

รายงานประจำปี 2562

**ASSET FIVE GROUP
PUBLIC COMPANY LIMITED**

บริษัท แอสเซทไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)





សារប័ណ្ណ



សារប័ណ្ណ

		หน้า
ส่วนที่ 1	การประกอบธุรกิจ	
	1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	1
	2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	6
	3. ป้ายความเสี่ยง	46
	4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	46
	5. ข้อพิพาททางกฎหมาย	47
	6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	47
ส่วนที่ 2	การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	
	7. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	50
	8. โครงสร้างการจัดการ	52
	9. การกำกับดูแลกิจการ	59
	10. ความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม	84
	11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	86
	12. รายการระหว่างกัน	88
ส่วนที่ 3	ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	
	13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	92
	14. อธิบายการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	96
	15. งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	100
เอกสารแนบ		
เอกสารแนบ 1	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท	155
เอกสารแนบ 2	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย	161
เอกสารแนบ 3	รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance)	162



วิสัยทัศน์

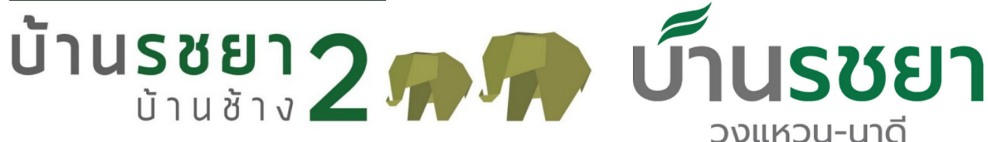
มุ่งมั่นพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยจับกลุ่มตลาดแบบเฉพาะเจาะจง (Niche Market) เพื่อตอบสนองไลฟ์สไตล์ที่แตกต่างและเป็นแบรนด์อันดับหนึ่งในกลุ่มตลาดแบบเฉพาะเจาะจง

พันธกิจ

- สร้างความแตกต่างในการนำเสนอแนวคิดของโครงการและไลฟ์สไตล์เพื่อเป็นทางเลือกใหม่
- มุ่งมั่นในการพัฒนาความเป็นมืออาชีพในทุก ๆ ด้านและพัฒนาคุณภาพอย่างต่อเนื่อง
- ให้บริการลูกค้าและทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องเสมือนหนึ่งให้บริการสมาชิกในครอบครัวของเรา
- พัฒนาบุคลากรที่มีคุณภาพ มีความรู้ ความสามารถและจริยธรรม ให้เป็นที่ยอมรับในระดับสากลเพื่อให้เกิดความพึงพอใจสูงสุดต่อลูกค้าและทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องเสมือนหนึ่งสมาชิกในครอบครัวของเรา
- พัฒนาระบบบริหารจัดการ บุคลากรในทุก ๆ ฝ่าย และส่วนอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อสร้างความเป็นมืออาชีพอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ได้คุณภาพและมาตรฐานในระดับสากล
- พัฒนาจริยธรรมการทำงานภายในองค์กร และยังประโยชน์ต่อลูกค้าและทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องทุกภาคส่วน

เป้าหมาย

บริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะเป็นผู้นำในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูง โดยมุ่งมั่นที่จะพัฒนาและสร้างความแตกต่างให้กับกลุ่มลูกค้าผู้ที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยมากกว่าเดิม ภายในทำเลที่มีศักยภาพ ใกล้เมือง ใกล้ที่ทำงาน และใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ในราคาที่คุ้มค่าและจับต้องได้ ภายใต้แนวคิด Urbanized Living เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดและไลฟ์สไตล์ที่มีการเปลี่ยนแปลงของกลุ่มผู้บริโภคที่มองหาที่อยู่อาศัยที่คุ้มค่าและตอบโจทย์การอยู่อาศัยอย่างแท้จริง



สารจากประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ในปี 2562 บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย ซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย หลายโครงการทั้งในเขตจังหวัดกรุงเทพมหานคร นนทบุรี และอุดรธานี โครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทมีทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารชุด ทั้งหมดนั้นได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากลูกค้า สะท้อนจากยอดขายที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และผลกำไรของกลุ่มบริษัทที่เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง ด้วยความร่วมมือของคณะผู้บริหารและพนักงานทุกคนที่ตั้งใจพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายได้ตรงจุด และเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้น

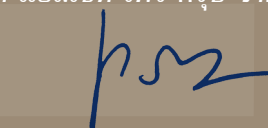
แม้ว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะมีการแข่งขันที่รุนแรง และกำลังซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนลดลง รวมทั้งสถาบันการเงินชะลอการปล่อยสินเชื่อแก่ผู้ซื้อ แต่ผลประกอบการของบริษัทฯ ในรอบปีที่ผ่านมามีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ 507.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 156.14 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน กำไรสุทธิ 44.94 ล้านบาท เทียบกับขาดทุนสุทธิในปีที่ผ่านมา

ปัจจุบันบริษัทฯ มีคุณสมบัติครบถ้วนในการขอพ้นเหตุแห่งการเพิกถอนหลักทรัพย์แล้ว หลังจากที่ถูกห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ตั้งแต่ปี 2557 และถูกประกาศให้เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอนตั้งแต่ปี 2558 บริษัทฯ จะดำเนินการประสานงานกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้หุ้นของบริษัทฯ ได้รับอนุญาตให้ซื้อขายได้โดยเร็ว

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการภายใต้หลักการบรรษัทภิบาล และการพัฒนาการดำเนินธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน ทนต่อการเปลี่ยนแปลงทั้งทางสภาพสังคมและเศรษฐกิจ ควบคู่ไปกับการพัฒนาความโปร่งใสขององค์กรอย่างต่อเนื่อง โดยยึดมั่นกับการดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของการกำกับดูแลที่ดีและโปร่งใส ตรวจสอบได้ เพื่อให้นักลงทุน ผู้ถือหุ้น และผู้ที่เกี่ยวข้อง สามารถติดตามและตรวจสอบการดำเนินงานได้

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ



(นายเกรียงไกร คีระวนิชการ)
ประธานกรรมการบริษัท

รายงานคณะกรรมการการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ประกอบด้วยกรรมการอิสระ ซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิและมีประสบการณ์ด้านการบริหาร โดยในระหว่างปี 2562 กรรมการตรวจสอบมีจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ได้แก่ นายวัลลภ ศรีไพศาล เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ นางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์และนายภูริพัฒน์ ชุ่มธรรม เป็นกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยมุ่งหมายให้เกิดความชัดเจนในการบริหารงานด้วยความซื่อสัตย์และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารและผู้บริหารอันจะมีต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตลอดจนดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าคณะกรรมการบริหารและฝ่ายจัดการได้บริหารกิจการตามนโยบายของบริษัทฯ อย่างถูกต้อง ครบถ้วน และมีมาตรฐานในรอบปี 2562 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุมทั้งสิ้นรวม 6 ครั้ง ทั้งนี้ได้ร่วมประชุมกับผู้บริหารผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชี เพื่อรับทราบ ให้ความเห็นชอบ ร่วมหารือ และแลกเปลี่ยนข้อคิดเห็นในเรื่องต่าง ๆ สรุปลงสาระสำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้ดังนี้

1. ความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นชอบงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2562 ที่ผ่านการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยได้สอบถามผู้สอบบัญชีและผู้บริหารในเรื่องความถูกต้อง ความครบถ้วนของงบการเงินและความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูล รวมถึงการร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชี โดยไม่มีฝ่ายจัดการเพื่อปกปิดหรือกั้นอย่างเปิดเผยถึงประเด็นสำคัญ ๆ ในการจัดทำงบการเงินและการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงิน นอกจากนี้ยังได้พิจารณาข้อเสนอแนะของผู้สอบบัญชี เพื่อปรับปรุงจุดอ่อนของระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า กระบวนการจัดทำรายงานทางบัญชีและการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการควบคุมที่เพียงพอให้มั่นใจได้ว่ารายงานทางการเงินแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ถูกต้องตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอ

2. ความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน และการบริหารความเสี่ยงของ บริษัทฯ และบริษัทย่อย

คณะกรรมการตรวจสอบมีการกำกับดูแลงานของหน่วยงานตรวจสอบภายในซึ่งครอบคลุมถึงภารกิจหลักขอบเขตการปฏิบัติงาน ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ ความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานตรวจสอบ รวมถึงการจ้างองค์กรและอัตราค่าจ้างคน โดยการกำหนดแผนการพัฒนาศักยภาพงานตรวจสอบ และการสรรหาบุคลากรตรวจสอบภายในที่มีความรู้ ทักษะ และความชำนาญ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้ว่าจ้างให้บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ทำหน้าที่ตรวจสอบภายใน โดยการสอบทานและอนุมัติแผนงานตรวจสอบภายในประจำปี 2562 - 2563 ที่จัดทำขึ้นตามผลการประเมินความเสี่ยงในหน่วยงานของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง เพื่อประเมินความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบควบคุมภายใน รวมทั้งการบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานการตรวจสอบภายใน รวมถึงแนวทางที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตลอดจนการพิจารณารายงานผลการตรวจสอบภายในตามแผนงานตรวจสอบที่ได้รับการอนุมัติ และการพิจารณารายงานผลการตรวจสอบภายใน ซึ่งผลการตรวจสอบไม่พบจุดอ่อน หรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในที่เป็นสาระสำคัญ

3. การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พร้อมทั้งข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท เห็นว่าบริษัทไม่ได้มีข้อบกพร่องใดที่เป็นสาระสำคัญในการปฏิบัติตามกฎหมาย

4. ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง ผู้สอบบัญชี รวมทั้งกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2562 โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงาน ความเป็นอิสระและจรรยาบรรณจากการสอบทานคุณสมบัติของผู้สอบบัญชี โดยคำนึงถึงประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ คณะกรรมการตรวจสอบมีมติเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีประจำปี 2563 ต่อไปอีกวาระหนึ่ง

5. รายการระหว่างกัน รายการเกี่ยวโยงกัน และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวกับรายการระหว่างกัน รายการเกี่ยวโยงกัน และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามกฎหมายและข้อกำหนดต่าง ๆ ตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ สำนักงาน ก.ล.ต. อย่างเคร่งครัด พร้อมทั้งมีความโปร่งใส และมีการทำรายการเกี่ยวโยงกัน และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างสมเหตุสมผลตามเงื่อนไขที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดไว้ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ อีกทั้งคณะกรรมการตรวจสอบ มีความเห็นว่ารายการระหว่างกัน รายการเกี่ยวโยงกัน และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่มี และเกิดขึ้นในระหว่างปี เป็นรายการที่เกิดขึ้นตามปกติของธุรกิจและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลในสาระสำคัญอย่างเพียงพอเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด ในส่วนของรายการที่เกี่ยวโยงกันที่เกิดขึ้นก่อนการรับโอนกิจการเกี่ยวกับเงินกู้ยืมแก่ นายจตุรงค์ ธนะประซึ่งเป็นการและผู้บริหารของบริษัทย่อยนั้น มีการคิดดอกเบี้ยร้อยละ 8 ต่อปี มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและมีแผนการคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวไว้แล้วเสร็จภายในเดือนเมษายน 2563 คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท เห็นว่าเหมาะสมแล้ว

6. จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ การเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบ และการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร

คณะกรรมการตรวจสอบได้ทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี รวมทั้งได้ประเมินผลการปฏิบัติงานตนเองตามแนวทางปฏิบัติที่ดีของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยสรุปได้ว่าคณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างรอบคอบและเป็นอิสระ สอดคล้องตามแนว ทางปฏิบัติที่ดี และกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ อีกทั้งคณะกรรมการตรวจสอบได้มีการจัดประชุมทุกไตรมาส ตามรอบระยะเวลาจัดทำงบการเงิน และกรรมการตรวจสอบทุกท่านเข้าประชุมทุกครั้ง

โดยสรุปในภาพรวมแล้ว คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า คณะกรรมการบริษัทและบริษัทย่อย ผู้บริหาร ตลอดจนพนักงานของบริษัทมีความมุ่งมั่นในการปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้บรรลุเป้าหมาย โดยได้ให้ความสำคัญเป็นอย่างสูงต่อการดำเนินงานภายใต้ระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงที่รัดกุมเหมาะสม มีการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเพียงพอ โปร่งใสและเชื่อถือได้ รวมทั้งมีการพัฒนาปรับปรุงระบบการปฏิบัติงานให้มีคุณภาพดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

รายงานฉบับนี้ได้รับการสอบทานและเห็นชอบโดยคณะกรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2563

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)



ลงชื่อ

(นายวัลลภ ศรีไพศาล)
ประธานกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัท



นายเกรียงไกร ศิริวนิชการ
ประธานกรรมการบริษัท



นายวัลลภ ศรีไพศาล
กรรมการอิสระ
และประธานกรรมการตรวจสอบ



นางสาวคັນสนีย์ พูลสวัสดิ์
กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ



นายภูริพัฒน์ ชุ่มธรรม
กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ



นายสุภโชค ปัญจทรัพย์
กรรมการบริษัท



นายยงเกียรติ ศิริวังนางกูร
กรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริหาร



นายสุภโชค ปัญจทรัพย์
ประธานกรรมการบริหาร



นาย Yongkiert Sirirattanasakul
กรรมการบริหาร



นาย จongsak Thongprasert
กรรมการบริหาร

คณะผู้บริหาร



นายสุโขต ปัญจทรัพย์
กรรมการผู้จัดการ



นายอภิวัชร เสถียรธรัตน์
เลขานุการบริษัท



นางสาวชมพูนุท สุวรรณ
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
สายงานบัญชีและการเงิน



นางสาวอัสดา พิษิตรานนท์
ผู้ช่วยผู้อำนวยการ
ฝ่ายบัญชีและการเงิน



ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท

ชื่อบริษัท	: บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	: เป็นบริษัทโฮลดิ้งคอมปานีเพื่อลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้น ที่ 19 ยูนิต 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107546000181
โทรศัพท์	: 02-026-3512
โทรสาร	: 02-026-3513
เว็บไซต์	: www.assetfive.co.th
ทุนจดทะเบียนที่ออกและ เรียกชำระแล้วทั้งหมด	: 1,123,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	: บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 19 ยูนิต 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105556142482
โทรศัพท์	: 02-026-3512
โทรสาร	: 02-026-3513
เว็บไซต์	: www.assetfive.co.th
ทุนจดทะเบียนที่ออกและ เรียกชำระแล้วทั้งหมด	: 300,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
ชื่อบริษัท	: บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 99/99 ถนนพรหมประกาย ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี
เลขทะเบียนบริษัท	: 0415558001794
โทรศัพท์	: 042-329-398
โทรสาร	: - ไม่มี -
เว็บไซต์	: www.rachaya.co.th
ทุนจดทะเบียนที่ออกและ เรียกชำระแล้วทั้งหมด	: 3,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

*ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)
ของบริษัทที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือ www.assetfive.co.th*



ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ



ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น โดยมีนโยบายลงทุนในบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ พัฒนาในปัจจุบัน คือ โครงการอาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล และโครงการบ้านแนวราบ ประเภท บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ในทำเลที่โดดเด่น ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ในอนาคตบริษัทฯ มีแผนที่จะขยายโครงการเพิ่มไปสู่จังหวัดหัวเมืองต่าง ๆ โดยเน้นที่ดินที่มีศักยภาพ เพื่อให้ได้ผลตอบแทนจากการลงทุนเป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น แม้ว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะมีการแข่งขันอย่างรุนแรง แต่ก็ยังคงมีช่องว่างทางการตลาดซึ่งบริษัทฯ สามารถเข้าทำธุรกิจได้

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจโดยยึดถือหลักธรรมาภิบาล ควบคู่กับการรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น และมีความรับผิดชอบต่อสังคมและชุมชนโดยรอบ

1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย

นิยาม

แอสเซท ไฟว์ (Asset Five) แปลความหมายตรงตัวได้คือ “ปัญจทรัพย์” ในภาษาไทย ซึ่งคำว่า “ทรัพย์” พ้องกับคำภาษาอังกฤษว่า “Asset” และ คำว่า “ปัญจ” แปลว่า “ห้า” ตรงกับคำภาษาอังกฤษว่า “Five” รวมกันมีความหมายว่า ทรัพย์ 5 ประการ ซึ่งหมายถึง 1. ความซื่อสัตย์ 2. ความขยันหมั่นเพียร 3. ความอดทนไม่ย่อท้อต่ออุปสรรค 4. ความมีวินัยรักในคุณธรรม 5. ความกตัญญูรู้คุณ ซึ่งคุณสมบัติทั้งหมดดังกล่าวนี้เปรียบเสมือนหลักในการทำงาน การดำเนินชีวิต และเป็นเครื่องหมายประดับตนสำหรับบุคลากรทุกคนในองค์กร

วิสัยทัศน์

มุ่งมั่นพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยจับกลุ่มตลาดแบบเฉพาะเจาะจง (Niche Market) เพื่อตอบสนองไลฟ์สไตล์ที่แตกต่างและเป็นแบรนด์อันดับหนึ่งในกลุ่มตลาดแบบเฉพาะเจาะจง

พันธกิจ

- สร้างความแตกต่างในการนำเสนอแนวคิดของโครงการและไลฟ์สไตล์เพื่อเป็นทางเลือกใหม่
- มุ่งมั่นในการพัฒนาความเป็นมืออาชีพในทุก ๆ ด้านและพัฒนาคุณภาพอย่างต่อเนื่อง
- ให้บริการลูกค้าและทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องเสมือนหนึ่งให้บริการสมาชิกในครอบครัวของเรา
- พัฒนาบุคลากรที่มีคุณภาพ มีความรู้ ความสามารถและจริยธรรม ให้เป็นที่ยอมรับในระดับสากลเพื่อให้เกิดความพึงพอใจสูงสุดต่อลูกค้าและทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องเสมือนหนึ่งสมาชิกในครอบครัวของเรา
- พัฒนาระบบบริหารจัดการ บุคลากรในทุก ๆ ฝ่าย และส่วนอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อสร้างความเป็นมืออาชีพอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ได้คุณภาพและมาตรฐานในระดับสากล
- พัฒนาจริยธรรมการทำงานภายในองค์กรและยังประโยชน์ต่อลูกค้าและทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องทุกภาคส่วน

เป้าหมาย

บริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะเป็นผู้นำในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูง โดยมุ่งมั่นที่จะพัฒนาและสร้างความแตกต่างให้กับกลุ่มลูกค้าผู้ที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยมากกว่าเดิม ภายในทำเลที่มีศักยภาพ ใกล้เมือง ใกล้ที่ทำงาน และใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ในราคาที่คุ้มค่าและจับต้องได้ ภายใต้แนวคิด Urbanized Living เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดและไลฟ์สไตล์ที่มีการเปลี่ยนแปลงของกลุ่มผู้บริโภคที่มองหาที่อยู่อาศัยที่คุ้มค่าและตอบโจทย์การอยู่อาศัยอย่างแท้จริง

จรรยาบรรณทางธุรกิจ

การปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหาร และพนักงาน เป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมายและมีจริยธรรมในการประกอบธุรกิจ จึงได้จัดทำจรรยาบรรณเพื่อให้ทุกคนใช้เป็นแนวทาง หรือเป็นกรอบในการปฏิบัติงาน จรรยาบรรณที่จัดทำขึ้นถือเป็นหลักฐานสำคัญในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยเป็นหลักชี้้นำการกระทำของพนักงานทั้งองค์กร และวิถีทางที่บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจ โดยการสร้างค่านิยมให้พนักงานยึดถือปฏิบัติจนเกิดเป็นวัฒนธรรมองค์กรร่วมกัน เพื่อเป็นกลไกช่วยให้นำไปสู่เป้าหมายที่บริษัทฯ ได้กำหนดไว้และเสริมสร้างชื่อเสียงภาพลักษณ์ขององค์กร

คุณค่าหลักขององค์กร (Corporate Value)

บริษัทฯ มิได้คำนึงถึงประโยชน์ทางธุรกิจที่บริษัทฯ จะได้รับเพียงอย่างเดียว แต่ยังคำนึงถึงประโยชน์ที่ทุกภาคส่วนที่ทีมงานของบริษัทฯ จะได้สัมผัส ทั้งสังคม ชุมชน จะได้รับร่วมกัน อันนำไปสู่ความสมดุลและยั่งยืน โดยในกระบวนการทำงานของ บริษัทฯ จะมีคุณค่าหลัก 5 ประการเป็นแนวทาง ประกอบด้วย

- มีคุณธรรมทั้งกาย วาจา ใจ ต่อหน้าและลับหลัง (Integrity)
- มีความรับผิดชอบในงานที่ทำ ทำงานสำเร็จลุล่วงตามแผนงานที่ได้กำหนดไว้ (Commitment)
- การช่วยเหลือผู้อื่นก่อนเสมอ มีใจบริการ (Service mind) มีน้ำใจ ความเป็นเจ้าภาพ มี Team spirit (Help 1st) (Team Comes First)
- ความเป็นมืออาชีพ ปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบบริษัท ใฝ่หาความรู้เพื่อพัฒนาตนเองอยู่เสมอ (Professionalism)
- ทำงานเป็นระบบระเบียบแบบแผนและแก้ปัญหาโดยคำนึงถึงผลลัพธ์ระยะยาว (Longevity)

ซึ่งแนวความคิดและคุณค่าหลักนี้จะนำพาให้บริษัทฯ บรรลุวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัทฯ และสร้างความสุขให้สังคม ลูกค้า องค์กรและพนักงาน อย่างยั่งยืนร่วมกันได้

1.2 การเปลี่ยนแปลง และพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “A5”) เดิมชื่อ บริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ADAM”) และบริษัท อาร์ เค มีเดีย โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“RK”) จัดตั้งเมื่อวันที่ 19 กันยายน 2545

ปัจจุบันมีบริษัทย่อย 2 แห่ง คือ บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด หรือ (“AFD”) ซึ่งเป็นบริษัทแกนที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 96.67 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และบริษัท รัชยาเรียลเอสเตท จำกัด หรือ (“RCY”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ AFD ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ประวัติความเป็นมา และพัฒนาการที่สำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สรุปได้ดังนี้

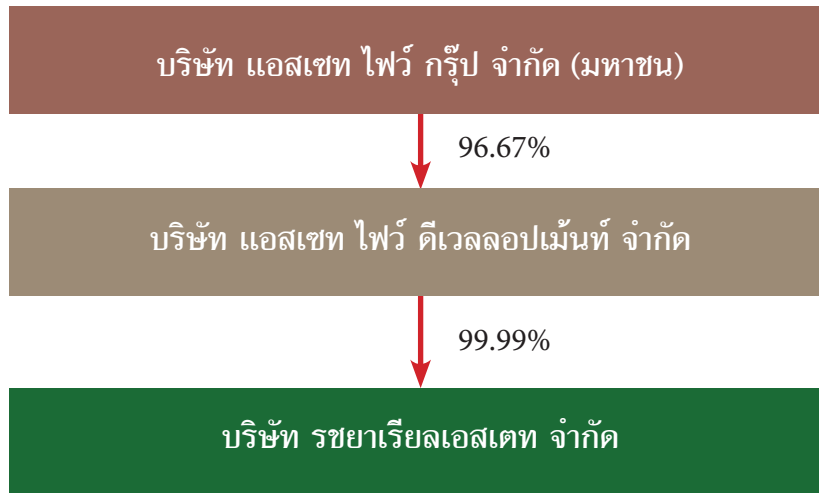
กันยายน 2545	บริษัทฯ จัดตั้งขึ้นเพื่อประกอบธุรกิจการลงทุนในบริษัทอื่น ๆ ในลักษณะของ Holding Company ด้วยทุนจดทะเบียนเรียกชำระเต็มมูลค่า 50 ล้านบาท
พฤศจิกายน 2546	บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นสามัญออกใหม่จำนวน 25 ล้านหุ้นต่อประชาชนทั่วไป โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และ

	ในเดือนเดียวกันนั้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ได้รับหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ โดยใช้ชื่อ บริษัท อาร์ เค มีเดีย โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และมีชื่อย่อในการซื้อขายหลักทรัพย์ว่า “RK”
เมษายน 2550	เปลี่ยนชื่อบริษัทฯ จาก บริษัท อาร์ เค มีเดีย โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็น บริษัท อาดามส์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) รวมทั้งเปลี่ยนชื่อย่อในการซื้อขายหลักทรัพย์จาก “RK” เป็น “ADAM” โดยมีทุนจดทะเบียน 195,388,917 บาท โดยมีบริษัทแกน คือ บริษัท อาดามส์ มีเดีย จำกัด (“ADM”)
มิถุนายน 2550	บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท แอปโซลูทอิมแพค จำกัด (มหาชน) (“AIM”) จำนวน 15,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน และเรียกชำระแล้วของ AIM ในราคา 10 บาทต่อหุ้น และจัดสรรหุ้นสามัญออกใหม่ให้แก่ ผู้ถือหุ้นเดิมของ AIM จำนวน 75,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาหุ้นละ 2 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 27.85 ของทุนที่ชำระแล้วของบริษัท
พฤศจิกายน 2553	บริษัทฯ ได้ทยอยจำหน่ายเงินลงทุนใน AIM ส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นลดลงต่ำกว่าร้อยละ 20 ส่งผลให้ AIM เปลี่ยนสถานะจากบริษัทร่วมเป็นบริษัทอื่น
กันยายน 2557	ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2557 เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2557 ได้มีมติที่สำคัญดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> อนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 500,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ บริษัท ที แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัท ที แลนด์”) และ Fortune Thailand Investment Fund ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ลงทุนของบริษัท ที แลนด์ ในราคาหุ้นละ 1.71 บาท อนุมัติการขายหุ้นในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 2.1 บริษัทฯ จะขายหุ้นสามัญของ บริษัท อาดามส์ เวิลด์ จำกัด จำนวน 1,800,000 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นจดทะเบียน ในราคา 100,000 บาท ให้แก่ นายรัฐ อักษรานุเคราะห์ 2.2 บริษัทฯ จะขายหุ้นสามัญของ บริษัท อาดามส์ คอนซูเมอร์ จำกัด จำนวน 10,000 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นจดทะเบียนในราคา 10,000 บาท ให้แก่ นางสาวโชติมา ชุบชูวงศ์ 2.3 บริษัทฯ จะขายหุ้นสามัญของ บริษัท จี จี นิวส์ เนทเวิร์ค จำกัด จำนวน 100,000 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 32.79 ของจำนวนหุ้นจดทะเบียนทั้งหมด 305,000 หุ้น ในราคา 50,000 บาท ให้แก่ นายรัฐ อักษรานุเคราะห์ 2.4 บริษัทฯ จะขายหุ้นสามัญของ บริษัท นิวส์ มัลติมีเดีย จำกัด จำนวน 30,000 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 10.00 ของจำนวนหุ้นจดทะเบียนทั้งหมด 300,000 หุ้น ในราคา 50,000 บาท ให้แก่ นายรัฐ อักษรานุเคราะห์ <p>ในการนี้เมื่อบริษัทฯ ดำเนินการดังกล่าวจะทำให้บริษัทฯ เข้าข่ายกรณีที่บริษัทจดทะเบียนมีสินทรัพย์ทั้งหมด หรือเกือบทั้งหมดในรูปเงินสด หรือหลักทรัพย์ระยะสั้น (Cash Company) ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. อนุมัติการเสนอซื้อหุ้นสามัญของบริษัท กิธา พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (“บริษัท กิธา”) ในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 800,000,000 บาท ตามที่ผู้ถือหุ้นนั้นรวมหุ้นกันได้เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ เสนอวาระดังกล่าว 4. บริษัทฯ เป็น Holding Company เน้นลงทุนในธุรกิจใหม่ผ่านบริษัทย่อยตามมติที่ประชุม
เมษายน 2559	จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท กิธา พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ทั้งหมดให้กับบริษัท เอ. ที. แลนด์ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ มูลค่า 868 ล้านบาท

- สิงหาคม 2559 เข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท ลิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 160,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดในลิทธารมย์ รวมเป็นเงินจำนวน 370,005,000 บาท จาก บริษัท เพาเวอร์ไลน์ เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน)
- พฤศจิกายน 2560 มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น เนื่องจาก บริษัท พนาไพรด์ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ได้ดำเนินการขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ถืออยู่จำนวน 56,396,250 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 15.24, นายณพดล คงวิวัฒนากุล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ได้ดำเนินการขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ถืออยู่ จำนวน 13,645,500 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 3.69 และนางสาวพรรณี แสงเพิ่ม ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ได้ดำเนินการขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ถืออยู่ จำนวน 13,618,1000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 3.68 ให้กับ นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ ส่งผลให้นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ (ลำดับที่ 2) โดยถือหุ้นสามัญของบริษัทฯ อยู่จำนวน 83,659,850 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 22.60
- มกราคม 2561 นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ ทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ส่งผลให้นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 87.82 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ
- ธันวาคม 2561 ซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมดของ บริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด (“AFH”) โดยชำระค่าตอบแทนเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนราคาหุ้นละ 1.00 บาท โดยบริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งได้แก่ AFH ภายหลังจากการชำระบัญชีเพื่อคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นของ AFH แล้ว นายสุภโชค ปัญจทรัพย์ และบุคคลตามมาตรา 258 จะได้มาซึ่งหุ้นของ บริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 516,972,765 หุ้น หรือคิดเป็นไม่เกินร้อยละ 46.03 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ
- จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท ลิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 39,998 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ บริษัท ลิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ให้แก่นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ ในมูลค่ารวม 129 ล้านบาท
- เมษายน 2562 เปลี่ยนชื่อบริษัทฯ เป็น “บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)”
- มิถุนายน 2562 เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2562 ตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศขยายระยะเวลาการแก้ไขเหตุเพิกถอนให้หมดไปหรือดำเนินการให้มีคุณสมบัติเพื่อกลับมาซื้อขายได้ จนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

การถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562



บริษัทฯ ประกอบธุรกิจการลงทุนในบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ในลักษณะ Holding Company ปัจจุบันมีบริษัทย่อย 2 แห่ง คือ AFD ซึ่งเป็นบริษัทแกน และ RCY ซึ่งทั้ง 2 บริษัทประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1. บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท อคัมัส เรียลเอสเตท จำกัด)

AFD จัดทะเบียนเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 5 กันยายน 2556 และเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2560 ได้เปลี่ยนชื่อบริษัทจากเดิม บริษัท อคัมัส เรียลเอสเตท จำกัด เป็นบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 300,000,000 บาท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดย AFD มีโครงการที่ทำการพัฒนาในปัจจุบัน คือคอนโดมิเนียม ได้แก่ โครงการ ไวโอ แคราย 1 และ โครงการ ไวโอ แคราย 2 บริเวณสี่แยกแคราย จังหวัดนนทบุรี และหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 – ศรีนครินทร์ ซึ่งพัฒนาขึ้นบนเนื้อที่ 19-3-53.30 ไร่ ถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้าตัดใหม่ และมีที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนาขนาด 16-0-30.30 ไร่ ในละแวกใกล้เคียง

2. บริษัท รขยายเรียลเอสเตท จำกัด

RCY จัดทะเบียนเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2558 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 1,000,000 บาท ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 3,000,000 บาท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ประเภทบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ในจังหวัดอุดรธานี โดย RCY มีโครงการที่ทำการพัฒนาในปัจจุบัน คือหมู่บ้านจัดสรร โครงการ บ้านรขยาย บ้านข้าง 2 ซึ่งพัฒนาขึ้นบนเนื้อที่ 128-0-69.90 ไร่ ถนนบ้านข้าง ใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติอุดรธานี และโครงการ บ้านรขยาย วงแหวน-นาดี ซึ่งพัฒนาขึ้นบนเนื้อที่ 20-0-10.40 ไร่ ถนนวงแหวนจังหวัดอุดรธานี ใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติอุดรธานี

โดยสัดส่วนรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ของปี 2562 – 2560 สามารถแสดงได้ดังนี้

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ของ ปี 2562 ถึง ปี 2560 สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สายผลิตภัณฑ์ /กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	การถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ปี 2562		ปี 2561		ปี 2560	
			ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. รวมรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์			507.94	98.93	198.30	98.66	246.95	99.12
โครงการไวโอ 1	AFD	96.67	4.43	0.86	43.60	21.69	17.42	6.99
โครงการไวโอ 2	AFD	96.67	2.98	0.58	14.60	7.26	13.96	5.60
โครงการรามา เรสซิเดนซ์	AFD	96.67	274.62	53.49	-	N/A	-	N/A
โครงการบ้านรชยา บ้านช้าง 1	RCY	96.67	-	N/A	5.60	2.79	215.57	86.53
โครงการบ้านรชยา บ้านช้าง 2	RCY	96.67	225.91	44.00	134.50	66.92	-	N/A
2. รายได้จากดอกเบี้ยรับ	A5	-	2.86	0.56	2.09	1.04	0.80	0.32
3. รายได้อื่น	A5	-	2.62	0.51	0.60	0.30	1.38	0.55
รายได้รวม			513.42	100.00	200.99	100.00	249.13	100.00

2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ในปัจจุบันบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ และแนวสูงภายใต้การบริหารงานของบริษัทย่อย โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 2.1.1 บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
โครงการที่ AFD ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ได้แก่



2.1.1.1 โครงการ Vio Khaerai 1



โครงการ	:	ไวโอ แคราย 1 / Vio Khaerai 1
เจ้าของโครงการ	:	บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	:	ซอยรัตนานิเบศร์ 10 ถนนรัตนานิเบศร์ ตำบลบางกระสอ เทศบาลนครนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี
พื้นที่โครงการ	:	3 งาน 87 ตารางวา (387 ตารางวา)
ลักษณะโครงการ	:	คอนโด Low Rise 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
จำนวนห้อง	:	125 ยูนิต
จำนวนยูนิตต่อชั้น	:	สูงสุด 19 ยูนิต
จำนวนที่จอดรถ	:	ที่จอดรถรวมจอดซ้อนคันคิดเป็น 40 ร้อยละ
รูปแบบห้อง	:	1 Bedroom 31 – 37 ตารางเมตร ราคาพิเศษเริ่มต้น 2.7 – 3.3 ล้านบาท 2 Bedrooms 43 – 48 ตารางเมตร ราคาพิเศษเริ่มต้น 3.9 – 4.3 ล้านบาท
สิ่งอำนวยความสะดวก	:	สวนส่วนกลาง, สระว่ายน้ำ, ฟิตเนสและซาวน่า, ห้องซักรีด, ระบบรักษาความปลอดภัยและ CCTV 24 ชั่วโมง, ระบบ Keycard control, Wi-Fi
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	:	กลุ่มลูกค้าผู้มีรายได้ปานกลางที่ต้องการที่อยู่อาศัยติดกับระบบขนส่งสาธารณะ
มูลค่าโครงการ	:	319 ล้านบาท
สถานะโครงการ	:	สร้างเสร็จพร้อมขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ห้องชุดรวม 125 ยูนิต โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 103 ยูนิต คงเหลือ 22 ยูนิต

รายละเอียดโครงการ



ทำเลที่ตั้ง

โครงการ ไวโอ แคราย 1 ตั้งอยู่บริเวณปากซอย ซอยรัตนานิเบศร์ 10 ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าสถานี ศูนย์ราชการนนทบุรี (MRT สายสีม่วง) ซึ่งการตั้งอยู่ติดสถานีรถไฟฟ้าถือเป็นจุดเด่นของโครงการ โดยมี ระยะห่างจากบันไดทางขึ้นสถานีเพียง 50 เมตร อีกทั้งที่ตั้งของโครงการรายล้อมไปด้วยศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ได้แก่ เซ็นทรัลรัตนานิเบศร์ Esplanade Tesco Lotus ฯลฯ และอยู่ใกล้กับศูนย์ราชการนนทบุรี ซึ่งเป็นสถานที่ที่เหมาะสมสำหรับการออกกำลังกายและพื้นที่สีเขียวสำหรับพักผ่อนหย่อนใจเนื่องจากมี สวนสาธารณะขนาดใหญ่คือ อุทยานมกุฏมรยสราญ โดยมีระยะห่างเพียงแค่ 200 เมตร

ลักษณะอาคาร



ภาพแสดง ฟังพื้นชั้น 2



ตัวอย่างผังห้องพักโครงการ

ตัวอาคารมีลักษณะเป็นอาคาร คอนกรีตสูง 8 ชั้น มีการวางผังพื้นเป็นรูปตัว U วางโอบล้อมสระ ว่ายน้ำไว้ซึ่งในส่วนของสระว่ายน้ำนั้นจะเป็นสระว่ายน้ำระบบเกลือและมีห้องซาวน่า อยู่บนชั้น 2 ของ อาคาร นอกจากนี้ยังมีห้องฟิตเนสอยู่บนชั้น 3 ของอาคารและสวนหย่อมส่วนกลางขนาดใหญ่อยู่บริเวณ ชั้น 4 และชั้น 7 ของโครงการ



ทัศนียภาพภายในห้องฟิตเนส



ทัศนียภาพจากสระว่ายน้ำระบบเกลือ

รูปแบบห้องพักจะมีลักษณะเป็นโครงการ 1 ห้องนอน ขนาดประมาณ 30 ตารางเมตร สัมมอบห้องแบบ Fully Furnished มีฝ้าเพดานสูง 2.4 เมตร



ทัศนียภาพภายในห้องของโครงการ



2.1.1.2 โครงการ Vio Khaera 2



โครงการ	: ไวโอ แคราย 2 / Vio Khaera 2
เจ้าของโครงการ	: บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	: ซอยรัตนานิเบศร์ 3 ถนนรัตนานิเบศร์ ตำบลตลาดขวัญ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี
พื้นที่โครงการ	: 3 งาน 10 ตารางวา (310 ตารางวา)
ลักษณะโครงการ	: อาคารชุดพักอาศัย Low rise 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
จำนวนห้อง	: 122 ยูนิต
จำนวนยูนิตต่อชั้น	: สูงสุด 18 ยูนิต
จำนวนที่จอดรถ	: ที่จอดรถรวมจอดซ้อนคันคิดเป็น 40 ร้อยละ
รูปแบบห้อง	: 1 Bedroom 26 - 34 ตารางเมตร ราคาพิเศษเริ่มต้น 1.7 - 2.5 ล้านบาท 2 Bedrooms 48 - 49 ตารางเมตร ราคาพิเศษเริ่มต้น 3.3 - 3.6 ล้านบาท
สิ่งอำนวยความสะดวก	: ลิอบบี้, สวนหย่อม, สวนลอยฟ้า, สระว่ายน้ำ, ฟิตเนส, ตู้ซักผ้าหยอดเหรียญ, ระบบ CCTV 24 ชั่วโมง, Access Control Card, Free Wi-Fi, พื้นที่ส่วนกลาง, ที่จอดรถ, ระบบลิฟต์ลิ้อคชั่น
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	: กลุ่มลูกค้าคนทำงานรุ่นใหม่ที่กำลังเริ่มต้นชีวิตวัยทำงานที่ต้องการที่อยู่อาศัยติดกับระบบขนส่งสาธารณะ
มูลค่าโครงการ	: 240 ล้านบาท
สถานะโครงการ	: สร้างเสร็จพร้อมขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ห้องชุดรวม 122 ยูนิต โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 72 ยูนิต คงเหลือ 50 ยูนิต

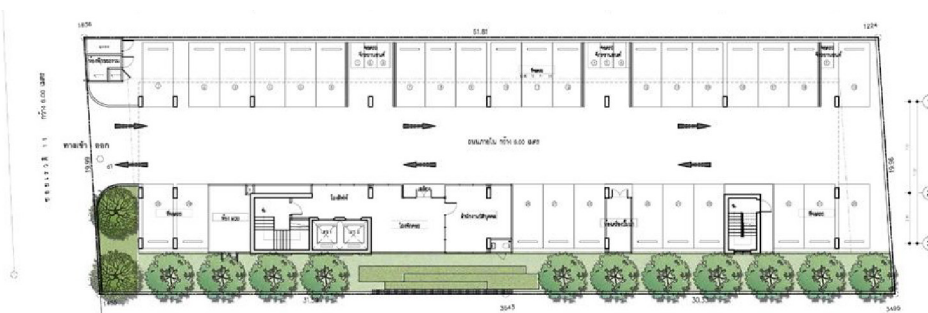
รายละเอียดโครงการ



ทำเลที่ตั้ง

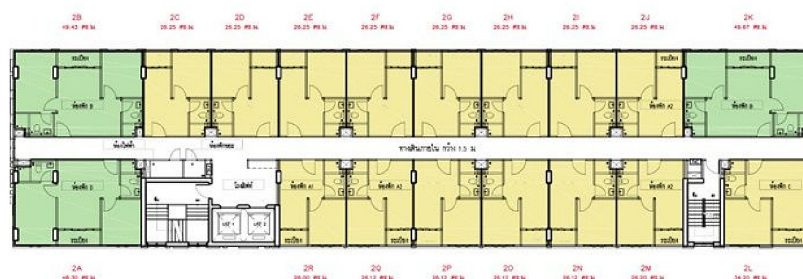
โครงการ ไวโอ แคราย 2 ตั้งอยู่ในซอยรัตนานิเบศร์ 3 ห่างจากปากซอย 400 เมตร และถ้าเดินทางจากซอยเรวดี 11 จะห่างจากปากซอย 220 เมตร ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าสถานีศูนย์ราชการนนทบุรี (MRT สายสีม่วง) โดยมีระยะห่างประมาณ 500 เมตร อีกทั้งที่ตั้งของโครงการอยู่ฝั่งตรงกันข้ามกับโครงการ ไวโอ แคราย 1 ซึ่งรายล้อมไปด้วยศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ได้แก่ เซ็นทรัลรัตนานิเบศร์ Esplanade Tesco Lotus ฯลฯ เช่นกัน

ลักษณะอาคาร



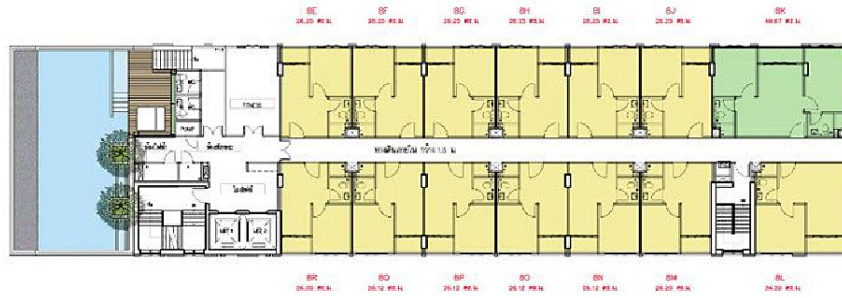
ภาพแสดง ผังพื้นชั้น 1

ตัวอาคารมีลักษณะเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า โดยกั้นด้านแคบออกสู่ซอยรัตนานิเบศร์ 3 เป็นอาคารคอนกรีต 8 ชั้น มีสระว่ายน้ำและฟิตเนสอยู่ที่บริเวณชั้น 8 และมีสวนหย่อมอยู่ที่บริเวณชั้นดาดฟ้า มีพื้นที่จอดรถร้อยละ 40 ของจำนวนห้องพักอยู่ที่บริเวณชั้น 1



