริการจ่ายล่วงหน้า (จัดประเภทเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก)	14.57	6.25	26.28	23.82	
		เงินมัดจำล่วงหน้า	5.02	5.02	5.49	5.49	
		เจ้าหนี้อื่น	0.98	0.45	0.35	0.14	
JCKH	SG	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ: JCKH ได้ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจาก SG	2.20	0.82	-	-	ราคาค่าเช่าพื้นที่เป็นอัตราเดียวกับที่ปล่อยให้แก่ลูกค้าทั่วไป และมีเงื่อนไขการค้ำโดยปกติทั่วไป

บุคคลที่อาจมี ความขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล				ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	สิ้นสุด 31 มี.ค. 66	
		พื้นที่รวม 299 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งร้านอาหาร อัตราค่าเช่าและค่าบริการ เดือนละ 194,350 บาท (650 บาทต่อตารางเมตร) สัญญา เช่า 3 ปี สิ้นสุด 31 กรกฎาคม 2565 ต่อมา เดือนมีนาคม 2564 JCKH ได้ยกเลิกสัญญาเช่า พื้นที่ดังกล่าว โดยเปลี่ยนผู้เช่า เป็นบริษัท ไฮแอคทีฟคอนซัล แตนท์ จำกัด แทน เงินมัดจำค่าเช่าอาคารและ บริการ ลูกหนี้การค้า	0.58 3.44	- 5.22	- 4.16	- 3.73	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ: คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นไปตาม เงื่อนไขการค้าทั่วไป
JCKH	JCK	ค่ารับรอง: JCK ซื้อบัตรกำนัล ร้านอาหารจาก JCKH และได้ ใช้บริการร้านอาหารของ JCKH ในการเลี้ยงรับรอง เจ้าหน้าที่อื่น	1.52 1.31	3.12 0.63	6.64 0.78	0.10 0.88	JCKH คิดค่าบัตรกำนัลและค่าบริการตามมูลค่าจริงซึ่งเท่ากับอัตราที่ขายให้กับ บุคคลภายนอก ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ: คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นไปตาม เงื่อนไขการค้าทั่วไป

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล				ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	สิ้นสุด 31 มี.ค. 66	
JCKH	JCKU	ค่ารับรอง: JCKU ได้ใช้บริการร้านอาหารของ JCKH ในการเลี้ยงรับรอง เจ้าหน้าที่อื่น	2.88	0.17	-	-	JCKH คิดค่าบริการตามมูลค่างริงซึ่งเท่ากับอัตราที่ขายให้กับบุคคลภายนอก <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป
			0.62	-	-	-	
HAC	SG	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ : HAC ได้ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจาก SG พื้นที่รวม 518 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งร้านอาหาร อัตราค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 336,700 บาท (650 บาทต่อตารางเมตร) สัญญาเช่า 3 ปี สิ้นสุด 31 กรกฎาคม 2565 ต่อมา เดือนมีนาคม 2564 HAC ได้ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นจำนวน 299 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งร้านอาหาร อัตราค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 194,350 บาท (650 บาทต่อตาราง	2.55	8.05	8.78	0.78	ราคาเช่าพื้นที่เป็นอัตราเดียวกับที่ปล่อยให้แกลูกค้าทั่วไป และมีเงื่อนไขการค้าโดยปกติทั่วไป <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล				ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	สิ้นสุด 31 มี.ค. 66	
		เมตร) สัญญาเช่า 1 ปี 5 เดือน สิ้นสุด 31 กรกฎาคม 2565 เงินมัดจำค่าเช่าอาคารและ บริการ ลูกหนี้การค้า	0.20	0.88	0.53	0.50	
			5.60	12.87	23.42	24.27	
HAC	JCK	คำรับรอง: JCKU ได้ใช้บริการ ร้านอาหารของ HAC ในการ เลี้ยงรับรอง เจ้าหน้าที่อื่น	0.52	4.29	5.66	0.29	HAC คิดค่าบริการตามมูลค่าจริงซึ่งเท่ากับอัตราที่ขายให้กับบุคคลภายนอก <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป
			1.28	4.30	2.48	3.33	
HAC	JCKU	คำรับรอง: JCKU ได้ใช้บริการ ร้านอาหารของ HAC ในการ เลี้ยงรับรอง เจ้าหน้าที่อื่น	0.97	0.14	-	-	HAC คิดค่าบริการตามมูลค่าจริงซึ่งเท่ากับอัตราที่ขายให้กับบุคคลภายนอก <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป
			0.28	-	-	-	
HACC	JCK	เงินมัดจำจ่ายซื้อโครงการ อสังหาริมทรัพย์ : JCK ได้ทำ สัญญาวางมัดจำการจองซื้อ ที่ดิน ณ ตำบลลาดกระบัง อำเภอลาดกระบัง จังหวัด กรุงเทพฯ เนื้อที่รวม 31-0- 79.9 ไร่	-	-	-	-	JCK ได้ตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน เนื่องจากเห็นว่าเป็นที่ดินที่มีทำเลที่มีศักยภาพ สามารถนำไปพัฒนาโครงการได้หลากหลายในอนาคต และราคาที่ซื้อขายต่ำกว่าราคาประเมิน อีกทั้งมีเงื่อนไขที่ดี ต่อมาเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวม JCK จึงได้ปรับแผนการดำเนินการใหม่ โดยเมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2563 JCK ได้ทำบันทึกข้อตกลงยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าว และ HACC ตกลงจะคืนเงินมัดจำ