ภาพแสดง ผังพื้นชั้น 2 ถึง ชั้น 7

ในชั้น 2 ถึง ชั้น 7 จะประกอบด้วย ห้องพัก แบบ 1 ห้องนอน (สีเหลือง) และ 2 ห้องนอน (สีเขียว) ซึ่งจะอยู่ที่บริเวณหัวมุมของอาคาร โคนมีจำนวน 18 ยูนิต ต่อ 1 ชั้น



ภาพแสดง ผังพื้นที่ชั้น 8

สำหรับชั้น 8 จะเหลือเพียง 14 ยูนิต เนื่องจาก ชั้นนี้จะมีสระว่ายน้ำระบบเกลือ ขนาด 6.25 x 12 เมตร ลึก 1.2 เมตร ชั้นดาดฟ้าเดินขึ้นได้จากชั้น 8

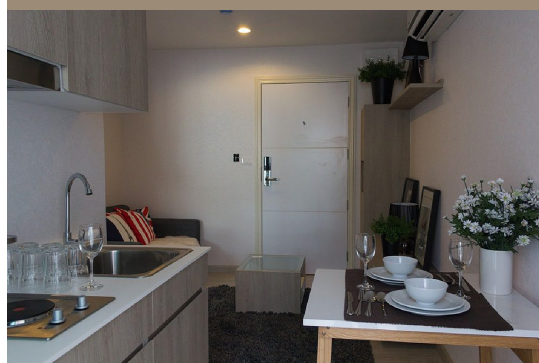


ภาพแสดง ผังพื้นที่ชั้นดาดฟ้า

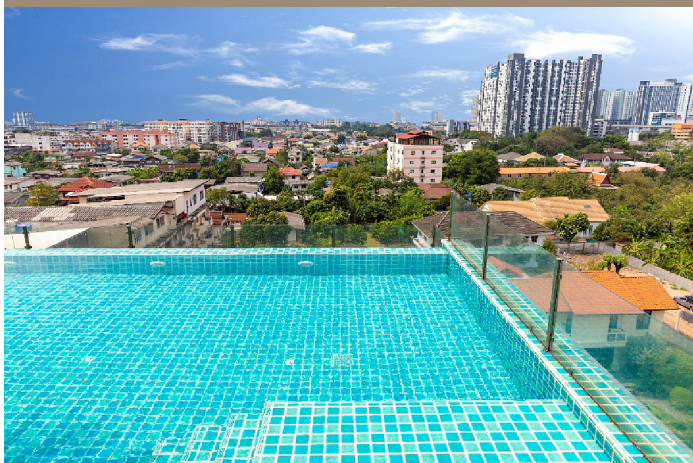
ตัวอย่างผังห้องพักโครงการ



ทัศนียภาพภายในห้องของโครงการ



ทัศนียภาพจากสระว่ายน้ำ



ทัศนียภาพจากสวนชั้นดาดฟ้า



2.1.1.3 โครงการ Vana Residence Rama 9 - Srinakarin



โครงการ	: วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 — ศรีนครินทร์ / Vana Residence Rama 9 - Srinakarin
เจ้าของโครงการ	: บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	: เขตบางกะปิ ถนนศรีนครินทร์ — ร่มเกล้า (กรุงเทพมหานครใหม่)
พื้นที่โครงการ	: 19 ไร่ 3 งาน 53.3 ตารางวา
ลักษณะโครงการ	: บ้านเดี่ยว
จำนวนบ้าน	: 69 ยูนิต
รูปแบบบ้าน	: Type A ที่ดิน 64-136 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 492 ตร.ม. 5 ห้องนอน 6 ห้องน้ำ 4 ที่จอดรถ Type B ที่ดิน 56-76 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 420 ตร.ม. 4 ห้องนอน 5 ห้องน้ำ 4 ที่จอดรถ Type C ที่ดิน 53-68 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 400 ตร.ม. 4 ห้องนอน 5 ห้องน้ำ 4 ที่จอดรถ
ราคาเริ่มต้น	: Type A 28.8 ล้านบาท Type B 25.6 ล้านบาท Type C 20 ล้านบาท
สิ่งอำนวยความสะดวก	: สระว่ายน้ำพร้อมสระเด็ก, ฟิตเนส, สวนสาธารณะและสนามเด็กเล่น, ระบบไฟฟ้าใต้ดินและระบบไฟเบอร์ออฟติก, ระบบ CCTV 24 ชั่วโมง, ระบบ Keycard Access
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	: กลุ่มลูกค้าผู้มีรายได้ครัวเรือน ตั้งแต่ 500,000 บาท ต่อเดือน ขึ้นไป กลุ่มลูกค้า อายุ 30 ปีขึ้นไป ซึ่งอยู่ในช่วงเริ่มแต่งงานไปจนถึงช่วงมีลูกและมีสัตว์เลี้ยง กลุ่มลูกค้าผู้มีครอบครัวใหญ่ที่ประกอบไปด้วยสมาชิกตั้งแต่รุ่นปู่ย่าตายายจนถึงหลาน

- มูลค่าโครงการ : 1,822 ล้านบาท
- สถานะโครงการ : พัฒนางานก่อสร้างแล้วเสร็จร้อยละ 70 ของโครงการ และกำลังเร่งก่อสร้างให้แล้วเสร็จทั้งในส่วนที่เหลือ เพื่อให้สามารถโอนและรับรู้รายได้ตามเป้าในปี 2563 ที่ 1,080 ล้านบาท โดยประมาณ
- เปิดขายโครงการ : สิงหาคม 2561
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บ้านพักอาศัยรวม 69 หลัง ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วจำนวน 33 หลัง ซึ่งโอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 10 หลัง คงเหลือ 36 หลัง

รายละเอียดโครงการ



แผนที่โครงการ และ พังบริเวณสถานที่ใกล้เคียง

ทำเลที่ตั้ง

โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9- ศรีนครินทร์ ตั้งอยู่บนถนน ศรีนครินทร์- ร่มเกล้า (กรุงเทพมหานคร ตัดใหม่) ขนาด 6 ถึง 8 ช่องทางจราจรที่เชื่อมต่อไปถึงวงแหวนกาญจนาภิเษก โดยมีระยะทางรวม 11.2 กิโลเมตร และสามารถเดินทางสู่ ถนนอ่อนนุช ถนนพัฒนาการ ถนนพระราม 9 มอเตอร์เวย์ ถนนห้วยขวาง และ ถนนรามคำแหงได้โดยสะดวก สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ ได้แก่ โรงเรียนนานาชาติ Brighton College Bangkok, Wellington College International Bangkok และ Stamford International University ซึ่งถือว่าเป็นจุดเด่นที่ดึงดูดกลุ่มลูกค้าที่เป็นครอบครัว ซึ่งต้องการให้ลูกเรียนในโรงเรียนนานาชาติ

รายละเอียดแบบบ้าน

โครงการประกอบด้วยบ้านเดี่ยวระดับ ซุปเปอร์ ลักซัวรี (Super Luxury) (ราคาขาย 20 ล้านบาทขึ้นไป) มีจำนวนทั้งสิ้น 69 แปลง มีการวางผังโครงการเป็นชอยย่อย ๆ ชอยละ 4 แปลง จึงทำให้บ้านแต่ละหลังเป็นแปลงมุม และมีความเป็นส่วนตัวสูง



ภาพแสดงผังโครงการ

ตัวบ้านออกแบบในรูปแบบโมเดิร์น ลักซัวรี (Modern Luxury) เพื่อให้บ้านดูหรูหราแบบทันสมัย และมีจุดเด่นเรื่องขนาดพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ โดยแบบบ้านมีทั้งสิ้น 3 รูปแบบดังนี้

Type A

มีห้องรับแขกและห้องทานอาหารขนาดใหญ่อยู่ที่บริเวณชั้น 2 ของบ้าน มีห้อง Master bedroom อยู่ที่บริเวณชั้น 3 โดยมีพื้นที่ใช้สอย 492 ตารางเมตร และมีลิฟต์โดยสารภายใน



1st FLOOR



2nd FLOOR



3rd FLOOR



Type B

เป็นบ้านรูปทรงตัว L มีจุดเด่นคือ มีห้องรับแขกและห้องทานอาหารขนาดใหญ่อยู่ที่บริเวณชั้น 2 ของบ้าน มีห้อง Master bedroom ที่มีขนาดใหญ่ อยู่ที่บริเวณชั้น 3 นอกจากนี้ยังมีระเบียงขนาดใหญ่สำหรับใช้เป็นพื้นที่สังสรรค์ บริเวณชั้น 2 โดยบ้าน Type B มีพื้นที่ใช้สอย 420 ตารางเมตร และมีลิฟต์อยู่ภายในบ้าน



1st FLOOR



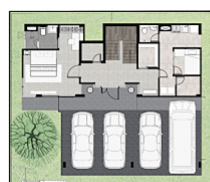
2nd FLOOR



3rd FLOOR



Type C



1st FLOOR



2nd FLOOR



3rd FLOOR



คือมีห้องรับแขกและห้องทานอาหารขนาดใหญ่อยู่ที่บริเวณชั้น 2 ของบ้าน มีห้อง Master bedroom ที่มีขนาดใหญ่ อยู่ที่บริเวณชั้น 3 นอกจากนี้ยังมีระเบียงขนาดใหญ่สำหรับใช้เป็นพื้นที่สังสรรค์ บริเวณชั้น 2 แต่จะมีช่วงเสาที่เล็กกว่า Type B เล็กน้อยและไม่ได้มีการติดตั้งลิฟต์ขนส่งไว้ภายในบ้าน แต่สามารถติดเพิ่มได้ภายหลัง โดยบ้าน Type C มีพื้นที่ใช้สอย 400 ตารางเมตร

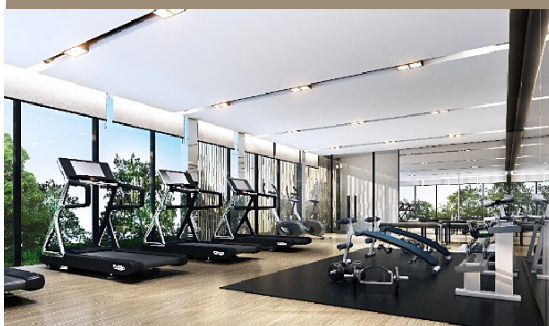
พื้นที่ส่วนกลาง

โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ มีคลับเฮาส์ขนาดใหญ่อยู่บริเวณส่วนกลางของโครงการ ซึ่งประกอบด้วยสำนักงานนิติบุคคล ฟิตเนส สระว่ายน้ำ และส่วนนั่งพักผ่อน รวมถึงพื้นที่สวน ส่วนกลางที่ถูกออกแบบให้มีความร่มรื่น นอกจากนี้ยังมีสวนส่วนกลางขนาดใหญ่

ทัศนียภาพคลับเฮาส์และสำนักงานนิติบุคคล



ทัศนียภาพห้องฟิตเนส



ทัศนียภาพส่วนต้อนรับของ Clubhouse



ทัศนียภาพสระว่ายน้ำขนาดใหญ่



ทัศนียภาพสวนส่วนกลาง



ทัศนียภาพความร่มรื่นภายในโครงการ



ความคืบหน้าโครงการ

ปัจจุบันโครงการมีความคืบหน้าในด้านการก่อสร้างไปแล้วกว่าร้อยละ 76 ของโครงการ และสำหรับอาคารคลับเฮ้าส์ รวมถึงสวนสาธารณะส่วนกลางมีแผนกำหนดเปิดใช้งานได้ภายในเดือนพฤษภาคม ปี 2563

ภาพความคืบหน้าการก่อสร้าง



2.1.2 บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด

โครงการที่ RCY ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันมี 2 โครงการได้แก่



2.1.2.1 โครงการบ้านรชยา บ้านช้าง 2

โครงการ	: บ้านรชยา บ้านช้าง 2 / Rachaya Baan Chang 2
เจ้าของโครงการ	: บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	: หลังสนามบินนานาชาติอุดรธานี ถ.บ้านช้าง ต.หมากแข้ง อ.เมือง จ.อุดรธานี
พื้นที่โครงการ	: 33-1-49.0 ไร่ (13,349.0 ตร.ว.)
ลักษณะโครงการ	: บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด
จำนวนบ้าน	: 161 ยูนิต
รูปแบบบ้าน	: บ้านเดี่ยวใหญ่ 2 ชั้น ที่ดิน 56 - 90 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 181 ตร.ม. 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ บ้านเดี่ยวเล็ก 2 ชั้น ที่ดิน 50 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 154 ตร.ม. 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ บ้านแฝด 2 ชั้น ที่ดิน 44.6 - 44.8 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 154 ตร.ม. 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ
ราคาเริ่มต้น	: บ้านเดี่ยวใหญ่ 4 ล้านบาท บ้านเดี่ยวเล็ก 3 ล้านบาท บ้านแฝด 2.7 ล้านบาท
สิ่งอำนวยความสะดวก	: ฟิตเนส, สวนสาธารณะส่วนกลาง, ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง, ระบบ Keycard Access
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	: กลุ่มลูกค้า อายุตั้งแต่ 25 - 45 ปี ตั้งแต่วัยทำงาน วัยเริ่มต้นสร้างครอบครัว หลังแต่งงานวางแผนจะมีบุตร ตลอดจนครอบครัวที่มีบุตรในวัยตั้งแต่แรกเกิด- มหาวิทยาลัย กลุ่มลูกค้าที่มีครอบครัวและญาติที่เป็นครอบครัวใหญ่ ที่มีจำนวนตั้งแต่ 4 คนขึ้นไป กลุ่มลูกค้าผู้มีอาชีพที่เป็นข้าราชการ, รัฐวิสาหกิจ, พนักงานบริษัท, เจ้าของกิจการ
มูลค่าโครงการ	: 488.00 ล้านบาท
สถานะโครงการ	: พัฒนาพื้นที่โครงการแล้วเสร็จร้อยละ 90 ของโครงการ และอยู่ในระหว่าง เร่งก่อสร้างให้แล้วเสร็จในส่วนที่เหลือของโครงการ เพื่อให้สามารถโอนและรับรู้รายได้ตามเป้าในปี 2563 ที่ 127 ล้านบาทโดยประมาณ
เปิดขายโครงการ	: มกราคม 2561 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บ้านเดี่ยว บ้านแฝด รวม 161 หลัง โอนกรรมสิทธิ์แล้ว จำนวน 126 หลัง จองและทำสัญญาแล้ว 18 หลัง คงเหลือ 17 หลัง

รายละเอียดโครงการ



แผนที่โครงการ และ พังบริเวณสถานที่ใกล้เคียง

ทำเลที่ตั้ง

โครงการบ้านรชยา บ้านช้าง 2 (Rachaya Baan Chang 2) ตั้งอยู่บนถนนบ้านช้าง ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี ซึ่งอยู่ใกล้กับท่าอากาศยานอุดรธานี โดยสามารถเดินทางไปสู่ท่าอากาศยานได้โดยใช้เวลาเพียง 5 นาที อีกทั้งที่ตั้งของโครงการรายล้อมไปด้วยสถานที่สำคัญ ได้แก่ โรงเรียน อุดรพิชัยรัชภัทยา บิ๊กซีเอ็กซ์ตร้า สาขาอุดรธานี เซ็นทรัล อุดรธานี แม็คโคร อุดรธานี โรงพยาบาลอุดรธานี และการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เขต 1 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จังหวัดอุดรธานี ฯลฯ ซึ่งถือว่าเป็นจุดเด่นที่ดึงดูดกลุ่มลูกค้า ข้าราชการ และเจ้าของกิจการ SME



ภาพแสดง พังโครงการ



รายละเอียดแบบบ้าน

โครงการประกอบด้วยบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด จำนวนทั้งสิ้น 161 หลัง ออกแบบบ้านในสไตล์โมเดิร์น โดยคำนึงถึงฟังก์ชันการใช้งานเป็นสำคัญ ซึ่งทางโครงการมีด้วยกันอยู่ 3 แบบ คือ แบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดเล็กและขนาดใหญ่ และบ้านแฝด 2 ชั้น แบบบ้านเดี่ยว ประกอบไปด้วย 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ 1 ห้องครัว 1 ห้องเก็บของ ขนาดใหญ่ 2 ที่จอดรถ ในส่วนของขนาดที่ดินอยู่ที่ 56 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยประมาณ 181 ตารางเมตร ซึ่งภายในตัวบ้านออกแบบมาได้อย่างลงตัว และทั้งแบบบ้านแฝดและบ้านเดี่ยวยังออกแบบภายในบ้านให้มีห้องนอนด้านล่างเพื่อรองรับความสะดวกสบายให้กับลูกค้าในวัยผู้สูงอายุอีกด้วย และสิ่งที่แตกต่างออกไปจากโครงการอื่นๆ และน่าจะเป็นจุดเด่น คือ ห้องนอนของทั้ง 2 แบบ จะมีขนาดใหญ่และกันห้องแต่งตัวเป็นสัดส่วน ให้ความรู้สึกถึงความเป็นส่วนตัวมากขึ้นสำหรับสุภาพสตรี และภายในห้องนอนทั้ง 3 ห้องที่อยู่ชั้นบนมีห้องน้ำในตัวทุกห้องที่ให้ความสะดวกสบายเป็นอย่างมาก ในส่วนของแบบบ้านแฝด ประกอบไปด้วย 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ ขนาดของที่ดินเริ่มต้นที่ 44.8 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยประมาณ 154 ตารางเมตร ซึ่งแบบบ้านแฝดของโครงการนั้นได้ออกแบบการก่อสร้างที่ถูกต้องตามกฎหมาย โดยส่วนที่เชื่อมกันนั้น คือ โรงจอดรถและห้องนอนชั้นล่าง และด้วยรูปแบบภายนอกที่สวยงามและทันสมัย ให้ความรู้สึกบ้านแฝดนั้นหลังใหญ่ เพราะมีขนาดหน้ากว้างถึง 11 เมตร อีกทั้งการวางผังโครงการออกแบบให้ถนนขอยสามารถเชื่อมต่อถึงกันได้เพื่อความสะดวกสบายในการใช้ยานพาหนะ

แบบบ้านเดี่ยวใหญ่

บ้านเดี่ยวใหญ่มีจุดเด่นคือมีพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ มีห้องนอนชั้นล่าง 1 ห้อง เป็นห้องสำหรับผู้สูงอายุ ส่วนชั้นบนมีห้องนอน 3 ห้องซึ่งแต่ละห้องมีห้องน้ำส่วนตัว



แบบแปลน ชั้น 1



แบบแปลน ชั้น 2

บ้านเดี่ยวเล็ก



บ้านเดี่ยวเล็กแตกต่างจากบ้านเดี่ยวใหญ่โดยที่ชั้น 1 จะไม่มีห้องครัวแยก ซึ่งจะรวมอยู่กับส่วนทานอาหาร และห้องนอนเล็ก 2 ห้องของชั้น 2 จะใช้ห้องน้ำร่วมกัน



แบบบ้านแฝด



บ้านแฝดแตกต่างจากบ้านเดี่ยวใหญ่โดยที่ชั้น 1 จะไม่มีห้องครัวแยก ซึ่งจะรวมอยู่กับส่วนทานอาหาร และห้องนอนเล็ก 2 ห้องของชั้น 2 จะใช้ห้องน้ำร่วมกัน

ตัวบ้านออกแบบในรูปแบบโมเดิร์น เพื่อให้บ้านดูทันสมัย และมีจุดเด่นเรื่องขนาดพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ โดยรูปแบบการตกแต่ง ภายในบ้านมีลักษณะดังนี้

ทัศนียภาพภายในบ้านตัวอย่าง



ทัศนียภาพสโมสรส่วนกลางของหมู่บ้าน



พื้นที่ส่วนกลาง

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการบ้านรชยา บ้านช้าง 2 ประกอบด้วย อาคารสโมสร (ฟิตเนส) สวนสาธารณะภายในโครงการ มีชมประตูลิฟต์โครงการขนาดใหญ่และระบบแกนกันรถยนต์ เข้า-ออก ถึง 4 ช่อง ซึ่ง 2 ช่องทางเข้า-ออก ดำเนินการด้วยระบบอัตโนมัติจากคีย์การ์ด และอีก 2 ช่องเข้า-ออกโดยการแลกบัตร มีระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง กล้อง CCTV เข้า-ออกโครงการ ทำให้มั่นใจว่าลูกค้าจะได้รับความสะดวกสบายที่เพียงพอและความปลอดภัยที่ดี

ความคืบหน้าโครงการ

ปัจจุบันโครงการมีความคืบหน้าในด้านการก่อสร้างไปแล้วกว่าร้อยละ 90 ของโครงการ และอยู่ในระหว่างเร่งก่อสร้างให้แล้วเสร็จในส่วนที่เหลือของโครงการ เพื่อให้สามารถโอนและรับรู้รายได้ตามเป้าในปี 2563 ที่ 127 ล้านบาทโดยประมาณ

ทัศนียภาพโครงการ



ทำเลที่ตั้ง

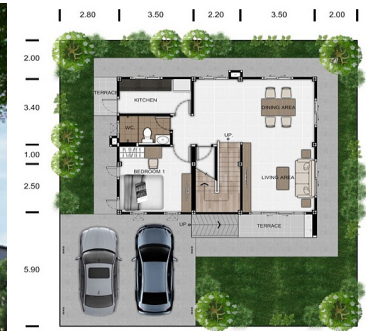
โครงการบ้านรชยา วงแหวน-นาดี ตั้งอยู่บนถนนวงแหวนจังหวัดอุดรธานี บริเวณบ้านหนองหัวหมู ตำบลนาดี อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี ห่างจากสนามบินนานาชาติอุดรธานีประมาณ 5 กิโลเมตร บริเวณใกล้เคียงมีห้างสรรพสินค้าเทสโก้ โลตัส บิ๊กซี สำหรับอำนวยความสะดวกในการซื้อสินค้าและใช้บริการต่าง ๆ ภายในห้างสรรพสินค้า



รายละเอียดแบบบ้าน

โครงการประกอบด้วยบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด จำนวนทั้งสิ้น 89 หลัง ออกแบบบ้านในสไตล์โมเดิร์น โดยคำนึงถึงฟังก์ชันการใช้งานเป็นสำคัญ ซึ่งทางโครงการมีด้วยกันอยู่ 3 แบบ คือ แบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดเล็กและขนาดใหญ่ และบ้านแฝด 2 ชั้น แบบบ้านเดี่ยว ประกอบไปด้วย 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ 1 ห้องครัว 1 ห้องเก็บของขนาดใหญ่ 2 ที่จอดรถ ในส่วนของขนาดที่ดินอยู่ที่ 53.6 – 106.4 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยประมาณ 176 ตารางเมตร ซึ่งภายในตัวบ้านออกแบบมาได้อย่างลงตัว และทั้งแบบบ้านแฝดและบ้านเดี่ยวยังออกแบบภายในบ้านให้มีห้องนอนด้านล่างเพื่อรองรับความสะดวกสบายให้กับลูกค้าในวัยผู้สูงอายุอีกด้วย และสิ่งที่แตกต่างออกไปจากโครงการอื่น ๆ และน่าจะเป็นจุดเด่น คือ ห้องนอนของทั้ง 2 แบบ จะมีขนาดใหญ่และกันห้องแต่งตัวเป็นสัดส่วน ให้ความรู้สึกถึงความเป็นส่วนตัวมากขึ้นสำหรับสุภาพสตรี และภายในห้องนอนทั้ง 3 ห้องที่อยู่ชั้นบนมีห้องน้ำในตัวทุกห้องที่ให้ความสะดวกสบายเป็นอย่างมาก ในส่วนของแบบบ้านแฝด ประกอบไปด้วย 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ ขนาดของที่ดินเริ่มต้นที่ 41.8 – 50.5 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยประมาณ 152 ตารางเมตร ซึ่งแบบบ้านแฝดของโครงการนั้นได้ออกแบบการสร้างที่ถูกต้องตามกฎหมาย โดยส่วนที่เชื่อมกันนั้น คือ โรงจอดรถและห้องนอนชั้นล่าง และด้วยรูปแบบภายนอกที่สวยงามและทันสมัยให้ความรู้สึกบ้านแฝดนั้นหลังใหญ่ เพราะมีขนาดหน้ากว้างถึง 11 เมตร อีกทั้งการวางผังโครงการออกแบบให้ถนนซอยสามารถเชื่อมต่อถึงกันได้เพื่อความสะดวกสบายในการใช้ยานพาหนะ

แบบบ้านเดี่ยวใหญ่



แบบแปลน ชั้น 1



แบบแปลน ชั้น 2

บ้านเดี่ยวใหญ่ มีจำนวน 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ 1 ห้องครัว จอดรถยนต์ได้ 2 คัน มีพื้นที่ใช้สอยกว่า 177 ตารางเมตร จุดเด่นคือ แบบบ้านจัดเป็นสัดส่วนชัดเจน ทำให้พื้นที่ใช้สอยตัวบ้านนั้นเน้นการใช้งานได้จริงทุกส่วน และบ้านเดี่ยวใหญ่ ยังมีบริเวณที่รอบบ้านมากถึง 50 ตารางวา ขึ้นไปจนถึง 100 ตารางวา

แบบบ้านเดี่ยวเล็ก



แบบแปลน ชั้น 1



แบบแปลน ชั้น 2

บ้านเดี่ยวเล็ก มีจำนวน 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 1 ห้องครัว จอดรถยนต์ได้ 2 คัน มีพื้นที่ใช้สอยกว่า 152 ตารางเมตร จุดเด่นคือ แบบบ้านที่ดูหน้ากว้าง ทำให้มีความรู้สึกได้ถึงบ้านหลังใหญ่ พื้นที่ใช้สอยตัวบ้านจัดได้เหมาะสม ลงตัว ทุกห้อง และบ้านเดี่ยวเล็ก ยังมีบริเวณที่รอบบ้านมากถึง 50 ตารางวา ขึ้นไปจนถึง 80 ตารางวา

บ้านแฝด

บ้านแฝด มีจำนวน 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 1 ห้องครัว จอดรถยนต์ได้ 2 คัน มีพื้นที่ใช้สอยกว่า 152 ตารางเมตร จุดเด่นคือ แบบบ้านที่ดูหน้ากว้าง ทำให้มีความรู้สึกได้ถึงบ้านหลังใหญ่ พื้นที่ใช้สอยตัวบ้านจัดได้เหมาะสมลงตัว ทุกห้อง และบ้านแฝด ยังมีบริเวณที่รอบบ้านเริ่มต้น 42 ตารางวา ขึ้นไปจนถึง 46 ตารางวา



ตัวบ้านออกแบบในรูปแบบโมเดิร์นเพื่อให้บ้านดูทันสมัย และมีจุดเด่นเรื่องขนาดพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ โดยแบบการตกแต่งภายในบ้านมีลักษณะดังนี้



พื้นที่ส่วนกลาง

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการบ้านรัชชา วงแหวน-นาดี ประกอบไปด้วย สวนสาธารณะส่วนกลางภายในโครงการมีขั้วประตูโครงการขนาดใหญ่และระบบขับเคลื่อนรถยนต์เข้า-ออก ถึง 4 ช่อง ซึ่ง 2 ช่องทางเข้า-ออก ดำเนินการด้วยระบบอัตโนมัติจากคีย์การ์ด และอีก 2 ช่องเข้า-ออกโดยการแลกบัตร มีระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง กล้อง CCTV เข้า-ออกโครงการ ทำให้มั่นใจว่าลูกค้าจะได้รับความสะดวกสบายที่เพียงพอและความปลอดภัยที่



2.2 การตลาด และการแข่งขัน

2.2.1 โครงการไวโอ แคราย 1 และ โครงการไวโอ แคราย 2

(ก) นโยบาย และลักษณะการตลาด

เนื่องจากโครงการ ไวโอ แคราย 1 และไวโอ แคราย 2 เป็นโครงการที่อยู่ในทำเลใกล้เคียงกัน ประกอบกับมีลักษณะโครงการ และระดับราคาใกล้เคียงกัน ดังนั้นทั้งสองโครงการจึงมีแนวทางและกลยุทธ์ทางการตลาดที่ใกล้เคียงกัน

โครงการไวโอ แคราย 1

โครงการไวโอ แคราย 1 เป็นคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายประมาณ 83,600 - 89,600 บาท ต่อตารางเมตร ซึ่งถือเป็นระดับราคาปานกลาง เน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายประเภทผู้ที่มิรายได้ปานกลาง แต่ต้องการที่อยู่อาศัยที่อยู่อาศัยติดกับระบบขนส่งสาธารณะ ตัวห้องถูกออกแบบให้มีพื้นที่ค่อนข้างใหญ่ ขนาด 30 ตารางเมตรเป็นต้นไป และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ซึ่งถึงว่าคุ้มค่ากว่าคอนโดคู่แข่งในระดับราคาเดียวกัน และอีกหนึ่งจุดเด่นที่สำคัญคือที่ตั้งโครงการอยู่ห่างจาก สถานีรถไฟฟ้า ศูนย์ราชการนนทบุรี (MRT สายสีม่วง) เพียง 50 เมตร จึงทำให้มีกลุ่มลูกค้าส่วนหนึ่งที่ต้องการซื้อไว้เพื่อลงทุนปล่อยเช่าแสวงหาผลกำไร

ลักษณะของโครงการ ไวโอ แคราย 1 ถูกออกแบบให้มีความโดดเด่นและทันสมัย แบบ Modern ที่ดูสะอาด มีการออกแบบโลโก้โครงการสีม่วงสด เพื่อภาพลักษณ์ที่ดูฉลาดและทันสมัยเพื่อให้ตรงกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นกลุ่มคนที่มีความทันสมัย และใช้ชีวิตแบบรวดเร็ว

ถึงแม้ว่าสถานการณ์ทางการตลาดของคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วงในปัจจุบันจะไม่ค่อยดีนัก เนื่องจากมีปริมาณอุปทานในพื้นที่ค่อนข้างสูง แต่ด้วยจุดเด่นของโครงการที่มีการเดินทางที่สะดวก มีความคุ้มค่าทั้งในด้านพื้นที่ใช้สอย สิ่งอำนวยความสะดวก และราคา จึงทำให้ โครงการ ไวโอ แคราย 1 ยังสามารถขายได้อย่างต่อเนื่อง แม้จะมีคู่แข่งเป็นจำนวนมากก็ตาม

โครงการไวโอ แคราย 2

โครงการไวโอ แคราย 2 เป็นคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายประมาณ 68,000 - 73,000 บาท ต่อตารางเมตร ซึ่งถือเป็นระดับราคาที่ไม่สูงมากนัก เน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายประเภทกลุ่มลูกค้าคนทำงาน รุ่นใหม่ที่กำลังเริ่มต้นชีวิตวัยทำงาน ที่ต้องการที่อยู่อาศัยติดกับระบบขนส่งสาธารณะ โครงการไวโอ แคราย 2 มิได้อยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าเช่นเดียวกับ โครงการ ไวโอ แคราย 1 ดังนั้นจึงทำให้มีการกำหนดระดับราคาขายที่ต่ำกว่า ซึ่งทำให้เป็นที่สนใจของกลุ่มลูกค้าวัยรุ่น และถึงแม้ว่าจะไม่อยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าสถานี ศูนย์ราชการนนทบุรี (MRT สายสีม่วง) แต่ก็มีระยะทางเพียงแค่ 400 เมตร จึงทำให้มีความสะดวกในการเดินทางเข้าไปทำงานในใจกลางเมืองได้โดยง่าย

การออกแบบโครงการนั้นใช้แนวความคิดในการออกแบบเดียวกับ โครงการ ไวโอ แคราย 1 คือเน้นความโดดเด่นทันสมัยที่ดึงดูดความสนใจของคนรุ่นใหม่ แต่ปรับขนาดพื้นที่ใช้สอยให้เล็กลง เพื่อให้อยู่ในระดับราคาที่ไม่สูงมากนัก สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางถูกวางไว้อยู่ที่

บริเวณชั้น 8 ของอาคาร โดยออกแบบให้เป็นสระว่ายน้ำแบบ Infinity edge pool ที่เห็นวิวโดยรอบจากชั้นบนสุด นอกจากนี้ยังมีห้องฟิตเนส และสวนขนาดใหญ่ที่อยู่บริเวณชั้นดาดฟ้าของโครงการอีกด้วย

ตัวห้องถูกออกแบบให้มีพื้นที่ไม่ใหญ่มากนัก เริ่มต้นที่ประมาณ 25 ตารางเมตรเป็นต้นไป แต่ก็มีการจัดพื้นที่ใช้สอยได้อย่างลงตัว มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ซึ่งถึงว่าคุ้มค่าง่าคอนโดคู่แข่งในระดับราคาใกล้เคียงกัน

(ข) การแข่งขันภายในอุตสาหกรรมปีที่ผ่านมาและภาวะอุตสาหกรรมสภาพการแข่งขันในอนาคต

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง มีผู้ประกอบการเป็นจำนวนมากที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม โดยการแข่งขันมักจะกระจุกตัวตามแนวขนส่งมวลชนระบบรางที่เปิดให้บริการแล้วและอยู่ในระหว่างก่อสร้าง โดยคู่แข่งหลักในตลาดอสังหาริมทรัพย์เป็นบริษัทขนาดใหญ่และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเนื่องจากเป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูงและมีระยะเวลาการพัฒนาค่อนข้างนาน

ในปี 2562 ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์เผชิญหลายปัจจัยลบเข้ามากระทบทั้งเรื่องจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวมูลค่าลงซื้อ และจากมาตรการกำกับดูแลการปล่อยสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ (แอลทีวี) ส่งผลกระทบต่อการเข้าถึงสินเชื่อโดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียมที่หดตัวสูงถึงร้อยละ 24.8 แม้ว่าภาครัฐมีกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัย ด้วยการลดค่าธรรมเนียมการโอนจากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 ของราคาประเมิน และลดค่าจดทะเบียนจากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 ของราคาประเมิน สำหรับการซื้อขายที่อยู่อาศัยที่มีราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มใหญ่ที่เหลืค่างสต็อกในตลาดมากถึงร้อยละ 50 ของที่อยู่อาศัยทั้งหมดในระบบ ประกอบกับการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายถึง 2 ครั้ง ในระยะเวลา 5 เดือนจากร้อยละ 1.75 ต่อปีเป็น ร้อยละ 1.25 ต่อปีเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจและกำลังการจับจ่ายใช้สอย

ที่มา: <https://www.bangkokbiznews.com/news/detail/852007>

ภายในโซนเริ่มตั้งแต่แยกแครายสถานีศูนย์ราชการจังหวัดนนทบุรีไปจนถึงสะพานพระนั่งเกล้า รวม 4 สถานี มีการแข่งขันดุเดือดโดยมีผู้พัฒนารายใหญ่ซึ่งมีโครงการขนาดประมาณ 1,000 ยูนิต ผสมกับคอนโดโลว์ไรส์ขนาด 8 ชั้น ส่วนใหญ่จะเช่าอยู่ในซอย รวมเบ็ดเสร็จโซนนี้จะมีคอนโดรวม 4 หมื่นยูนิต ราคาเฉลี่ย 9 หมื่นบาท/ตร.ม. ซึ่งคงค้างจำนวน 16,000 ยูนิตหรือ ร้อยละ 40 โดยโซนนี้เปิดการขายมาตั้งแต่ปี 2555 แต่อัตราการขายเฉลี่ยจะขายได้เดือนละ 9 ยูนิต ประกอบกับผู้บริโภคมีทางเลือกอื่นเพราะมีคู่แข่งทั้งทาวน์เฮาส์ ทาวน์ และราคาไม่ต่างกัน อีกทั้งทำเลอื่นที่น่าสนใจกว่า ซึ่งหากได้รับสิทธิประโยชน์แบบเดียวกันผู้บริโภคก็มีแนวโน้มเลือกที่อยู่อาศัยแนวราบมากกว่า และผู้บริโภคส่วนมากติดปัญหาถูกสถาบันการเงินปฏิเสธสินเชื่อค่อนข้างมาก เนื่องจากเป็นคนในพื้นที่รายได้ไม่สูง อีกทั้งมีหนี้ครัวเรือนค่อนข้างมาก

ที่มา: <https://www.posttoday.com/property/575690> และ <https://www.reic.or.th/News/RealEstate/440880>

ในปี 2563 คาดว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ภายในโซนเริ่มตั้งแต่แยกแครายสถานีศูนย์ราชการจังหวัดนนทบุรีไปจนถึงสะพานพระนั่งเกล้าจะยังคงซบเซาจากปัจจัยที่กล่าวข้างต้น ประกอบกับปัจจัยค่าโดยสารจากการขนส่งรูปแบบรถไฟฟ้าที่มีราคาแพงกว่ารถโดยสารและรถแท็กซี่ ทำให้ผู้บริโภคไม่สนใจซื้อโครงการ อาคารชุดแนวรถไฟฟ้า หากรัฐบาลไม่มีมาตรการส่งเสริมการลดราคาค่าโดยสารลงและไม่ส่งเสริมมาตรการอื่น ๆ เพื่อจูงใจ

โดยเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการคู่แข่ง โครงการ ไวโอ แคราย 1 และไวโอ แคราย 2 มีรายละเอียดดังนี้

ตารางเปรียบเทียบโครงการคู่แข่ง

ชื่อโครงการ	ไวโอ แคราย 1	ไวโอ แคราย 2	a space me Rattanathibet	Supalai Loft @Khaerai Station
สถานที่ตั้ง	ถ.รัตนธิเบศร์	ถ.รัตนธิเบศร์	ถ.รัตนธิเบศร์	ถ.ติวานนท์
ผู้พัฒนา	บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	บมจ. ศุภาลย์
ขนาดที่ดินโครงการ (ไร่)	0-3-78.7	0-3-10	2-0-43	2-0-34.5
ลักษณะโครงการ	คอนโด Low Rise	คอนโด Low Rise	คอนโด High Rise	คอนโด High Rise
จำนวนยูนิตทั้งโครงการ	125	122	401	422
แบบห้อง	1 Bedroom 31 – 37 ตรม. 2 Bedrooms 43 – 48 ตรม.	1 Bedroom 26 – 34 ตรม. 2 Bedrooms 48 – 49 ตรม.	1 แบบ (ต่างกันแค่ขนาด) 1.ขนาด25ตร.ม. 2.ขนาด32ตร.ม.	มี6แบบ: Tiwanon suite/Loft suite/ Executive suite/Deluxe suite/Primier suite/Family suite
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	30-62	26.2-48.3	25-32	32-68
ราคาเริ่มต้น (ล้านบาท)	2.7	1.7	1.99	2.03
จุดเด่น	ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสถานี ศูนย์ราชการนนทบุรี (MRT สายสีม่วง) ห้องถูกออกแบบให้มีพื้นที่ค่อนข้างใหญ่	ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าสถานี ศูนย์ราชการนนทบุรี (MRT สายสีม่วง) บริการรถ รับ-ส่ง ราคาที่ไม่สูงมากเหมาะสำหรับคนทำงานรุ่นใหม่ที่กำลังเริ่มต้นชีวิตวัยทำงาน Infinity edge pool สวนขนาดใหญ่ที่อยู่บริเวณชั้นคาเฟ่	ใกล้ห้างสรรพสินค้า เดินทางสะดวก ที่จอดรถเยอะ เยียบสงบมีความส่วนตัวมาก	มีห้องให้เลือกเยอะและมีโปรโมชั่นให้เราเลือกกว่าจะเลือกเอาเฟอร์นิเจอร์หรือว่าเป็นส่วนลดของห้องที่จอดรถประมาณร้อยละ58,อากาศดีภายในดีก็ไม่ร้อนเลยไปเซอร์เวย์คอนเทียยังมีลมแรง,จะไม่หันหน้าฝั่งทิศตะวันตก และตะวันออก มีแค่ทิศเหนือกับทิศใต้
จุดด้อย	สระว่ายน้ำไม่ค่อยมีความเป็นส่วนตัวเนื่องจากถูกอาคารล้อมรอบเป็นรูปตัว U	อยู่ในซอยค่อนข้างลึก พื้นที่ใช้สอยจำกัด	มีตัวเลือกน้อยเพราะมีแค่1ห้องนอน ต่างที่ขนาดห้อง ระเบียงแคบมาก ห้องน้ำตรงฝักบัวแคบมาก ไม่แยกโซนเปียกโซนแห้ง	ถนนใหญ่ช่วงนี้รถจะค่อนข้างติดเพราะทำถนนอยู่,เหลือชั้น20ขึ้นไป
จำนวนที่ขายแล้ว	82%	59%	60%	80%
วันที่สร้างเสร็จ	มกราคม 2559	พฤษภาคม 2559	มิถุนายน 2560	ปลายปี 2561
สิ่งอำนวยความสะดวก	สิ่งอำนวยความสะดวก			
คลับเฮ้าส์	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ฟิตเนส	มี	มี	มี	มี
สระว่ายน้ำ	มี	มี	มี	มี
สวนสาธารณะ	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี
ระบบรักษาความปลอดภัย	มี	มี	มี	มี
ค่าส่วนกลาง (บาท/ตร.ม.)	40	40	40	35

ชื่อโครงการ	Knightsbridge (ในซึ่บริษัท)	The Posh twelve	The Crystal Bliss @Rattan- athibet	U Delight Rat- tanathibet	เอ พลัส อินส์ไปร้ รัตนธิเบศร์ 11
สถานที่ตั้ง	ถ.ติวานนท์	ถ.ติวานนท์	ถ.เวรดี	MRT ศูนย์ราชการ	MRT ศูนย์ราชการ
ผู้พัฒนา	บมจ. ออริจัน พร็อพ เพอร์ตี้	บริษัท แปซิฟิค สคาร์ ประเทศไทย จำกัด	บริษัท เอ.บี.เคคคอร์เรท จำกัด	บริษัท แกรนด์ ยูนิค ติเวลลิอ์เบนท์	บริษัท เอ พลัส เรียลเอส เตท จำกัด
ขนาดที่ดินโครงการ (ไร่)	1-2-4	4-2-61	3-1-58	5-1-10	0-0-193
ลักษณะโครงการ	คอนโด High Rise	High Rise	คอนโด High Rise	High Rise	Low Rise
จำนวนยูนิตทั้งโครงการ	373	2อาคาร A=552 B=821	539	989	70
แบบห้อง	4แบบ:1นอน,2นอน,Du- plex1นอน,Duplex- 2นอน (1น้ำทุกแบบ)	สตูดิโอ,1นอน,1นอน +1,Duplex1นอน,Du- plex1นอน+1,Duplex- 1นอน+1	5แบบ:ห้องสตูดิโอ/ 1ห้องน้ำ1ห้องน้ำ/3ห้อง นอน1ห้องน้ำ1ห้อง ครัว1ห้องนั่งเล่น	5แบบ:1Bed /1Bed Suite / 1Bed Deluxe /1Bed Pluss /2Bed /2Bed Deluxe/ 2Bed Suite	2แบบ:ห้องสตูดิโอ/1ห้อง นอน1ห้องน้ำ 1ห้องครัว 1ห้องนั่งเล่น
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	25.70-57.70	21-45	30-59	29-54.5	20-28
ราคาเริ่มต้น (ล้านบาท)	2.29,Duplex3.29	1.99-3.62	0.99	1.99	1.09
จุดเด่น	ทรูทรา,ส่วนกลาง สวย,มีห้องให้เลือก หลายแบบ,ใกล้ MRT กระทรวงสาธารณสุข 70 m	อยู่ติดถนน ไม่ต้องเข้า ซอยลึก	ราคาไม่สูงมาก,ห้อง ค่อนข้างกว้าง,ที่จอดรถ เยอะ,พื้นที่สำเร็จรูป SPC ดีกว่าพื้นลามิเนต ทนน้ำปูแล้วเรียบไม่เป็น คลื่นตามคอนกรีต ตัว SPC ทำมาจาก ซิลิกา ผสมพลาสติก	ส่วนกลางใหญ่, จัด สัดส่วนชัดเจน, ค่าส่วน กลางถูก, มีห้องให้เลือก เยอะ, ที่จอดรถเยอะ, มี เซเว่นข้างล่างติด	ราคาไม่แพง,เงียบ สงบ,มี,ใกล้ห้างสรรพ สินค้า,ใกล้รถไฟฟ้า
จุดด้อย	ราคาสูง,2ห้องนอนมี เพียง1ห้องน้ำ	ห้อง1นอนเล็กมาก และDuplex ก็แคบมาก	ไม่มีเฟอร์นิเจอร์ให้,เข้า ซอยมาลึก,คอนโดเพิ่ง ก่อสร้าง เสร็จประมาณ กลางปี63	กฎระเบียบแบบไข,ลิฟท์ ค่อนข้างอยู่ไกลเพราะจะมี ลิฟท์ฝั่งเดียว,ทางเข้าคอน โดถ้าไม่ดูดี ๆ จะมองไม่ ค่อยเห็น	กฎระเบียบแบบไข,ที่จอด รถน้อย,ไม่มีสระว่ายน้ำ, ทางเข้าคอนโดค่อนข้าง เปลี่ยว
จำนวนที่ขายแล้ว	80%	40% (ตอนนี้เปิดขายแค่ อาคารB)	60%	90%	100%
วันที่สร้างเสร็จ	2 ปี (เริ่มโอนปลาย ธันวาคม 2561)	กำลังก่อสร้าง (กันยายน 2563)	คาดว่าจะสร้างเสร็จ กลาง ปี 2563	ขายก่อนเปิดโครงการ ธันวาคม 2555 สร้างเสร็จ กันยายน 2557	กันยายน 2561
สิ่งอำนวยความสะดวก	สิ่งอำนวยความสะดวก				
คลับเฮาส์	ไม่มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ฟิตเนส	มี	มี	มี	มี	มี
สระว่ายน้ำ	มี	มี	มี	มี	ไม่มี
สวนสาธารณะ	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ระบบรักษา ความปลอดภัย	มี	มี	มี	มี	มี
ค่าส่วนกลาง (บาท/ตร.ม.)	45	45	30	35	42

หมายเหตุ: ข้อมูลระหว่าง กุมภาพันธ์ ถึง มีนาคม 2562

2.2.2 โครงการ วนา เรสซิเดนซ์

(ก) นโยบาย และลักษณะการตลาด

บริษัทฯ พัฒนาโครงการ วนา เรสซิเดนซ์ ภายใต้นโยบายและกลยุทธ์ ดังนี้

ภาพรวมกลยุทธ์การตลาด (Marketing Strategy)

การสร้างภาพลักษณ์ให้องค์กร

- Understanding เข้าถึงทุกคนได้ง่าย
- Rookie / Newcomer เป็นบริษัทน้องใหม่ที่มีศักยภาพ
- High Quality Product ทำโครงการคุณภาพ
- Real Luxury มีภาพลักษณ์ของความหรูหรา
- Reliable มีความน่าเชื่อถือ

กลยุทธ์การตลาดหลัก (Key Marketing Strategy)

1. สร้างสรรค์โครงการที่สามารถสร้างชื่อเสียงให้กับบริษัทฯ
2. สร้างความเชื่อมั่นในการซื้อโครงการบ้านเดี่ยวโดยการประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อออนไลน์ในแง่ต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ประโยชน์ใช้สอยของบ้าน การเลือกวัสดุและส่วนประกอบของบ้าน และราคาของบ้าน
3. เน้นการออกแบบบ้านที่มีความแปลกใหม่และโดดเด่นกว่าโครงการอื่น ๆ
4. โครงการต้องแสดงถึงความสำเร็จของบริษัทฯ
5. สร้างภาพลักษณ์บริษัทฯ ผ่านการประชาสัมพันธ์ด้วยสื่อโฆษณาภายนอกบ้าน
6. เน้นการประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อออนไลน์
7. ให้ความสำคัญที่กำลังตัดสินใจเปรียบเทียบ โดยจัดงานพิเศษเพื่อนำเสนอโครงการ

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (Target Customers)

- ด้านประชากรเน้นกลุ่มลูกค้า 2 กลุ่ม หลักดังนี้
 1. กลุ่มลูกค้าที่มีอายุ 30 ปีขึ้นไป ซึ่งอยู่ในช่วงเริ่มแต่งงานไปจนถึงช่วงมีลูกและมีสัตว์เลี้ยง
 2. กลุ่มลูกค้าผู้มีครอบครัวใหญ่ที่ประกอบไปด้วยสมาชิกตั้งแต่รุ่นปู่ย่าตายายจนถึงหลาน
- ด้านภูมิศาสตร์เน้นกลุ่มลูกค้าที่คุ้นเคยและอาศัยอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ, ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD), พระรามเก้า, พื้นที่ส่วนขยายของกรุงเทพมหานคร, และต่างจังหวัด
- ด้านเชื้อชาติเน้นกลุ่มลูกค้าคนไทย
- ด้านรายได้เน้นกลุ่มผู้มีรายได้ครัวเรือนตั้งแต่ 500,000 บาท ต่อเดือน ขึ้นไป
- ด้านวัตถุประสงค์การซื้อเน้นกลุ่มลูกค้าซื้อเพื่อเป็นเจ้าของ และกลุ่มที่ลงทุนระยะยาว

จุดมุ่งหมายของการพัฒนาโครงการ วนา เรสซิเดนซ์

1. เป็นบ้านที่เต็มไปด้วยนวัตกรรม
2. เป็นบ้านยั่งยืน
3. เป็นบ้านที่มีการใช้สอยได้หลากหลายและใช้ประโยชน์ได้จริง
4. มีมาตรฐานการก่อสร้างที่เข้มงวดและมีคุณภาพ
5. ค่าบำรุงรักษาต่ำ
6. มีการออกแบบที่ผสมผสานหลากหลาย

7. มีการตกแต่งภูมิสถาปัตยกรรมที่ร่มรื่นด้วยต้นไม้สีเขียว
8. สามารถเดินทางเข้าสู่ย่าน CBD ได้ภายในระยะเวลาไม่เกินครึ่งชั่วโมง

การจำหน่าย และช่องทางการจัดจำหน่าย

ดำเนินการขายโครงการโดยทีมงานมืออาชีพจาก บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งนอกจากดูแลการขายแล้วยังวางแผนการตลาดและแผนงานส่งเสริมการขาย โดยมีทีมอยู่ประจำที่สำนักงานขาย ของโครงการด้วย

การโฆษณาประชาสัมพันธ์

บริษัทฯ จะไม่มีการทำการตลาดแบบปูพรมในทุกสื่อการตลาด แต่จะเน้นสื่อที่เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเฉพาะเจาะจงได้และมีผลกับการตัดสินใจ โดยรูปแบบของโครงการจะสอดคล้องกับภาพลักษณ์ของ Brand ที่สื่อให้เห็นถึงบ้านที่น่าสมัยมีความเป็นนานาชาติ ตอบโจทย์ผู้อยู่อาศัยที่พิถีพิถัน และนักลงทุนที่ชาญฉลาด โดยทีมงานของบริษัทฯ ได้จัดงานพิเศษสำหรับ กลุ่มลูกค้า VVIP และจัดการเปิดตัวโครงการ (Grand Opening Event) ร่วมกับ (BRG) และจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายร่วมกับ BAY, Quattro และ Mercedes Benz อีกทั้งโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการผ่านสื่อออนไลน์เข้า Facebook เป็นหลัก

อีกทั้งโครงการมีการโฆษณาผ่านสื่อ การจัดกิจกรรม การใช้ป้ายโฆษณา และสื่อออนไลน์ในรูปแบบ ที่หลากหลายดังนี้

1. Teaser Campaign

ทายาทปัญญาทรัพย์สิน 3 แฉเกิดบ้านหรู “วนาเรสซิเดนซ์ พระราม 9” – ปิ่นนารุกคอนโดฯ แพงต่อ

วันที่ 2 กรกฎาคม 2561 - 20:16 น.



นายศุภกิจ ปัญญาทรัพย์สิน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท แอสเซท โฟว์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ทายาทรุ่นที่ 3 กลุ่มปัญญา ทรัพย์สิน เปิดแฉว่า จากประสบการณ์ 12 ปี ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้โครงการบ้านหรูในทำเลทอง 4 และมินิมูรี บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ โซนเหนือของกรุงเทพฯ ตลอดจนการร่วมทุนกับกลุ่มเพื่อน ภายใต้โครงการไอโอ คอนโด แคราย เป็น คอนโดมิเนียม 8 ชั้น 2 อาคาร รถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีกระโหลกสีทอง ภายใต้ บริษัท ออเดมัส เรส เอลเดท จำกัด มูลค่า 550 ล้านบาท ปัจจุบันเหลือขายอยู่ราว 150 ล้านบาท และโครงการระยอง อุดรธานี บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ราคาเริ่มต้น 2.59 ล้านบาท โดยร่วมทุนกับเพื่อนซึ่งเป็นคนอุดรฯ มูลค่าโครงการ 2,000-3,000 ล้านบาท หยอดพัฒนาเป็นแฟลค 33 ไร่ 91 ไร่ จากทั้งหมด 134 ไร่ ทั้งนี้ ยอดขายไปได้ค่อนข้างดี

‘แอสเซท โฟว์’รุกโลว์ไรส์-แนวราบ พลิกแผนลดเสี่ยงเศรษฐกิจถดถอย



ศุภกิจ ปัญญาทรัพย์สิน

โดย ศุภกิจ (J) ฐ

‘แอสเซท โฟว์’รุกโลว์ไรส์-แนวราบ พลิกแผนลดเสี่ยงเศรษฐกิจถดถอย

แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ ‘แอสเซท โฟว์’ ผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์ในเครือ บริษัท ‘ปัญญา ทรัพย์สิน’ ในเครือปัญญา ทรัพย์สิน จำกัด (มหาชน) หรือ ‘ปัญญา ทรัพย์สิน’ ได้ประกาศแผนพัฒนาโครงการ ‘ไอโอ คอนโด’ ในทำเลทอง 4 และมินิมูรี บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ โซนเหนือของกรุงเทพฯ ตลอดจนการร่วมทุนกับกลุ่มเพื่อน ภายใต้โครงการไอโอ คอนโด แคราย เป็น คอนโดมิเนียม 8 ชั้น 2 อาคาร รถไฟฟ้าสายสีม่วง สถานีกระโหลกสีทอง ภายใต้ บริษัท ออเดมัส เรส เอลเดท จำกัด มูลค่า 550 ล้านบาท ปัจจุบันเหลือขายอยู่ราว 150 ล้านบาท และโครงการระยอง อุดรธานี บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ราคาเริ่มต้น 2.59 ล้านบาท โดยร่วมทุนกับเพื่อนซึ่งเป็นคนอุดรฯ มูลค่าโครงการ 2,000-3,000 ล้านบาท หยอดพัฒนาเป็นแฟลค 33 ไร่ 91 ไร่ จากทั้งหมด 134 ไร่ ทั้งนี้ ยอดขายไปได้ค่อนข้างดี

2. งานเปิดตัวสำนักงานขาย

แอสเซท โฟว์ เปิดบ้านตัวอย่าง โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ บ้านเดี่ยวสุดลักซ์ชัวร์ คอกย้ำกลุ่มนิชมาร์เก็ตระดับบน ไทยยอดขาย รวมกว่า 500 ล้านบาท

Oct 10, 2018 | จำนวน 79



9 ตุลาคม 2561 – หลังจากเดินทาง พัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อคอกย้ำรูปแบบวิถีชีวิตสังคมเมืองที่ทันสมัย ล่าสุด บริษัท แอสเซท โฟว์ คือแอลอเนก จำกัด พร้อมพ่ายเขยื้อนโครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ บ้านเดี่ยวระดับลักซ์ชัวร์ ภายใต้แนวคิด A New Definition of Luxury Urban Home เปรียบเสมือนบ้านเดี่ยวที่สมบูรณ์แบบที่สุด และมีสไตล์สุดพิเศษ ด้วยแบบบ้านเดี่ยว 3 ชั้นพร้อมลิฟท์ที่ส่วนสูง สามารถอยู่ได้ถึง 3 เจนเนอเรชัน บนพื้นที่โครงการ 20 ไร่ จำนวน 69 ยูนิต ด้วยทำเลศักยภาพระหว่างความเจริญเติบโตของพระราม 9 - ศรีนครินทร์ ราคาเริ่มต้นที่ 20 ล้านบาท หลังเปิดจองเมื่อต้นเดือนกันยายนที่ผ่านมา สามารถสร้างยอดขาย รวมมูลค่ากว่า 500 ล้านบาท



MATEMNEWS.COM

เซเลบ-คนดัง ร่วมงาน แกรนด์ โอเพนนิ่ง บ้านหรู "วนา เรสซิเดนซ์"

By MATEMNEWS October 24, 2018



จากสื่อไทย ดิฉันทราบดีว่าหลายท่านกำลังมองหาบ้านหรู แอสเซท โฟว์ คือแอลอเนก จำกัด (มหาชน) บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของไทย เปิดตัวโครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ บ้านเดี่ยวระดับลักซ์ชัวร์ ภายใต้แนวคิด A New Definition of Luxury Urban Home เปรียบเสมือนบ้านเดี่ยวที่สมบูรณ์แบบที่สุด และมีสไตล์สุดพิเศษ ด้วยแบบบ้านเดี่ยว 3 ชั้นพร้อมลิฟท์ที่ส่วนสูง สามารถอยู่ได้ถึง 3 เจนเนอเรชัน บนพื้นที่โครงการ 20 ไร่ จำนวน 69 ยูนิต ด้วยทำเลศักยภาพระหว่างความเจริญเติบโตของพระราม 9 - ศรีนครินทร์ ราคาเริ่มต้นที่ 20 ล้านบาท หลังเปิดจองเมื่อต้นเดือนกันยายนที่ผ่านมา สามารถสร้างยอดขาย รวมมูลค่ากว่า 500 ล้านบาท



ด้วยโครงการ วนา เรสซิเดนซ์ สามารถตอบโจทย์ผู้อยู่อาศัยได้ครบ 3 เจนเนอเรชัน ด้วยพื้นที่ 69 ยูนิต บนพื้นที่ 20 ไร่ วนาเรสซิเดนซ์บ้านเดี่ยวระดับลักซ์ชัวร์ ภายใต้แนวคิด A New Definition of Luxury Urban Home เปรียบเสมือนบ้านเดี่ยวที่สมบูรณ์แบบที่สุด และมีสไตล์สุดพิเศษ ด้วยแบบบ้านเดี่ยว 3 ชั้นพร้อมลิฟท์ที่ส่วนสูง สามารถอยู่ได้ถึง 3 เจนเนอเรชัน บนพื้นที่โครงการ 20 ไร่ จำนวน 69 ยูนิต ด้วยทำเลศักยภาพระหว่างความเจริญเติบโตของพระราม 9 - ศรีนครินทร์ ราคาเริ่มต้นที่ 20 ล้านบาท หลังเปิดจองเมื่อต้นเดือนกันยายนที่ผ่านมา สามารถสร้างยอดขาย รวมมูลค่ากว่า 500 ล้านบาท

3. Pre-Sales Day



นอกจากนี้ยังมีแผนการจัดกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อกระตุ้นให้เกิดยอดขายอย่างต่อเนื่องเช่น แผนการจัดงานเปิดตัวอาคารคลับเฮ้าส์และสวนสาธารณะในเดือนพฤษภาคม 2563



ป้ายโฆษณาขนาดใหญ่



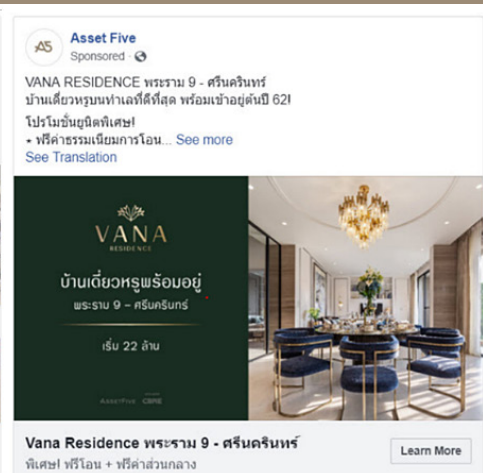
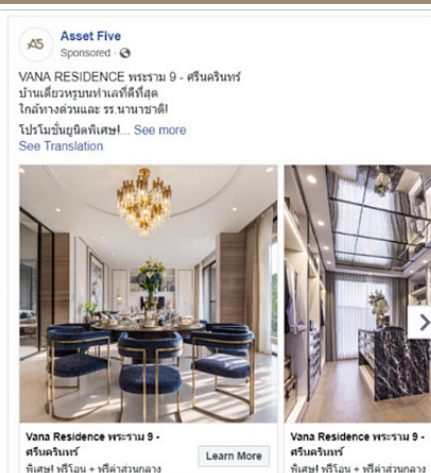
ป้ายโฆษณาขนาดเล็ก



การโฆษณาผ่าน influencer



การโฆษณาผ่าน สื่อออนไลน์



นอกจากนี้ โครงการ Vana Residence Rama 9 – Srinakarin ยังได้รับรางวัลจากการประกวด Thailand Property Awards 2019 ถึง 4 รางวัลซึ่งบ่งบอกถึงศักยภาพและคุณภาพของโครงการและเจ้าของโครงการ โดยมีรางวัลในด้านต่าง ๆ ดังนี้

1. รางวัล The winner of “Best Housing Development (Bangkok)”
2. รางวัล The winner of “Best Housing Architectural Design”
3. รางวัล The winner of “Special Recognition in CSR”
4. รางวัล Highly Commended Awards of “Best Boutique Developer”

(ข) การแข่งขันภายในอุตสาหกรรมปีที่ผ่านมาและภาวะอุตสาหกรรมสภาพการแข่งขันในอนาคต

โดยในปี 2562 มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทเปิดตัวใหม่ 118,975 หน่วยในขณะที่ปี 2561 เปิดตัวถึง 125,118 หน่วย หรือลดลง 5% และพิจารณาจากมูลค่าโครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดใหม่ในปี 2562 ซึ่งมีอยู่ 476,911 ล้านบาทนั้น ลดลงจากปี 2561 ที่เปิดตัวสูงสุดถึง 565,811 โดยลดลงถึง 16% แต่ตัวเลขเหล่านี้อาจจะไม่สะท้อนความเป็นจริงเนื่องจากในไตรมาสที่ 4 ปี 2562 รัฐบาลมีมาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์จึงมีการเปิดตัวในช่วงปลายปีโดยเฉพาะเดือนตุลาคมและพฤศจิกายนอย่างคึกคักมากเป็นพิเศษ ซึ่งเป็นการช่วยระบายสินค้าและช่วยผู้ประกอบการสร้างสินค้าเข้ามาในตลาดอีกอุปทานจึงไม่ถูกกดซับอย่างมีนัยสำคัญ

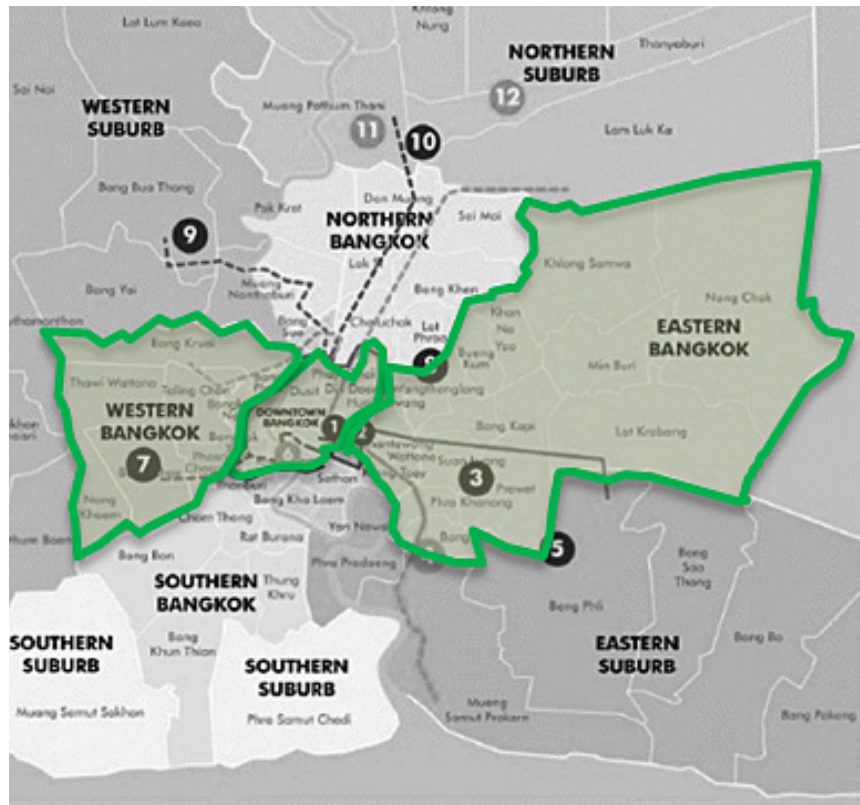
และหากพิจารณาในพื้นที่กรุงเทพมหานครใหม่ ซึ่งเป็นทำเลทองเนื่องจากใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ เขตพัฒนาเศรษฐกิจภาคตะวันออกหรืออีอีซี ที่กำลังเดินทางอย่างเข้มข้น ส่งผลให้มีผู้ประกอบการรายใหญ่เข้ามาพัฒนาโครงการในพื้นที่เป็นจำนวนมากเนื่องจากเป็นทำเลที่มีศักยภาพสูง อัตราการดูดซับ 55 หน่วยต่อเดือน หรือ 1 พันล้านบาทต่อเดือน โดยเฉพาะในกลุ่มระดับราคา 17-20 ล้านบาท ตอบโจทย์อุปสงค์กลุ่มลูกค้ากำลังซื้อสูง รายได้มากกว่า 1 แสนบาทต่อเดือน เช่น กลุ่มผู้บริหาร และนักธุรกิจรุ่นใหม่ แต่อย่างไรก็ตาม พบการแข่งขันสูงมาก

ที่มา : TerraBKK.com - <https://www.terrabkk.com/news/196692>

สำหรับในปี 2563 คาดว่าจากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ล่าสุดเรื่อง การกำหนดเงินคาวนซ์ขั้นต่ำหรืออัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) และมาตรการอื่น ๆ ที่ยังใช้อยู่ จะทำให้อุปทานที่อยู่อาศัยยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง การเปิดใหม่ในปี 2563 อาจไม่น้อยกว่าปี 2562 แม้เศรษฐกิจจะไม่ดีก็ตาม เพราะยังมีแรงซื้อจากการหวังเก็งกำไรเนื่องจากการลงทุนในธุรกิจอื่นมีจำกัด หรือการผันเงินจากเงินกู้ซื้อบ้านไปทำธุรกิจอื่น โดยสิ่งที่น่ากังวลก็คืออุปทานรอการขายจะมีมากขึ้น บ้านว่างหรือบ้านที่สร้างเสร็จและขายไปแล้วแต่ไม่มีผู้เช่าอยู่อาศัยจะเพิ่มขึ้นจากที่พบในปี 2562 จำนวน 525,000 หน่วย สัดส่วนนักเก็งกำไรอาจเกินร้อยละ 40 หนี้เสียอาจมีมากขึ้น ที่สำคัญสินเชื่อด้วยคุณภาพหรือสินเชื่อที่ไม่เกิดกำไรกับปล่อยกู้ (NPL) น่าจะปรับตัวเพิ่มขึ้นกว่าที่กำลังก่อตัวในปี 2562

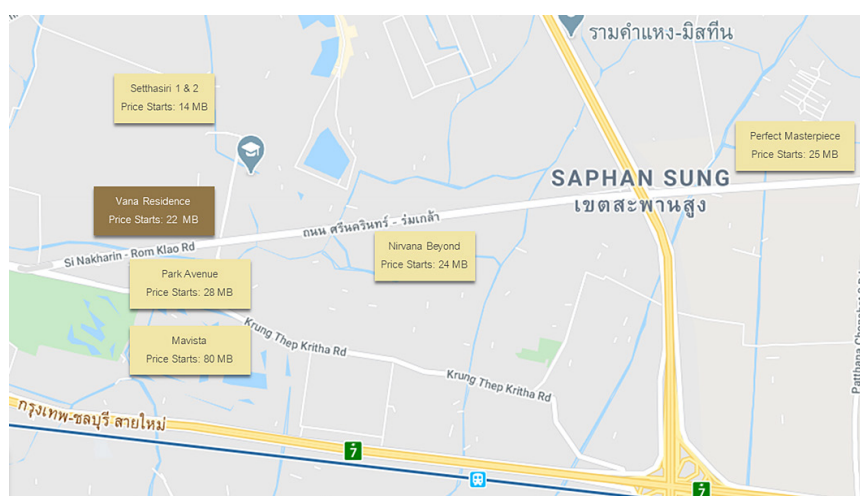
ที่มา: AREA แฉลงฉบับที่ 39/2563

จากผลสำรวจของ CBRE พบว่า โครงการบ้านพักอาศัย Luxury ที่มีราคาขาย 20 ล้านบาทขึ้นไปส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่บริเวณ (1) Western Bangkok (2) Downtown Bangkok และ (3) Eastern Bangkok



โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ นั้นตั้งอยู่ในบริเวณ ถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า (กรุงเทพมหานครตัดใหม่) ในพื้นที่ Eastern Bangkok ซึ่งมีลักษณะของทำเลที่ดีเทียบได้กับถนนราชพฤกษ์ ซึ่งมีลักษณะดังนี้

1. เป็นถนนขนาดใหญ่ มีเกาะกลางถนน และมี 6 ช่องทางจราจร ประกอบกับการสร้างอุโมงค์เชื่อมต่อและอยู่ใกล้จุดขึ้นทางด่วนพิเศษ ซึ่งทำให้ง่ายต่อการเดินทางเข้าสู่ตัวเมือง และทำอากาศยานสุวรรณภูมิ
2. ล้อมรอบไปด้วยการบริการระดับสูง เช่น โรงพยาบาลสมิติเวช โรงเรียนนานาชาติชั้นนำ มหาวิทยาลัยและศูนย์การค้าชุมชน
3. ระดับถนนสูงกว่าถนนกรุงเทพฯสายเก่า 1.50 เมตร ซึ่งสามารถป้องกันน้ำท่วมได้



ภาพรวมตลาดบ้านเดี่ยวระดับ Luxury ในบริเวณกรุงเทพฯ

จากการสำรวจคู่แข่งทางตรงพบว่าโครงการบ้านเดี่ยว Luxury ที่ติดกับถนนสายหลักนั้นยังมีจำนวนไม่มากซึ่งจุดนี้ทำให้โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ ค่อนข้างโดดเด่นในเรื่องของทำเลที่ตั้ง ส่วนในด้านภาพลักษณ์โครงการนั้นพบว่า โครงการคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียงจะมีการออกแบบบ้านในรูปแบบ traditional house แบบดั้งเดิม ซึ่งมีลักษณะเป็นบ้านพักอาศัย 2 ชั้นบนพื้นที่ดินขนาดใหญ่แต่มีพื้นที่ใช้สอยภายในน้อย ซึ่งเป็นจุดที่ทำให้โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ แต่งต่างและโดดเด่น เนื่องจากตัวบ้านออกแบบโดยเน้นพื้นที่ใช้สอยเพื่อให้เพียงพอกับลักษณะการใช้ชีวิตของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบคู่แข่งทางตรง

	Vana Residence			Park Private Avenue			Nirvana Beyond			Setthasiri Krungthep Kreetha 2			
House Type	Type A	Type B	Type C	S	M	L	S	M	L	Regal	Elite	Luminary	Cachet
Type	Single			Single			Single			Single			
Land area (Sq.wa)	69.9	56	53.5	57	60	76	31.3-63	30-34	21.1-43.7	105-137	92-141	78-95	65-84
Useable are (Sq.m.)	492	420	400	300	370	470	350	285	230	404	357	273	223
Starting price (MB)	30.5-35.3	26.9-30.7	22.9-24.6	27	37	50	25	33	43	25-36	22-25	18-20	14

2.2.3 โครงการบ้านรขยา บ้านข้าง 2

(ก) นโยบาย และลักษณะการตลาด

บริษัทฯ พัฒนาโครงการ บ้านรขยา บ้านข้าง 2 ภายใต้นโยบายและกลยุทธ์ ดังนี้

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (Target Customers)

- ด้านประชากรเน้นกลุ่มลูกค้า 2 กลุ่ม หลักดังนี้
 1. กลุ่มลูกค้าที่มีอายุตั้งแต่ 25 – 45 ปี ตั้งแต่วัยทำงาน วัยเริ่มต้นสร้างครอบครัว จนกระทั่งหลังแต่งงานวางแผนจะมีบุตรตลอดจนครอบครัวที่มีบุตรในวัยตั้งแต่แรกเกิด จนถึงกำลังเข้าศึกษาในมหาวิทยาลัย
 2. กลุ่มลูกค้าที่มีครอบครัวและญาติที่เป็นครอบครัวใหญ่ ที่มีจำนวนตั้งแต่ 4 คนขึ้นไป
 3. กลุ่มลูกค้าที่มีอาชีพที่เป็นข้าราชการ, รัฐวิสาหกิจ, พนักงานบริษัทและเจ้าของกิจการ
- ด้านภูมิศาสตร์เน้นกลุ่มลูกค้าที่อาศัยอยู่ในพื้นที่บริเวณใกล้เคียงและประกอบอาชีพบริเวณใกล้เคียงกับโครงการ ตลอดจนกลุ่มลูกค้าที่มีบุตรเรียนสถานศึกษาใกล้เคียงกับโครงการ
- ด้านเชื้อชาติเน้นกลุ่มลูกค้าคนไทยและคนไทยที่มีคู่สมรสชาวต่างชาติ
- ด้านรายได้เน้นกลุ่มผู้มีรายได้ครัวเรือนตั้งแต่ 60,000 บาท ต่อเดือน ขึ้นไป และผู้มีรายได้ส่วนตัวตั้งแต่ 18,000 บาท ต่อเดือน ขึ้นไป
- ด้านวัตถุประสงค์การซื้อเน้นกลุ่มลูกค้าซื้อเพื่อเป็นเจ้าของ และอยู่อาศัยอยู่จริง

2.2.4 โครงการบ้านรขยา วงแหวน-นาดี

(ก) นโยบาย และลักษณะการตลาด

บริษัทฯ พัฒนาโครงการ บ้านรขยา วงแหวน-นาดี ภายใต้นโยบายและกลยุทธ์ ดังนี้

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (Target Customers)

- ด้านประชากรเน้นกลุ่มลูกค้า 2 กลุ่ม หลักดังนี้
 1. กลุ่มลูกค้าที่มีอายุ 27 ปีขึ้นไป ซึ่งอยู่ในช่วงเริ่มแต่งงานไปจนถึงช่วงมีลูกและมีสัตว์เลี้ยง
 2. กลุ่มลูกค้าผู้มีครอบครัวใหญ่ที่ประกอบไปด้วยสมาชิกตั้งแต่รุ่นปู่ย่าตายายจนถึงหลาน

- ด้านภูมิศาสตร์เน้นกลุ่มลูกค้าที่คุ้นเคยและอาศัยอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ, ผู้ที่กำลังหาที่พักอาศัยที่ราคาไม่สูงจนเกินไป แต่ยังคงความเป็นบ้านหลังใหญ่
- ด้านเชื้อชาติเน้นกลุ่มลูกค้าคนไทย
- ด้านรายได้เน้นกลุ่มผู้มีรายได้ครัวเรือนตั้งแต่ 15,000 บาท ต่อเดือน ขึ้นไป
- ด้านวัตถุประสงค์การซื้อเน้นกลุ่มลูกค้าซื้อเพื่อเป็นเจ้าของพักอาศัยเอง, อยู่อาศัยแบบครอบครัว

การจำหน่าย และช่องทางการจัดจำหน่าย

ด้วยทำเลที่ตั้งของโครงการบ้านรชยา บ้านช้าง 2 ตั้งอยู่ที่ ถ.บ้านช้าง ต.หมากแข้ง อ.เมืองอุดรธานี ไม่ไกลจากเมือง และโครงการบ้านรชยา วงแหวน-นาดี ตั้งอยู่ทางเลี้ยวเมืองนาดี ต.นาดี อ.เมืองอุดรธานี จ.อุดรธานี ห่างตัวจากเมืองเพียง 7 กิโลเมตร ซึ่งใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อาทิ ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล โรบินสัน เทสโก้โลตัส (นาดี) และตั้งใกล้ (นาดี) ใกล้สนามบินอุดรธานี ใกล้สถานศึกษาต่าง ๆ ประจำจังหวัด ตั้งแต่ระดับอนุบาลไปจนถึงระดับมหาวิทยาลัย เช่น โรงเรียนอนุบาลอภิปัฒน โรงเรียนอุดรพิชัยรักษ์พิทยา โรงเรียนสตรีราชินูทิศ โรงเรียนอุดรพิทยานุกูล และมหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรธานี โดยส่วนผู้ที่สนใจโครงการสามารถติดต่อโครงการได้ทางช่องทาง ดังนี้

1) บ้านตัวอย่าง และสำนักงานขาย โครงการจัดให้มีบ้านตัวอย่าง 2 หลัง เป็นแบบบ้านเดี่ยวใหญ่ และแบบบ้านเดี่ยวเล็กซึ่งแบบบ้านเดี่ยวเล็กมีรูปแบบเดียวกันกับบ้านแฝด ลูกค้าสามารถเข้าชมบ้านตัวอย่างได้เพื่อประกอบการตัดสินใจของลูกค้า และทางโครงการจัดให้มีพนักงานขายที่พร้อมจะให้คำแนะนำและข้อมูลต่าง ๆ กับลูกค้า ตั้งแต่ขั้นตอนกระบวนการจองบ้านจนถึงขั้นตอนโอนกรรมสิทธิ์ได้

2) สื่อออนไลน์ โครงการบ้านรชยา บ้านช้าง 2 และโครงการบ้านรชยา วงแหวน-นาดี มีสื่อ Social Network อยู่หลายช่องทาง อาทิ สื่อทางเว็บไซต์, Facebook, Line@, Intragram, Twitter เป็นต้น เพื่อให้ลูกค้าสามารถรับรู้ข้อมูลต่าง ๆ เบื้องต้น ไม่ว่าจะเป็นแบบบ้าน แปลนบ้าน และการติดต่อสื่อสารกับทางฝ่ายขายผ่านสื่อข้างต้นได้

3) ป้ายบิลบอร์ด การติดตั้งป้ายบิลบอร์ดโครงการเพื่อเป็นสื่ออีกช่องทางตามถนนสายหลักภายในจังหวัดอุดรธานี เช่น บริเวณถนนนิคม ถนนบุญยาหาร ถนนพหลโยธินและบริเวณถนนบ้านช้างซึ่งเป็นป้ายหน้าทางเข้าซอยมายังโครงการ และเป็นเส้นทางที่มีลูกค้าเดินทางไปมาในถนนเส้นนี้อยู่เป็นจำนวนมาก และเป็นช่องทางที่ค่อนข้างได้ผลที่ดีมาเป็นอันดับแรก อีกทั้งภายในป้ายจะบอกถึงโปรโมชั่น ราคาเริ่มต้น ตลอดจนช่องทางการติดต่ออื่น ๆ เพื่อสร้างการรับรู้ให้กับผู้คนที่สนใจ และสามารถเข้าไปยังโครงการได้อีกด้วย

4) การออกบูธ ในการออกบูธทางโครงการจะมีการออกบูธในช่วงที่เปิดตัวโครงการ และมีการจัดโปรโมชั่นต่าง ๆ อยู่บริเวณศูนย์การค้า อาทิ เซ็นทรัล อุดรธานี หรือเมื่อมีงาน Event เช่น งานมหรหรรรมบ้านและคอนโดคร ซึ่งจะสามารถสร้างการรับรู้ให้แก่ผู้คนที่สนใจในศูนย์การค้าหรือผู้ที่สนใจสามารถเข้ามาสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้

5) ใบปลิว / โบรชัวร์ เป็นสื่อที่สามารถส่งตรงถึงมือผู้คนที่ได้อย่างใกล้ชิด ในการแจกใบปลิวทางโครงการได้จัดการแจกใบปลิวตามสถานที่ราชการต่าง ๆ หรือบริเวณที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการอยู่เป็นจำนวนมาก

การกำหนดตำแหน่งทางการตลาดของผลิตภัณฑ์



จากภาพแสดงให้เห็นถึงตำแหน่งทางการตลาดของโครงการบ้านรขยา บ้านช้าง 2 และโครงการบ้าน
รขยา วงแหวน-นาดี มีจุดเด่นในเรื่องของราคาและทำเลดีกว่าคู่แข่ง ในขณะที่คู่แข่งที่มีระดับราคาใกล้เคียง
จนกระทั่งสูงกว่าแต่มีทำเลที่ด้อยกว่า

(ข) การแข่งขันภายในอุตสาหกรรมปีที่ผ่านมาและภาวะอุตสาหกรรมสภาพการแข่งขันในอนาคต

อสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดอุดรธานีเป็นตลาดที่มีศักยภาพมาก เพราะจังหวัดอุดรธานีเป็นทำเลทองอย่างมากในเรื่องของความเจริญทางเศรษฐกิจ หลังจากมีนโยบายเปิดการค้าเสรี หรือ AEC ทำให้เมืองที่อยู่ติดชายแดนได้รับความสนใจเป็นพิเศษทั้งเหล่านักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงนักลงทุนที่มองเห็นโอกาสในการทำธุรกิจ เนื่องจากอุดรธานีมีเสน่ห์ตรงที่เป็นเมืองใกล้ชายแดนลาว เป็นจังหวัดที่มีขนาดใหญ่ที่สุดของทางอีสานเหนือ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งศูนย์การค้า การขยายตัวของค้าปลีก และแหล่งไลฟ์สไตล์ รองรับคนจากทางฝั่งไทยและทางฝั่งลาวให้เข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดอุดรธานีเป็นจำนวนมาก ทำให้ความเจริญหลังไหลเข้ามาในจังหวัดค่อนข้างมาก อีกหนึ่งจุดสำคัญคือ ถึงแม้จังหวัดหนองคายจะเป็นจังหวัดซึ่งอยู่ติดชายแดนของประเทศลาว แต่ด้วยขนาดจังหวัดที่ค่อนข้างเล็กและไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากนักจึงส่งผลให้จังหวัดอุดรธานีที่มีความพร้อมมากกว่าและได้รับการตอบรับที่ดีกว่าจากคนลาวที่เข้ามาท่องเที่ยวจับจ่ายใช้สอยในจังหวัด การเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดของคนลาวเป็นการเพิ่มศักยภาพของจังหวัดอุดรธานีขึ้นอีกระดับหนึ่ง

แผนภาพแสดงอาณาเขตแนววงแหวนรอบ จังหวัดอุดรธานี



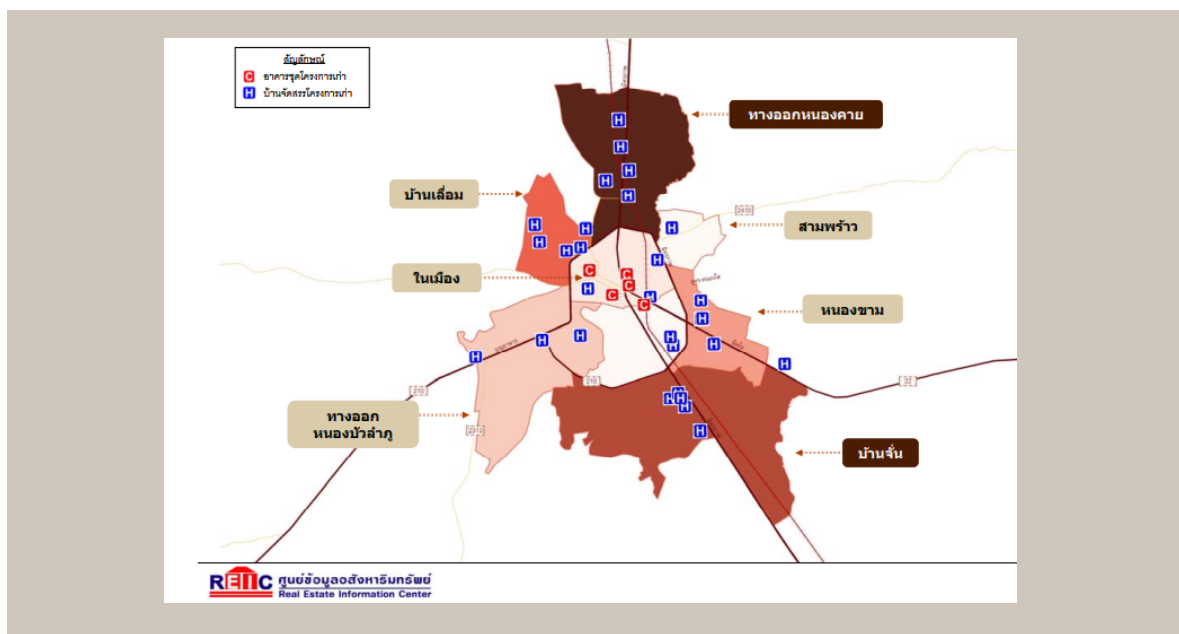
สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยอุดรธานีในปี 2562 นับจากต้นปีถึงเดือนสิงหาคม 2562 มีบ้านจัดสรรใหม่เปิดโครงการเพียง 2 โครงการเนื่องจากตลาดยังไม่มีความสนใจใหม่ๆ ที่จะบูมขึ้นได้แต่ยังสามารถเดินไปได้เรื่อยๆ เนื่องจากอุดรธานีเป็นจังหวัดใหญ่ มีศักยภาพในอีสานตอนบนและจังหวัดใกล้เคียงโดยรอบ แต่เวลานี้ยังมีข้อจำกัดด้านต่างๆ พอสมควร ต้องอาศัยเวลาอีกสักระยะ ที่จะทำให้อุตสาหกรรมนี้มีความเติบโตและสร้างอัตราความต้องการของตลาดจากที่จะมีแผนลงทุนมาถึงพื้นที่ในอนาคต อาทิ โครงการรถไฟฟ้ารางคู่ รถไฟความเร็วสูงไทย-จีนทำให้เกิดการพัฒนาเศรษฐกิจ อุตสาหกรรม มีศูนย์กระจายสินค้า โดยอุดรธานีมีปัจจัยเสริมที่มีศักยภาพคือ ความสะดวกในการคมนาคมขนส่ง ทั้งทางบกและอากาศ โครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในจังหวัดอุดรธานี มีจำนวน 39 โครงการ มีหน่วยในผังของทุกโครงการรวมกัน 5,831 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 17,227 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขายหรือเป็นอุปทานในตลาด 1,696 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขาย 6,360 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 34 โครงการ มีจำนวนหน่วยในผัง 2,967 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 11,343 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขายหรือเป็นอุปทานในตลาด 1,484 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขาย 5,918 ล้านบาท โครงการอาคารชุด จำนวน 5 โครงการ มีจำนวนหน่วยในผัง 2,864 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 5,884 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขายหรือเป็นอุปทานในตลาด 212 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขาย 443 ล้านบาท ทั้งนี้หน่วยเหลือขายโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุด จำนวน 1,696 หน่วย เป็นบ้านเดี่ยวมากที่สุด ร้อยละ 53.7 ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 3 - 5 ล้านบาท รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ร้อยละ 15.3 ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 2 - 3 ล้านบาท เป็นอาคารชุดร้อยละ 12.5 ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 2 - 3 ล้านบาท เป็นบ้านแฝดร้อยละ 10.5 ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 2 - 3 ล้านบาท เป็นอาคารพาณิชย์ ร้อยละ 4.5 ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 5 - 7.5 ล้านบาท ที่เหลือเป็นที่ดินเปล่า ตามลำดับ