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล				ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	สิ้นสุด 31 มี.ค. 66	
		ลูกหนี้อื่น – สุทธิ ดอกเบี้ยรับ	62.82 -	- -	- -	- -	ภายในระยะเวลา 1 ปีพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ด้วยวิธีการผ่อนชำระเป็นงวด ในเดือนตุลาคม 2564 บริษัทได้รับชำระเงินมัดจำคืนทั้งจำนวนแล้ว <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล
HACT	SG	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ : HACT ได้ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจาก SG พื้นที่รวม 114 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งร้านอาหาร อัตราค่าเช่าและค่าบริการ เดือน ละ 33,500 บาท (293.86 บาทต่อตารางเมตร) สัญญาเช่า 3 ปี สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2566 ลูกหนี้การค้า	0.54 0.67	0.55 0.70	0.31 0.85	0.14 0.54	ราคาค่าเช่าพื้นที่เป็นอัตราที่เดียวกับที่ปล่อยให้แก่ลูกค้าทั่วไป และมีเงื่อนไขการค้าโดยปกติทั่วไป <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าของธุรกิจ
LOBSTER	JCK	ค่าบริการ: JCK ซื้อมั้ตรก้านล ร้านอาหารและได้ใช้บริการ ร้านอาหารของ LOBSTER ใน การเลี้ยงรับรอง เจ้าหนี้อื่น	0.07 0.40	0.19 0.19	0.38 -	- 0.38	LOBSTER คิดค่าบริการตามมูลค่าจริงซึ่งเท่ากับอัตราที่ขายให้กับบุคคลภายนอก <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล				ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	สิ้นสุด 31 มี.ค. 66	
AKARAH	JCK	ค่ารับรอง: JCK ได้ใช้บริการร้านอาหารของ NONAME ในการเลี้ยงรับรอง เจ้าหน้าที่อื่น	0.07 0.14	0.14 0.14	0.14 -	0.06 0.16	AKARAH คิดค่าบริการตามมูลค่างจริงซึ่งเท่ากับอัตราที่ขายให้กับบุคคลภายนอก <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป
BGY&TFD	JCK	ดอกเบี๋ยจ่าย	-	2.40	9.22	0.18	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นตัวสัญญาใช้เงินโดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป
BGY&TFD	CROWN	ดอกเบี๋ยจ่าย	-	2.1	7.00	5.96	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นตัวสัญญาใช้เงินโดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป
BGY&TFD	CROWN	รายได้จากการให้คำปรึกษาและบริหารโครงการ	-	57.00	-	-	รายได้จากการให้คำปรึกษาและบริหารโครงการ <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล				ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	สิ้นสุด 31 มี.ค. 66	
Schubert Holdings Pte. Ltd.	SG	เงินปันผลค้างจ่าย	-	14.98	31.96	20.00	คำนวณตามอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นปกติ ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ: คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล
CTL/DAL/DAA	RDR	การร่วมการงาน (Joint Operation)	-	2.11	50.01	-	JCK มีส่วนได้เสียในการดำเนินงานร่วมกัน ซึ่งเป็นการร่วมการงานที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิในสินทรัพย์และมีภาระผูกพันในหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการร่วมการงานนั้น ในระหว่างปี 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท มีมติอนุมัติแผนการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ภาคเหนือ และการลงนามในสัญญาร่วมดำเนินงาน โดยเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2564 บริษัทได้ลงนามในสัญญาร่วมดำเนินงานในสัดส่วนร้อยละ 51 กับบริษัทจำกัด 3 แห่ง ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิในที่ดินที่นำมาร่วมดำเนินงาน ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ: คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล

รายการเงินให้กู้ยืมระหว่างบริษัท และบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

- ไม่มี -

รายการค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ผู้กู้	ค้ำประกัน	วงเงิน (ล้านบาท) ณ 31 ธ.ค. 65	ภาระหนี้คงเหลือ (ล้านบาท)				ลักษณะของรายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
				31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 65	สิ้นสุด 31 มี.ค. 66		
นายอภิชัย เตชะอุบล	JCK	✓	1,600.00	983.00	881.54	703.04	446.77	เป็นการค้ำประกันส่วนบุคคล	การค้ำประกันนี้เป็นไปตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินของสถาบันการเงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการ รวมทั้งเพื่อซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการของ JCK และบริษัท ย่อย โดยเป็นเงินกู้โครงการ เป็นต้น ซึ่งเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อธุรกิจของ JCK และบริษัทย่อย <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการค้ำประกันดังกล่าว เป็นรายการที่มีความจำเป็นและสมเหตุสมผล และเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผลประโยชน์ประกอบการของ JCK และบริษัทย่อย
	JCKU	✓	300.00	-	279.00	270.0	270.0		
	CROWN	✓	55.00	46.39	46.30	46.30	46.30		

5.5. ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

-ไม่มี -

6. การประเมินราคาทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ในการเข้าซื้อการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ในครั้งนี้ บริษัท ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย คือ บริษัท เช่าทอัส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด และ บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อใช้ในการอ้างอิงการกำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD โดยมีรายละเอียดดังนี้

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าสินทรัพย์ที่ประเมิน (ล้านบาท)
1.) ราคาประเมินจาก บริษัท เช่าทอัส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	
- วิธีที่ 1 ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	5,132.37
- วิธีที่ 2 ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (70%)	3,592.66
- วิธีที่ 3 ประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach)	3,606.00
2.) ราคาประเมินจากบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด	
- วิธีที่ 1 ประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach)	3,919.00
- วิธีที่ 2 ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	5,150.62

หมายเหตุ : 1/ ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (70%) เป็น มูลค่าบังคับขายโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด 70% โดยผู้ประเมินทรัพย์สิน ได้พิจารณาถึงราคาตลาดภายใต้เงื่อนไขที่ผู้ขายกำหนดระยะเวลาในการซื้อขายที่สั้นกว่าระยะเวลาปกติ เมื่อคำนึงถึงทำเลที่ตั้ง และสภาวะตลาดของทรัพย์สิน

7. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียน

บริษัทจะชำระค่าตอบแทนในธุรกรรมลงทุนในโรงแรม โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท และ/หรือ ชำระด้วยเงินสดจากการจัดหาเงินทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินจากนักลงทุนหรือสถาบันการเงิน โดย ณ ปัจจุบัน บริษัทได้มีการลงนามในสัญญาซื้อขายที่ดินหลายแปลงโดยคาดการณ์ว่าจะสามารถก่อให้เกิดกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน จำนวนประมาณ 3,055.00 ล้านบาท คณะกรรมการบริษัทจึงมีความเห็นว่าบริษัทน่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทภายหลังการเข้าทำรายการ

8. คดีหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ

- กลุ่มผู้เสียหายฟ้องร้องหน่วยงานราชการและบุคคลที่เกี่ยวข้องในการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารบนที่ดินเช่า โครงการขนาดเล็ก เรสซิเดนเชส ของบริษัท และขอให้ระงับการก่อสร้างอาคารโครงการดังกล่าว โดยให้เหตุผลเรื่องผลกระทบของการก่อสร้างอาคารโครงการต่อสิ่งแวดล้อม

ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาเพิกถอนรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2560 และเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2562 ทั้งนี้ บริษัท ได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลปกครองกลางต่อศาลปกครองสูงสุดแล้ว โดยคดีดังกล่าวอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 โครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างระงับการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับมูลค่าของโครงการของบริษัท ดังนั้น บริษัท จึงไม่ได้บันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

- เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2565 ผู้จะซื้อตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมอาคารโรงงานได้ยื่นฟ้องบริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (บริษัทย่อย) ขอให้เพิกถอนสัญญาจะซื้อจะขาย เรียกเงินมัดจำและ ค่าที่ดินคืน และได้เรียกค่าเสียหาย รวมเป็นเงินจำนวน 190.68 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี และในวันที่ 25 พฤษภาคม 2565 บริษัทย่อยได้ยื่นคำให้การและฟ้องแย้งผู้จะซื้อ และเรียกค่าเสียหายกับผู้จะซื้อ เป็นจำนวนเงิน 390.53 ล้านบาท ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเชื่อว่าจะไม่เกิดผลเสียหายต่อบริษัทย่อยอย่างเป็นสาระสำคัญ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทแสดงเงินมัดจำ เงินจอง และเงินงวดที่ได้รับจากสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมอาคารโรงงานดังกล่าวไว้เป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าในงบแสดงฐานะการเงิน

- เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (บริษัทย่อย) ถูกฟ้องเรียกเงินคืนและเรียกค่าเสียหาย โดยหุ้นส่วนทางธุรกิจของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ซึ่งเป็นผู้นำเงินมาร่วมชำระตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมอาคารโรงงานกับบริษัทย่อย โดยเรียกเงินคืน 23.5 ล้านบาท พร้อมทั้งดอกเบี้ย 1 ล้านบาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 24.5 ล้านบาท ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเชื่อว่าจะไม่เกิดผลเสียหายต่อบริษัทย่อยอย่างเป็นสาระสำคัญ

- เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ถูกฟ้องเรียกเงินค่าส่วนกลาง ค่าเบี้ยประกันอาคาร เงินเพิ่มค่าส่วนกลาง และค่าน้ำประปา ที่ค้างชำระตั้งแต่ เดือนพฤศจิกายน 2561 ถึง สิงหาคม 2564 สำหรับห้องชุด จำนวน 3 ห้อง รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1.3 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี นับจากวันฟ้อง

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทย่อยได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความ และได้ชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องสำหรับห้องชุด 1 ห้องแล้วทั้งจำนวน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อยได้บันทึกค่าใช้จ่ายค้างจ่ายดังกล่าวไว้ในบัญชีแล้ว

9. ผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัท กับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นทางตรงหรือทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป ระบุลักษณะของรายการหรือผลประโยชน์

บริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหาร อย่างไรก็ตาม บริษัทมีรายการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ถือหุ้นทางตรงตั้งแต่ร้อยละ 10.00 ขึ้นไป ได้แก่ นายอภิชัย เตชะอุบล

ทั้งนี้ โปรดพิจารณาข้อมูลตามข้อ 5.4.4 รายการระหว่างกัน

10. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่สำคัญ ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

สัญญาเช่าพื้นที่ และ สัญญาให้บริการพื้นที่ในอาคาร

สำนักงานตั้งอยู่ที่ เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคารทีเอฟดี แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