ที่มา: <https://www.reic.or.th/News/RealEstate/440379> และ

<https://www.efinancethai.com/LastestNews/LatestNewsMain.aspx?release=y&ref=M&id=aFJPZ1k3OC81eGM9>

หน่วยขายได้สะสมและหน่วยเหลือขาย บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด จ.อุดรธานี						
ทำเล	บ้านเดี่ยว		บ้านแฝด		รวม	
	ขายได้	เหลือขาย	ขายได้	เหลือขาย	ขายได้	เหลือขาย
ในเมือง	25	250	41	20	66	270
บ้านจั่น	30	100	26	30	56	130
ทางออกหนองคาย	75	240	70	21	145	261
บ้านเลื่อม	130	97	70	18	200	115
หนองขาม	60	225	25	20	85	245
ทางออกหนองบัวลำภู	111	221	48	-	159	221
สามพร้าว	20	100	10	50	30	150
รวม	451	1,233	290	159	741	1,392

ที่มา : นสพ โคราชีसान ปีที่ 45 ฉบับที่ 2601 วันที่ 6-12 พฤศจิกายน 2562



แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2563 คาดว่าจะชะลอตัว อุปทานในตลาดยังเหลืออีกมาก โดยเฉพาะบ้านระดับราคา 3-5 ล้านบาท ในสินค้าคงเหลือที่สร้างเสร็จแล้ว การพัฒนาโครงการใหม่ จะมีการชะลอตัวหลายโครงการเพื่อรอจังหวะที่เหมาะสม ทั้งๆ ที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรแล้ว และการพัฒนาโครงการใหม่ คงต้องคำนึงถึง เรื่องรูปแบบบ้านและระดับราคาขาย ตามความต้องการของตลาด และกำลังซื้อ เป็นเรื่องสำคัญ รูปแบบการพัฒนาโครงการใหม่ จะมีบ้านระดับราคาขายที่ 1-2 ล้าน เพิ่มมากขึ้น ตามกำลังซื้อในตลาดผู้บริโภค ส่วนโครงการคอนโด ในจังหวัดอุดรธานี จะยังไม่มีการพัฒนาโครงการเกิดขึ้น

ที่มา: <https://www.thansettakij.com/content/property/414763>

ในจังหวัดอุดรธานีมีโครงการหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ ถูกพัฒนาขึ้นมากมาย ทั้งโครงการที่เป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และบ้านแฝด ซึ่งคู่แข่งทางตรงของโครงการบ้านรขยา บ้านข้าง 2 และโครงการ บ้านรขยา วงแหวน-นาดินั้น มีรายละเอียดต่อไปนี้

โดยเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการคู่แข่ง โครงการ บ้านรชยา บ้านข้าง 2 และ บ้านรชยา วงแหวน-นาดี มีรายละเอียด ดังนี้

อันดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตรว.)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	เปิดขาย	ประเภท	ราคา/ยูนิต (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต รวม	ยอด ขาย (ยูนิต)	ยอด คง เหลือ	ขาย เฉลี่ย/ เดือน	หมายเหตุ
1	บ้านรชยา บ้านข้าง 2	ถ.บ้านข้าง ต.หมากแข้ง	45-90	154-181	ม.ค. 61	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น /บ้านแฝด	2.49-5.29	161	144	17	6	ทำเลอยู่ใน เมือง
2	บ้านรชยา วงแหวน-นาดี	ถ.วงแหวน จังหวัดอุดรธานี ต.นาดี	42-106	152-176	ธ.ค. 62	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น /บ้านแฝด	2.19-3.19	89	6	83	N/A	ทำเลอยู่ใน เมือง
3	ศุภาลัย พาร์ค วิลล์ นิคโย	ถ.อุดร - สกกล	50 -73	150 - 175	มิ.ย. 57	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	3.58 - 3.89	350	135	215	1	ทำเลอยู่ นอกเมือง
4	ศุภาลัย เบลล่า	ถ.บ้านเลื่อม	50,53,56	150,203,217	พ.ค. 59	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น /บ้านแฝด/ทาวน์ โฮม	1.8 - 5	270	190	80	4	ทำเลอยู่ นอกเมือง
5	ศุภาลัย โนว วิลล์	ต.บ้านจั่น	18 - 35	113 - 122	ต.ค. 60	ทาวน์โฮม 2 ชั้น, บ้านแฝด 2 ชั้น	1.72 - 3.02	220	43	177	1	ทำเลอยู่ นอกเมือง
6	บ้านกลางเมือง 7	ถ.อุดรธานี-บ้าน ดาด ต.บ้านจั่น	60 - 68	108 - 162	มี.ค. 61	บ้านชั้นเดียว /บ้าน 2 ชั้น	3.59 - 4.5	51	45	7	1	ทำเลอยู่ นอกเมือง
7	ธันวาทาวน์	ถ.บ้านเลื่อม	60 - 68	183,211,144	ส.ค. 57	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น, บ้านชั้นเดียว	3.29 - 5	66	14	27	1	ทำเลอยู่ นอกเมือง
8	ลิเวลโล่ ทาวน์	ถ.มิตรภาพ อุดร-ขอนแก่น	41 - 60	161-215	เม.ย. 61	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	3.19 - 4.79	56	28	28	2	ทำเลอยู่ นอกเมือง
9	พลิน วิลล์	ต. บ้านเลื่อม	70 - 133	157 - 211	ก.ย. 55	บ้านชั้นเดียว	3.8 - 4.6	132	80	52	1	ทำเลอยู่ นอกเมือง
10	อิสรา 2	หนองลำโรง	50 - 70	145 - 190	มิ.ย. 61	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	2.89 - 4.8	126	32	94	2	ทำเลอยู่ นอกเมือง
11	ศรีธานี อิงค์ แลนด์	ถ.อุดร - หนองคาย	42 - 58	157 - 178	มิ.ย. 61	บ้านแฝด 2 ชั้น /บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	1.99 - 4.00	157	70	87	3	ทำเลอยู่ นอกเมือง (ไกล)
12	เดอะริช บ้าน เลื่อม	ต.บ้านเลื่อม	50 - 75	125 - 137	ต.ค. 61	บ้านชั้นเดียว	2.29 - 2.59	115	90	25	6	ทำเลอยู่ นอกเมือง
13	ลิริวิลเลจ	ถ.อุดร- หนองบัวลำภู ต.นิคมสงเคราะห์	54 - 70	115 - 255	ก.ค. 58	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น /บ้านชั้นเดียว	2.89 - 5.89	179	63	116	1	ทำเลอยู่ นอกเมือง
14	สิริน นารา	ถ.อุดร - หนองคาย	61	152 - 245	ธ.ค. 59	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	3.56 - 5.6	99	73	26	1	ทำเลอยู่ นอกเมือง (ไกล)
15	เคอ นายน์	ถ.เลี้ยวเมือง หนองคาย-สกล	62	170 - 218	พ.ค. 62	บ้านเดี่ยว/แฝด 2 ชั้น	2.89 - 4	54	8	46	1	ทำเลอยู่ นอกเมือง (ไกล)
16	เมโทร ปาร์ค	ต.นาดี บ้านหนอง หัวหมู	40-60	145-200	มิ.ย. 62	บ้านแฝด/เดี่ยว 2 ชั้น	1.69 - 2.7	227	30	197	4	ทำเลอยู่ นอกเมือง (ไกล)
17	เสนา วิลล์	ถ.อุดร - หนองบัวลำภู ต.นาดี	56 - 70	120 - 160	มี.ค. 62	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น / บ้านชั้นเดียว	2.69 - 3.89	137	20	117	2	ทำเลอยู่ นอกเมือง (ไกล)
18	บ้านแสนสุข หนองซาม	ถ.อุดร - สกลนคร	30 - 76	142 - 181	ธ.ค. 59	บ้านแฝด 2 ชั้น / บ้านเดี่ยว 2 ชั้น / บ้านชั้นเดียว	2.25 - 3.56	86	71	15	2	ทำเลอยู่ นอกเมือง (ไกล)

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์ หรือบริการ

เนื่องจากบริษัทฯ ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จึงมีแนวทางการจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ โดยเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของ Use Looking For Site ซึ่งบริษัทฯ จะกำหนดรูปแบบโครงการที่เหมาะสม เพื่อใช้เป็นแนวทางในการจัดหาที่ดินที่เหมาะสมกับรูปแบบโครงการ เพื่อทำการก่อสร้างเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม และโครงการประเภทอื่น ๆ ทั้งนี้การกำหนดรูปแบบโครงการเบื้องต้นนั้นบริษัทฯ จะตัดสินใจโดยผ่านการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการใน 4 ด้านหลัก ๆ ได้แก่ ด้านกฎหมาย ด้านกายภาพ ด้านการตลาด และด้านการเงิน ทั้งนี้เมื่อได้กำหนดรูปแบบโครงการที่เหมาะสมแล้ว บริษัทฯ จะใช้แนวทางในการจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการในด้านต่าง ๆ ดังนี้

2.3.1 การจัดหาที่ดิน

ก่อนเริ่มต้นกระบวนการจัดหาที่ดินหรือทำเลที่ตั้งโครงการนั้น บริษัทฯ จะมีการกำหนดแนวทางเบื้องต้นเพื่อให้สามารถจัดหาที่ดินได้ตรงตามลักษณะที่บริษัทฯ ต้องการ ดังนี้

1. โครงการบ้านแนวราบต้องมีทางเข้าออกติดถนนสายหลัก ในย่านที่กำลังเติบโตเป็นทำเลอยู่อาศัยที่เดินทางสะดวกใกล้ทางด่วน โรงเรียน โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า และ/หรือซูเปอร์มาร์เก็ตชั้นนำ ใช้เวลาเดินทางเข้าเมือง Central Business District (CBD) เพียง 30 นาที โดยโครงการบ้านของบริษัทฯ จะอยู่ในขนาดกลางคือประมาณ 50 – 150 หลังต่อโครงการ เพื่อตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าที่กำลังขยายครอบครัว มีสมาชิกทุกเพศวัย 3 เจนเนอเรชั่น และไม่ต้องอาศัยอยู่ในโครงการที่มีขนาดใหญ่เกินไป ในขณะที่เดียวกันก็ไม่ประสงค์จะอยู่ในโครงการที่เล็กจนเกินไปเนื่องจากต้องแบกรับค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่สูงเกินความจำเป็น
2. โครงการคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัยต้องเดินทางถึงสถานีรถไฟฟ้าสายหลัก โดยต้องอยู่ในระยะไม่เกิน 500 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้า และหากไม่ใกล้จากสถานีรถไฟฟ้าที่เป็นสถานีเชื่อมต่อ (Interchange Satation) จะพิจารณาเป็นพิเศษ หลังจากผ่านการคัดกรองจากหลักเกณฑ์ข้างต้น บริษัทฯ จะพิจารณาดำเนินการตามระดับราคา ประเภท และลักษณะราคาตามที่โครงการต้องการขาย พร้อมทั้งปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.3.1.1 ข้อกำหนดด้านกฎหมาย

ก่อนทำการเลือกซื้อที่ดินนั้นบริษัทฯ จะทำการศึกษากฎหมายต่าง ๆ อันเกี่ยวข้องกับที่ดิน เพื่อตรวจสอบว่าสามารถทำโครงการได้อย่างถูกต้องตามกฎหมายและราบรื่นหรือไม่

2.3.1.2 บริบททางกายภาพ

บริษัทฯ เลือกซื้อที่ดินที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี ซึ่งสามารถสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับโครงการ และบริษัทฯ ได้นอกจากนี้ทำเลที่ดินที่จัดหาจะต้องมีความสะดวกในการเข้าถึงมีความใกล้กับสถานที่สำคัญและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

2.3.1.3 ขนาดแปลงที่ดิน

ขนาดที่ดินต้องมีความเหมาะสมในการพัฒนาโครงการ โดยที่ดินที่โครงการต้องการหาเพื่อทำหมู่บ้านจัดสรรนั้นจะมีขนาดที่ดินประมาณ 9 ไร่ ขึ้นไป มีหน้ากว้าง มีทิศทางที่ดี ถูกต้องตามหลักฮวงจุ้ยแปลงจัดสรรแบ่งลงตัวตามขนาดบ้าน ในขณะที่ที่ดินที่ใช้สำหรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมจะมีขนาดตั้งแต่ 300 ตร.ว. ขึ้นไป ทั้งนี้รูปร่างของที่ดินต้องมีความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการด้วย

2.3.1.4 ทำเลที่ตั้ง และการเข้าถึง

ที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการในกรุงเทพฯ นั้นต้องมีความสะดวกในการเดินทางเข้าสู่ศูนย์ กลางเมือง โดยสามารถเดินทางจากที่ดินเข้าสู่ย่าน CBD ของเมืองได้ภายในเวลาประมาณ 30 นาที แต่เนื่องจากโครงการที่พัฒนาในต่างจังหวัด ตั้งอยู่ในจังหวัดอุดรธานีซึ่งยังมีพื้นที่ดินเปล่าค่อนข้างมาก จึงสามารถจัดหาที่ดินที่สามารถเดินทางเข้าสู่ใจกลางเมืองได้ภายในระยะเวลาประมาณ 10 นาทีเท่านั้น

2.3.1.5 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ จะจัดซื้อแปลงที่ดินที่ล้อมรอบด้วยสิ่งแวดล้อมที่ดี และคุ้มค่าต่อการลงทุนในอนาคต โดยบริษัทฯ ได้คิดค้น และพัฒนาโครงการโดยคำนึงถึงประโยชน์ และความเหมาะสม โดยรูปแบบโครงการที่จะถูกพัฒนาขึ้น ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดแย้งกับแหล่งเสื่อมโทรม และสถานที่ที่อาจก่อให้เกิดอันตรายต่อลูกค้าผู้ซื้อสินค้าของบริษัทฯ ในการดำเนินการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ของบริษัทฯ หากโครงการใดเข้าเงื่อนไขที่ต้องยื่นขออนุมัติต่อคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ จะมีการว่าจ้างที่ปรึกษาสิ่งแวดล้อมเพื่อดำเนินการจัดเตรียมรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA Report) เพื่อให้สามารถขออนุญาตต่าง ๆ อย่างถูกต้องตามกฎหมายจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม เมื่อเกิดการก่อสร้างเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม อีกทั้งเมื่อเริ่มมีการก่อสร้างได้ควบคุม และตรวจสอบด้านระบบน้ำเสีย โดยน้ำเสียจากแต่ละโครงการจะได้รับการบำบัดก่อนระบายลงบ่อพัก รวมทั้งจัดให้มีการตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งให้ได้มาตรฐานตามกฎหมายกำหนดไว้ก่อนระบายลงสู่สาธารณะ เพื่อไม่ให้มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยมีการติดตามผล และประสานงานกับหน่วยงานราชการอย่างต่อเนื่อง

2.3.1.6 สภาพตลาด

บริษัทฯ จะเลือกซื้อที่ดิน ในทำเลที่มีสภาวะตลาดเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการคือมี อุปสงค์ และ อุปทานของกลุ่มเป้าหมายที่เพียงพอ และราคาที่ดินที่เหมาะสมกับการทำโครงการ อีกทั้งยังมีช่องว่างทางการตลาดที่บริษัทฯ เล็งเห็นและสามารถเติมเต็มความต้องการของกลุ่มลูกค้าแบบเฉพาะเจาะจงเข้าไปได้จะพิจารณาเป็นพิเศษ

2.3.1.7 ความคุ้มค่าทางการเงิน

ก่อนทำการเลือกซื้อที่ดินนั้นบริษัทฯ จะทำการศึกษาความคุ้มค่าทางการเงินโดยพิจารณาจากโมเดลธุรกิจซึ่งจะแตกต่างกันไปตามประเภทของโครงการที่เลือกทำเพื่อตรวจสอบว่าสร้างผลกำไร ว่าคุ้มค่าและได้ตามเป้าหมายหรือไม่ โดยจะพิจารณาจากอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR), อัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE), อัตราส่วนผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA), กำไรสุทธิ (NET PROFIT), และอื่น ๆ

2.3.2 การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการพิจารณาเลือกพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ จะดำเนินการตามขั้นตอนและกระบวนการในการศึกษาพิจารณาและดำเนินการดังต่อไปนี้

2.3.2.1 ขั้นตอนศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study)

บริษัทฯ จะดำเนินการศึกษารวบรวมข้อมูล เช่น ข้อมูลทางกฎหมาย กายภาพ การตลาด และการเงิน โดยละเอียด เพื่อกำหนดลักษณะและประเภทของโครงการที่จะเลือกพัฒนา โดยจะเลือกแนวทางที่เป็นไปได้มากที่สุด และคุ้มค่าการลงทุนที่สุด

2.3.2.2 ขั้นตอนคัดเลือกผู้ออกแบบ

บริษัทฯ จะดำเนินการคัดเลือกผู้ออกแบบโดยพิจารณาเลือกผู้ออกแบบที่มีความถนัดตามรูปแบบโครงการและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแต่ละประเภท และต้องมีความน่าเชื่อถือมากพอสมควร หากมีข้อสงสัยเป็นที่รู้จักของกลุ่มตลาดจะพิจารณาเป็นพิเศษ โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการระดับ Luxury ทั้งนี้จะพิจารณาประสบการณ์และผลงานที่ผ่านมาเป็นสำคัญประกอบด้วย

และบริษัทฯ กำหนดหลักการออกแบบและการนำเสนอผลิตภัณฑ์ซึ่งไม่ยึดติดกับรูปแบบการทำโครงการแบบเดิม ๆ โดยมุ่งให้แบบบ้านตอบโจทย์ผู้อยู่อาศัยอย่างแท้จริง กล่าวคือ เน้นพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ยกตัวอย่างเช่น โครงการwana เรสซิเดนซ์ มีลิฟต์

ภายในบ้านเพื่อตอบสนองความต้องการของครอบครัวที่มีผู้สูงอายุ หรือผู้พิการบกพร่อง ให้มีความปลอดภัยสูงสุด ด้วยแนวคิด Universal design และออกแบบให้อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสมและ/หรือสามารถติดตั้งได้ทุกหลังในภายหลังหากไม่ต้องการมีระบบอินเทอร์เน็ตความเร็วสูงและสาย LAN ที่จำเป็นต่ออุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ติดตั้งทุกจุดทั่วบ้าน สามารถรองรับระบบ Home Automation ที่เรียบง่ายและใช้งานได้ง่าย หากลูกค้าต้องการติดตั้งเพิ่มเติมเพื่ออำนวยความสะดวก เป็นต้น

2.3.2.3 ขั้นตอนพัฒนาแบบโครงการ

บริษัทจะดำเนินการออกแบบโครงการควบคู่ไปกับการทำงานของผู้ออกแบบ มีบุคลากรที่เกี่ยวข้องงานก่อสร้างเป็นทีมควบคุมการก่อสร้างหลัก โดยทีมงานก่อสร้างของบริษัทฯ จะเป็นศูนย์กลางในการประสานงานกับทีมออกแบบ ไม่ว่าจะเป็นสถาปนิก ภูมิสถาปนิก ตกแต่งภายใน ผู้รับเหมางานต่าง ๆ บริษัทฯ มีนโยบายจัดซื้อและจัดจ้างวัสดุก่อสร้างบางประเภทเองเพื่อควบคุมต้นทุนการก่อสร้างและ/หรือเพื่อให้มั่นใจว่างานในส่วนนั้น ๆ มีคุณภาพที่ดีที่สุดพร้อมดำเนินการตรวจเช็คข้อบกพร่องต่าง ๆ เพื่อให้ได้รูปแบบโครงการที่เหมาะสมและถูกต้องที่สุด

มีทีมวิศวกรผู้มากประสบการณ์จากหลากหลายแขนง อาทิเช่น วิศวกรโครงสร้าง วิศวกรงานระบบไฟฟ้า ประปา วิศวกรเครื่องกล Quality Control (QC) และ Quality Survey (QS) เป็นต้น

2.3.2.4 ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง

บริษัทฯ จะดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างให้ถูกต้องตามกระบวนการทางกฎหมาย เพื่อป้องกันการเกิดปัญหาต่าง ๆ ในอนาคต บริษัทฯ มีการปรึกษาและตรวจสอบความถูกต้องกับหน่วยงานราชการที่ออกใบอนุญาตตั้งแต่เริ่มทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน (Feasibility study) ของโครงการ จนถึงได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง

2.3.2.5 ขั้นตอนการจัดหาผู้รับเหมา

บริษัทฯ จะดำเนินการจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการโดยจะพิจารณาผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ และมีความน่าเชื่อถือ ประกอบกับมีกำลังการผลิตที่สามารถดำเนินงานก่อสร้างจนสำเร็จลุล่วงได้ภายในเวลาที่กำหนดอย่างมีคุณภาพ โดยส่วนมากจะเป็นผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์และเคยร่วมงานกันมาก่อนหน้านี้จะพิจารณาเป็นพิเศษ นอกจากนี้ยังต้องมีผลงานที่โดดเด่นในอดีต มีชื่อเสียง และมีความถนัดในการทำงานโดยเฉพาะงานที่มีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการที่ต้องการให้ก่อสร้าง โดยบริษัทฯ จะเลือกผ่านกระบวนการประมูลราคาค่าก่อสร้าง ทั้งนี้บริษัทฯ จะทำการประเมินคุณภาพงานของผู้รับเหมาเป็นระยะ ๆ เพื่อนำมาปรับปรุงข้อผิดพลาดต่าง ๆ ให้ดีขึ้น

2.3.2.6 ขั้นตอนการก่อสร้าง

บริษัทฯ มีการจัดตั้งทีมสำหรับควบคุมงานก่อสร้างโดยเฉพาะ ซึ่งจะคอยควบคุมการทำงานของผู้รับเหมา เพื่อให้ก่อสร้างได้แล้วเสร็จตามเวลา มีคุณภาพดี ใช้งบประมาณไม่สิ้นเปลือง และเกิดข้อผิดพลาดน้อยที่สุด โดยจะมีการตกลงด้านการจัดหาวัสดุก่อสร้างกับทีมผู้รับเหมาตามความเหมาะสมของวัสดุแต่ละชนิด เพื่อหาแนวทางควบคุมงบประมาณให้อยู่ในเกณฑ์ที่กำหนด

2.3.2.7 ขั้นตอนการตรวจเช็คผลงาน

บริษัทฯ มีการจัดตั้งทีมสำหรับตรวจเช็คคุณภาพของโครงการก่อนการส่งมอบ เพื่อให้ลูกค้าได้รับโครงการที่มีความสมบูรณ์ที่สุด

2.3.2.8 ขั้นตอนการติดตามผลงาน

บริษัทฯ มีการดำเนินการติดตามผลงานหลังส่งมอบ โดยมีการสอบถามความพึงพอใจและข้อเสนอแนะต่าง ๆ จากลูกค้า เพื่อนำคำแนะนำของลูกค้าไปพัฒนาและปรับปรุงให้ดีขึ้นในการพัฒนาโครงการต่อไป

2.3.2.9 ขั้นตอนการบริการหลังการขายและ Property Management

การบริหารหลังการขายและ Property Management เป็นส่วนสำคัญในการสร้างรากฐานที่ยั่งยืนให้กับบริษัทฯ จากงานวิจัยตลาดของ AGENCY FOR REAL ESTATE พบว่ากว่าร้อยละ 60 ของยอดขายโครงการมาจากลูกค้าเก่าที่แนะนำและให้ความเชื่อมั่นกับลูกค้าใหม่ในการตัดสินใจเลือกซื้อโครงการ บริษัทฯ จะทำการคัดเลือกผู้บริหารโครงการที่มีประสบการณ์มาเป็นผู้บริหารโครงการต่อจากบริษัทฯ เมื่อมีการส่งมอบโครงการเรียบร้อยแล้ว โดยขั้นตอนที่ผ่านนี้ บริษัทฯ ได้จัดตั้งทีมงานโดยเฉพาะเพื่อประสานงานที่เกี่ยวกับ Property Management เพื่อให้ความมั่นใจลูกค้าว่า ทั้งโครงการจะได้รับการดูแลอย่างต่อเนื่องและดีที่สุด

2.4 จุดแข็ง/จุดอ่อนโดยรวมของบริษัทฯ

จุดแข็ง	จุดอ่อน
<ol style="list-style-type: none"> 1. มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจนเนื่องจากรูปแบบของโครงการที่แตกต่าง 2. สามารถขยายโครงการโดยซื้อที่ดินทำเลที่ดีในราคาที่สูงกว่าผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปซึ่งเน้นที่ดินในการขายบ้านแต่ละหลังเนื่องจากบริษัทฯ เน้นสร้างมูลค่าเพิ่มจากการก่อสร้างและออกแบบ 3. ผลักดันของบริษัทฯ จะมีจุดแข็งที่ชัดเจนเรื่องราคาต่อพื้นที่ใช้สอย 4. ทีมงานมีทั้งคนรุ่นใหม่และผู้มีประสบการณ์ในวงการที่ผสมผสานกันอย่างลงตัว ทำให้เข้าใจกลุ่มเป้าหมายเป็นอย่างดี 5. มีความคล่องตัวและยืดหยุ่นสูงในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ 6. เนื่องจากจำนวนโครงการในแต่ละปีจะไม่มากแต่มีมูลค่าที่สูง บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญและลงรายละเอียดได้เต็มที่ ทำให้มีการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพในทุก ๆ สายงาน และมีสัดส่วนกำไรต่อรายได้ที่สูงเกินมาตรฐาน 	<ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัทฯ และชื่อโครงการของบริษัทฯ ยังไม่เป็นที่รู้จักในวงกว้าง จึงไม่สามารถแข่งขันอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดในระดับตลาดที่ครอบคลุมทุกกลุ่มลูกค้า (Mass Market Segment) ซึ่งเป็นตลาดที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทยได้ ณ ปัจจุบัน 2. กลุ่มลูกค้าที่เป็นเป้าหมายของโครงการเข้าถึงได้ค่อนข้างยากในเชิงของการตลาด และมีฐานข้อมูลจำกัด

2.5 การงานที่ยังไม่ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดขายแล้วแต่ยังอยู่ระหว่างก่อสร้างทั้งหมด 3 โครงการตามรายละเอียด ดังนี้

โครงการ	วนา เรสซิเดนซ์	บ้านรัชยา บ้านช้าง 2	บ้านรัชยา วังหวาน-นาดี
บริษัทผู้พัฒนา	บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัท รัชยาเรียลเอสเตท จำกัด	บริษัท รัชยาเรียลเอสเตท จำกัด
ที่ตั้ง	เขตบางกะปิ ถนนศรีนครินทร์ – รัชโยธิน (กรุงเทพมหานครใหม่)	ถ.บ้านช้าง ต.หมากแข้ง อ.เมืองอุดรธานี	ถ.วงแหวนจังหวัดอุดรธานี ต.นาดี อ.เมืองอุดรธานี
รูปแบบ	บ้านเดี่ยวรูปแบบ สโกลล์โมเดิร์นลักซ์ชัวร์	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด สโกลล์โมเดิร์น	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด สโกลล์โมเดิร์น
โครงการ	พื้นที่โครงการ (ตร.ว.)	7,953.3	13,349.0
	จำนวนยูนิต	69	161
	มูลค่า (ลบ.)	1,822	488
ช่วงที่เปิดขาย	กันยายน 2561	มกราคม 2561	ธันวาคม 2562
ช่วงที่เริ่มโอน	มีนาคม 2562	สิงหาคม 2561	กรกฎาคม 2563
โอนแล้ว	จำนวนยูนิต	10	126
	มูลค่า (ลบ.)	281.31	364.33
จองและทำสัญญาแล้ว	จำนวนยูนิต	33	18
	มูลค่า (ลบ.)	937.61	61.76
คงเหลือขาย	จำนวนยูนิต	36	17
	มูลค่า (ลบ.)	884.39	61.91
วันที่คาดว่าจะปิดโครงการ	มิถุนายน 2563	กันยายน 2563	ธันวาคม 2564

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 ความเสี่ยงจากการใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

ด้านอุปสงค์ ปัจจุบันการถือครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เสียภาษีเพียงเล็กน้อยเท่านั้น ในรูปแบบภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน ซึ่งตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2563 รัฐบาลจะเริ่มเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายฉบับนี้ ซึ่งเป็นอัตราที่สูงกว่าการจัดเก็บ ณ ปัจจุบัน ซึ่งจะทำให้อุปสงค์ในอสังหาริมทรัพย์โดยรวมลดลง โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าสูง ที่ไม่อยู่ในข่ายยกเว้นการเสียภาษี

ด้านอุปทาน ตามกฎหมายดังกล่าว ผู้ถือครองที่ดินเปล่าจะถูกจัดเก็บภาษีในอัตราค่อนข้างสูง ทำให้ผู้ถือครองที่ดินเปล่ามีแนวโน้มที่จะจำหน่ายที่ดินออก หรือนำมาพัฒนาโครงการเพื่อให้มีรายได้มาชดเชยภาษีที่ต้องเสีย ทำให้ผู้ประกอบการขนาดเล็กรายใหม่เกิดขึ้นมาก ส่งผลให้เกิดการแข่งขันที่สูงในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

3.2 ความเสี่ยงจากเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

ปัจจุบันสถาบันการเงินเข้มงวดกับการปล่อยสินเชื่อแก่ผู้บริโภคที่ซื้อที่อยู่อาศัย อันเนื่องจากความวิตกของภาระหนี้สินครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง อีกทั้งเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2561 ธนาคารแห่งประเทศไทย ออกประกาศ การกำหนดเงินดาวน์ขั้นต่ำหรืออัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) ให้สะท้อนความเสี่ยงได้ดีขึ้นสำหรับการปล่อยสินเชื่อพร้อมกัน 2 หลังขึ้นไป และถึงแม้เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2562 ธนาคารแห่งประเทศไทยผ่อนปรนมาตรการ LTV สำหรับการกู้ร่วม แต่โดยภาพรวมก็ยังคงมีความเข้มงวดกับการปล่อยสินเชื่อแก่ผู้บริโภคที่ซื้อที่อยู่อาศัยอยู่ ดังนั้นลูกค้ามีความเสี่ยงที่สถาบันการเงินจะไม่อนุมัติสินเชื่อให้ อันจะส่งผลกระทบต่อยอดขายการโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวบริษัทฯ จะประเมินคุณสมบัติเบื้องต้น และความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ของลูกค้าที่จะขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินตั้งแต่ช่วงที่เข้ามาซื้อโครงการไปจนถึงการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน นอกจากนี้ สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดยส่วนมากจะมีการเรียกเก็บเงินดาวน์จากลูกค้าประมาณร้อยละ 20 ของราคาขาย ส่วนอีกร้อยละ 80 เป็นการขอสินเชื่อจากธนาคาร ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งจะทำให้ความเสี่ยงจากการปล่อยสินเชื่อลดลง เนื่องจากสัดส่วนในการขอสินเชื่อต่ำกว่าเกณฑ์ที่สถาบันการเงินกำหนด

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 ทรัพย์สินถาวรหลักที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ทรัพย์สินถาวรหลัก ประกอบด้วย ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า อุปกรณ์ เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ เป็นต้น ซึ่งสามารถแสดงรายละเอียดได้ดังนี้

ประเภท / ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)		ลักษณะกรรมสิทธิ์
	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 61	
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	1.71	1.82	บริษัทย่อยเป็นเจ้าของ
อุปกรณ์	0.35	0.24	บริษัทย่อยเป็นเจ้าของ
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	2.47	2.18	บริษัทย่อยเป็นเจ้าของ
ยานพาหนะ	1.43	2.44	บริษัทย่อยเป็นเจ้าของ
รวม	5.96	6.68	

4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัทฯ จะลงทุนในบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องเท่านั้น เพื่อสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมาย

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไป

(1) บริษัทที่ออกหลักทรัพย์

ชื่อ :	บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ :	เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 19 ยูนิค 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
ประเภทธุรกิจ :	ลงทุนในบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง
เลขทะเบียนบริษัท :	0107546000181
โทรศัพท์ :	02-026-3512
โทรสาร :	02-026-3513
เว็บไซต์ :	www.assetfive.co.th
จำนวนและชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมดของบริษัท :	หุ้นสามัญ 1,123,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

(2) นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

ชื่อ :	บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทแม่)
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ :	เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 19 ยูนิค 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
ประเภทธุรกิจ :	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
โทรศัพท์ :	02-026-3512
โทรสาร :	02-026-3513
จำนวนและชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมดของบริษัท :	หุ้นสามัญ 30,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

ชื่อ :	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ :	อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 410/93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์ :	02-009-9000
โทรสาร :	02-009-9991
เว็บไซต์ :	www.rachaya.co.th
จำนวนและชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมดของบริษัท :	หุ้นสามัญ 30,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

(3) บุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์

ชื่อ :	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ :	อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 410/93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์ :	02-009-9000
โทรสาร :	02-009-9991

ผู้สอบบัญชี

ชื่อ :	นางจุมพฏ ไพรัตน์กร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7645 นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5599 นางสาวสุภาภรณ์ มั่งจิตร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8125 แห่งบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ :	316/32 ซอยสุขุมวิท 22 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ :	0-2259-5300
โทรสาร :	02-260-1553

6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี -



ส่วนที่ 2

การจัดการและ
การทำกับดูละการ



7. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

7.1 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 1,123,000,000 บาท เรียกชำระแล้ว 1,123,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,123,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท*

หมายเหตุ : เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 1/2563 ได้มีมติอนุมัติลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 561,500,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,123,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 561,500,000 บาท โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นจากหุ้นละ 1.00 บาท เป็นหุ้นละ 0.50 บาท เพื่อทักกลับส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นและชดเชยผลขาดทุนสะสมบางส่วน ซึ่งการลดทุนดังกล่าวจะส่งผลให้ทุนจดทะเบียนและทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทฯ ลดลง จาก 1,123,000,000 บาท เป็น 561,500,000 บาท โดยมีจำนวนหุ้นคงเดิมเท่ากับ 1,123,000,000 หุ้น และอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 100,000,000 บาท เป็นจำนวน 661,500,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 200,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อบริหารจัดการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยอนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 200,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.00 บาท โดยคณะกรรมการบริษัทฯ จะกำหนดอัตราส่วนการจัดสรรหุ้น วันกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิได้รับการจัดสรรระยะเวลาจองซื้อ และรายละเอียดต่าง ๆ ในภายหลังนั้น เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2563 ได้มีมติอนุมัติเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวน 86,384,615 หุ้น คิดเป็นมูลค่าเสนอขาย 86,384,615 บาท ในอัตราส่วนการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน 13 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ กรณีมีเศษหุ้นให้ปัดทิ้ง ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.00 บาท ขณะนี้อยู่ระหว่างรอคำคัดค้านจากเจ้าหนี้ (ถ้ามี) โดยจะครบกำหนดสองเดือนในวันที่ 20 เมษายน 2563

7.2 ผู้ถือหุ้น

- (1) รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ จำนวนหุ้น และสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (อ้างอิงจากสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือหุ้นล่าสุด ณ วันที่ 2 มกราคม 2563) มีดังนี้

ลำดับที่	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	นายสุภโชค ปัญจทรัพย์	468,215,898	41.69
2	นายเกรียงไกร ศิริวงษ์ชกร*	325,065,150	28.95
3	นางไกรชนัน ปัญจทรัพย์**	48,934,367	4.36
4	นาย योगิ์เกียรติ ศิริวิจนากร	46,990,453	4.18
5	นายสาโรจน์ อัครพรชัย	43,703,111	3.89
6	นายจตุรงค์ ธนะปุระ	33,438,430	2.98
7	นายเสรี โอจรัสพร	31,619,129	2.82
8	นายพุดินันท์ ภักดิ์ไพบูลย์กิจ	31,619,129	2.82
9	นายชวพงษ์ เชาวพัฒน์วงศ์	31,619,129	2.82
10	นายเทอดศักดิ์ เชิดชูอำไพ	15,613,200	1.39
	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	46,182,004	4.11
	รวม	1,123,000,000	100.00

หมายเหตุ: * รวมจำนวนหุ้นที่ถือในนาม DBS BANK LTD จำนวน 30,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 2.67 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด
** บุคคลตามมาตรา 258 ของนายสุโขต ปัญจทรัพย์

(2) รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทแกน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

ลำดับที่	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	28,999,999	100.00
2	นางสาวธัญพร อนันตศิลป์	1,000,000	3.33
3	นายสุโขต ปัญจทรัพย์	1	0.00
	รวม	30,000,000	100.00

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

ลำดับที่	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	29,997	100.00
2	นายจตุรงค์ ธนะปุระ	1	0.00
3	นายยงเกียรติ ศิริวิจนากร	1	0.00
4	นายเทิดศักดิ์ เชิดชูอำเภอ	1	0.00
	รวม	30,000	100.00

(3) ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ (Shareholders' agreement)

- ไม่มี -

7.3 การออกหลักทรัพย์อื่น

ตั๋วแลกเงิน หรือตั๋วสัญญาใช้เงิน หรือหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ไม่มียอดคงเหลือของตั๋วแลกเงิน หรือตั๋วสัญญาใช้เงิน หรือหุ้นกู้*

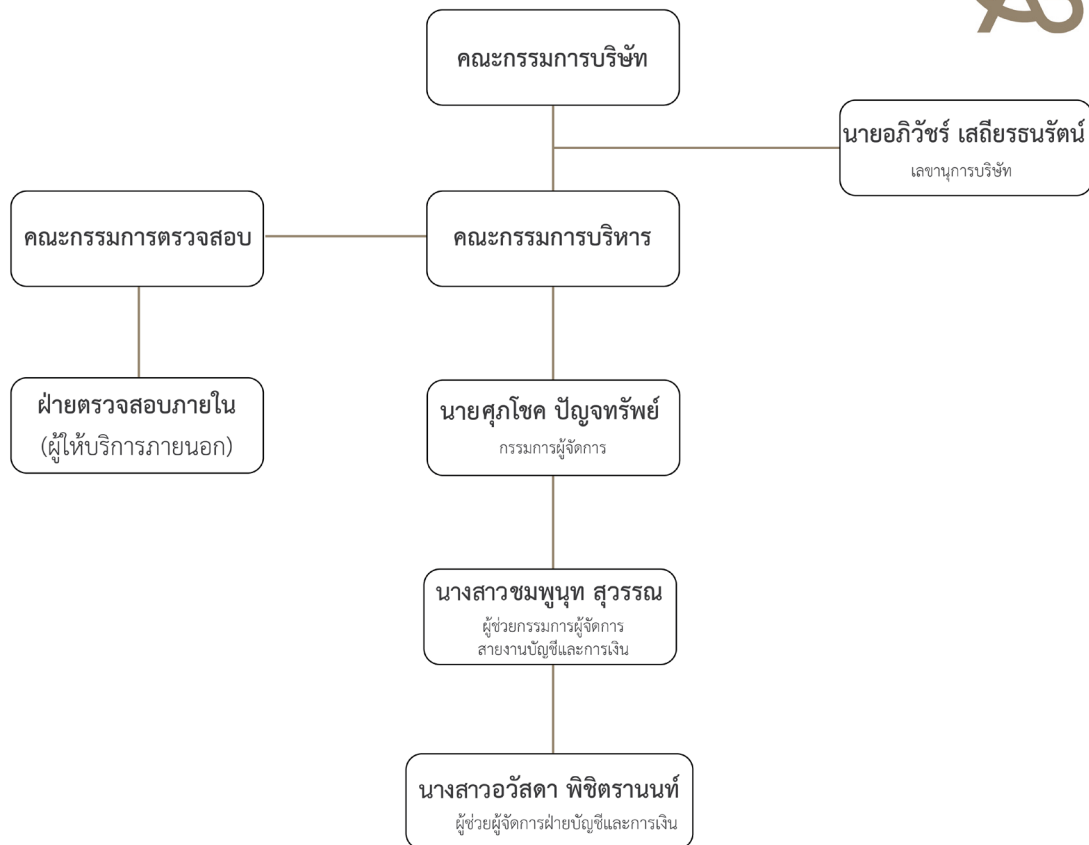
หมายเหตุ: เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2563 ได้มีมติอนุมัติวงเงินการออกและเสนอขายตั๋วแลกเงิน (Bill of Exchange: B/E) และ/หรือ ตั๋วสัญญาใช้เงิน (Promissory Note: P/N) ระยะสั้น และ/หรือ หุ้นกู้ทุกประเภท/ทุกชนิด มูลค่าคงค้างไม่เกิน 400.00 ล้านบาท ณ ขณะใดขณะหนึ่ง เมื่อมีการไถ่ถอนตั๋วแลกเงิน และ/หรือ ตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้น และ/หรือ หุ้นกู้ทุกประเภท/ทุกชนิดแล้ว บริษัทฯ สามารถนำมูลค่าไถ่ถอนดังกล่าวกลับมาเสนอขายได้ใหม่ โดยมูลค่าคงค้างรวม ณ ขณะใด ขณะหนึ่งต้องไม่เกินจำนวนดังกล่าว (Revolving Basis) เพื่อนำเงินไปชำระหนี้เงินกู้ยืม ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และขยายธุรกิจหรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร

7.4 นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นในอัตราประมาณร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษี และสำรองตามกฎหมาย โดยคำนวณจากงบการเงินเฉพาะบริษัท (งบเดี่ยว) คณะกรรมการบริษัทพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นเป็นหลัก เช่น การสำรองเงินไว้เพื่อลงทุนในอนาคต การสำรองเงินไว้เพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม หรือเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายใน บริษัทฯ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

8. โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างองค์กร บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)



8.1 คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 คณะกรรมการของบริษัทฯ มีรายชื่อดังต่อไปนี้ คือ

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่เข้าดำรงตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
1	นายเกรียงไกร ศิริวัฒนชิการ	ประธานกรรมการบริษัท	5 กุมภาพันธ์ 2561	7/7
2	นายสุภโชค ปัญจทรัพย์	กรรมการบริษัท	27 เมษายน 2561	7/7
3	นายจิตติวัฒน์ คุวิจิตรสุวรรณ*	กรรมการบริษัท	5 กุมภาพันธ์ 2561	7/7
4	นายยงเกียรติ ศิริวังนางกูร	กรรมการบริษัท	9 พฤษภาคม 2561	7/7
5	นายวัลลภ ศรีไพศาล	กรรมการอิสระ	27 เมษายน 2561	7/7
6	นายภูริพัฒน์ ชุ่มธรรม	กรรมการอิสระ	9 พฤษภาคม 2561	7/7
7	นางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์	กรรมการอิสระ	22 ตุลาคม 2561	7/7

หมายเหตุ : นายจิตติวัฒน์ คุวิจิตรสุวรรณ ลาออกจากตำแหน่ง กรรมการบริษัทโดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ

นายเกรียงไกร ศิริวัฒนชิการ นายสุภโชค ปัญจทรัพย์ และนายยงเกียรติ ศิริวังนางกูร โดยกรรมการ 2 ใน 3 ท่านนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทคณะกรรมการชด้อยของบริษัทฯ

กรรมการชด้อยของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ มีรายชื่อดังต่อไปนี้ คือ

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่เข้าดำรงตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
1	นายวัลลภ ศรีไพศาล	ประธานกรรมการตรวจสอบ	9 พฤษภาคม 2561	6/6
2	นายภูริพัฒน์ ชุ่มธรรม	กรรมการตรวจสอบ	9 พฤษภาคม 2561	6/6
3	นางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์*	กรรมการตรวจสอบ	22 ตุลาคม 2561	6/6

หมายเหตุ : นางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 คณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ มีรายชื่อดังต่อไปนี้ คือ

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่เข้าดำรงตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
1	นายสุภโชค ปัญจทรัพย์	ประธานกรรมการบริหาร	14 พฤศจิกายน 2562	2/2
2	นายยงเกียรติ ศิริวังนางกูร	กรรมการบริหาร	14 พฤศจิกายน 2562	2/2
3	นายจตุรงค์ ธนะปุระ	กรรมการบริหาร	14 พฤศจิกายน 2562	2/2

คณะกรรมการบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทแกน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 คณะกรรมการของบริษัทแกน มีรายชื่อดังต่อไปนี้ คือ

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่เข้าดำรงตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
1	นายสุโขช ปัญจทรัพย์	กรรมการผู้จัดการ	5 กันยายน 2556	4/4
2	นายโชติกร ปัญจทรัพย์	กรรมการบริษัท	19 เมษายน 2562	2/2
3	นายจตุรงค์ ณะประ	กรรมการบริษัท	19 เมษายน 2562	2/2

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

นายสุโขช ปัญจทรัพย์ ลงลายมือชื่อร่วมกับกรรมการอื่นอีกหนึ่งคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

คณะกรรมการบริษัท รขยายเรียลเอสเตท จำกัด (บริษัทย่อย)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 คณะกรรมการของบริษัทย่อย มีรายชื่อดังต่อไปนี้ คือ

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่เข้าดำรงตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
1	นายจตุรงค์ ณะประ	กรรมการผู้จัดการ	23 กันยายน 2558	8/8
2	นายยงเกียรติ ศิริวิจนากร	กรรมการบริษัท	8 ธันวาคม 2558	8/8
3	นายสุโขช ปัญจทรัพย์	กรรมการบริษัท	17 สิงหาคม 2560	8/8

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

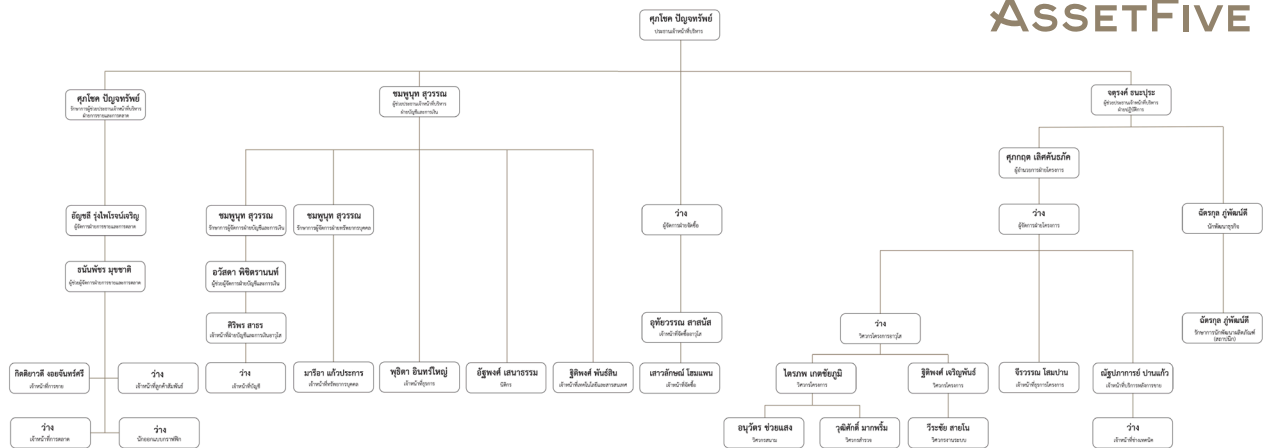
8.2 ผู้บริหาร

โครงสร้างองค์กรของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีผู้บริหารจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

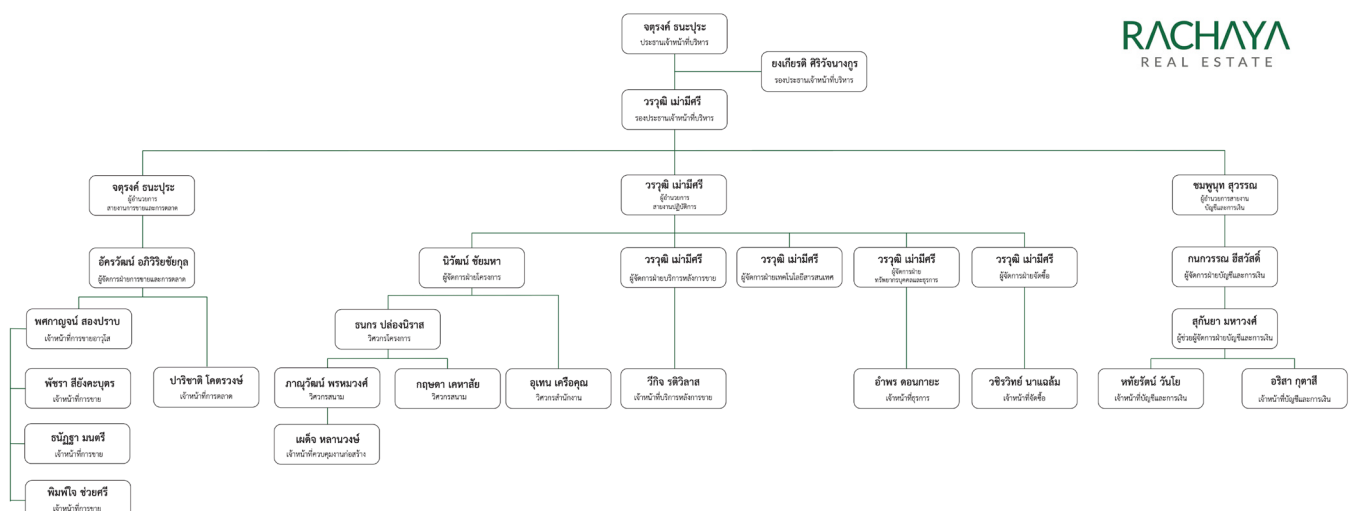
1. นายสุโขช ปัญจทรัพย์ กรรมการผู้จัดการ
2. นางสาวชมพูนุท สุวรรณ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน
3. นางสาวอัสดา พิษิตรานนท์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน
4. นายอภิวัชร เสถียรธนรัตน์ เลขาธิการบริษัท

ASSETFIVE



1. นายศุภโชค ปัญจทรัพย์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และรักษาการผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายขายและการตลาด
2. นายจตุรงค์ ธนะปุระ	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายปฏิบัติการ
3. นางสาวชมพูนุท สุวรรณ	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานบัญชีและการเงิน รักษาการผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน รักษาการผู้จัดการฝ่ายทรัพยากรบุคคล
4. นายศุภกฤต เลิศคันธกัค	ผู้อำนวยการโครงการ

RACHAYA
REAL ESTATE



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด จำกัด มีผู้บริหารจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1. นายจตุรงค์ ธนะประ | ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้อำนวยการสายงานการขายและการตลาด |
| 2. นายยงเกียรติ ศิริวิจนากร | รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 3. นายวรวิทย์ เม้ามศรี | รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้อำนวยการสายงานปฏิบัติการ |
| 4. นางสาวชมพูนุท สุวรรณ | ผู้อำนวยการสายงานบัญชีและการเงิน |

8.3 เลขานุการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 13/2561 ได้มีมติแต่งตั้งให้ นายอภิวัชร เสถียรธนรัตน์ ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัทปรากฏในเอกสารแนบ 1 และมีขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ ดังนี้

ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

1. จัดทำ และเก็บรักษาทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัทฯ รวมทั้งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
2. จัดการประชุมผู้ถือหุ้น ประชุมคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการเฉพาะเรื่องให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับของ บริษัทฯ กฎบัตรของคณะกรรมการแต่ละชุดและข้อพึงปฏิบัติที่ดี (Best Practices)
3. แจ้งมติ นโยบายของคณะกรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นให้ผู้บริหารที่เกี่ยวข้องทราบ และติดตามการปฏิบัติตามมติ และนโยบาย
4. ให้คำปรึกษาข้อเสนอแนะเบื้องต้นแก่คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการเฉพาะเรื่องในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับข้อกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับของบริษัทฯ และข้อพึงปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการและติดตามให้มีการปฏิบัติตามอย่างถูกต้อง และสม่ำเสมอ รวมถึงรายงานการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญแก่กรรมการบริษัท
5. บันทึกรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น และการประชุมคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
6. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูล และรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานกำกับดูแลให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ และนโยบายการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารของบริษัทฯ
7. ติดต่อสื่อสารกับผู้ถือหุ้น ทัวไปให้ได้รับทราบสิทธิต่าง ๆ ของ ผู้ถือหุ้น และข่าวสารของบริษัทฯ
8. จัดทำ และเก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการ หรือผู้บริหาร และเอกสารสำคัญอื่น ๆ เช่นทะเบียนกรรมการบริษัท หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการบริษัท รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และรายงานประจำปีของบริษัทฯ รวมถึงหนังสือ นัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
9. ดูแลให้หน่วยงานเลขานุการบริษัทเป็นศูนย์กลางของข้อมูลองค์กร (Corporate Records) อาทิ หนังสือจดทะเบียนนิติบุคคล บริคณห์สนธิ ข้อบังคับ ทะเบียนผู้ถือหุ้น ฯลฯ
10. ให้คำแนะนำ และคำปรึกษาในการเข้ารับตำแหน่งของกรรมการบริษัทที่ได้รับการแต่งตั้งใหม่
11. ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัทและดำเนินการเรื่องอื่น ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด หรือตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท หรือตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
12. ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

8.4 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

(1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

(ก) ค่าตอบแทนในฐานะกรรมการบริษัท

รายชื่อกรรมการบริษัท		ค่าตอบแทน (บาท)
1.	นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ	285,000
2.	นายศุภโชค ปัญจทรัพย์	190,000
3.	นายฐิติวัฒน์ คุวิจิตรสุวรรณ*	190,000
4.	นายยงเกียรติ ศิริวังนางกูร	190,000
5.	นายวัลลภ ศรีไพศาล	250,000
6.	นายภูริพัฒน์ ชุ่มธรรม	232,000
7.	นางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์	232,000
รวม		1,569,000

หมายเหตุ: นายฐิติวัฒน์ คุวิจิตรสุวรรณ ลาออกจากตำแหน่ง กรรมการบริษัทโดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

โดยค่าตอบแทนดังกล่าว ประกอบด้วยค่าตอบแทนรายเดือน และเบี้ยประชุมกรรมการ ซึ่งไม่ได้ผันแปรกับผลการดำเนินงาน

(ข) ค่าตอบแทนรวมของกรรมการบริหาร และผู้บริหาร

ส่วนของบริษัทฯ มีค่าตอบแทนผู้บริหาร จำนวน 360,000 บาท สำหรับผู้บริหารจำนวน 1 ราย

ส่วนของบริษัทแกน มีค่าตอบแทนผู้บริหาร จำนวน 4,397,667 บาท สำหรับผู้บริหารจำนวน 4 ราย

ส่วนของบริษัทย่อย มีค่าตอบแทนผู้บริหาร จำนวน 2,257,448 บาท สำหรับผู้บริหารจำนวน 2 ราย

(2) ค่าตอบแทนอื่น

- ไม่มี-

8.5 บุคลากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 จำนวนพนักงานทั้งหมดของบริษัทฯ มีจำนวน 4 คน (รวมผู้บริหาร) และบริษัทย่อย มีจำนวน 50 คน (รวมผู้บริหาร) โดยมีรายละเอียดตามตารางดังต่อไปนี้

ฝ่ายงาน	จำนวนคน
บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุป จำกัด (มหาชน)	
ฝ่ายบริหาร	1
ฝ่ายบัญชี และการเงิน	2
ฝ่ายเลขานุการ	1
รวม	4
ค่าตอบแทนบุคลากร 360,000 บาท (รวมผู้บริหาร) (ประกอบด้วยเงินเดือน โบนัส เงินชดเชย และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ)	
หมายเหตุ: เนื่องจากการผู้บริหารจำนวน 3 ท่าน ได้รับเงินเดือนจากบริษัทย่อยจึงไม่ได้รับค่าตอบแทนในฐานะผู้บริหารของบริษัทฯ	
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	
ฝ่ายบริหาร	4
ฝ่ายธุรการ และนิติกรรม	2
ฝ่ายจัดซื้อ	2
ฝ่ายบุคคล และเทคโนโลยีสารสนเทศ	2
ฝ่ายบัญชี และการเงิน	2
ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	1
ฝ่ายการตลาดและการขาย	3
ฝ่ายปฏิบัติการ	7
รวม	23
ค่าตอบแทนบุคลากร 10,021,096 บาท (รวมผู้บริหาร) (ประกอบด้วยเงินเดือน โบนัส และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ)	
บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด	
ฝ่ายบริหาร	4
ฝ่ายการขายและการตลาด	6
ฝ่ายปฏิบัติการ	9
ฝ่ายบัญชี และการเงิน	4
รวม	23
ค่าตอบแทนบุคลากร 11,287,302 บาท (รวมผู้บริหาร) (ประกอบด้วยเงินเดือน โบนัส และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ)	
รวมพนักงานทั้งหมด	50

ทั้งนี้ในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาทแรงงานใด ๆ

นโยบายในการพัฒนาพนักงาน

บริษัทฯ มีเป้าหมายในการพัฒนาบุคลากรให้มีทักษะความรู้ ความสามารถ มีความสัมพันธ์ที่ดีต่อกัน และการทำงานเป็นทีม ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยผลักดันให้บริษัทฯ บรรลุเป้าหมายที่วางไว้ โดยบริษัทฯ มีแนวทางดังต่อไปนี้

1. การคัดเลือกพนักงาน ฝ่ายทรัพยากรบุคคลมีหน้าที่การจัดหาเครื่องมือที่เหมาะสม เพื่อใช้ในการคัดกรองบุคลากรขององค์กร
2. การฝึกอบรม
 - 2.1 เพื่อให้บริษัทฯ มีความเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง การพัฒนาพนักงาน ซึ่งเป็นทรัพยากรที่สำคัญ จึงถือเป็นนโยบายหลักของบริษัทฯ ทั้งนี้ กระบวนการดังกล่าวเป็นการเสริมสร้างทักษะ และ ความรู้ความสามารถให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด โดยมุ่งเน้นการพัฒนาบุคลากรออกเป็น 4 ด้าน คือการเตรียมความพร้อมในการเป็นผู้บริหาร (Leadership program)
 - 2.2 การทำงานเป็นทีม (Team Building program)
 - 2.3 การฝึกอบรมตามความรู้ความสามารถเฉพาะทาง (Core Competency program)
 - 2.4 การอบรมพนักงานเข้าใหม่ (Orientation program)
3. การประเมินผลงาน ใช้ระบบการประเมินแบบ OKR (Objective Key Result) เข้ามาเป็นตัวชี้วัด เพื่อให้เกิดความยุติธรรม ชัดเจน เพื่อวัดผลความสำเร็จของเป้าหมายที่ตั้งไว้ อีกทั้งจัดทำเป็นคู่มือที่ช่วยชี้แนะแนวทาง และมีประสิทธิภาพ
4. การสำรวจผลตอบแทน (Salary Survey) เพื่อปรับปรุงโครงสร้างเงินเดือนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ให้ทันสมัยสอดคล้องกับสถานการณ์ สภาพเศรษฐกิจ มีมาตรฐานเช่นเดียวกันกับในอุตสาหกรรม
5. การสำรวจความคิดเห็น และความพึงพอใจของพนักงาน เพื่อให้พนักงานได้มีส่วนร่วมในการกำหนดวัฒนธรรมองค์กร ตลอดจนสามารถนำมาใช้ในการปรับกลยุทธ์ในการบริหารงานในอนาคตได้ด้วย
6. การสร้างวัฒนธรรมองค์กร ให้พนักงานยึดถือปฏิบัติตามกฎระเบียบทางราชการอย่างเคร่งครัด พร้อมปลูกฝังค่านิยมอันดีงามให้แก่พนักงานทุกคน ให้ต่างมีใจมุ่งมั่นในการร่วมพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยเปรียบเสมือนเป็นของตนเอง โดยเน้นการสร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยเพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิต และสร้างชุมชนที่น่าอยู่ เพราะความเชื่อว่า “ครอบครัว คือ พื้นฐานที่สำคัญ และเป็นส่วนที่สำคัญที่สุดในการดำรงชีวิต” เพื่อเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่น่าเชื่อถือ เน้นถึงการสร้างคุณค่าของความแตกต่างในรากายคตินิยม และสนับสนุนการสร้าง ความอบอุ่นในครอบครัว
7. การวางแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมสำหรับอนาคต บริษัทฯ จะจัดให้มีการพัฒนาผู้ที่มีความรู้ความสามารถเพื่อให้เป็นผู้สืบทอดตำแหน่ง โดยจะมีการพัฒนาเป็นขั้นตอน ทั้งนี้ ผู้บริหารสูงสุดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเป็นผู้กำกับดูแลแผนดังกล่าว โดยมีฝ่ายทรัพยากรบุคคลเป็นผู้จัดทำแผนเสนอเพื่อพิจารณา และเมื่อผู้บริหารสูงสุดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้คัดเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาต่อไป

9. การกำกับดูแลกิจการ

9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายการจะปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติที่ดี (Code Of Best Practices) สำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียนที่เป็นไปตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหลังจากที่บริษัทฯ ได้นำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ในส่วนของการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี 15 ข้อ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยนั้นที่ผ่านมามีการปฏิบัติตามดังนี้

(1) คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ

เนื่องจากเห็นว่าเป็นสิ่งที่มีความสำคัญ และจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจให้มีการเจริญเติบโตที่ยั่งยืน คณะกรรมการบริษัทมีความมุ่งมั่น และตั้งใจที่จะปฏิบัติตามหลักการดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในระยะยาวของผู้ถือหุ้นภายใต้กรอบข้อกำหนดของกฎหมาย และจริยธรรมทางธุรกิจ เว้นแต่เรื่องดังต่อไปนี้จะกระทำได้อีกเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อน ทั้งนี้กำหนดให้รายการที่กรรมการ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยให้กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น

- เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- การทำรายการที่กรรมการมีส่วนได้เสีย และอยู่ในข่ายที่กฎหมายหรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ระบุให้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- นอกจากนั้นในกรณีดังต่อไปนี้จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและมีสิทธิ ออกเสียงลงคะแนน
- การขายหรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญ
- การซื้อ หรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่น หรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัท
- การทำแก้ไข หรือเลิกสัญญาเกี่ยวข้องกับการให้เข้ากิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัทหรือการรวมกิจการกับบุคคลอื่นโดยมีวัตถุประสงค์จะแบ่งกำไรขาดทุนกัน
- การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิหรือข้อบังคับ
- การเพิ่มทุน การลดทุน การออกหุ้นกู้ การควบหรือเลิกบริษัท

(2) สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นและอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นทั้งในการเข้าร่วมประชุม การได้รับสารสนเทศและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ได้จัดสรรเวลาการประชุมอย่างเหมาะสม และปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและตั้งคำถามใด ๆ ต่อที่ประชุมตามระเบียบวาระการประชุมและเรื่องอื่น ๆ ที่มีผู้ถือหุ้นเสนอ โดยในปี 2562 มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นจำนวน 2 ครั้ง ได้แก่ การประชุมสามัญประจำปี 2562 และการประชุมวิสามัญ ครั้งที่ 1/2562 โดยที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมตามวาระต่าง ๆ ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 7 วัน ซึ่งเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทฯ

(3) สิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับผู้มีส่วนได้เสียที่สำคัญ อันได้แก่ กลุ่มลูกค้า คู่ค้า ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน ผู้สอบบัญชีอิสระ คู่แข่ง ชุมชน ตลอดจนหน่วยงานอื่น ๆ ในสังคม บริษัทฯ คำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรมในการตัดสินใจดำเนินการใด ๆ ด้วยความสุจริต โดยจะมีการรับฟังความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะจากผู้มีส่วนได้เสียดังกล่าว ก่อนกระทำการใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อกลุ่มต่าง ๆ ในส่วนของสังคม บริษัทฯ จะปฏิบัติหน้าที่ในความรับผิดชอบด้วยจิตสำนึกสนับสนุนกิจกรรมชุมชนต่าง ๆ ที่สร้างสรรค์และมีประโยชน์ตามความเหมาะสม ในส่วนของพนักงานของบริษัทฯ จะได้รับการพัฒนาความรู้และทักษะต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอและได้รับสวัสดิการที่ดีและปฏิบัติกับพนักงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม

(4) การประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้น โดยมีการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมอย่างน้อย 7 วัน และในการประชุมผู้ถือหุ้นจะมีกรรมการบริษัทและกรรมการการตรวจสอบร่วมประชุมด้วย โดยประธานในที่ประชุมได้จัดสรรเวลาการประชุมอย่างเหมาะสม และปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสมทุกรายอย่างเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและ

ตั้งคำถามใด ๆ ต่อ ที่ประชุมตามระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่เสนอ รวมทั้งได้บันทึกประเด็นคำถามและข้อคิดเห็นที่สำคัญไว้ในรายงานการประชุม

(5) **ภาวะผู้นำและวิสัยทัศน์**

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้กำหนดทิศทางธุรกิจ แผนธุรกิจ แผนการลงทุน และการจัดหาแหล่งเงินทุนตลอดจนกำกับดูแลควบคุมและติดตามการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามแผนธุรกิจ รวมทั้งการสร้างแรงจูงใจให้พนักงานมีส่วนร่วมในการดำเนินงานอย่างเต็มที่

(6) **ความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กรรมการที่มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในรายการระหว่างกัน จะไม่มีสิทธิออกเสียงหรือตัดสินใจใด ๆ ในเรื่องนั้น ๆ และหากรายการระหว่างกันเข้าข่ายตามข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง ข้อกำหนด หรือกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทฯ จะปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าวอย่างเคร่งครัด นอกจากนั้นบริษัทฯ จะดำเนินการให้มีการเปิดเผยรายการข้อมูลที่เกี่ยวข้องกันในรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รวมทั้งจะให้คณะกรรมการตรวจสอบมีส่วนร่วมในการให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าเป็นรายการที่มีความโปร่งใสและแสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาด

(7) **จริยธรรมธุรกิจ**

คณะกรรมการได้จัดทำแนวทางเกี่ยวกับจรรยาบรรณและจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2562) ตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียน (Code Of Best Practices) ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบและเข้าใจถึงมาตรการปฏิบัติต่อบริษัทฯ ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม สาธารณชน สังคมและสิ่งแวดล้อม

(8) **การถ่วงดุลอำนาจของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร**

ในปี 2562 คณะกรรมการบริษัทมีทั้งหมด 7 ท่าน ประกอบด้วย กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 2 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 28.57 ของกรรมการทั้งหมดและกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารจำนวน 5 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 71.43 ของกรรมการทั้งหมด โดยมีกรรมการตรวจสอบ 3 ท่าน จากกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารทั้ง 5 ท่าน ซึ่งถือว่าเป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้นในการทำหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้มีความถูกต้องและโปร่งใส

(9) **คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร**

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายคำตอบแทนไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใสโดยได้กำหนดคำตอบแทนอยู่ในระดับเดียวกับอุตสาหกรรมและเหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย รวมทั้งอยู่ในระดับที่สูงเพียงพอที่จะดึงดูดและรักษากรรมการที่มีคุณสมบัติที่ต้องการได้และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว ส่วนคำตอบแทนผู้บริหารเป็นไปตามหลักการและนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด มีกระบวนการพิจารณาคำตอบแทนที่เหมาะสม โดยใช้ข้อมูลคำตอบแทนของบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกันขนาดใกล้เคียงกัน และเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทและผลการดำเนินงานของผู้บริหารแต่ละท่าน

(10) **การรวมหรือแยกตำแหน่ง**

บริษัทฯ มีทั้งประธานกรรมการบริษัท และกรรมการผู้จัดการเป็น 2 ตำแหน่งและไม่มีบุคคลเดียวกันซึ่งแบ่งขอบเขตอำนาจในการบริหารไว้อย่างชัดเจน เพื่อปฏิบัติงานได้อย่างโปร่งใส มีการถ่วงดุลอำนาจอย่างเพียงพอ ความเป็นอิสระในการจัดการ ทั้งนี้ในมติการอนุมัติการทำรายการที่สำคัญยังคงต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี นอกจากนี้อำนาจที่มอบให้คณะกรรมการบริษัทและกรรมการผู้จัดการเป็นการมอบอำนาจที่ไม่ทำให้บุคคลที่มีส่วนได้เสียสามารถอนุมัติรายการใด ๆ ที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของตนเองทำร่วมกับ บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยได้

(11) การประชุมคณะกรรมการ

บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง และมีการประชุมพิเศษเพิ่มตามความจำเป็นของธุรกิจบริษัทฯ โดยมีการกำหนดวาระชัดเจนล่วงหน้าและมีวาระพิจารณาติดตามผลการดำเนินงานเป็นประจำโดยมีการจัดหนังสือเชิญประชุม พร้อมระเบียบวาระการประชุมก่อนการประชุมเป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุมทุกครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนเข้าร่วมประชุม โดยในปี 2561 และปี 2562 คณะกรรมการมีการประชุมทั้งหมด 13 ครั้ง และ 7 ครั้ง ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดการประชุมของกรรมการแต่ละคน ตามรายละเอียดที่แสดงในข้อ 8.1 คณะกรรมการบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท
คณะกรรมการบริษัทมีขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวังและความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้ง ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการซื้อ หรือขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎหมายเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่น ๆ กำหนด เป็นต้น และมีหน้าที่ดูแลให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยปฏิบัติตามให้เป็นไปตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวกับการห้ามจ่ายสินบน หรือการสนับสนุนการทุจริตคอร์รัปชัน
2. กำกับดูแลกิจการให้มีการปฏิบัติงานอย่างมีจริยธรรม เช่น จัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการของ บริษัทฯ และบริษัทย่อยตามหลักธรรมาภิบาล คู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของ บริษัทฯ และบริษัทย่อย นโยบายและแนวปฏิบัติต่อต้านการคอร์รัปชัน ฯลฯ และเปิดเผยให้รับทราบกำหนดให้ปฏิบัติตาม และติดตามให้มีการปฏิบัติ รวมทั้งทบทวนให้มีความสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป
3. พิจารณานุมัตินโยบายทางธุรกิจ รวมถึงวิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมถึงการควบคุมดูแล (Monitoring and Supervision) การบริหารและการจัดการของฝ่ายบริหารให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงานและงบประมาณที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ
4. ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วมอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เป็นไปตามแผนการดำเนินงานและงบประมาณของบริษัทฯ และของบริษัทย่อย
5. จัดให้มีการทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีให้มีความถูกต้อง เพื่อแสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในรอบบัญชีที่ผ่านมาให้ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วน และถูกต้อง เป็นไป ตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติ
6. จัดให้มีการทำรายงานประจำปีของบริษัทฯ และรับผิดชอบต่อการจัดทำและการเปิดเผยงบการเงินของบริษัทฯ เพื่อแสดงถึงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมา และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติ
7. พิจารณานุมัติแต่งตั้ง บุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องการเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการบริษัทว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากออกตามวาระ
8. พิจารณาแต่งตั้ง หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงกรรมการอิสระ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของกรรมการอิสระตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระของบริษัท ต่อไป

9. พิจารณาแต่งตั้ง หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลง คณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
10. พิจารณาแต่งตั้ง หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงกรรมการบริหาร โดยเลือกจากกรรมการบริษัท หรือผู้บริหารของบริษัท หรือบุคคลภายนอก พร้อมทั้ง กำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริหาร
11. พิจารณาแต่งตั้ง หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อช่วยปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท
12. พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ และบริษัทย่อย
13. พิจารณาแต่งตั้ง และ/หรือเห็นชอบการแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยรวมทั้ง กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัทฯ บริษัทย่อย
14. พิจารณาเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งกรรมการบริษัท และพิจารณาแต่งตั้งกรรมการของบริษัทย่อย โดยสอดคล้องกับสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยดังกล่าว รวมทั้งพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของกรรมการดังกล่าว
15. แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัทฯ ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการบริษัท หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจ และ/หรือภายในเวลาตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการบริษัทอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่กำหนดนั้น ต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม และคณะอนุกรรมการชุดต่าง ๆ ดังกล่าวสามารถพิจารณาและอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการพิจารณาและอนุมัติไว้แล้ว
16. พิจารณากำหนดโครงสร้างองค์กร และโครงสร้างการบริหารงาน
17. พิจารณาแต่งตั้งเลขานุการบริษัท พร้อมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท
18. พิจารณาคัดเลือกและให้ความเห็นชอบการเสนอรายชื่อผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อยพิจารณากำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสม ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบนำเสนอ ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีเพื่อพิจารณาและอนุมัติ
19. ดำเนินการให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีระบบงานทางบัญชี ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ มีการรายงานทางการเงินที่น่าเชื่อถือ มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการตรวจสอบภายในที่เพียงพอและเหมาะสม และติดตามประสิทธิภาพของระบบควบคุมภายในให้เป็นไปตามมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับ รวมทั้งมีระบบจัดเก็บเอกสารที่ทำให้สามารถตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลได้ในภายหลัง
20. พิจารณานุมัติกลั่นกรองแนวทางการบริหารความเสี่ยงโดยรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งครอบคลุมถึงความเสี่ยงประเภทต่าง ๆ ที่สำคัญ เช่น ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น คณะกรรมการบริษัทจะประเมินติดตาม และดูแลปริมาณความเสี่ยงของบริษัทฯ และบริษัทย่อยให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารของบริษัทเป็นผู้จัดทำแนวทางการบริหารความเสี่ยง รวมทั้งระบบการบริหารความเสี่ยง มาตรการที่จะใช้ในการจัดการความเสี่ยงให้เหมาะสมต่อสถานการณ์ รวมถึงถึงผลประสิทธิผลของระบบบริหารความเสี่ยง
21. พิจารณานุมัติการทำรายการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณานุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

22. พิจารณอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เว้นแต่รายการดังกล่าว จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและ/หรือประกาศข้อบังคับและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำกับควบคุม และป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียของ บริษัทฯ และของบริษัทย่อย
23. พิจารณอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นว่าบริษัทฯ มีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้นและรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป
24. ดำเนินการให้มีการเผยแพร่ข้อมูลที่เหมาะสมและมีการเปิดเผยข้อมูลให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย บุคคลผู้มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และผู้ที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง ครบถ้วน เหมาะสม และตรงต่อเวลา
25. ขอความเห็นทางวิชาชีพจากองค์กรหรือบุคคลภายนอก หากมีความจำเป็นเพื่อประกอบการตัดสินใจที่เหมาะสม
26. กำกับดูแลบริษัทย่อยเสมือนหน่วยงานหนึ่งของบริษัทฯ และควบคุมดูแลบริษัทย่อยให้ปฏิบัติตามข้อบังคับของบริษัทย่อยอย่างเคร่งครัด
27. กำหนดกรอบนโยบายการบริหารงานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศให้เป็นไปตามมาตรฐานซึ่งเป็นที่ยอมรับได้ในอุตสาหกรรม และมีการติดตามทบทวนและปรับปรุงให้สอดคล้องและเหมาะสมกับความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
28. ส่งเสริมให้มีการสร้างและนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสมเพื่อให้มีการดำเนินกิจการและใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้เกิดประโยชน์ร่วมกันทั้งแก่กิจการของบริษัทฯ ลูกค้านักค้า ผู้เกี่ยวข้อง สังคมและสิ่งแวดล้อม

(12) คณะอนุกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อช่วยในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ โดยอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบเป็นไปตามรายละเอียดในข้อ 9.2 คณะกรรมการชุดย่อย หัวข้อย่อย คณะกรรมการตรวจสอบโดยกรรมการตรวจสอบทุกคนไม่ได้เป็นกรรมการที่เป็นผู้บริหาร และมีความสมบัติเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือ โดยกฎเกณฑ์ ประกาศ ข้อบังคับ ระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีรายละเอียดการเข้าประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละคน จะแสดงตามรายละเอียดในข้อ 8.1 คณะกรรมการบริษัท หัวข้อย่อย คณะกรรมการตรวจสอบ

อีกทั้งคณะกรรมการบริษัทได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารเพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงาน สร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย และเพื่อให้บริษัทฯ เติบโตอย่างยั่งยืน และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารเป็นไปตามรายละเอียดในข้อ 9.2 คณะกรรมการชุดย่อย หัวข้อย่อย คณะกรรมการตรวจสอบ และมีรายละเอียดการเข้าประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละคน จะแสดงตามรายละเอียดในข้อ 8.1 คณะกรรมการบริษัท หัวข้อย่อย คณะกรรมการบริหาร

(13) ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อระบบการตรวจสอบภายใน ทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงาน เพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานหลักและกิจกรรมทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามแนวทางที่กำหนดและมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เป็นที่ปรึกษาด้านการตรวจสอบระบบควบคุมภายใน ซึ่งมีใช่เป็นพนักงานของบริษัทฯ ทั้งนี้เพื่อให้ความมั่นใจว่าระบบควบคุมภายในมีความเหมาะสมและเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารและมีมาตรฐานที่ดีขึ้นเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น

(14) รายงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทฯ และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี โดยงบการเงินดังกล่าว จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและที่ปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงินคณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินและเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญในการนี้คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบการควบคุมภายใน คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจและสามารถสร้างความเชื่อมั่นให้แก่งบการเงินของบริษัทฯ

(15) ความสัมพันธ์ของผู้ลงทุน

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส ทั้งรายงานข้อมูลทางการเงินและข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญที่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ โดยได้เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารต่าง ๆ ดังกล่าวเพื่อให้ผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบ โดยผ่านช่องทางและการสื่อสารเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ ของตลาดหลักทรัพย์ฯ

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย 2 ชุด ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

คณะกรรมการตรวจสอบ

	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายวัลลภ ศรีไพศาล	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2.	นายภูริพัฒน์ ชุ่มธรรม	กรรมการตรวจสอบ
3.	นางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์*	กรรมการตรวจสอบ

* กรรมการตรวจสอบ ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินของบริษัทฯ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

1. สอบทานให้บริษัทฯ มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้อง และเปิดเผยอย่างพอเพียง
2. สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสม และมีประสิทธิภาพ และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระ เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และ เสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่ฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ
6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - ก. ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ
 - ข. ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ
 - ค. ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
 - ง. ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - จ. ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - ฉ. จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - ช. ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายบัตร (Charter)
 - ซ. รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้น และผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบหากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการ หรือ การกระทำได้ต่อไปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร
 - (ก) รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (ข) การทุจริต หรือ มีสิ่งผิดปกติ หรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายใน
 - (ค) การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
 หากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่กำหนด กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำได้กล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
8. สนับสนุนและติดตามให้บริษัทฯ มีระบบการบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ
9. สอบทานกฎบัตรเป็นประจำทุกปี เพื่อพิจารณาว่ามีความจำเป็นต้องปรับเปลี่ยนความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบที่กำหนดไว้หรือไม่ และเสนอให้มีการพิจารณาปรับปรุงและแก้ไขกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบหากมีความจำเป็น และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
10. รับแจ้งเบาะแสจากพนักงานหรือบุคคลภายนอกเกี่ยวกับรายการในงบการเงินที่ไม่เหมาะสมหรือประเด็นอื่นๆ ด้วยกระบวนการสอบสวนที่เป็นอิสระ และมีการดำเนินการติดตามที่เหมาะสม
11. รับแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับการทุจริตภายในบริษัทและบริษัทย่อยหรือประเด็นอื่น ๆ ด้วยกระบวนการสอบสวนที่เป็นอิสระ และมีการดำเนินการติดตามที่เหมาะสม
12. พิจารณาสรรหาคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับเคลื่อนบริษัทและบริษัทย่อย ไปสู่เป้าหมาย เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติและ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี
13. กำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยและผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัทและบริษัทย่อย เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี

14. กำหนดค่าตอบแทนที่จำเป็นและเหมาะสมทั้งที่เป็นรูปแบบตัวเงินและมีใช่ตัวเงิน เพื่อจูงใจและรักษาคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัท และบริษัทย่อย ให้นำพาบริษัทและบริษัทย่อยให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้น และระยะยาว
 15. กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัทและบริษัทย่อยที่เหมาะสม
 16. พิจารณาทบทวนนโยบาย หลักเกณฑ์ในการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนและระบบการจ่ายค่าตอบแทนให้เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ รวมทั้ง สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทและสถานะตลาดโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่จะสร้างให้กับบริษัทเป็นสำคัญ
 17. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบโดยอาศัยอำนาจตามข้อบังคับของบริษัทตามกฎหมาย
- ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทโดยตรง และคณะกรรมการบริษัทยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทฯ ต่อบุคคลภายนอก

คณะกรรมการบริหาร

รายชื่อ		ตำแหน่ง
1.	นายศุภโชค ปัญจทรัพย์	ประธานกรรมการบริหาร
2.	นายยงเกียรติ ศิริวังนางกูร	กรรมการบริหาร
3.	นายจตุรงค์ ธนะประ	กรรมการบริหาร

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารมีขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

1. กำหนดนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ แผนการดำเนินงาน งบประมาณประจำปี และอำนาจการบริหารงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
2. ควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ให้เป็นไปตามนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ แผนการดำเนินงานและงบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเอื้อต่อสภาพธุรกิจ พร้อมให้คำปรึกษา แนะนำ การบริหารจัดการแก่ผู้บริหารระดับสูง
3. พิจารณออนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุน การจัดทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงินเพื่อการเปิดบัญชี ผู้ยืม จำน่า จำนอง ค่าประกัน และการอื่นใด รวมถึงการซื้อขาย/จดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัทฯ และบริษัทย่อยภายใต้อำนาจวงเงินที่ได้กำหนดไว้
4. กำหนดโครงสร้างองค์กรและการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ โดยครอบคลุมทั้งเรื่องการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่เป็นคณะผู้บริหาร หรือผู้บริหารระดับสูง โดยอาจมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้มีอำนาจแทนบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน
5. กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และอาจแต่งตั้ง หรือมอบหมายให้บุคคลใด บุคคลหนึ่ง หรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และคณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิก เปลี่ยนแปลง หรือ แก้ไขอำนาจนั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่กำหนดนั้น ต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ให้ผู้รับมอบ

อำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติไว้แล้ว

6. พิจารณากลั่นกรองแนวทางการบริหารความเสี่ยงโดยรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งครอบคลุมถึงความเสี่ยงประเภทต่าง ๆ ที่สำคัญ เช่น ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น โดยจะสามารถประเมิน ติดตาม และดูแลปริมาณความเสี่ยงของบริษัทฯ และบริษัทย่อยให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
- ทั้งนี้ แนวทางการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะได้รับการทบทวนความเพียงพอ รวมทั้งความมีประสิทธิภาพของระบบและการปฏิบัติตามแนวทางการบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือหากสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ
7. พิจารณากลั่นกรองงานทุกประเภทที่เสนอคณะกรรมการบริษัท ยกเว้น งานที่อยู่ภายใต้หน้าที่ความรับผิดชอบและ/หรือ เป็นอำนาจของคณะกรรมการชุดย่อยอื่นของบริษัทฯ ที่จะเป็นผู้พิจารณากลั่นกรองเพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทโดยตรง
8. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตน หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าว ตามที่ข้อบังคับของบริษัทฯ และบริษัทย่อย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่มีเงื่อนไขปกติธุรกิจที่มีการกำหนดขอบเขตที่ชัดเจน

9.3 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

บริษัทฯ ไม่มีการแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา โดยในการคัดเลือกบุคคลที่จะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ กรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด จะได้รับการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนโดยคณะกรรมการตรวจสอบ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาแต่งตั้งต่อไป ซึ่งมีขั้นตอนดังนี้

(1) กรรมการอิสระ

- คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 ท่าน โดยให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้พิจารณาเลือกตั้ง และให้คณะกรรมการเลือกตั้งกรรมการด้วยกันเป็นประธานกรรมการ และอาจเลือกตั้งตำแหน่งอื่น ๆ ตามที่เห็นเหมาะสมด้วยก็ได้
- การเลือกตั้งกรรมการมีวิธีการดังต่อไปนี้
 1. ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
 2. ให้ออกเสียงลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลไป
 3. บุคคลที่ได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ที่ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่ จะพึงมีหรือจะพึงเลือกในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินกว่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้ถือหุ้นทั้งหมดเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาดตามข้อ (1) และ (2) อีกครั้งหนึ่งเพื่อเลือกกระหว่างบุคคลที่มีคะแนนเสียงเท่ากันเท่านั้น

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท* ทั้งนี้ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท* เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตของกรรมการรายอื่น ผู้บริหารบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท* ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระ ของคน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุม ของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท* เว้นแต่จะได้พ้นจากการมี ลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท* และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้ สอบบัญชีของบริษัท* เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัท* และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่ง เป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วม บริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกิน 1% ของ จำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่าง เดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

หมายเหตุ : * รวมถึงบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ

(2) การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

บริษัทฯ ไม่มีการแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา โดยการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนผู้มาดำรงตำแหน่งกรรมการ และผู้บริหารระดับสูงสุด คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้พิจารณาลั่นกรองสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเหมาะสม มีความรู้ความสามารถ ทักษะ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ และเข้าใจในธุรกิจของบริษัทฯ เป็นอย่างดี และสามารถบริหารงานให้บรรลุเป้าหมายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาแต่งตั้งต่อไป

โดยการแต่งตั้งกรรมการบริษัทนั้น บุคคลที่ได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

9.4 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

- (1) คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายและวิธีกำกับดูแลการจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อย และบริษัทร่วมเพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัทฯ ดังนี้