สัญญา	คู่สัญญากับบริษัท	สถานที่เช่า	วันเริ่มต้น - วันสิ้นสุดสัญญา	ค่าเช่าและค่าบริการต่อเดือน (บาท)
สัญญาเช่าพื้นที่	บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (JCKD)	อาคารที เอฟ ดี, ชั้น 3 (บางส่วน), 4 (บางส่วน), 5, 6 (บางส่วน) พร้อมทั้งจอดรถจำนวน 61 คัน	1 กันยายน 2565 – 31 สิงหาคม 2568	718,866.56
สัญญาให้บริการพื้นที่ในอาคาร	บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (JCKD)	อาคารที เอฟ ดี, ชั้น 6	1 กันยายน 2565 – 31 สิงหาคม 2568	179,716.64

11. ข้อความที่ระบุว่าบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ให้ระบุชื่อและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายสินจาก JCKD ในครั้งนี้ มีรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและจำนวนหุ้นที่ถืออยู่ ดังนี้

11.1. รุขกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD

ลำดับ	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย	ความสัมพันธ์/ส่วนได้เสีย	จำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียง
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นจำนวน 364,204,456 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.51 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท^{1/} - เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD ถือหุ้นจำนวน 3,125,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 31.25 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD^{2/} - ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหารของบริษัท - ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD - เป็นสามีของนางชลิดา เตชะอุบล - เป็นบิดาของนายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล นายอัศวินทร์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล 	364,204,456
2	นางชลิดา เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ถือหุ้นจำนวน 278,079,966 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 8.02 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท^{1/} - เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD ถือหุ้นจำนวน 2,375,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 23.75 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD^{2/} - เป็นภรรยาของนายอภิชัย เตชะอุบล - เป็นมารดาของนายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล นายอัศวินทร์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล 	278,079,966
3	นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ถือหุ้นจำนวน 44,095,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.27 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท^{1/} - เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD ถือหุ้นจำนวน 750,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 7.50 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD^{2/} - ดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท - เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล 	44,095,000

ลำดับ	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย	ความสัมพันธ์/ส่วนได้เสีย	จำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียง
		- เป็นพี่น้องกับนายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล	
4	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ถือหุ้นจำนวน 36,720,859 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.06 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท^{1/} - เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD ถือหุ้นจำนวน 750,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 7.50 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD^{2/} - ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD - เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล - เป็นพี่น้องกับนายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล 	36,720,859
5	นายณพวีร์ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ถือหุ้นจำนวน 15,710,800 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.45 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท^{1/} - เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD ถือหุ้นจำนวน 750,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 7.50 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD^{2/} - ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD - เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล - เป็นพี่น้องกับนายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล นายโชติวิทย์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล 	15,710,800
6	นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ถือหุ้นจำนวน 2,300,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.07 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท^{1/} - เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD ถือหุ้นจำนวน 750,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 7.50 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD^{2/} - เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล - เป็นพี่น้องกับนายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล นายโชติวิทย์ เตชะอุบล และณพวีร์ เตชะอุบล 	2,300,000

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูล ณ วันที่ 26 กรกฎาคม 2566

2/ ข้อมูล ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 ตาม บอจ.5 ของ JCKD

12. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันที่
ระบุถึงความสมเหตุสมผล และประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท เมื่อเปรียบเทียบกับ การตกลงเข้าทำรายการกับ
บุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ

โปรดพิจารณารายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศของบริษัท ดังนี้

- 1) สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน
สาทร กรุงเทพฯ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2)

13. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการ
บริษัท ตามข้อ 12

คณะกรรมการตรวจสอบและกรรมการของบริษัท ไม่มีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

14. แบบหนังสือมอบฉันทะให้ผู้ถือหุ้นเลือกออกเสียงลงคะแนนได้ พร้อมเสนอชื่อกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ราย
เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น

รายละเอียดของแบบหนังสือมอบฉันทะและข้อมูลของกรรมการตรวจสอบที่บริษัท เสนอชื่อให้ผู้ถือหุ้นมอบฉันทะ
ปรากฏตามเอกสารประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 9)

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวสิริพร เตมีนนท์)

กรรมการ และเลขานุการบริษัท