- มีการส่งบุคคลเพื่อเป็นตัวแทนของบริษัทฯ ไปเป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมอย่างน้อยตามสัดส่วนของการถือหุ้น โดยกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารที่เสนอชื่อนี้มีคุณสมบัติ บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบ ตลอดจนไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจตามที่กฎหมายหรือข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ ทั้งนี้การแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารเข้าดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้นจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารที่เป็นตัวแทนของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อควบคุมและมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายที่สำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ กล่าวคือ จะมีการนำเสนอแนะนโยบายที่สำคัญของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อขอมติอนุมัติเป็นนโยบายที่สำคัญของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมต่อไป

โดยขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีดังนี้

กรรมการและผู้บริหารที่ได้รับแต่งตั้งตามมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ให้ดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้น มีขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบหลักตามแผนที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้นจะกำหนด อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ กำหนดให้กรณีดังต่อไปนี้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัทฯ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อให้บริษัทฯ มีกลไกกำกับดูแลบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม (แล้วแต่กรณี)

เรื่องที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัทฯ

- (ก) การแต่งตั้งหรือเสนอชื่อบุคคลเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม โดยให้กรรมการและผู้บริหารที่บริษัทฯ เสนอชื่อหรือแต่งตั้งมีดุลยพินิจในการพิจารณาออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมในเรื่องที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการทั่วไป และดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมได้ตามแต่ที่กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมจะเห็นสมควรเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม เว้นแต่เรื่องที่กรรมการและผู้บริหารรายนั้นมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องดังกล่าว

ทั้งนี้ กรรมการหรือผู้บริหารตามวรรคข้างต้นที่ได้รับการเสนอชื่อนั้น ต้องมีคุณสมบัติ บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ ตลอดจนไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่าด้วยการกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท

- (ข) การพิจารณาอนุมัติจ่ายเงินปันผลประจำปีและเงินปันผลระหว่างกาล (หากมี) ของบริษัทย่อย
(ค) การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อยเว้นแต่การแก้ไขข้อบังคับในเรื่องที่มีนัยสำคัญตามข้อ (จ)
(ง) การพิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปีของบริษัทย่อย

รายการตั้งแต่ข้อ (จ) ถึง (ฐ) นี้เป็นรายการที่ถือว่ามีความสำคัญและหากเข้าทำรายการจะมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย ดังนั้น จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทฯ ก่อนทั้งนี้ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดรายการที่บริษัทย่อยจะเข้าทำรายการเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัทฯ (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและ/หรือเกี่ยวกับเรื่องการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือประกาศที่แก้ไขเพิ่มเติมที่ใช้อยู่ในขณะนั้น (แล้วแต่กรณี) มาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งรายการต่อไปนี้คือ

- (จ) กรณีที่บริษัทย่อยตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทย่อยหรือรายการที่เกี่ยวข้องกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทย่อย
(ฉ) การโอนหรือสละสิทธิประโยชน์ รวมตลอดถึงการสละสิทธิเรียกร้องที่มีต่อผู้ที่ก่อความเสียหายแก่บริษัทย่อย
(ช) การขายหรือโอนกิจการของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น

- (ข) การซื้อ หรือการรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัทย่อย
- (ฅ) การเข้าทำ แก๊ซหรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เช่ากิจการของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัทย่อยหรือการรวมกิจการของบริษัทย่อยกับบุคคลอื่น
- (ญ) การเข้าหรือให้เช่าซื้อกิจการหรือทรัพย์สินของบริษัทย่อยทั้งหมด หรือส่วนที่มีสาระสำคัญ
- (ฎ) การกู้ยืมเงิน การให้กู้ยืมเงิน การให้สินเชื่อ การค้ำประกัน การทำนิติกรรมผูกพันบริษัทย่อยให้ต้องรับภาระทางการเงินเพิ่มขึ้นหรือการให้ความช่วยเหลือด้านการเงินในลักษณะอื่นใดแก่บุคคลอื่น และมีใช้ธุรกิจปกติของบริษัทย่อย
- (ฏ) การเลิกกิจการของบริษัทย่อย
- (ฐ) รายการอื่นใดที่ไม่ใช่รายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อยและเป็นรายการที่จะมีผลกระทบต่อบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

เรื่องที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

- (ก) กรณีที่บริษัทย่อยตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทย่อยหรือรายการที่เกี่ยวข้องกับ การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทย่อย ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดของรายการที่บริษัทย่อยจะเข้าทำรายการเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัทฯ (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (ข) การเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อยและการจัดสรรหุ้น รวมทั้งการลดทุนจดทะเบียนซึ่งไม่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นอันจะเป็นผลให้สัดส่วนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของบริษัทฯ ทั้งทางตรงและ/หรือทางอ้อม ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยไม่ว่าในทอดใด ๆ ลดลงเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยนั้นหรือเป็นผลให้สัดส่วนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของบริษัทฯ ทั้งทางตรง และ/หรือทางอ้อมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยไม่ว่าในทอดใด ๆ ลดลงเหลือน้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเสียงทั้งหมดในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยนั้น
- (ค) การดำเนินการอื่นใดอันเป็นผลให้สัดส่วนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของบริษัทฯ ทั้งทางตรงและ/หรือทางอ้อมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยหรือเป็นผลให้สัดส่วนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของบริษัทฯ ทั้งทางตรงและ/หรือทางอ้อมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยไม่ว่าจะทอดใด ๆ ลดลงเหลือน้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเสียงทั้งหมดในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยในการเข้าทำรายการอื่นใดที่มีใช้ธุรกิจปกติของบริษัทย่อย
- (ง) การเลิกกิจการของบริษัทย่อยทั้งนี้ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดของกิจการบริษัทย่อยที่จะเลิกนั้นเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัทฯ (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และ/หรือประกาศที่แก้ไขเพิ่มเติมที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นมาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (จ) รายการอื่นใดที่ไม่ใช่รายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อยและรายการที่จะมีผลกระทบต่อบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดรายการนั้นเปรียบเทียบกับขนาดบริษัทฯ (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และ/หรือประกาศที่แก้ไขเพิ่มเติมที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นมาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (ฉ) การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อยในเรื่องที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและ

ผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อยที่ส่งผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของบริษัทฯ ในที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยหรือการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย เป็นต้น

- กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงานการทำรายการระหว่างบริษัทย่อยและบริษัทร่วมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและในการทำรายการในลักษณะดังกล่าวข้างต้น โดยได้กำหนดให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมใช้หลักเกณฑ์เดียวกันกับหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลของ บริษัทฯ
 - มีการกำหนดระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอในบริษัทย่อยที่เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลักคือ บริษัทฯ มีนโยบายให้ฝ่ายควบคุมภายในของบริษัทฯ ตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของบริษัทย่อยและรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบโดยตรง กลไกอื่นในการกำกับดูแลบริษัทย่อย เช่น การอนุมัติการเพิ่มทุนหรือลดทุน การตั้งหรือเลิกบริษัทย่อย จะต้องขออนุมัติต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อขอมติอนุมัติรายการดังกล่าวเพื่อส่งตัวแทนของ บริษัทฯ เข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยอนุมัติรายการดังกล่าวต่อไป
 - กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักต้องเปิดเผยและนำส่งข้อมูลส่วนตัวเสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการของบริษัทฯ ให้ทราบถึงความสัมพันธ์และการทำธุรกรรมกับบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทย่อยหรือบริษัทฯ โดยคณะกรรมการของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักมีหน้าที่แจ้งเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการของบริษัทฯ ทราบภายในกำหนดเวลาที่บริษัทฯ กำหนดเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาตัดสินใจหรืออนุมัติใด ๆ ซึ่งการพิจารณานั้นจะคำนึงถึงประโยชน์โดยรวมของบริษัทย่อยและบริษัทฯ เป็นสำคัญ ทั้งนี้กรรมการของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักต้องไม่มีส่วนร่วมอนุมัติในเรื่องที่ตนเองมีส่วนได้เสียหรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทั้งทางตรงและทางอ้อมด้วย อนึ่ง การกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งเป็นผลให้กรรมการผู้บริหารหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องของบริษัทย่อย [ที่ประกอบธุรกิจหลัก] ได้รับประโยชน์ทางการเงินอื่น นอกเหนือจากที่พึงได้ตามปกติหรือเป็นเหตุให้บริษัทย่อยหรือบริษัทฯ ได้รับความเสียหายให้สันนิษฐานว่าเป็นการกระทำที่ขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ
- (ก) การทำธุรกรรมระหว่างบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักกับกรรมการ ผู้บริหารหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องโดยมิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- (ข) การใช้ข้อมูลของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยที่ล่วงรู้มา เว้นแต่เป็นข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว
- (ค) การใช้ทรัพย์สินหรือโอกาสทางธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยในลักษณะเดียวกันกับที่บริษัทฯ กระทำและเป็นการฝ่าฝืนหลักเกณฑ์หรือหลักปฏิบัติทั่วไปตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
- บริษัทย่อยต้องรายงานแผนการประกอบธุรกิจ การขยายธุรกิจ ตลอดจนการเข้าร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ต่อบริษัทฯ ผ่านรายงานผลการดำเนินงานประจำเดือน บริษัทฯ มีสิทธิเรียกให้บริษัทย่อยเข้าชี้แจงหรือนำส่งเอกสารประกอบการพิจารณาแล้ว ซึ่งบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด
 - บริษัทย่อยต้องนำส่งข้อมูลหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินให้กับบริษัทฯ เมื่อได้รับการร้องขอตามเหมาะสม
 - กรณีที่บริษัทฯ ตรวจพบประเด็นที่มีนัยสำคัญใด ๆ อาจแจ้งให้บริษัทย่อยชี้แจงและ/หรือนำส่งเอกสารเพื่อประกอบการพิจารณาของบริษัทฯ ได้
 - ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ลูกจ้างหรือผู้รับมอบหมายของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมรวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าวใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ และของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม ทั้งที่ได้มาจากการกระทำตามหน้าที่หรือในทางอื่นใด ที่มีหรืออาจมีผลกระทบเป็นนัยสำคัญต่อบริษัทฯ บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมเพื่อประโยชน์ต่อตนเองและผู้อื่นไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าจะได้รับผลตอบแทนหรือไม่

- กรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยจะกระทำธุรกรรมกับบริษัทย่อยได้ต่อเมื่อธุรกรรมดังกล่าวได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทฯ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามแต่ขนาดรายการที่คำนวณได้ (แล้วแต่กรณี) (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศขอคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือประกาศที่แก้ไขเพิ่มเติมที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นมาบังคับใช้โดยอนุโลม) ทั้งนี้เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องแล้วแต่กรณีและเป็นข้อตกลงทางการค้าที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทฯ หรือเป็นไปตามหลักการที่คณะกรรมการของบริษัทฯ อนุมัติไว้แล้ว

ซึ่งในฐานะที่บริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลักโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น กลไกการกำกับดูแลข้างต้น เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

(2) บริษัทฯ ไม่มีข้อตกลงระหว่างบริษัทฯ กับผู้ถือหุ้นอื่นในการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

9.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ มีนโยบายและวิธีการดูแลกรรมการและผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ซึ่งยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปใช้เพื่อแสวงหาประโยชน์ส่วนตน รวมทั้งการซื้อขายหลักทรัพย์ ดังนี้

- ให้ความรู้แก่กรรมการรวมทั้งผู้บริหารฝ่ายต่าง ๆ เกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษ ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษ ตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
- กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่ต้องรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายในวันทำการถัดไปจากวันที่เกิดรายการเปลี่ยนแปลง และจัดส่งสำเนารายงานนี้ให้แก่บริษัทฯ ในวันเดียวกับวันที่ส่งรายงานต่อสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- บริษัทฯ จะกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ จะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และควรรอคอยอย่างน้อย 24 ชั่วโมง ภายหลังการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนแล้ว รวมทั้งห้ามไม่ให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น

บทลงโทษทางวินัยหากมีการฝ่าฝืนนำข้อมูลภายในไปใช้หาประโยชน์ส่วนตน ซึ่งเริ่มตั้งแต่การดักเตือนเป็นหนังสือ ตัดค่าจ้าง พักงานชั่วคราว โดยไม่ได้รับค่าจ้างหรือให้ออกจากงาน ทั้งนี้การลงโทษจะพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความร้ายแรงของความผิดนั้น ๆ

อีกทั้ง บริษัทฯ และบริษัทย่อยตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการสื่อสารและการเปิดเผยข้อมูลต่อบุคคลภายนอกเป็นไปอย่างเหมาะสม เท่าเทียมกัน ทันเวลา ใช้ช่องทางที่เหมาะสม ปกป้องข้อมูลลับและข้อมูลที่มีผลต่อราคาหลักทรัพย์ รวมทั้งมีการสื่อสารให้เข้าใจตรงกันทั้งองค์กรในการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงได้จัดทำนโยบายการสื่อสารและการเปิดเผยข้อมูล โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

ส่วนที่ 1 การสื่อสาร

- 1.1 บริษัทฯจะกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดให้มีหน่วยงานหรือผู้รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ที่ทำหน้าที่ในการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่น เช่น นักลงทุน นักวิเคราะห์ ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมเท่าเทียมกัน และทันเวลา
- 1.2 บริษัทฯ จัดให้มีการกำหนดผู้ที่รับผิดชอบการให้ข้อมูลกับบุคคลภายนอกโดยเป็นผู้ที่มีความเหมาะสมกับการปฏิบัติหน้าที่ เข้าใจธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมทั้งวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก ค่านิยมและสามารถสื่อสารกับตลาดทุนและนักลงทุนได้เป็นอย่างดี
- 1.3 บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะดูแลให้ฝ่ายจัดการกำหนดทิศทางและสนับสนุนงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ เช่น การจัดให้มีหลักปฏิบัติในการให้ข้อมูล รวมทั้งกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของนักลงทุนสัมพันธ์ให้ชัดเจน เพื่อให้การสื่อสารและการเปิดเผยข้อมูลเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
- 1.4 ข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่นักลงทุนสัมพันธ์จะนำไปเปิดเผยสู่สาธารณชนจะต้องได้รับการรับรองและกำกับดูแลจากคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้ข้อมูลที่ออกจากบริษัทฯ มีความถูกต้องเพียงพอ และทันเวลา เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น
- 1.5 เมื่อบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้รับความคิดเห็นจากบุคคลภายนอก นักลงทุนสัมพันธ์ยังสามารถนำความคิดเห็นดังกล่าวมาเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการบริหารงานและกำหนดทิศทางและกลยุทธ์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นได้

ส่วนที่ 2 การเปิดเผยข้อมูล

บริษัทฯ และบริษัทย่อยยึดถือหลักความเป็นธรรม โปร่งใส จึงกำหนดนโยบายการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้น นักลงทุน สาธารณชน หรือผู้มีส่วนได้เสียต่าง ๆ มั่นใจได้ว่าการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลในด้านบวกหรือด้านลบ มีความถูกต้อง ชัดเจน สอดคล้องกับกฎหมาย และเป็นไปอย่างเท่าเทียมกัน ผ่านช่องทางการเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เว็บไซต์ ของบริษัทฯ และเอกสารทางการอื่นของบริษัทฯ เช่น รายงานประจำปี แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) โดยเป็นไปตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องด้วย และโดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

- 2.1 การเปิดเผยข้อมูลสำคัญที่ยังไม่ได้เปิดเผยสู่สาธารณะ (Material Non-public Information) ให้เปิดเผยอย่างระมัดระวัง ถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา เป็นไปตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และมั่นใจว่าผู้ถือหุ้น หรือนักลงทุนได้รับข้อมูลต่าง ๆ อย่างเพียงพอเท่าเทียมกัน และสามารถเข้าถึงข้อมูลได้ง่าย โดยคำนึงถึงช่วงเวลาที่จะเปิดเผยด้วย กรณีที่ข้อมูลดังกล่าวอยู่ในช่วงเวลาที่ยังไม่สามารถเปิดเผยได้ ด้วยเหตุที่ยังไม่อาจสรุปผลได้หรือมีความไม่แน่นอนสูง หรือการเผยแพร่ข้อมูลนั้นในทันทีจะส่งผลเสียต่อการดำเนินการของบริษัทฯ และบริษัทย่อยหรือต่อการได้เปรียบเชิงธุรกิจ บริษัทฯ และบริษัทย่อยอาจพิจารณาชะลอการเผยแพร่ข้อมูลนั้นไว้จนกว่าระยะเวลาที่เหมาะสม และบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะดูแลรักษาข้อมูลนั้นให้จำกัดเฉพาะบุคคลที่จำเป็น เพื่อป้องกันการนำข้อมูลดังกล่าวไปแสวงหาผลประโยชน์หรือเปิดเผยโดยมิชอบ โดยจะดำเนินการตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวในโอกาสแรกที่ทำได้
- 2.2 การเปิดเผยข้อมูลที่ได้เปิดเผยสู่สาธารณะแล้ว (Material Public Information) ให้เปิดเผยอย่างชัดเจน ครบถ้วน เพื่อไม่ให้เกิดความสับสน นอกจากนี้ การให้ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลสำคัญที่ได้เปิดเผยไปแล้วต้องมีความชัดเจนและสอดคล้อง ไม่ทำให้เกิดความเข้าใจผิดกับข้อมูลที่ได้เปิดเผยไปแล้ว

- 2.3 การเปิดเผยข้อมูลอื่น ๆ ที่ไม่ใช่ข้อมูลสำคัญ (Non-material Information) ให้เปิดเผยบนพื้นฐานของความเป็นจริงและต้องไม่มีเจตนาให้ผู้อื่นสำคัญผิดในข้อเท็จจริงเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน ราคาหลักทรัพย์ หรือเปิดเผยในทำนองที่อาจทำให้บุคคลอื่นเข้าใจราคาหลักทรัพย์เพิ่มขึ้นหรือลดลง
- 2.4 การเปิดเผยข้อมูลที่เป็นการคาดการณ์เกี่ยวกับสถานะ ทิศทางการดำเนินธุรกิจ รวมถึงผลประกอบการในอนาคตของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (Forward-Looking Information) ให้เปิดเผยด้วยความระมัดระวัง และอธิบายเงื่อนไขหรือสมมติฐานที่ใช้ประกอบการคาดการณ์ โดยจะต้องมีการตรวจสอบถึงแหล่งที่มาของข้อมูลและพิจารณาถึงความถูกต้องของข้อมูลก่อนนำมาใช้ในการวิเคราะห์หรือคาดการณ์ดังกล่าว
- 2.5 จัดให้มีกระบวนการรับมือกับข่าวลือ การรั่วไหลของข้อมูล และการเปิดเผยข้อมูลโดยไม่ตั้งใจ โดยออกมาชี้แจงหรือปฏิเสธ เมื่อมีข่าวลือหรือข่าวสารอื่น ๆ ที่ไม่เป็นจริงเกี่ยวกับบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่อาจทำให้เกิดการเข้าใจผิด หรืออาจมีผลต่อการลงทุนในบริษัทฯ
- 2.6 หลีกเลี่ยงการเปิดเผยข้อมูลอย่างไม่เหมาะสม เช่น การประกาศข่าวแก่สาธารณะโดยไม่มีความเหตุการ์ณที่แท้จริงสนับสนุน การรายงานหรือคาดคะเนเกินจริง หรือการเปิดเผยข้อมูลโดยใช้ถ้อยคำที่ทรมาน ฟุ่มเฟือยที่อาจทำให้สาธารณชนเข้าใจผิด
- 2.7 เปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ อย่างถูกต้อง มีรายละเอียดเพียงพอ ตามมาตรฐานและภายในระยะเวลาที่กฎหมายและแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 2.8 กำหนดให้คณะกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท หรือ ประธานคณะกรรมการบริษัท หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้มีสิทธิในการตอบข้อซักถามหรือให้ข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ที่ยังไม่ได้เปิดเผยสู่สาธารณะ
- 2.9 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีหน้าที่ในการดูแลให้บริษัทฯ เปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง มีการตรวจสอบความถูกต้องและความเพียงพอของข้อมูลที่เปิดเผย และการให้ความรู้แก่กรรมการและพนักงานเกี่ยวกับนโยบายการสื่อสารและการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ

ส่วนที่ 3 ช่องทางในการเปิดเผยข้อมูล

- 3.1 เปิดเผยข้อมูลโดยผ่านช่องทางตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดการเปิดเผยข้อมูลตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- 3.2 สื่อสารหรือเปิดเผยข้อมูลโดยผ่านช่องทางของบริษัทฯ เช่น การประชุมผู้ถือหุ้น เว็บไซต์ของ บริษัทฯ สื่อสังคมออนไลน์ การแถลงข่าวต่อสื่อมวลชน การเยี่ยมชมบริษัทฯ และบริษัทย่อย การจัดส่งเอกสารให้ผู้ถือหุ้นทางไปรษณีย์และ/หรือระบบอิเล็กทรอนิกส์ ในรูปแบบ QR Code และ URL เป็นต้น

ส่วนที่ 4 บุคคลผู้มีสิทธิในการเปิดเผยข้อมูล

บริษัทฯ และบริษัทย่อยกำหนดให้บุคคลต่อไปนี้เป็นผู้มีสิทธิในการตอบข้อซักถามหรือให้ข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยดังต่อไปนี้

- 4.1 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร จะเป็นผู้รับผิดชอบในการติดตามและนำนโยบายฉบับนี้ไปปฏิบัติ เพื่อให้แน่ใจว่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยปฏิบัติตามนโยบายฉบับนี้ และเป็นผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดในการพิจารณาเปิดเผยหรือไม่ให้เปิดเผยข้อมูลใด ๆ
- 4.2 ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชีและการเงิน ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายปฏิบัติการ และเลขานุการบริษัท จะทำหน้าที่ให้การสนับสนุนประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในการเปิดเผยสารสนเทศ

- 4.3 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชีและการเงิน ได้รับมอบหมายให้เป็นโฆษกของบริษัทฯ เพื่อสื่อสารข้อมูล และสารสนเทศใด ๆ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยแก่สื่อมวลชน นักวิเคราะห์ และผู้ลงทุน ทั้งนี้การให้ข้อมูลภายในที่ยังมิได้มีการเปิดเผยต่อประชาชนเป็นการทั่วไป ซึ่งเป็นสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหรือมูลค่าของหลักทรัพย์ หรือการตัดสินใจลงทุน จะต้องได้รับความเห็นชอบจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารก่อนการดำเนินการ
- 4.4 หากผู้บริหารหรือพนักงานคนใดได้รับการสอบถามหรือขอให้แสดงความคิดเห็นจากผู้ลงทุนหรือสื่อมวลชนในเรื่องที่เกี่ยวกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย ผู้บริหารหรือพนักงานจะต้องแจ้งว่าตนเองไม่ได้รับอนุญาตในการให้ข้อมูลในนามของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และให้เสนอเรื่องดังกล่าวไปยังฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

ส่วนที่ 5 การรักษาข้อมูลลับ

กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ต้องไม่เปิดเผยหรือใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในที่ได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่หรือล่วงรู้จากบุคคลอื่น เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ให้แก่ตนเองหรือผู้อื่น และมีหน้าที่ต้องเก็บรักษาข้อมูลภายในไว้เป็นความลับ โดยดูแลมิให้ข้อมูลดังกล่าวรั่วไหลหรือตกไปถึงผู้ที่เกี่ยวข้อง อันอาจเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ และบริษัทย่อย และผู้มีส่วนได้เสีย ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

กรณีที่ต้องเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย หรือกรณีความจำเป็นทางธุรกิจที่ต้องเปิดเผยข้อมูลแก่ผู้เกี่ยวข้อง เช่น ผู้ตรวจสอบอิสระภายนอก ที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาอื่น ๆ เป็นต้น บริษัทฯ จะจัดทำข้อตกลงการรักษาความลับกับบุคคลดังกล่าว

9.6 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

(1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่ บริษัท สำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในรอบบัญชี 2562 ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

• บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุป จำกัด (มหาชน)	จำนวน	830,000.00	บาท
• บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์	จำนวน	690,000.00	บาท
• บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด	จำนวน	440,000.00	บาท
รวม	จำนวน	1,960,000.00	บาท

(2) ค่าบริการอื่น (non-audit fee)

ไม่มี

9.7 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่น ๆ

(1) จรรยาบรรณต่อผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจ โดยยึดถือหลักปฏิบัติในเรื่องดังต่อไปนี้

(1.1) จรรยาบรรณต่อลูกค้า

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมุ่งให้ลูกค้าได้รับประโยชน์และความพึงพอใจอย่างเหมาะสมโดยการนำเสนอ ผลิตภัณฑ์และบริการที่ดี มีคุณภาพ ให้บริการด้วยความเป็นธรรม รวมทั้งดูแลรักษาข้อมูลความลับของลูกค้าเว้นแต่กรณีที่ได้รับคามยินยอมจากลูกค้า หรือบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะต้องปฏิบัติตามกฎหมาย

แนวปฏิบัติ

- 1.1.1 ส่งมอบผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพตรงตามมาตรฐาน ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นธรรมและมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานให้สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องและจริงจัง รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าและบริการอย่างครบถ้วนถูกต้องและไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง
- 1.1.2 รักษาข้อมูลและความลับของลูกค้า โดยไม่นำข้อมูลไปใช้ในทางที่มีขอบ เว้นแต่เป็นข้อมูลที่ต้องเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับข้อบังคับตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 1.1.3 ไม่รับหรือให้ประโยชน์ต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สิน การบริการ การอำนวยความสะดวกต่าง ๆ การแลกเปลี่ยนของกันและกัน หรือการเลี้ยงตอบแทนตามธรรมเนียม สามารถทำได้ตามความเหมาะสม เพื่อวัตถุประสงค์ทางธุรกิจและเป็นการรักษาสัมพันธภาพทางธุรกิจ แต่ต้องเป็นไปตามเทศกาลต่าง ๆ หรือขนบธรรมเนียมประเพณีในแต่ละท้องถิ่น รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยต้องมีมูลค่าที่เหมาะสมและไม่เป็นการสร้างแรงจูงใจในการตัดสินใจที่ไม่ชอบธรรม โดยควรพิจารณาว่ามีมูลค่าที่เหมาะสมในแต่ละโอกาส แต่ละเทศกาล รวมถึงตลอดถึงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ หรือขนบธรรมเนียมประเพณีของแต่ละท้องถิ่น โดยในกรณีของการเลี้ยงรับรอง ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่สมเหตุสมผล

(1.2) จรรยาบรรณต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมุ่งมั่นสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับผู้ถือหุ้น ดังนั้นในการดำเนินธุรกิจบริษัทฯ และบริษัทย่อยคำนึงถึงการเจริญเติบโตและการสร้างมูลค่าเพิ่มแก่ผู้ถือหุ้น ในระยะยาวด้วยผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่อง รวมทั้งดำเนินการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเชื่อถือได้ต่อผู้ถือหุ้น

แนวปฏิบัติ

- 1.2.1 ดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ดำเนินการใด ๆ ด้วยความระมัดระวัง รอบคอบ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นโดยรวม และมีผลประกอบการที่สร้างคุณค่ากิจการที่ดีในระยะยาว
- 1.2.2 นำเสนอรายงานฐานะข้อมูลการเงิน และผลประกอบการของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างสม่ำเสมอ และครบถ้วนตามความเป็นจริง รวมทั้งรายงานแนวโน้มในอนาคตของบริษัทฯ และบริษัทย่อยทั้งในด้านบวกและด้านลบ ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นฐานของความเป็นไปได้ มีข้อมูลสนับสนุนและมีเหตุมีผลอย่างเพียงพอ

(1.3) จรรยาบรรณต่อพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะสรรหาและรักษาพนักงานที่มีความสามารถในการปฏิบัติงาน รวมทั้งมุ่งพัฒนาพนักงานอย่างต่อเนื่องและส่งเสริมพนักงานให้มีโอกาสก้าวหน้าและมีความมั่นคงในอาชีพ นอกจากนี้ยังกำหนดให้มีข้อพึงปฏิบัติสำหรับพนักงาน ซึ่งเป็นเรื่องของการปฏิบัติตามกฎหมาย หน้าที่ และความรับผิดชอบ เพื่อให้พนักงานมีความระมัดระวัง และไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ที่อาจจะมีผลกระทบต่อชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

แนวปฏิบัติ

- 1.3.1 พนักงานจะต้องปฏิบัติหน้าที่ของตนด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยคำนึงถึงประโยชน์อันชอบธรรมของ บริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ ระเบียบ และคำสั่งของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างถูกต้องและครบถ้วน

- 1.3.2 จะกำหนดค่าตอบแทนแก่พนักงานอย่างเป็นธรรมตามความเหมาะสมกับสภาพลักษณะของงานผลการปฏิบัติงาน และความสามารถของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในการจ่ายค่าตอบแทนนั้น รวมถึงการให้สวัสดิการไม่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนดหรือมากกว่าตามความเหมาะสม
- 1.3.3 จะสนับสนุนให้พนักงานได้รับการฝึกอบรมและพัฒนา เพื่อการปรับปรุงประสิทธิภาพในการทำงาน เปิดโอกาสให้พนักงานก้าวหน้าในการทำงานต่อไป และพัฒนาทักษะในการทำงานในด้านอื่น ๆ
- 1.3.4 ส่งเสริมให้พนักงานได้รับแจ้งข่าวสารที่เกี่ยวข้องอยู่เสมอตามโอกาสอันควรและเท่าที่จะทำได้โดยกำหนดตามนโยบายการสื่อสารข้อมูลภายในองค์กร

(1.4) จรรยาบรรณต่อพันธมิตรและคู่แข่งทางการค้า

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมุ่งเน้นดำเนินธุรกิจที่จะประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืน และดำเนินธุรกิจภายใต้การแข่งขันอย่างมีคุณธรรมและจริยธรรม โดยใช้หลักการส่งเสริมนโยบายการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ไม่ก่อให้เกิดความเสียหายทางธุรกิจและความสัมพันธ์ระหว่างกัน ไม่ผูกขาด หรือกำหนดให้คู่ค้าต้องขายสินค้าของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเท่านั้น

แนวปฏิบัติ

- 1.4.1 ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่ง หรือกระทำการใด ๆ ด้วยวิธีการที่ไม่สุจริต หรือไม่เหมาะสมเพื่อผลประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ
- 1.4.2 ประพฤติปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาการแข่งขันที่ดี
- 1.4.3 ไม่ร่วมในการทำสัญญาหรือข้อตกลงอันอาจจะมีผลให้เกิดการกีดกันหรือขจัดคู่แข่งทางการค้าอย่างไม่สมเหตุสมผล

(1.5) จรรยาบรรณต่อลูกค้าและเจ้าหน้าที่

บริษัทฯ และบริษัทย่อยยึดมั่นในความซื่อสัตย์ต่อการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ไว้ต่อเจ้าหน้าที่และคู่ค้าทุกประเภท โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไข หลักเกณฑ์และกฎหมายที่กำหนด รวมทั้งต้องได้รับอนุมัติตามอำนาจการดำเนินการของ บริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะเรื่องของการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

แนวปฏิบัติ

- 1.5.1 จัดให้มีกระบวนการจัดหา จัดซื้อ จัดจ้าง อย่างมีมาตรฐานและเป็นธรรม ตามคู่มือการปฏิบัติงานของ บริษัทฯ และบริษัทย่อยโดยมีกระบวนการจัดการและติดตามเพื่อป้องกันการทุจริตประพฤติมิชอบในทุกขั้นตอนของกระบวนการจัดหา
- 1.5.2 การทำธุรกรรมต้องคำนึงถึงมูลค่า ราคาที่เป็นไปตามกลไกตลาด โดยไม่เลือกปฏิบัติ ไม่ใช้วิธีการที่ไม่ชอบธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
- 1.5.3 จ่ายเงินให้เจ้าหน้าที่และคู่ค้าตรงเวลา ตามเงื่อนไขการชำระเงินที่ตกลงกัน
- 1.5.4 มุ่งมั่นที่จะพัฒนาและรักษาความสัมพันธ์ที่ยั่งยืนกับเจ้าหน้าที่และคู่ค้าที่มีวัตถุประสงค์ชัดเจนในเรื่องคุณภาพของสินค้าและบริการที่คุ้มค่ากับมูลค่าเงิน คุณภาพทางด้านเทคนิค และมีความเชื่อถือซึ่งกันและกัน รวมถึงการช่วยให้ความรู้ พัฒนาศักยภาพ และยกระดับความสามารถในการผลิตและการให้บริการให้ได้มาตรฐาน

(1.6) การปฏิบัติตามกฎหมายและการรักษากฎระเบียบ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ของทางราชการ รวมทั้งระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และต้องหลีกเลี่ยงการมีส่วน

เกี่ยวข้องกับกิจกรรมที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน การใช้พนักงานหรือทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเพื่อวัตถุประสงค์ที่ผิดกฎหมายเป็นเรื่องต้องห้ามโดยเด็ดขาด

แนวปฏิบัติ

- 1.6.1 ต้องปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างถูกต้องและครบถ้วน
- 1.6.2 ดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยคำนึงถึงประโยชน์อันชอบธรรมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย แม้จะมีช่องว่างของกฎหมาย หรือช่องว่างของข้อบังคับระเบียบ และคำสั่งใด ๆ ก็ตาม

(1.7) จรรยาบรรณความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ และบริษัทย่อยยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน โดยการบริหารชุมชนใกล้เคียง การออกแบบผลิตภัณฑ์ภายใต้ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม การบริหารจัดการส่วนที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และการนำเทคโนโลยีที่เหมาะสมมาใช้เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ที่อาจเกิดจากกระบวนการประกอบกิจการ รวมถึงการสร้างจิตสำนึกให้พนักงานมีความรับผิดชอบต่อสังคมด้วย

แนวปฏิบัติ

- 1.7.1 มีนโยบายในการประกอบธุรกิจตั้งแต่กระบวนการออกแบบ และกระบวนการก่อสร้าง ให้คำนึงสภาพแวดล้อมเป็นสำคัญ และปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมที่บังคับใช้อย่างเคร่งครัด เพื่อช่วยป้องกันหรือลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม
- 1.7.2 มีนโยบายการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility: CSR) โดยเน้นดำเนินกิจกรรมเพื่อร่วมสร้างสรรค์สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ชุมชนที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยตั้งอยู่ หรือเข้าไปดำเนินธุรกิจมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ทั้งที่ดำเนินการเองและร่วมมือกับหน่วยงานของภาครัฐ ภาคเอกชน และชุมชนท้องถิ่น

(1.8) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมุ่งเน้นหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทั้งภายในและภายนอกองค์กรที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจและการปฏิบัติงานในหน้าที่ ภายใต้กรอบความถูกต้องตามกฎหมายและจริยธรรมแนวปฏิบัติ

- 1.8.1 ไม่เข้าไปเกี่ยวข้องในการทำธุรกรรมกับคู่สัญญาที่มีความเกี่ยวข้องกัน ซึ่งอาจมีผลประโยชน์หรือก่อให้เกิดความขัดแย้งทางธุรกิจต่อบริษัทฯ และบริษัทย่อย จะต้องแจ้งให้คณะกรรมการบริษัททราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- 1.8.2 หลีกเลี่ยงการขัดแย้งระหว่างผลประโยชน์ส่วนตัว และผลประโยชน์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในการติดต่อกับคู่ค้าและบุคคลอื่นใด

(1.9) การเปิดเผยข้อมูลข่าวสาร

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมุ่งเปิดเผยข้อมูลข่าวสารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างโปร่งใส ถูกต้อง ครบถ้วน เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด และอย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเปิดเผยด้วยวาจา การแถลงข่าว ลายลักษณ์อักษร หรือช่องทางอื่น ๆ

แนวปฏิบัติ

- 1.9.1 เปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของบริษัทฯ แก่ ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และ/หรือสาธารณชนทั่วไปโดยเท่าเทียมกัน ตามพื้นฐานความเป็นจริง และต้องไม่เจตนาให้ผู้อื่นเกิดความเข้าใจผิด รวมทั้งเป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยเคร่งครัด รวมทั้งจัดให้มีนโยบายการสื่อสารและการเปิดเผยข้อมูล
- 1.9.2 การเปิดเผยข้อมูลที่มีผลกระทบต่อธุรกิจและราคาหุ้น หรือข้อมูลความลับต่อสาธารณชน ต้องได้รับความเห็นชอบจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้ดำเนินการหรือมอบหมายให้ผู้ใดผู้หนึ่งเป็นผู้รับผิดชอบการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว ซึ่งบุคคลที่ทำหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลนั้นต้องทำการเปิดเผยอย่างระมัดระวัง ถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลาและสถานการณ์ รวมทั้งต้องดำเนินการให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มได้รับข้อมูลอย่างเพียงพอและเท่าเทียมกัน

(1.10) การจัดให้มีช่องทางร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสต่าง ๆ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดให้มีช่องทางร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสต่าง ๆ ที่พนักงานและผู้มีส่วนได้เสียสามารถติดต่อหรือร้องเรียนในการกระทำที่สงสัยว่าฝ่าฝืน การละเมิดสิทธิ หรือการไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณ กฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตามนโยบายคุ้มครองผู้ร้องเรียนพยาน ผู้ให้ข้อมูล หรือแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับข้อร้องเรียน ผิดกฎหมาย และจรรยาบรรณ (Whistle Blower Policy)

(1.11) การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้เล็งเห็นถึงความสำคัญในการเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติการต่อต้านทุจริต จึงได้กำหนดนโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชันขึ้น (Anti-Corruption Policy) พร้อมทั้งประกาศใช้นโยบายดังกล่าวต่อสาธารณะ และสนับสนุนให้บริษัทคู่ค้าจัดทำนโยบาย และร่วมดำเนินการเข้าร่วมเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติการต่อต้านทุจริตด้วย

(2) ข้อพึงปฏิบัติ

(2.1) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- จะต้องไม่กระทำการใด ๆ เพื่อแสวงหาผลประโยชน์หรือเบียดบังทรัพย์สินซึ่งควรเป็นของบริษัทฯ หรือควรเป็นของลูกค้าของบริษัทฯ
- การกระทำที่เป็นการขัดต่อผลประโยชน์อาจเกิดขึ้นได้จากความเกี่ยวข้องกันทางธุรกิจระหว่างบริษัทฯ กับพนักงาน หรือระหว่างบริษัทฯ กับลูกค้า หรือระหว่างพนักงานกับลูกค้าของบริษัทฯ
- บริษัทฯ จะหลีกเลี่ยงที่จะมอบหมาย หน้าที่ความรับผิดชอบให้กับพนักงาน ในกรณีที่อาจนำไปสู่สถานการณ์ ที่จะก่อให้เกิดการขัดต่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ หรือขัดต่อผลประโยชน์ของลูกค้าของบริษัทฯ
- หากตำแหน่งหน้าที่ความรับผิดชอบของพนักงาน มีผลในอันที่จะเอื้อประโยชน์ให้แก่ตนเอง หรือครอบครัว หรือญาติพี่น้อง หรือบุคคลที่รู้จัก พนักงานจะต้องไม่ใช้อำนาจหน้าที่ของตนในการดำเนินการใด ๆ และจะต้องแจ้งผู้บังคับบัญชาตามฝ่ายงานได้ทราบทันที
- บริษัทฯ และพนักงานควรที่จะแจ้งให้ลูกค้าได้รับทราบด้วยหากมีกรณีที่จะเป็นการขัดต่อผลประโยชน์ระหว่าง บริษัทฯ กับลูกค้า หรือระหว่างพนักงานกับลูกค้า
- พนักงานจะต้องไม่เข้าร่วม หรือรับตำแหน่งใด ๆ ในองค์กรอื่นรวมทั้งการรับตำแหน่งเป็นกรรมการที่ปรึกษา ตัวแทน หรือการรับจ้างทำงานในกิจการอื่นที่จะก่อให้เกิดการขัดต่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ

- ลักษณะงานใดก็ตามที่อาจก่อให้เกิดการขัดต่อผลประโยชน์ ควรจัดให้แบ่งแยกหน้าที่งานออกจากกัน
- (2.2) การรักษาทรัพย์สินและผลประโยชน์ของบริษัทฯ
- พนักงานมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลทรัพย์สินของบริษัทฯ มิให้เสื่อมเสีย สูญหาย และใช้ทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพ ให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ อย่างเต็มที่ และไม่นำทรัพย์สินของบริษัทฯ ไปใช้ เพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้อื่น
 - ทรัพย์สินดังกล่าวหมายถึงทรัพย์สินทั้งที่มีตัวตนและไม่มีตัวตน เช่น สัมหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ เทคโนโลยี ความรู้ทางวิชาการ เอกสารสิทธิ สิทธิบัตร ลิขสิทธิ์ ตลอดจนข้อมูลที่เป็น ความลับที่ไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน ได้แก่ แผนธุรกิจ ประมาณการทางการเงิน ข้อมูลด้านการทรัพยากรบุคคล
 - พนักงานทุกคน พึงหลีกเลี่ยงการเปิดเผยหรือการใช้ประโยชน์ จากข้อมูลที่เป็นความลับอย่างเด็ดขาด
- (2.3) การให้หรือรับของขวัญ หรือการบันเทิง
- พนักงานย่อมไม่เรียก รับ หรือยินยอมที่จะรับเงิน สิ่งของ หรือประโยชน์อื่นใดจากผู้ที่เกี่ยวข้อง ทางธุรกิจกับบริษัทฯ
 - พนักงานอาจรับหรือให้ของขวัญได้ตามประเพณีนิยม โดยการรับของขวัญนั้นจะต้องไม่ส่งผลต่อการตัดสินใจเชิงธุรกิจใด ๆ ของผู้รับ
 - ของขวัญที่ได้รับควรเป็นสิ่งที่มูลค่าไม่มากนักและไม่ควรเป็นเงินสดหรือเทียบเท่าเงินสด
 - หากพนักงานได้รับของขวัญในโอกาสตามประเพณีนิยมที่มูลค่าเกินปกติวิสัยจากผู้ที่เกี่ยวข้องทางธุรกิจกับ บริษัทฯ ให้รายงานผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น
 - การให้หรือรับของขวัญอาจกระทำได้ หากทำด้วยความโปร่งใส หรือทำในที่เปิดเผย หรือสามารถเปิดเผยได้
- (2.4) การรักษาความลับ
- บริษัทฯ และพนักงานของบริษัทฯ มีหน้าที่ที่จะต้องรักษาความลับของลูกค้า รวมถึงการรักษา ความลับเกี่ยวกับการทำการต่าง ๆ ของลูกค้ากับบริษัทฯ
 - หากพนักงานได้รับคำสั่ง หรือคำร้องขอให้แจ้งข้อมูลที่เป็นความลับของลูกค้า พนักงานจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดที่บริษัทฯ ได้วางไว้ และรายงานให้ผู้บังคับบัญชาทราบ และจะต้องได้รับอนุมัติจากผู้บังคับบัญชาระดับผู้อำนวยการฝ่ายขึ้นไป
- (2.5) การใช้ข้อมูลในทางที่ผิด
- พนักงานจะต้องไม่นำข้อมูลที่ได้รับ ไปใช้ หรือทำสำเนา หรือนำข้อมูลที่ได้รับจากการปฏิบัติงาน ไปใช้เพื่อประโยชน์ โดยตรง หรือโดยอ้อมแก่ตนเอง หรือแก่บุคคลอื่นใดโดยไม่ได้รับอนุญาต
 - พนักงานที่มีหน้าที่ควบคุมดูแลรักษาข้อมูลที่เป็นความลับของบริษัทฯ จะต้องไม่กระทำการดังต่อไปนี้เพื่อแสวง หาผลประโยชน์ให้กับตนเอง สมาชิกในครอบครัว (คู่สมรส บิดา-มารดา บุตร ญาติพี่น้อง) หรือบุคคลอื่น
 - ชักนำให้มีการดำเนินการในทางมิชอบที่มีผลต่อการทำข้อตกลงกับลูกค้าหรือบุคคลภายนอกอื่น
 - เผยแพร่ข้อมูลให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้อง

(2.6) ความครบถ้วน ถูกต้องของการบันทึกข้อมูลลูกค้า

- พนักงานจะต้องปฏิบัติตามระเบียบวิธีปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการบันทึกข้อมูลต่าง ๆ ของลูกค้าให้มีความครบถ้วนสมบูรณ์ถูกต้องและมีการเก็บรักษาที่ดีตามระยะเวลาที่กำหนด การบันทึกข้อมูลหมายความว่า รวมถึง
- สัญญาต่าง ๆ สมุดจดบันทึก, เอกสารต้นฉบับ, สลิป, เอกสารแสดงรายการทางบัญชี
- เทปคอมพิวเตอร์, แผ่นดิสเก็ต
- โปรแกรม / ระบบงานคอมพิวเตอร์
- รายงานที่พิมพ์จากเครื่องคอมพิวเตอร์
- พนักงานจะต้องไม่กระทำหรืออนุญาตให้ผู้ใดกระทำการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูลให้เป็นเท็จ ลบทิ้ง หรือตัดข้อความ เพื่อให้ข้อมูลไม่ตรงกับความเป็นจริง หรือเบี่ยงเบนทำให้ข้อมูลไม่ชัดเจน หรือปกปิด ข้อเท็จจริงของข้อมูลนั้น ๆ

(2.7) การใช้ตำแหน่งหน้าที่ในทางที่ผิด

- พนักงานจะต้องไม่ใช่ตำแหน่งหน้าที่ในทางที่ผิด โดยการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ หรือข้อมูลของลูกค้า เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ให้กับตนเอง หรือบุคคลอื่นใด
- พนักงานจะต้องไม่แสวงหาผลประโยชน์จากตำแหน่งงาน โดยการกระทำ ดังต่อไปนี้
- เรียกร้อง หรือรับผลประโยชน์จากลูกค้า คู่สัญญา นายหน้า หรือ ผู้ให้บริการต่าง ๆ เพื่อเป็นการตอบแทนการทำงานในหน้าที่ของตน
- เรียกร้อง หรือรับผลประโยชน์จากลูกค้าโดยการตอบแทนด้วยการให้ลูกค้าได้รับผลประโยชน์เป็นกรณีพิเศษ ซึ่งเป็นการผิดเงื่อนไขที่บริษัทฯ กำหนด
- พนักงานจะต้องแจ้งให้ลูกค้า คู่สัญญาและนายหน้า ได้ทราบอย่างชัดเจนว่า มิให้มอบของขวัญ ผลประโยชน์ หรือบริการใด ๆ เป็นพิเศษให้แก่พนักงาน
- พนักงานจะต้องไม่ใช่ตำแหน่งหน้าที่งานในทางที่ผิด โดยกระทำดังนี้
- เพื่อเรียกร้องตำแหน่งใด ๆ ในบริษัทของลูกค้า ยกเว้นการที่พนักงานผู้นั้นได้รับการแต่งตั้งจาก บริษัทฯ ให้ไปดำรงตำแหน่งในบริษัทของลูกค้าเพื่อเป็นตัวแทนในการดูแลผลประโยชน์ของบริษัทฯ
- กุ๊ยมเงินจากลูกค้า หรือ การเป็นหนี้บุญคุณที่ต้องมีการตอบแทนให้แก่ลูกค้า

(2.8) การรับรู้ข้อมูลภายในเกี่ยวกับการลงทุน

- การนำข้อมูลภายในเกี่ยวกับการลงทุน อันยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนไปหาประโยชน์ ถือเป็นการกระทำผิดตามกฎหมาย ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- บริษัทฯ และพนักงานจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบปฏิบัติต่าง ๆ อันเกี่ยวกับการนำข้อมูลภายในบริษัทฯ มาใช้อย่างเคร่งครัด
- พนักงานจะต้องไม่ทำการซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ ในขณะที่ครอบครองข้อมูลภายในที่ยังไม่มี การประกาศเป็นทางการสู่สาธารณชนทั่วไป

(2.9) ระบบการควบคุมตรวจสอบภายในและการรายงานทางการเงิน

- ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ มีความรับผิดชอบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา ทั้งงบรายปีและรายไตรมาส ซึ่งจัดทำตามมาตรฐานการบัญชีที่เป็นที่ยอมรับ
- จัดให้มีระบบการควบคุมและตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพเพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานและกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องภายใต้การตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายในและการสอบทานของกรรมการตรวจสอบ

(2.10) การปฏิบัติตนของพนักงานและการปฏิบัติต่อพนักงานอื่น

- พึ่งปฏิบัติหน้าที่ด้วยความมุ่งมั่น ซื่อตรง และโปร่งใส
- พึงดเว้นการให้ของขวัญแก่ผู้บังคับบัญชา หรือรับของขวัญจากผู้ใต้บังคับบัญชา
- เคารพในสิทธิของพนักงานอื่น รวมทั้งฝ่ายจัดการ
- ผู้บังคับบัญชาพึงปฏิบัติตนให้เป็นที่เคารพนับถือของพนักงาน และพนักงานไม่พึงกระทำการใด ๆ อันเป็นการไม่เคารพนับถือผู้บังคับบัญชา
- พึงเป็นผู้มีวินัยและประพฤติตนตามระเบียบขององค์กร และประเพณีอันดีงาม ไม่ว่าจะระบุไว้เป็นลายลักษณ์อักษรหรือไม่ก็ตาม
- ร่วมสร้างและรักษาบรรยากาศแห่งความสามัคคี ความเป็นน้ำหนึ่งใจเดียวกันในหมู่พนักงาน พึงหลีกเลี่ยงการกระทำใด ๆ อันอาจกระทบต่อชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของบริษัทฯ หรือเป็นปัญหาแก่บริษัทฯ ในภายหลังได้

(2.11) การป้องกันการกระทำผิดกฎหมาย

- บริษัทฯ และพนักงาน จะต้องมีการป้องกันมิให้เข้าไปมีส่วนร่วม หรือมีส่วนเกี่ยวข้องกับการกระทำใด ๆ ในทางมิชอบอันจะทำให้เกิดการเสื่อมเสียต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยรวม
- บริษัทฯ จะต้องมีมาตรการที่เหมาะสม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการขายสินค้าและการให้บริการต่าง ๆ จะไม่ถูกนำไปใช้เพื่อเป็นการสนับสนุนการก่อคดี หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย
- ในการขายสินค้าหรือให้บริการลูกค้า พนักงานจะต้องปฏิบัติตามขั้นตอนระเบียบวิธีปฏิบัติงานโดยเคร่งครัด โดยต้องระบุถึงขั้นตอนการตรวจสอบหลักฐานทางเอกสารการประเมินถึงความสามารถทางการค้า ความซื่อสัตย์ สุจริต และความน่าเชื่อถือของลูกค้าที่มาซื้อสินค้า หรือใช้บริการ หรือมาทำธุรกิจกับบริษัทฯ
- หากสงสัยว่าผู้มาติดต่อขอซื้อสินค้าหรือใช้บริการ หรือติดต่อทำธุรกิจกับบริษัทฯ อาจมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทำความผิดกฎหมาย บริษัทฯ ต้องปฏิเสธการขายสินค้าหรือให้บริการ หรือทำธุรกิจกับบุคคลนั้น บริษัทฯ จะต้องให้ความร่วมมือกับเจ้าหน้าที่ทางกฎหมาย โดยให้อยู่ภายในขอบเขตที่ได้รับอนุญาต ตามข้อสัญญาและข้อผูกพันที่บริษัทฯ มีกับลูกค้า

(2.12) ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม

- การนำข้อมูลภายในเกี่ยวกับการลงทุน อันยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนไปหาประโยชน์ ถือเป็นการกระทำผิดตามกฎหมาย ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- บริษัทฯ และพนักงานจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบปฏิบัติต่าง ๆ อันเกี่ยวกับการนำข้อมูลภายในบริษัทฯ มาใช้อย่างเคร่งครัด
- พนักงานจะต้องไม่ทำการซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ ในขณะที่ครอบครองข้อมูลภายในที่ยังไม่มีการประกาศเป็นทางการสู่สาธารณชนทั่วไป
- ปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม
- ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงาน ให้มีความปลอดภัยต่อชีวิต ทรัพย์สินของพนักงาน และบริษัทฯ
- ควบคุมและป้องกันความสูญหาย หรือสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุ อัคคีภัย การบาดเจ็บหรือเจ็บป่วยจากการทำงาน ทรัพย์สินสูญหาย หรือเสียหาย การปฏิบัติงานไม่ถูกวิธี และความผิดพลาดต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น

(3) การติดตามดูแล

บริษัทฯ กำหนดให้เป็นหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนที่จะรับทราบ ทำความเข้าใจ และปฏิบัติตามนโยบาย และข้อปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในจรรยาบรรณธุรกิจนี้อย่างเคร่งครัด มิใช่การปฏิบัติตามความสมัครใจ และไม่สามารถอ้างได้ว่าไม่ทราบแนวปฏิบัติที่กำหนดขึ้นนี้ ซึ่งในข้อบังคับดังกล่าวมีการกำหนด บทลงโทษหากมีการฝ่าฝืนข้อบังคับด้วย และบริษัทฯ จะจัดอบรมรวมถึงจะมีการติดตาม ผลการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ ผู้บริหารทุกระดับ ในองค์กรจะต้องดูแลรับผิดชอบและถือเป็นเรื่องสำคัญที่จะดำเนินการให้พนักงานภายใต้สายบังคับบัญชาของตนทราบ เข้าใจ และปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจอย่างจริงจัง

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืนภายใต้ความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม โดยมีคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้กำหนดนโยบายหลักในการดำเนินธุรกิจควบคู่กับการสนับสนุนแนวนโยบายการมีส่วนร่วมดูแลสังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างเป็นรูปธรรม ในปี 2562 บริษัทฯ จะแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทย่อยเพื่อเป็นตัวแทนคณะกรรมการบริษัท เพื่อทำหน้าที่ในการกำกับดูแลการดำเนินงาน และการจัดกิจกรรมต่าง ๆ ในด้านความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม ให้มีความต่อเนื่องและเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ โดยได้มีการรายงานความก้าวหน้าของการดำเนินการต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

บริษัทฯ มีแผนงานในการปฏิบัติ และดำเนินธุรกิจที่รับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม ดังรายละเอียดต่อไปนี้

การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม

บริษัทฯ มุ่งเน้นการประกอบธุรกิจที่เป็นธรรม ไม่เอารัดเอาเปรียบ และมีจรรยาบรรณ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายตามวิสัยทัศน์ที่กำหนดไว้ โดยเคารพ และปฏิบัติตามกฎหมาย ซึ่งเป็นพื้นฐานความรับผิดชอบต่อสังคม พร้อมทั้งยึดถือหลักเกณฑ์แห่งจารีตทางการค้า ตลอดจนปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย อันประกอบด้วย ผู้ถือหุ้น พนักงาน ลูกค้า คู่ค้า และสังคม โดยคำนึงถึงความเสมอภาค เป็นธรรมเท่าเทียม และเกิดประโยชน์ต่อทุกฝ่าย ซึ่งบริษัทฯ ได้ยึดหลักปฏิบัติที่สำคัญ เช่น ปฏิบัติตามข้อตกลง และเงื่อนไขการค้าตามกรอบกติกา การแข่งขันที่ยอมรับกันโดยทั่วไป หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ละเว้นการเรียกรับ และไม่ใช่ผลประโยชน์ใด ๆ ที่ไม่สุจริตการค้า ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริต หรือไม่เหมาะสม ไม่สนับสนุนการกระทำที่มีลักษณะเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น เป็นต้น

การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ มีการบริหารจัดการที่โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ โดยกำหนดโครงสร้างของบริษัทฯ ที่เสริมสร้างให้มีการปฏิบัติงานที่สอดคล้องกับเป้าหมาย และลักษณะการดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบของจริยธรรม มีการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบ กระบวนการทำงาน สายการบังคับบัญชาที่ชัดเจนในแต่ละหน่วยงาน เพื่อให้มีการถ่วงดุลอำนาจ และมีความรัดกุมในการตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม พร้อมทั้งสนับสนุนการปลูกจิตสำนึกที่ดีให้พนักงานปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ถูกต้องตามกฎหมาย และกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการกำหนดอำนาจการอนุมัติ และวงเงิน รวมทั้งระบบการรับ-จ่ายเงิน ที่ชัดเจน และสามารถตรวจสอบได้ ทั้งนี้เพื่อป้องกัน และดูแลไม่ให้เกิดการทุจริต นอกจากนั้น บริษัทฯ กำหนดให้มีหน่วยงานที่ตรวจสอบการปฏิบัติงานภายในทุกด้าน เช่น ด้านการปฏิบัติงาน ด้านกฎเกณฑ์ และด้านการเงิน ด้วยการได้วางจ้างบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เป็นที่ปรึกษาด้านการตรวจสอบระบบควบคุมภายใน ซึ่งมีใช้เป็นพนักงานของบริษัทฯ โดยขึ้นตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อเป็นระบบป้องกันในเรื่องดังกล่าวด้วย

การมีส่วนร่วม การพัฒนาชุมชน และความรับผิดชอบต่อสังคม

ในปี 2561 บริษัทฯ ได้มีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชน และในความรับผิดชอบต่อสังคม โดยได้มีการจัดกิจกรรมให้พนักงาน และผู้บริหารของบริษัทฯ ร่วมกันสร้างห้องน้ำให้โรงเรียน เทศบาล 12 จังหวัดอุดรธานี ซึ่งเป็นโรงเรียนที่ตั้งอยู่ใน ตำบล ทมากแข้ง ซึ่งตั้งอยู่ในละแวกโครงการ บ้านรชยา บ้าน ช้าง 2 เพื่อส่งเสริมให้เด็กนักเรียนได้ใช้ห้องน้ำที่สะอาด มีมาตรฐาน และถูกสุขอนามัย

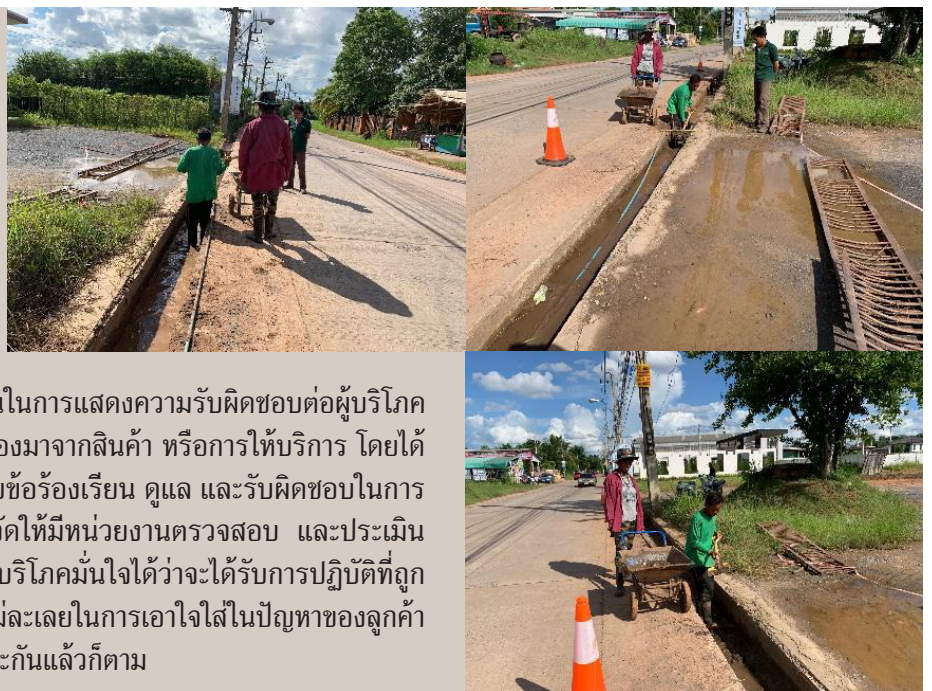


ประมวลภาพถ่ายกิจกรรมสร้างห้องน้ำให้โรงเรียน เทศบาล 12 จังหวัดอุดรธานี

และในปี 2562 บริษัทฯ ได้มีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชน และรับผิดชอบต่อสังคม โดยได้มีการขุดลอกท่อระบายน้ำในชุมชนบ้านช้าง เป็นระยะทาง 200 เมตร ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ บ้านรชยา บ้านช้าง 2 เพื่อช่วยทำให้น้ำระบายง่ายขึ้นบริเวณถนนในชุมชนก่อนถึงโครงการ

ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทฯ มีนโยบายที่ชัดเจนในการแสดงความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค ในกรณีที่เกิดความเดือดร้อนอันเนื่องมาจากสินค้า หรือการให้บริการ โดยได้มีการจัดตั้งหน่วยงานที่ทำหน้าที่รับข้อร้องเรียน ดูแล และรับผิดชอบต่อความคิดเห็นในทุกกรณี ตลอดจนการจัดให้มีหน่วยงานตรวจสอบ และประเมินผลเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว เพื่อให้ผู้บริโภคมั่นใจว่าจะได้รับการปฏิบัติที่ถูกต้อง และรวดเร็วทั้งนี้ บริษัทฯ จะไม่ละเลยในการเอาใจใส่ในปัญหาของลูกค้า แม้ว่าจะเลยกำหนดระยะเวลาประกันแล้วก็ตาม



11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

11.1 ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบได้กำหนดนโยบายระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ เพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสม และเพียงพอในการดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย วัตถุประสงค์ กฎหมาย ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องได้อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถป้องกันทรัพย์สิน จากการทุจริต เสียหาย รวมทั้งมีการจัดทำบัญชี รายงานที่ถูกต้องน่าเชื่อถือประเมินระบบการควบคุมภายใน ในด้านต่าง ๆ 5 ส่วน ด้วยกัน คือ

(1) การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)

1. องค์กรแสดงถึงความยึดมั่นในคุณค่าของความซื่อตรง (Integrity) และจริยธรรม
2. คณะกรรมการมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร และทำหน้าที่กำกับดูแล (Oversight) และพัฒนาการดำเนินการด้านการควบคุมภายใน
3. ฝ่ายบริหารได้จัดให้มีโครงสร้างสายการรายงาน การกำหนดอำนาจในการสั่งการ และความรับผิดชอบที่เหมาะสม เพื่อให้องค์กรบรรลุวัตถุประสงค์ ภายใต้การกำกับดูแล (Oversight) ของคณะกรรมการ
4. องค์กรแสดงถึงความมุ่งมั่นในการมุ่งเน้น พัฒนา และรักษาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ
5. องค์กรกำหนดให้บุคลากรมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการควบคุมภายในเพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ขององค์กร

(2) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

1. องค์กรกำหนดวัตถุประสงค์ไว้อย่างชัดเจนเพียงพอ เพื่อให้สามารถระบุ และประเมินความเสี่ยงต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร
2. องค์กรระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงทุกประเภทที่อาจกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ไว้อย่างครอบคลุมทั่วทั้งองค์กร
3. องค์กรได้พิจารณาถึงโอกาสที่จะเกิดการทุจริต ในการประเมินความเสี่ยงที่จะบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร
4. องค์กรสามารถระบุ และประเมินความเปลี่ยนแปลงที่อาจมีผลกระทบต่อระบบการควบคุมภายใน

(3) การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)

1. องค์กรมีมาตรการควบคุมที่ช่วยลดความเสี่ยงที่จะไม่บรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กรให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้
2. องค์กรเลือกและพัฒนากิจกรรมการควบคุมทั่วไปด้วยระบบเทคโนโลยีเพื่อช่วยสนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์
3. องค์กรจัดให้มีกิจกรรมการควบคุมผ่านทางนโยบาย ซึ่งได้กำหนดสิ่งที่คาดหวังและขั้นตอนการปฏิบัติ เพื่อให้นโยบายที่กำหนดไว้นั้นสามารถนำไปสู่การปฏิบัติได้

(4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)

1. ข้อมูลขององค์กรที่มีคุณภาพ เพื่อสนับสนุนให้การควบคุมภายในสามารถดำเนินไปได้ตามที่กำหนดไว้
2. องค์กรสื่อสารข้อมูลภายในองค์กร ซึ่งรวมถึงวัตถุประสงค์และความรับผิดชอบต่อการควบคุมภายใน ที่จำเป็นต่อการสนับสนุนให้การควบคุมภายในสามารถดำเนินไปได้ตามที่วางไว้
3. องค์กรได้สื่อสารกับหน่วยงานภายนอก เกี่ยวกับประเด็นที่อาจมีผลกระทบต่อระบบการควบคุมภายใน

(5) ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

1. องค์การติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการควบคุมภายในยังดำเนินไปอย่างครบถ้วนเหมาะสม
2. องค์การประเมินและสื่อสารข้อบกพร่องของการควบคุมภายในอย่างทันเวลาต่อบุคคลที่รับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงผู้บริหารระดับสูงและคณะกรรมการตามความเหมาะสม

จากการประเมินระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ ทั้ง 5 ด้าน ดังกล่าว ประกอบกับผลการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทั้ง 17 ข้อ พบว่า ไม่มีข้อสังเกต โดยมีการระบุ การปรับปรุงในระดับ OFI (ระบบมีความเพียงพอ แต่สามารถปรับปรุงให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นได้) ในส่วนของข้อ 10 การควบคุมภายในระดับกิจกรรมการควบคุมเพียงบางกระบวนการเท่านั้น ดังนั้นคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบจึงมีความเห็นร่วมกันว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอเป็นไปตามแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น

11.2 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบที่มีความเห็นแตกต่างไปจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

11.3 หัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

(1) ชื่อผู้ดำรงตำแหน่ง

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2562 เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2562 ได้แต่งตั้งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในสำหรับการยื่นคุณสมบัติเรื่องความเพียงพอของระบบควบคุมภายในเพื่อกลับมาซื้อขายตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 6/2562 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2562 ได้แต่งตั้งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของกลุ่มบริษัทฯ รายไตรมาส ซึ่งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้มอบหมายให้ นายศุภเชษฐ คุณาลักษณ์กุล ตำแหน่งกรรมการบริหาร เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติของบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และนายศุภเชษฐ คุณาลักษณ์กุล แล้วเห็นว่า มีความเหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว เนื่องจากมีความเป็นอิสระ และมีประสบการณ์ในปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายในในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเดียวกับบริษัทแกนและบริษัทย่อยของ บริษัทฯ มาเป็นระยะกว่า 5 ปี

- (2) การพิจารณาและอนุมัติ แต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ จะต้องได้รับการอนุมัติแต่งตั้งจากคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ

12. รายการระหว่างกัน

(1) รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีผลประโยชน์ขัดแย้งในปีที่ผ่านมา

ชื่อผู้ที่เกี่ยวข้อง/ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลักษณะรายการระหว่างกัน	ความสัมพันธ์	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างมติคณะกรรมการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน
					ปี 2562
บริษัท แคปสโตน แอสเซท จำกัด (“CAPSTONE”)	ให้คำปรึกษา วางแผน และ ดำเนินการด้านการตลาด โดยคิดค่าธรรมเนียม ก่อนภาษีมูลค่าเพิ่ม 103,092.78 ต่อเดือน เริ่มเดือน กันยายน 2562	CAPSTONE มีนาย จิตติวัฒน์ คุวิจิตรสุวรรณ เป็นกรรมการ และผู้ถือหุ้นใหญ่ร้อยละ 12.50 โดยที่ จิตติวัฒน์ คุวิจิตรสุวรรณ ดำรงตำแหน่ง เป็นกรรมการบริษัทฯ*	CAPSTONE มีความเชี่ยวชาญในการให้คำปรึกษา วางแผน และ ดำเนินการด้านการตลาด โดยอัตราค่าบริการดังกล่าวเป็นอัตราค่าบริการที่ใกล้เคียงกับราคาตลาด และในเงื่อนไขที่ไม่แตกต่างจากที่บริษัทฯ เข้าทำกับบุคคลภายนอก โดยเทียบกับอัตราค่าบริการที่บริษัทฯ รับบริการกับผู้อื่น	-	441,237.08 รายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยเป็นรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์และบริการ และขนาดของรายการดังกล่าวน้อยกว่าร้อยละ 0.03 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ซึ่งอยู่ในอำนาจอนุมัติจากฝ่ายจัดการ
นายจตุรงค์ ณะประ	เช่าอาคารสำนักงาน พื้นที่ 152 ตารางเมตร มูลค่า 30,000 บาท ต่อเดือน ระยะเวลา ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2563	เป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัท ร ชยาเรียลเอสเตท จำกัด (“RCY”) (บริษัทย่อย)	อาคารสำนักงานนาย จตุรงค์ ณะประถูกใช้งานเป็นสำนักงานของ RCY ก่อนการรับโอนกิจการ ประกอบกับ มีความพร้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ใกล้เคียงกับราคาตลาด และในเงื่อนไขที่ไม่แตกต่างจากที่ RCY เข้าทำกับบุคคลภายนอก โดยเทียบกับอัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการที่บนถนนพรหมประกายใน รัศมี 1 กิโลเมตร	-	720,000.00 รายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยเป็นรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์และบริการ และขนาดของรายการดังกล่าวน้อยกว่าร้อยละ 0.03 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ซึ่งอยู่ในอำนาจอนุมัติจากฝ่ายจัดการ

ชื่อผู้ที่เกี่ยวข้อง/ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลักษณะรายการระหว่างกัน	ความสัมพันธ์	ความจำเป็นและความสมดุลผลประโยชน์	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างมติคณะกรรมการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน
					ปี 2562
นายจตุรงค์ ธนะปุระ	เงินให้กู้ยืมแก่ นายจตุรงค์ ธนะปุระ โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 8 ต่อปี กำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม และครบกำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุกสิ้นปี หากผู้กู้ไม่ชำระดอกเบี้ย สิ้นปี ดอกเบี้ยที่ค้างชำระจะถูกนำมาเป็นเงินต้นและคำนวณดอกเบี้ย	เป็นกรรมการและผู้บริหารของ RCY	เป็นเงินให้กู้ยืมแก่นายจตุรงค์ ธนะปุระ ซึ่งเกิดก่อนการรับโอนกิจการ	-	มูลค่าเงินกู้ยืมคงค้าง 32,728,771.00 บาท และดอกเบี้ยค้างรับ 208,030.00 บาท

หมายเหตุ: * นายจิตติวัฒน์ คุวิจิตรสุวรรณลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัทฯ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

มาตรการและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกัน

กรณีที่มีรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทฯ กำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการ และความเหมาะสมทางด้านราคาของรายการนั้น ๆ โดยพิจารณาเงื่อนไขต่าง ๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติในอุตสาหกรรม และมีการเปรียบเทียบกับราคาของบุคคลภายนอกหรือราคาตลาด หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของ บริษัทฯ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้เชี่ยวชาญดังกล่าวจะถูกนำไปประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี โดยกรรมการผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการดังกล่าว อีกทั้ง จะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ

(2) นโยบายและแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทฯ อาจมีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต โดยหากเป็นรายการธุรกิจปกติหรือรายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่มีข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป บริษัทฯ ได้กำหนดหลักการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยกับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องไว้ โดยให้ฝ่ายจัดการสามารถอนุมัติการทำธุรกรรมดังกล่าวได้ หากธุรกรรมเหล่านั้นมีข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ทั้งนี้ บริษัทฯ จะจัดทำรายงานสรุปการทำธุรกรรมที่มีขนาดเกินกว่า 3,000,000 บาท (สามล้านบาทถ้วน) หรือ มีมูลค่ารายการโดยรวมในการเข้าทำธุรกรรมของกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องรายใดราย

หนึ่งในไตรมาสมีมูลค่าเกินกว่า 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาทถ้วน) เพื่อบรรยายงานในการประชุมคณะกรรมการบริษัทในทุกไตรมาส

นอกจากนี้บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะปฏิบัติตามสัญญาที่ตกลงร่วมกันอย่างเคร่งครัด พร้อมทั้งกำหนดราคาและเงื่อนไขรายการอย่างชัดเจนและเป็นธรรม และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์

ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอื่น ๆ บริษัทฯ จะปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่มีผลใช้บังคับอย่างเคร่งครัด

อย่างไรก็ดี หากมีการเข้าทำรายการระหว่างกัน บริษัทฯ จะจัดให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการดังกล่าว ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชีหรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีความเป็นอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ จะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี เพื่อให้มีความมั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่เป็นการโยกย้าย หรือถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ แต่เป็นการทำรายการที่บริษัทฯ ได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทุกราย

ทั้งนี้บริษัทฯ อาจมีการทำรายการระหว่างกันกับผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ได้แก่

- การซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อนำมาพัฒนาต่อ
- การเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เป็นที่ตั้งสำนักงาน
- การรับความช่วยเหลือทางการเงิน

ซึ่งนโยบายการทำรายการระหว่างกันใด ๆ ที่เกิดขึ้นต่อไป จะกระทำเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก (arm's length basis)



ส่วนที่ 3

ฐานะการเินและผลการดำเนินงาน



13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ตั้งแต่ปี 2560 จนถึงปัจจุบันเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยได้แสดงความเห็นต่อการเงินดังนี้

ปี	ผู้สอบบัญชี/ความเห็น
2560	<ul style="list-style-type: none"> นางสุวิมล กฤตยาเกียรติ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 2982 บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขและมีข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น
2561	<ul style="list-style-type: none"> นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5599 บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขและมีข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น
2562	<ul style="list-style-type: none"> นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5599 บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขและมีข้อมูลอื่น

13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินรวม)	ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2560 (ปรับปรุงใหม่)		2561		2562	
	จำนวน	Common size	จำนวน	Common size	จำนวน	Common size
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	60.19	4.13	86.51	5.27	19.71	1.13
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	15.53	1.07	17.19	1.05	26.12	1.49
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14.81	1.01	34.10	2.08	32.73	1.87
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	-	-	-	-	14.91	0.85
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	790.86	54.24	913.34	55.62	1,453.96	83.03
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	881.39	60.45	1,051.14	64.01	1,547.43	88.37
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	-	-	-	-	0.92	0.05
ที่ดินรอการพัฒนา	568.06	38.96	568.06	34.59	183.76	10.49
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	4.46	0.31	6.68	0.41	5.96	0.34
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	0.08	0.01	1.99	0.12	2.58	0.15
สินทรัพย์ภายในได้รอดักบัญชี	3.00	0.21	12.97	0.79	10.06	0.57
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1.09	0.06	1.29	0.08	0.44	0.03
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	576.69	39.55	590.99	35.99	203.72	11.63
รวมสินทรัพย์	1,458.08	100.00	1,642.13	100.00	1,751.15	100.00
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชี	-	-	5.73	0.35	8.09	0.46
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	127.93	8.77	111.54	6.79	256.67	14.66

งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินรวม)	ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2560 (ปรับปรุงใหม่)		2561		2562	
	จำนวน	Common size	จำนวน	Common size	จำนวน	Common size
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมสินทรัพย์	1,458.08	100.00	1,642.13	100.00	1,751.15	100.00
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชี	-	-	5.73	0.35	8.09	0.46
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	127.93	8.77	111.54	6.79	256.67	14.66
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระในปี	0.83	0.06	0.73	0.04	0.34	0.02
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.70	0.05	0.33	0.02	362.48	20.70
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	241.28	16.55	42.33	2.58	40.00	2.28
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	-	48.00	2.92	-	-
ภาษีนิติบุคคลค้างจ่าย	-	-	0.63	0.04	5.61	0.32
รวมหนี้สินหมุนเวียน	370.74	25.43	209.29	12.75	673.19	38.44
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1.21	0.08	0.46	0.03	0.12	0.01
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	148.59	10.19	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	876.10	60.09	940.42	57.27	527.88	30.14
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	-	-	2.98	0.17
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	0.31	0.02	0.59	0.04	1.33	0.08
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,026.21	70.38	941.47	57.33	532.31	30.40
รวมหนี้สิน	1,396.95	95.81	1,150.76	70.08	1,205.50	68.84
ส่วนของผู้อถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียนหุ้นสามัญ 1,123,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	-	-	1,123.00	68.39	1,123.00	64.13
ทุนที่ออกและชำระแล้ว หุ้นสามัญ 1,123,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	-	-	1,123.00	68.39	1,123.00	64.13
ทุนจดทะเบียนหุ้นสามัญ 780,163,587 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	-	-	-	-	-	-
ทุนที่ออกและชำระแล้ว หุ้นสามัญ 370,163,587 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	-	-	-	-	-	-
ส่วนเกิน (ค่า) มูลค่าหุ้นสามัญ	-	-	(187.89)	(11.44)	(187.89)	(10.73)
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	-	-	(175.11)	(10.66)	(175.11)	(10.00)
ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(0.06)	(0.00)	4.68	0.28	4.68	0.27
ขาดทุนสะสม	(2.64)	(0.19)	(283.87)	(17.29)	(231.08)	(13.20)
รวมส่วนของผู้อถือหุ้นของบริษัทใหญ่	(2.70)	(0.19)	480.81	29.28	533.58	30.47
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	63.82	4.38	10.55	0.64	12.07	0.69
รวมส่วนของผู้อถือหุ้น	61.12	4.19	491.36	29.92	545.65	31.16
รวมหนี้สินและส่วนของผู้อถือหุ้น	1,458.07	100.00	1,642.12	100.00	1,751.15	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งบการเงินรวม)	ตรวจสอบแล้ว ประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2560 (ปรับปรุงใหม่)		2561		2562	
	จำนวน	Common size	จำนวน	Common size	จำนวน	Common size
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	246.95	99.13	198.30	98.66	507.94	98.93
ดอกเบี้ยรับ	0.80	0.32	2.09	1.04	2.86	0.56
รายได้อื่น ๆ	1.38	0.55	0.60	0.30	2.62	0.51
รวมรายได้	249.13	100.00	200.99	100.00	513.42	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(205.83)	(82.62)	(143.39)	(71.34)	(365.68)	(71.22)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(16.08)	(6.45)	(36.68)	(18.25)	(38.01)	(7.40)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(34.94)	(14.02)	(29.32)	(14.59)	(41.83)	(8.15)
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(5.06)	(2.52)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการรวมธุรกิจ	-	-	(255.84)	(127.29)	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	(11.15)	(4.48)	(26.89)	(13.38)	(10.25)	(2.00)
รวมค่าใช้จ่าย	(268.00)	(107.57)	(497.18)	(247.37)	(455.76)	(88.77)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(18.87)	(7.57)	(296.19)	(147.37)	57.66	11.23
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	0.38	0.15	6.47	3.22	(12.72)	(2.48)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี/งวด	(18.49)	(7.42)	(289.72)	(144.15)	44.94	8.75
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น						
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	-	-	-	-	(0.34)	(0.07)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(18.49)	(7.42)	(289.72)	(144.15)	44.60	5.69

งบกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท

งบกระแสเงินสด (งบการเงินรวม)	ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2560	2561	2562
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(631.87)	(170.84)	37.56
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(8.30)	26.01	(0.13)
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	699.67	171.15	(104.23)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	59.50	26.32	(66.80)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	0.69	60.19	86.51
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	60.19	86.51	19.71

13.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน		งบการเงินรวม		
		ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2561	ปี 2562
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	2.38	5.02	2.30
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียน	(เท่า)	0.20	0.50	0.07
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	N/A	(0.39)	0.22
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	N/A	12.12	23.46
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	N/A	N/A	N/A
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	(เท่า)	N/A	1.50	2.19
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	16.65	27.69	28.01
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	(4.01)	(5.59)	12.29
อัตรากำไรอื่น	(%)	0.88	1.34	1.07
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(%)	6,145.02	1,031.92	153.46
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	(1.06)	(139.91)	8.45
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	N/A	(117.64)	8.56
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	N/A	(18.14)	2.56
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	N/A	(5,017.21)	729.26
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์	(เท่า)	N/A	0.13	0.30
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	(517.20)	2.39	2.26
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	31.81	3.22	(0.65)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	(เท่า)	5.48	0.17	(0.20)
อัตราจ่ายเงินปันผล	(%)	-	-	-

14. อธิบายการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ปี 2562 บริษัทฯ ยังคงดำเนินการบริหารธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ผ่านบริษัทย่อย 2 แห่ง คือ บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“AFD”) และบริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด (“RCY”) ซึ่งปัจจุบัน AFD มีคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จพร้อมขาย โครงการ ไวโอ แคราย 1 คงเหลือจำนวน 22 ยูนิต และ โครงการ ไวโอ แคราย 2 คงเหลือจำนวน 50 ยูนิต และมีโครงการหมู่บ้านจัดสรร คือ โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 – ศรีนครินทร์ ซึ่งปัจจุบันโครงการมีความคืบหน้าในด้านการก่อสร้างไปแล้วกว่าร้อยละ 76 ของโครงการ โดยทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วจำนวน 33 หลัง ซึ่งโอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 10 หลัง คงเหลือ 36 หลัง RCY มีโครงการหมู่บ้านจัดสรร คือ โครงการ บ้านรชยา บ้านช้าง 2 ซึ่งปัจจุบันโครงการมีความคืบหน้าในด้านการก่อสร้างไปแล้วกว่าร้อยละ 90 ของโครงการ และอยู่ในระหว่างเร่งก่อสร้างให้แล้วเสร็จในส่วนที่เหลือของโครงการ โดยโอนกรรมสิทธิ์แล้ว จำนวน 126 หลัง จอกลงและทำสัญญาแล้ว 18 หลัง คงเหลือ 17 หลัง

สำหรับผลประกอบการปี 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 507.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 309.64 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 156.15 ขณะที่ต้นทุนขายรวม 365.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 222.29 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 155.02 บริษัทฯ มีกำไรเบ็ดเสร็จรวม 44.60 ล้านบาท

14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

วิเคราะห์ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานรวมสำหรับปี 2562

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 เป็นจำนวนเท่ากับ 1,751.15 ล้านบาท และ 1,642.13 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์รวมในปี 2562 เพิ่มขึ้นจากปี 2561 เป็นจำนวน 109.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.64 สาเหตุสำคัญเกิดจาก

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 540.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 59.19 เนื่องด้วยปัจจุบันบริษัทย่อยพัฒนาโครงการหลัก 3 โครงการ คือ โครงการบ้านรชยา บ้านช้าง 2 โครงการวนา เรสซิเดนซ์ และโครงการบ้านรชยา วงแหวน-นาดี ซึ่งต้นทุนในการพัฒนารวมเพิ่มขึ้น 154.60 ล้านบาท และบริษัทย่อยเริ่มพัฒนาโครงการบนที่ดิน 16 ไร่ ตั้งแต่ต้นปี 2562 ทำให้ที่ดิน 16 ไร่ ถูกนำไปรวมไว้ที่ต้นทุนเพื่อพัฒนา 386.02 ล้านบาท

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เพิ่มขึ้น 8.93 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจาก เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาและค่าวัสดุ รวมถึงภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวน 14.91 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้นำมามาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยให้ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีตั้งแต่ 1 มกราคม 2562 อย่างไรก็ตาม ในส่วนสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่ลดลงจากปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561 เกิดจาก

ที่ดินรอการพัฒนา ลดลงอย่างมีสาระสำคัญ เนื่องจาก ที่ดิน 16 ไร่ ได้เริ่มพัฒนาแล้วเมื่อต้นปี 2562 จึงถูกนำไปรวมเป็นต้นทุนพัฒนา จำนวน 384.30 ล้านบาท

เงินสดในบัญชีสถาบันการเงิน ลดลง 66.80 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจาก บริษัทฯ ได้รับเงินจากการขายบริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ช่วงปลายเดือนธันวาคมของบริษัทฯ ในขณะที่ไตรมาส 1 ปี 2562 ได้มีการชำระหนี้เงินกู้ยืมบุคคลอื่นของกิจการ ส่วนสำหรับบริษัทย่อยทั้งสอง เงินสดที่ใช้หมุนเวียน เกิดจากการดำเนินธุรกิจโดยปกติของกิจการ

หนี้สิน

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวนเท่ากับ 1,205.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 54.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.76 สาเหตุสำคัญเกิดจาก

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น 145.13 ล้านบาท เกิดจากการเร่งก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนการโอน จึงทำให้แต่ละสิ้นงวดมีการเบิกงวดงานของผู้รับเหมาของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ลดลง 50.39 ล้านบาท ผันตามแผนงานก่อสร้างของบริษัทย่อยทั้งสอง

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ทยอยชำระเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นรวมถึงบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จากปี 2561 แล้วมูลค่า 48 ล้านบาท

ทั้งนี้ในปี 2562 มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 2.26 เท่าซึ่งเป็นปกติของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และไม่มีกำกับจากสถาบันการเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวนเท่ากับ 545.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 54.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.05 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิของปี จำนวน 44.60 ล้านบาท และมีผลกระทบของการเปลี่ยนนโยบายการบัญชี 9.70 ล้านบาท

ผลการดำเนินงาน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 309.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 156.15 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เกิดจากการรับรู้รายได้โครงการบ้านพักอาศัย รชยา บ้านข้าง 2 มูลค่า 225.91 ล้านบาท โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ มูลค่า 274.62 ล้านบาท และห้องชุดพักอาศัยพร้อมขายในโครงการไวโอ แคราย 1 และ 2 มูลค่า 7.41 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2561 เกิดจากการรับรู้รายได้ของห้องชุดพักอาศัยพร้อมขายในโครงการไวโอ แคราย 1 และ 2 มูลค่า 58.21 ล้านบาทและ โครงการบ้านพักอาศัย รชยา บ้านข้าง 2 มูลค่า 140.09 ล้านบาท รายได้อื่นของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น 2.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 329.51 เกิดจากบริษัทฯ กลับรายการ เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินคาวน เป็นรายได้เนื่องจากลูกค้าไม่มาโอนกรรมสิทธิ์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 222.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 155.02 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ตามการเพิ่มขึ้นของยอดขาย

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 1.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.63 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและโอนโครงการ รชยา บ้านข้าง 2 และโครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ ตามยอดขายที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ต้นทุนจัดจำหน่ายในปี 2561 ถูกผลกระทบจากมาตรฐานบัญชี ฉบับที่ 15 ทำให้ค่านายหน้ารับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในปี ถูกปรับกลับมาไว้ที่งบแสดงฐานะทางการเงิน เพื่อรับรู้เมื่อบ้านถูกโอนกรรมสิทธิ์ ด้วยจำนวนเงิน 15.37 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 12.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42.67 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายพนักงาน เนื่องจากจำนวนพนักงานของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น รวมถึงค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทฯ นอกจากนี้ เมื่อเกิดการควบรวมเสร็จสิ้น บริษัทย่อยจึงถือว่าเป็นบริษัทหนึ่งที่ต้องใช้มาตรฐาน กฎ รวมถึงข้อบังคับต่าง ๆ ตามบริษัทฯ ดังนั้น ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ เช่น ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าสอบบัญชี ค่าที่ปรึกษากฎหมาย เป็นต้น จึงเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

ในปี 2561 บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากรายการพิเศษ ได้แก่ รายการขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และค่าใช้จ่ายในการรวมธุรกิจ รวม 260.89 ล้านบาท ขณะที่ในปี 2562 ที่ผ่านมามีผลขาดทุนจากรายการพิเศษ

ผลขาดทุนจากรายการพิเศษ

ในปี 2561 บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากรายการพิเศษ ได้แก่ รายการขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และค่าใช้จ่ายในการรวมธุรกิจ รวม 260.89 ล้านบาท ขณะที่ในปี 2562 ที่ผ่านมามีผลขาดทุนจากรายการพิเศษ

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ลดลง 16.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 61.88 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากปี 2562 นี้ บริษัทย่อยมีการพัฒนาโครงการนา 2 บนที่ดิน 16 ไร่ ทำให้ดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมเพื่อโครงการนา 2 ได้รับรู้เป็นต้นทุนการกู้ยืม นอกจากนี้ เงินกู้ยืมของโครงการท่องเที่ยวพักร้อนและโครงการบ้านพักอาศัย รัชดา บ้านช้าง 2 ลดลง ทำให้ดอกเบี้ยจ่ายลดลงตามไปด้วย

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

สำหรับปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ กำไรสุทธิ 44.60 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนที่ขาดทุนสุทธิ จำนวน 289.71 ล้านบาท สาเหตุสำคัญเกิดจาก ปี 2561 มีค่าใช้จ่ายในการรวมธุรกิจจำนวน 255.84 ล้านบาท

วิเคราะห์ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานรวมสำหรับปี 2561

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 31 ธันวาคม 2561 เป็นจำนวนเท่ากับ 1,458.08 ล้านบาท และ 1,642.13 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์รวมในปี 2561 เพิ่มขึ้นจากปี 2560 เป็นจำนวน 184.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 12.62 เนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 122.48 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 15.49

หนี้สิน

ในขณะที่หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวนเท่ากับ 1,150.76 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560 เป็นจำนวน 246.20 ล้านบาท หรือลดลงในอัตราร้อยละ 17.62 ซึ่งมีสาเหตุหลักจากการชำระเงินกู้ยืมจาก Fortune Thailand Investment Fund ทั้งสิ้นจำนวน 172.62 ล้านบาท และการเรียกชำระหนี้เพิ่มของบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ทั้งนี้ในปี 2562 มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 2.39 เท่าซึ่งเป็นปกติของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และไม่มีก้ำกัปกจากสถาบันการเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวนเท่ากับ 491.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 เป็นจำนวน 430.25 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 703.94 ซึ่งเป็นผลมาจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด

ผลการดำเนินงาน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ผลการดำเนินงานในปี 2561 มีรายได้เกิดจากรายได้จากการขายบ้านและห้องชุดของบริษัทย่อย ได้แก่ โครงการไวโอ แคราย 1 โครงการ ไวโอ แคราย 2 และโครงการหมู่บ้านรชยา บ้านข้าง 2 จำนวน 198.30 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560 เป็นจำนวน 48.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.70 เนื่องมาจากการชะลอตัวของการขายห้องชุดพักอาศัยพร้อมขายในโครงการไวโอ แคราย 1 โครงการ และ ไวโอ แคราย 2 อีกทั้งในปี 2561 เพิ่งเริ่มรับรู้รายได้โครงการรชยา บ้านข้าง 2 เมื่อเดือนสิงหาคม 2561 ในขณะที่ปี 2560 มีการรับรู้รายได้จากโครงการรชยา บ้านข้าง 1 ตลอดทั้งปี

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในปี 2561 ลดลง 62.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.34 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ตามการลดลงของยอดขาย

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ในขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่าย เพิ่มขึ้น 20.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 128.15 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เกิดจากการเพิ่มขึ้นของรายจ่ายค่าส่งเสริมการขายโครงการ วนา เรสซิเดนซ์ ซึ่งเริ่มเปิดขายในเดือนกันยายน 2561

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 15.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 141.06 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เกิดจากดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในปี 2561 มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 281.22 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 262.73 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับผลขาดทุนในปี 2560 จำนวน 18.49 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่เกิดจากการรวมธุรกิจ จำนวน 255.84 ล้านบาท ซึ่งเป็นการคำนวณตามมาตรฐานบัญชีจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในราคาที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมเพื่อเป็นค่าตอบแทนการรับโอนกิจการทั้งหมดของ บริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นรายการทางบัญชี ซึ่งไม่กระทบต่อกระแสเงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเป็นรายการที่เกิดขึ้นครั้งเดียว

14.2 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

- ไม่มี -

15. งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
(เดิมชื่อ บริษัท อาคามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)) และบริษัทย่อย

รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
(เดิมชื่อ บริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน))

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11 และข้อ 14 กลุ่มบริษัทมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอพัฒนา คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 จำนวน 1,453.96 ล้านบาท และจำนวน 183.76 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน ได้ถูกแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า การประมาณการมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอพัฒนา ต้องอาศัยดุลยพินิจของฝ่ายบริหารในการประมาณการค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการที่เปิดขายมานานแล้ว โครงการที่ยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างและที่ดินรอการพัฒนา ซึ่งขึ้นอยู่กับภาวะที่ในรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะของโครงการ การแข่งขันทางการตลาดและสภาพเศรษฐกิจ ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนา

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบมูลค่าของค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมถึง

- ทำความเข้าใจและประเมินข้อสมมติที่สำคัญและวิธีการที่ใช้ในการประมาณการมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของโครงการที่มีข้อบ่งชี้ว่ามีการหมุนเวียนที่ช้ากว่าปกติและโครงการที่มีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าสุทธิที่จะได้รับของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาจต่ำกว่าราคาทุน ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท หรือผู้ประเมินราคาอิสระ
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับแผนการขายและนโยบายการตั้งราคาขายของฝ่ายบริหาร และนโยบายส่งเสริมการขายที่จะผลักดันการขายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ฝ่ายบริหาร
- วิเคราะห์เปรียบเทียบกำไรขั้นต้นของโครงการที่มียอดขายในระหว่างปีเพื่อระบุถึงโครงการที่มีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าสุทธิที่จะได้รับของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อาจต่ำกว่าราคาทุน
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลระยะเวลาการพัฒนาและระยะเวลาการขายและการเคลื่อนไหวของโครงการเพื่อระบุถึงโครงการที่มีข้อบ่งชี้ว่ามีการหมุนเวียนที่ช้ากว่าปกติ
- วิเคราะห์เปรียบเทียบจำนวนเงินสุทธิที่กิจการได้รับจากการขายสินค้าภายหลังวันที่ในงบการเงินกับราคาทุนของโครงการการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการรวมถึงการส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง
- ตรวจสอบราคาขายจริงในอดีตของโครงการดังกล่าวแล้วนำมาเปรียบเทียบกับราคาขายในปัจจุบัน

เรื่องอื่น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2 ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการเพื่อให้มีคุณสมบัติครบถ้วนตามเกณฑ์รับหลักทรัพย์ใหม่ (Relisting) หากบริษัทไม่ได้ดำเนินการแก้ไขคุณสมบัติตามเกณฑ์ภายในระยะเวลาที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด บริษัทอาจถูกสั่งเพิกถอนจากหลักทรัพย์จดทะเบียน ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 ตลาดหลักทรัพย์ฯ ยังคงสั่งห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ จนกว่าบริษัทจะดำเนินการแก้ไขให้พ้นเหตุ เพิกถอนตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่น ประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทและหากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอย่างเหมาะสม

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนอของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชีข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้นและได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปร่วมความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้องหรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอ เกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัท เพื่อแสดงความเห็นต่อการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการ ควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น

ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด



(นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5599

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
(เดิมชื่อ บริษัท อาคามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย:บาท)

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2562	2561	2562	2561
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	19,708,844	86,508,023	187,546	43,313,275
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	9	26,118,524	17,191,258	10,999,823	2,972,590
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	32,728,771	34,103,132	198,075,682	213,475,682
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	10	14,916,199	-	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	11	1,453,961,739	913,339,426	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1,547,434,077	1,051,141,839	209,263,051	259,761,547
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	12	917,429	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	289,999,990	289,999,990
ที่ดินรอการพัฒนา	14	183,755,025	568,056,074	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15	5,963,590	6,681,807	74,550	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	16	2,583,997	1,992,228	2,338,626	1,929,748
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	17	10,063,871	12,968,566	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		435,814	1,286,889	-	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		203,719,726	590,985,564	292,413,166	291,929,738
รวมสินทรัพย์		1,751,153,803	1,642,127,403	501,676,217	551,691,285

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุป จำกัด (มหาชน)
(เดิมชื่อ บริษัท อาคามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย:บาท)

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2562	2561	2562	2561
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	18	8,092,957	5,732,650	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	19	256,668,270	111,541,274	2,415,924	1,001,346
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระในปี	21	340,533	735,195	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี	22	362,476,033	325,711	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	20	-	48,000,000	-	48,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	40,000,000	42,331,172	-	2,331,172
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		5,612,226	627,730	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		<u>673,190,019</u>	<u>209,293,732</u>	<u>2,415,924</u>	<u>51,332,518</u>
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	21	116,404	456,937	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22	527,874,515	940,419,035	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน					
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	23	1,333,536	590,404	-	43,648
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	17	2,983,240	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		<u>532,307,695</u>	<u>941,466,376</u>	<u>-</u>	<u>43,648</u>
รวมหนี้สิน		<u>1,205,497,714</u>	<u>1,150,760,108</u>	<u>2,415,924</u>	<u>51,376,166</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
(เดิมชื่อ บริษัท อาคามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย:บาท)

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2562	2561	2562	2561
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	24				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,123,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,123,000,000	1,123,000,000	1,123,000,000	1,123,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 1,123,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,123,000,000	1,123,000,000	1,123,000,000	1,123,000,000
ส่วนเกิน (ค่า) กว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	24.1	(187,893,837)	(187,893,837)	(187,893,837)	(187,893,837)
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	24.2	(175,109,838)	(175,109,838)	-	-
		759,996,325	759,996,325	935,106,163	935,106,163
ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		4,677,288	4,677,288	-	-
ขาดทุนสะสม		(231,090,578)	(283,859,121)	(435,845,870)	(434,791,044)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		533,583,035	480,814,492	499,260,293	500,315,119
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		12,073,054	10,552,803	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		545,656,089	491,367,295	499,260,293	500,315,119
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		1,751,153,803	1,642,127,403	501,676,217	551,691,285

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
(เดิมชื่อ บริษัท อาคามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย:บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 25	507,944,986	198,304,808	-	-
รายได้จากการบริหารจัดการ	-	-	-	300,000
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 6	-	-	-	17,342,151
ดอกเบี้ยรับ	2,863,848	2,089,846	8,055,087	13,101
รายได้อื่น	2,616,069	600,872	-	264,720
รวมรายได้	<u>513,424,903</u>	<u>200,995,526</u>	<u>8,055,087</u>	<u>17,919,972</u>
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	365,677,571	143,389,884	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	38,009,397	36,677,209	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	41,831,055	29,316,076	8,857,584	14,749,798
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 6	-	5,061,371	-	-
ค่าใช้จ่ายในการรวมธุรกิจ 2.2	-	255,840,869	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	10,246,722	26,886,733	252,329	4,115,233
รวมค่าใช้จ่าย	<u>455,764,745</u>	<u>497,172,142</u>	<u>9,109,913</u>	<u>18,865,031</u>
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	57,660,158	(296,176,616)	(1,054,826)	(945,059)
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้ 17	(12,716,436)	6,469,074	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	<u>44,943,722</u>	<u>(289,707,542)</u>	<u>(1,054,826)</u>	<u>(945,059)</u>
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุน				
ในภายหลัง :				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์				
พนักงานที่กำหนดไว้	(345,186)	-	-	(428,320)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	(345,186)	-	-	(428,320)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	<u>44,598,536</u>	<u>(289,707,542)</u>	<u>(1,054,826)</u>	<u>(1,373,379)</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
(เดิมชื่อ บริษัท อาคามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย:บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	43,734,662	(281,220,363)	(1,054,826)	(945,059)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,209,060	(8,487,179)	-	-
	<u>44,943,722</u>	<u>(289,707,542)</u>	<u>(1,054,826)</u>	<u>(945,059)</u>
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	43,400,971	(281,220,363)	(1,054,826)	(1,373,379)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,197,565	(8,487,179)	-	-
	<u>44,598,536</u>	<u>(289,707,542)</u>	<u>(1,054,826)</u>	<u>(1,373,379)</u>
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน 27	<u>0.039</u>	<u>(7.860)</u>	<u>(0.001)</u>	<u>(0.002)</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
(เดิมชื่อ บริษัท อาคามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย:บาท)

งบการเงินรวม								
หมายเหตุ	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน(ค่า) กว่ามูลค่า หุ้นสามัญ	ส่วนปรับปรุง ทุนจากการซื้อ ธุรกิจแบบ ย้อนกลับ	ส่วนต่างจาก การรวมธุรกิจ ภายใต้การควบ คุมเดียวกัน	ขาดทุนสะสม	รวมส่วนของผู้ ถือหุ้นของ บริษัทใหญ่	ส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	-	-	(62,229)	(2,638,758)	(2,700,987)	63,820,731	61,119,744
ทุนหุ้นสามัญจัดตั้งบริษัท	501,250,000	-	-	-	-	501,250,000	-	501,250,000
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	-	-	-	-	(281,220,363)	(281,220,363)	8,487,179	(289,707,542)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(281,220,363)	(281,220,363)	(8,487,179)	(289,707,542)
ต้นทุนการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับ 2.2	258,746,325	-	-	-	-	258,746,325	1,428,458	260,174,783
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจ แบบย้อนกลับ 24.2	363,003,675	(187,893,837)	(175,109,838)	-	-	-	-	-
เพิ่มทุน	-	-	-	-	-	-	250,000,000	250,000,000
ส่วนเกินกว่าทุนจากการรวมธุรกิจ ภายใต้การควบคุมเดียวกัน	-	-	-	4,739,517	-	4,739,517	(296,209,207)	(291,469,690)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	1,123,000,000	(187,893,837)	(175,109,838)	4,677,288	(283,859,121)	480,814,492	10,552,803	91,367,295
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	1,123,000,000	(187,893,837)	(175,109,838)	4,677,288	(283,859,121)	480,814,492	10,552,803	491,367,295
ผลกระทบของการเปลี่ยนนโยบายการบัญชี 4	-	-	-	-	9,367,572	9,367,572	322,686	9,690,258
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	1,123,000,000	187,893,837	(175,109,838)	4,677,288	(274,491,549)	490,182,064	10,875,489	501,057,553
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	-	-	-	-	43,734,662	43,734,662	1,209,060	44,943,722
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(333,691)	(333,691)	(11,495)	(345,186)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	43,400,971	43,400,971	1,197,565	44,598,536
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,123,000,000	(187,893,837)	(175,109,838)	4,677,288	(231,090,578)	533,583,035	12,073,054	545,656,089

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุป จำกัด (มหาชน)
(เดิมชื่อ บริษัท อาคามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย:บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
หมายเหตุ	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน(ต่ำ) กว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	ขาดทุนสะสม	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	370,163,587	63,900,000	(433,417,665)	645,922
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	(1,373,379)	(1,373,379)
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ 24.1	752,836,413	(251,793,837)	-	501,042,576
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	<u>1,123,000,000</u>	<u>(187,893,837)</u>	<u>(434,791,044)</u>	<u>500,315,119</u>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	1,123,000,000	(187,893,837)	(434,791,044)	500,315,119
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	(1,054,826)	(1,054,826)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	<u>1,123,000,000</u>	<u>(187,893,837)</u>	<u>(435,845,870)</u>	<u>499,260,293</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
(เดิมชื่อ บริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย:บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี	57,660,158	(296,176,616)	(1,054,826)	(945,059)
รายการปรับกระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดสุทธิ				
ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	2,707,886	1,839,941	499,572	643,726
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายและขายอุปกรณ์	36,770	211,342	-	574,780
ขาดทุน (กำไร) จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 6	-	5,061,371	-	(17,342,151)
ค่าใช้จ่ายในการรวมธุรกิจ 2.2	-	255,840,869	-	-
ตัดจำหน่ายต้นทุนให้ได้มาซึ่งสัญญา	5,356,591	-	-	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน (โอนกลับ)	311,650	239,104	(43,648)	28,910
ดอกเบี้ยรับ	(2,863,848)	(2,089,846)	(8,055,087)	(13,101)
ต้นทุนทางการเงิน	10,246,722	26,886,733	252,329	4,115,233
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	73,455,929	(8,187,102)	(8,401,660)	(12,937,662)
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(7,668,504)	2,939,090	8,301	202,563
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้มาซึ่งสัญญา	(7,467,361)	-	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(110,338,621)	(97,021,277)	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	851,076	(200,629)	-	139,841
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	142,298,667	(11,849,904)	1,414,578	345,743
เงินสดรับ (จ่าย) จากการดำเนินงาน	91,131,186	(114,319,822)	(6,978,781)	(12,249,515)
รับดอกเบี้ย	2,655,819	53,748	19,750	13,101
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(48,958,982)	(53,125,328)	(252,329)	(4,636,543)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	-	-	-	(816,100)
จ่ายภาษีเงินได้	(7,267,104)	(3,447,427)	(197)	(13,331)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	37,560,919	(170,838,829)	(7,211,557)	(17,702,388)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
(เดิมชื่อ บริษัท อาคามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย:บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
จ่ายเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	(917,429)	(34,091,000)	-	-
รับคืนให้กู้ยืมแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3,410,458	15,591,000	15,400,000	-
เงินรับจากการขายเงินลงทุน 6	-	48,772,331	-	49,000,000
จ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์	(1,506,322)	(4,314,277)	(90,000)	-
จ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1,111,886)	(46,395)	(893,000)	-
เงินรับจากการขายอุปกรณ์	-	99,947	-	809,182
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(125,179)	26,011,606	14,417,000	49,809,182
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง)	2,360,307	5,732,650	-	-
รับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	75,826,090	-	182,700,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(2,331,172)	(279,774,272)	(2,331,172)	(213,317,700)
รับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	-	-	48,000,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	(48,000,000)	-	(48,000,000)	-
รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	366,928,403	225,096,452	-	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวแก่สถาบันการเงิน	(422,457,262)	(166,069,083)	-	-
รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	1,000,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(148,594,862)	-	(7,400,000)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(735,195)	(850,826)	-	-
บริษัทย่อยเพิ่มทุน	-	250,000,000	-	-
จ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยภายใต้การควบคุมเดียวกันจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	(291,469,690)	-	-
หุ้นสามัญเพิ่มทุน	-	501,250,000	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(104,234,919)	171,146,459	(50,331,172)	10,982,300
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(66,799,179)	26,319,236	(43,125,729)	43,089,094
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	86,508,023	60,188,787	43,313,275	224,181
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	19,708,844	86,508,023	187,546	43,313,275
ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบงบกระแสเงินสด				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
เงินกู้ยืมระยะยาวที่เกิดจากการทำสัญญาใหม่	-	356,431,028	-	356,431,028
โอนที่ดินรอการพัฒนาไปต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	386,018,000	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



เอกสารแนบ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน



บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
(เดิมชื่อ บริษัท อาดามส์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) จัดตั้งขึ้นและมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 19 ยูนิต 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กทม.

บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์จาก “บริษัท อาดามส์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)” เป็น “บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)” เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2562

บริษัทได้จดทะเบียนเข้าเป็นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2546 โดยหลักทรัพย์ทำการซื้อขายในส่วนของตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้แก่ นายศุภโชค ปัญจทรัพย์ ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 41.69 และนายเกรียงไกร ศิริวัฒนชันการ ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 28.95 บริษัทดำเนินธุรกิจหลัก คือ เป็นบริษัทโฮลดิ้งคอมปานีเพื่อลงทุนในธุรกิจต่าง ๆ บริษัทมีบริษัทย่อย 2 แห่ง ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายประเภทบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด

1.2 การดำเนินงานที่สำคัญ

ในปี 2557 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมด และการที่บริษัทได้เข้าซื้อเงินลงทุนหุ้นสามัญของบริษัทอื่นโดยที่บริษัทยังไม่ได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ มีผลทำให้บริษัทมีสินทรัพย์เกือบทั้งหมดในรูปเงินสดหรือหลักทรัพย์ระยะสั้น (Cash Company)

อย่างไรก็ตาม บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการเพื่อให้มีคุณสมบัติครบถ้วนตามเกณฑ์รับหลักทรัพย์ใหม่ (Relisting) และดำเนินการยื่นคำขอรับหลักทรัพย์ใหม่ต่อไป หากบริษัทไม่ได้ดำเนินการแก้ไขคุณสมบัติตามเกณฑ์ภายในระยะเวลาที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด บริษัทอาจถูกพิจารณาเรื่องการไม่รับหลักทรัพย์ใหม่และอาจถูกสั่งเพิกถอนจากหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้สั่งห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท รวมถึงการไม่รับหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกให้กับบริษัทอื่น

ในปี 2561 ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้แจ้งว่าบริษัทได้ดำเนินการแก้ไข Cash Company เป็นที่เรียบร้อยแล้วและต่อมาเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562 ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้รับหลักทรัพย์ที่บริษัทออกให้กับบริษัทอื่นทั้งหมดและเริ่มเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2562 แต่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ยังคงสั่งห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทอยู่ จนกว่าบริษัทจะดำเนินการแก้ไขให้พ้นเหตุเพิกถอนตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

2.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และแสดงรายการตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าโดยกระทรวงพาณิชย์ ลงวันที่ 11 ตุลาคม 2559 เรื่อง กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2559 และตามกฎหมายระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

งบการเงินของบริษัท จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของรายการในงบการเงิน ยกเว้นรายการที่เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจาก งบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ในปี 2561 งบการเงินรวมได้จัดทำขึ้นสำหรับการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ โดยมีบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมายแต่เป็นผู้ถูกซื้อในทางบัญชี และมีบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยตามกฎหมายแต่เป็นผู้ซื้อทางบัญชี งบการเงินรวมสำหรับปี 2561 แสดงฐานะการเงินรวมของทั้งสองบริษัทรวมบริษัทย่อยของแต่ละบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และแสดงผลการดำเนินงานรวมสำหรับปี 2561 ของบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัทย่อย ตั้งแต่วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 24 ธันวาคม 2561 และผลการดำเนินงานของบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ก) รายละเอียดของบริษัทย่อยตามกฎหมายที่รวมอยู่ในงบการเงินรวม ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) แสดงดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่จัดตั้ง	สัดส่วนการถือหุ้น	
			2562	2561
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	96.67	96.67
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด (1)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	96.66	96.66

(1) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2561 บริษัทได้ขายเงินลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยให้แก่ นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ ทำให้สัดส่วนการลงทุนเป็นศูนย์ ดังนั้นบริษัทจึงไม่มีอำนาจควบคุม บริษัทย่อยดังกล่าว ตั้งแต่วันที่บริษัทโอนหุ้นให้แก่ผู้ซื้อ

- ข) บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อย มาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อม ในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อย นั้น
- ค) งบการเงินรวมเป็นการรวมรายการบัญชีของกลุ่มบริษัท/บริษัทโดยได้ตัดรายการค้าและยอดคงเหลือระหว่างกัน ตลอดจนกำไรขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นออกจากงบการเงินนี้แล้ว นโยบายการบัญชีสำหรับบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงเพื่อใช้นโยบายการบัญชีเช่นเดียวกันกับบริษัทใหญ่ในการจัดทำงบการเงินรวม ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ได้แสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงฐานะการเงินรวม และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม
- ง) เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer - EBT) จากบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด (A5H) และอนุมัติให้บริษัททำการเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อเสนอขายหุ้นให้แก่ A5H ในจำนวนไม่เกิน 752,836,413 หุ้น ในราคาไม่ต่ำกว่าหุ้นละ 1 บาท และบริษัทได้ดำเนินการรวมกิจการแล้วเสร็จในวันที่ 22 ธันวาคม 2561 โดยบริษัทได้ซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมด (ทรัพย์สิน หนี้สิน สิทธิ หน้าที่ และภาระผูกพัน) จากบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด ภายหลังการรวมกิจการ และโอนกิจการทั้งหมดแล้ว บริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด ได้จดทะเบียนเลิกกิจการในวันที่ 28 ธันวาคม 2561 และอยู่ระหว่างการชำระบัญชีแล้ว ทำให้ผู้ถือหุ้นกลุ่มบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือ

หุ้นของบริษัทเกินกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว และมีอำนาจควบคุมบริษัท จึงถือเป็นการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ (Reverse Takeover) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2560) เรื่องการรวมธุรกิจ

จ) เกณฑ์ในการรับรู้รายการในงบการเงินรวม มีดังนี้

- สินทรัพย์และหนี้สินของบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัทย่อยก่อนการรวมธุรกิจรับรู้และวัดมูลค่าด้วยมูลค่าตามบัญชี ณ วันก่อนการรวมธุรกิจ
- สินทรัพย์และหนี้สินของบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) รับรู้และวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม
- กำไร (ขาดทุน) สะสมและยอดคงเหลือของส่วนทุนอื่นของ บริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัทย่อย รับรู้และวัดมูลค่าด้วยมูลค่าตามบัญชี ณ วันก่อนการรวมธุรกิจ
- มูลค่าตราสารทุนที่ออกและรับรู้รวมตราสารทุนของบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัทย่อยที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจเข้ากับมูลค่าต้นทุนการรวมของ บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- โครงสร้างของส่วนทุนในงบการเงินรวม แสดงตามจำนวนหุ้นสามัญของบริษัท ซึ่งรวมถึงหุ้นสามัญที่ออกโดยบริษัทในการรวมธุรกิจ
- กำไรสะสมและส่วนของผู้ถือหุ้น ของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจการควบคุมในบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัทย่อย รับรู้และวัดมูลค่าด้วยมูลค่าตามบัญชีตามสัดส่วน

ฉ) บริษัทได้คำนวณกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในงบการเงินรวมสำหรับการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับแต่ละปีดังนี้

- กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับงวดที่มีการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ คำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวดด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักระหว่างงวดซึ่งคำนวณโดย
 - 1) จำนวนหุ้นสามัญที่คงเหลือตั้งแต่ต้นงวดถึงวันที่ซื้อ คำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกโดยบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด
 - 2) จำนวนหุ้นสามัญที่คงเหลือตั้งแต่วันที่ซื้อถึงวันสิ้นงวด คำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่คงเหลือที่มีอยู่จริงของบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ที่คงเหลืออยู่ในระหว่างงวด
- กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานที่แสดงเปรียบเทียบในงวดก่อนวันที่ซื้อ คำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดซึ่งเป็นของ บริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัทย่อย ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกโดยบริษัทให้แก่กลุ่มผู้ถือหุ้นของบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง ที่คงเหลืออยู่ในระหว่างงวดนั้น

ช) ต้นทุนในการรวมธุรกิจ

เนื่องจากบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แต่ไม่มีราคายุติธรรมของตราสารทุนที่มีหลักฐานสนับสนุนที่ชัดเจนเนื่องจากอยู่ระหว่างหยุดพักการซื้อขาย ดังนั้นจึงใช้มูลค่ายุติธรรมของบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด (ผู้ซื้อทางบัญชี) ซึ่งมีมูลค่ายุติธรรมคำนวณโดยใช้ราคาประเมินเฉลี่ยของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ตามรายงานลงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2561 ก่อนการรวมธุรกิจเป็นฐานในการคำนวณต้นทุนการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับ ส่วนต่างของต้นทุนการรวมธุรกิจที่สูงกว่าส่วนได้เสียของผู้ถูกซื้อทางบัญชีในมูลค่ายุติธรรมสุทธิบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุน แสดงรายการได้ดังนี้

	(หน่วย: บาท)
มูลค่ายุติธรรมรวมของบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด ณ วันซื้อกิจการ	258,746,325
ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2561	
สินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ตามมูลค่ายุติธรรมก่อนวันซื้อกิจการ	
ของบริษัท บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3,642,920
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	68,796,488
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	5,444,922
อสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	119,720,000
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	8,230,793
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-สุทธิ	1,929,751
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	22,605
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(4,187,728)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(80,000,000)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	(48,000,000)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(47,993,781)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนผลประโยชน์พนักงาน	(243,519)
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	(23,028,537)
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(1,428,458)
มูลค่ายุติธรรมสุทธิ	2,905,456
ค่าใช้จ่ายในการรวมธุรกิจ	255,840,869

3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัท/บริษัท ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัท อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560) สัญญาก่อสร้าง

ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560) รายได้

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560) รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560) โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า

ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560) สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์

ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560) การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้น สัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอน สำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลยพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

กลุ่มบริษัท/บริษัท นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยมีผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีดังกล่าวแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ดังกล่าวได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่ง สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท/บริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

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

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุนโดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2561) สัญญาเช่า

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2561) สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งจูงใจให้แก่ผู้เช่า

ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2561) การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่สร้างขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2561) การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท/บริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานฉบับนี้มาถือปฏิบัติ

4. ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ

กลุ่มบริษัท/บริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้ามาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 โดยใช้วิธีรับรู้ผลกระทบสะสมจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้เป็นรายการปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่นำมาแสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบต่อกำไรสะสมต้นปี 2562 จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานฉบับนี้มาถือปฏิบัติแสดงได้ดังนี้

(หน่วย:บาท)

ผลกระทบต่อกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	(1,704,759)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,012,153
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	12,805,428
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(2,422,564)
ค่าใช้จ่ายภาษีที่เกี่ยวข้อง	<u>9,690,258</u>
รวม	

ผลกระทบจากการเปลี่ยนนโยบายการบัญชีในปี 2562

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

งบการเงินรวม			
	ตามนโยบาย การบัญชีเดิม	เพิ่มขึ้น	ตามมาตรฐานการ รายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15
งบแสดงฐานะการเงิน			
สินทรัพย์			
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	-	14,916,199	14,916,199
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,445,972,089	7,989,650	1,453,961,739
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	9,372,541	91,330	10,063,871
รวมสินทรัพย์	1,727,556,624	23,597,179	1,751,153,803
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	246,459,970	10,208,300	256,668,270
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	2,983,240	2,983,240
รวมหนี้สิน	1,192,306,175	13,191,539	1,205,497,714

(หน่วย: บาท)

งบการเงินรวม			
	ตามนโยบาย การบัญชีเดิม	เพิ่มขึ้น	ตามมาตรฐานการ รายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ขาดทุนสะสม	(227,144,299)	(3,946,279)	(231,090,578)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	535,250,449	10,405,640	545,656,089
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,727,556,624	23,597,179	1,751,153,803

(หน่วย: บาท)

งบการเงินรวม			
	ตามนโยบาย การบัญชีเดิม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ตามมาตรฐานการ รายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
กำไรขาดทุน:			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	518,073,151	(10,128,165)	507,944,986
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	372,068,271	(6,390,700)	365,677,571
ต้นทุนการจัดจำหน่าย	38,443,708	(434,311)	38,009,397
รายได้ภาษีเงินได้	(12,575,221)	(141,215)	(12,716,436)
กำไรสำหรับปี	48,388,092	(3,444,370)	44,943,722
กำไรต่อหุ้น (บาท)			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.042	(0.003)	0.039

รายการปรับปรุงข้างต้นมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- กลุ่มบริษัทพิจารณาว่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามกลยุทธ์กิจการปัจจุบัน โดยส่วนใหญ่มีภาระที่ต้องปฏิบัติ 2 ภาระรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนการควบคุม โดยใช้ประมาณการต้นทุนของแต่ละภาระในการปันส่วนราคาขายตามสัญญา รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินรับรู้เมื่อมีการก่อสร้างแล้วเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ ส่วนภาระของคลับเฮาส์ที่มีต่อลูกค้าตามสัญญาและต้องโอนให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในภายหลังรับรู้ เมื่อคลับเฮาส์สร้างเสร็จพร้อมบริการจากเดิมรับรู้รายได้จากการขายบ้านและที่ดินพร้อมคลับเฮาส์เมื่อโอนกรรมสิทธิ์
- ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าค่านายหน้าที่จ่ายไปเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าจะต้องบันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่าย อย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับการรับรู้รายได้ตามสัญญาจากเดิมที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเกิดรายการ
- รายการส่งเสริมการขายที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยให้กับลูกค้าเมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์บ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย เช่น การให้สินค้าโดยไม่คิดมูลค่า (ของแถม) หรือการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า
 - 1) การให้สินค้าโดยไม่คิดมูลค่า (ของแถม) เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่ง - กลุ่มบริษัทมีการให้สินค้ากับลูกค้าโดยไม่คิดมูลค่าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์บ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินค้าที่ให้เหล่านี้เป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยซึ่งเป็นภาระหลักที่กลุ่มบริษัทต้องส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญา ดังนั้นจึงต้องบันทึกต้นทุนของรายการเหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จากเดิมที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย
 - 2) การจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า - กลุ่มบริษัทจ่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์บ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย หรือจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางแก่นิติบุคคลของโครงการหมู่บ้านหรืออาคารชุดพักอาศัย โดยจ่ายแทนลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์บ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ารายการเหล่านี้เป็นสิ่งที่ตอบแทนที่จ่ายให้ลูกค้า ดังนั้นจึงต้องบันทึกรายการดังกล่าวหักจากมูลค่า รายได้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จากเดิมที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย

5. นโยบายการบัญชี

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าภาระส่วนใหญ่มี 1 ถึง 2 ภาระขึ้นอยู่กับกลยุทธ์ในการขายของแต่ละโครงการโดยรับรู้เมื่อได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าและมีการปฏิบัติตามภาระเสร็จสิ้นแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์บ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและคลับเฮาส์สร้างเสร็จพร้อมบริการ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า โดยมีเงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนโอนอำนาจการควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “ เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ” ในบัญชีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

ดอกเบี๋ยรับ

ดอกเบี๋ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้อื่นและค่าใช้จ่าย

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัท/บริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญาขาย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย ยกเว้น ค่าขายหน้าขายที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งสัญญา รับรู้เป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายในการขายอย่างเป็นระบบสอดคล้องกับการรับรู้รายได้

5.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

5.3 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นแสดงตามมูลค่าสุทธิที่จะได้รับหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

กลุ่มบริษัท/บริษัทตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญไว้เท่ากับจำนวนที่คาดว่าจะเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ทั้งนี้โดยประมาณจากประสบการณ์ในการเก็บหนี้ และการพิจารณาฐานะของลูกหนี้ในปัจจุบัน หนี้สูญที่เกิดขึ้นในระหว่างปีตัดเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อสามารถระบุได้

5.4 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

5.5 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คือ โครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณ (สุทธิจากจำนวนที่เรียกเก็บ) แล้วแต่ราคาใดต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับคือราคาขายโดยประมาณหักด้วยต้นทุนที่เกิดขึ้นในการขาย

ต้นทุนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนของแต่ละโครงการรวมต้นทุนจากการได้มาค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

5.6 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงมูลค่าตามราคาทุนสุทธิจากสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมดิน ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ และต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นในระหว่างการพัฒนาในอดีต

5.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง ซึ่งแสดงไว้ในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนได้รวมต้นทุนประมาณการเบื้องต้นสำหรับการรื้อถอน การขนย้ายและการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ และกิจการจะทบทวนอายุการให้ประโยชน์มูลค่าคงเหลือ และวิธีการคิดค่าเสื่อมราคาอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบบัญชี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรง ตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 20 - 40 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในกำไรขาดทุน

5.8 เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการบันทึกตามวิธีราคาทุน หักค่าเพื่อการด้อยค่า(ถ้ามี)

เงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุนอื่น

เงินฝากธนาคารประเภทประจำ ที่แสดงเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนชั่วคราว มีอายุครบกำหนดมากกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 1 ปี

ตราสารทุนซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดซึ่งถือไว้เพื่อจัดประเภทเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนและแสดงในมูลค่ายุติธรรม กำไรหรือขาดทุนจากการตีราคาหลักทรัพย์ได้บันทึกในกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดนอกเหนือจากที่ถือไว้เพื่อจัดประเภทเป็นเงินลงทุนเพื่อขาย ภายหลังการรับรู้มูลค่าในครั้งแรกเงินลงทุนเพื่อขายแสดงในมูลค่ายุติธรรม และการเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่ผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกโดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนผลขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้ในกำไรขาดทุน เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุนจะรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นโดยตรงเข้ากำไรขาดทุน

เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ใช่หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดแสดงในราคาทุนหักขาดทุนจากการด้อยค่า

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินสำหรับหลักทรัพย์เพื่อค่าจะใช้ราคาเสนอซื้อ ณ วันที่รายงาน ส่วนมูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีและรวมถึงกำไรหรือขาดทุนจากการตีราคาหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องที่เคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นจะถูกบันทึกในกำไรขาดทุนหรือในกรณีที่จำหน่ายบางส่วนเงินลงทุนที่ถืออยู่ การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปและเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

5.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ แสดงตามราคาทุน หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น รวมถึงต้นทุนที่ประมาณในเบื้องต้นสำหรับการรื้อ การขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้
งานโดยประมาณดังนี้

ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	5 ปี
สำนักงานขาย	5 ปี
อุปกรณ์	5 ปี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	3-5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนซึ่งคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะเกิดใน
อนาคตจากการใช้สินทรัพย์อย่างต่อเนื่อง หรือจำนวนที่จะได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนจากการจำหน่าย
สินทรัพย์นั้นแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ราคาตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

เมื่อมีการขายหรือเลิกใช้งานสินทรัพย์ กลุ่มบริษัท/บริษัทจะบันทึกตัดราคาทุนและค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์นั้นออก
จากบัญชี และรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์เหล่านั้นในกำไรขาดทุน

5.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

กลุ่มบริษัท/บริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์
ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัท/บริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์
เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า
บริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย
ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรขาดทุน

ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดย
ประมาณดังนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์ 2, 3, 10 ปี

5.11 การรวมธุรกิจ

บริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจโดยถือปฏิบัติตามวิธีซื้อ บริษัท (ผู้ซื้อ) วัดมูลค่าต้นทุนการซื้อธุรกิจด้วยผลรวม
ของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และจำนวนของส่วนของผู้ที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้
ถูกซื้อ ในการรวมธุรกิจแต่ละครั้ง ผู้ซื้อจะวัดมูลค่าส่วนของผู้ที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี) ในผู้ถูกซื้อด้วยมูลค่ายุติธรรม
หรือมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อตามสัดส่วนของหุ้นที่ถือโดยผู้ที่ไม่มีอำนาจควบคุมนั้น

บริษัทบันทึกต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่ต้นทุนดังกล่าวเกิดขึ้นและเมื่อได้รับบริการ

บริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุนซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของ
สินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ บริษัทจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่า
นี้เป็นกำไรในส่วนของกำไรขาดทุนทันที

บริษัทแสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่าสะสมและจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อ
ใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่าบริษัทจะปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และบริษัทจะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี บริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของการกำไรขาดทุน และบริษัทไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าได้ในอนาคต

5.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มบริษัท/บริษัทจะพิจารณาประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อาจจะไม่ได้รับคืนหรือเมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์เกินกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน (ราคาขายสุทธิหรือมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์นั้นแล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า) โดยที่การประเมินจะพิจารณาสินทรัพย์แต่ละรายการหรือพิจารณาจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

ในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์เกินกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัท/บริษัทได้รับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในกำไรขาดทุน กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนๆ โดยบันทึกเป็นรายได้อื่นเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่ารายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์หมดไปหรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง

5.13 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิต สินทรัพย์หรือพัฒนาโครงการที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นหรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าวประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุน อัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนคืออัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่รวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

5.14 การบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่า หรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าโดยจำนวนเงินที่ต้องจ่ายจะปันส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้างอยู่โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในกำไรขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า

สัญญาเช่าระยะยาวเพื่อเช่าสินทรัพย์โดยที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ตกอยู่กับผู้ให้เช่าจะเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่า) จะบันทึกในกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

5.15 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัท/บริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมาย หรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้ต้องเกิดการไหลออกของทรัพยากรเพื่อชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือ รายจ่ายที่จะได้รับคืนบันทึกเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากก็ต่อเมื่อการได้รับคืนคาดว่าจะได้รับอย่างแน่นอนเมื่อได้ชำระประมาณการหนี้สินไปแล้ว

5.16 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัท/บริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัท/บริษัทและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัท/บริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัท/บริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ ได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้ค่าใช้จ่ายของผลประโยชน์ พนักงานในกำไรขาดทุน

5.17 รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

กลุ่มบริษัท/บริษัทแปลงค่ารายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เกิดขึ้นให้เป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการและแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินให้เป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น กำไรและขาดทุนที่เกิดจากรับหรือชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศและที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินดังกล่าวได้บันทึกทันทีในกำไรขาดทุน

5.18 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัท/บริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัท/บริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัท/บริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัท/บริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัท/บริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

5.19 ข้อมูลการจำแนกตามส่วนงาน

การนำเสนอข้อมูลส่วนงานอ้างอิงจากข้อมูลภายในที่ได้รายงานต่อผู้บริหารที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดในด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท/บริษัท เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและเพื่อจัดสรรทรัพยากรให้ส่วนงานดังกล่าว

5.20 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น หนี้สินทางการเงินที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน ประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชี เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาว นโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับรายการแต่ละรายการได้เปิดเผยแยกไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง

5.21 การวัดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทหลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงิน

กลุ่มบริษัท/บริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงผู้ประเมินมูลค่าซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางด้านการเงิน

ผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา ผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่ารวมถึงการจัดระดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

เมื่อวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัท/บริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน และกิจการสามารถเข้าถึงตลาดนั้น ณ วันที่วัดมูลค่า
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรง (เช่น ราคาขาย) หรือโดยอ้อม (เช่น ราคาที่สังเกตได้) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นที่แตกต่างกันของมูลค่ายุติธรรมในภาพรวม การวัดมูลค่ายุติธรรมในภาพรวมจะถูกจัดประเภทในระดับเดียวกันกับลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมในภาพรวม

กลุ่มบริษัท/บริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่การโอนเกิดขึ้น

5.22 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท/บริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัทไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้นบริษัทย่อย และ กิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง บริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือ พนักงานของบริษัท ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท/บริษัทแต่ละรายการ จะคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

5.23 การประมาณการและการใช้ดุลยพินิจ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น

ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา

กลุ่มบริษัทพิจารณาการปรับลดที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวลดลง ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญและการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

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

ค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัทพิจารณาค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการด้อยค่าในภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์ หรือหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้น ๆ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัท/บริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัท/บริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัท/บริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการลด และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

6. การจำหน่ายบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 มีมติอนุมัติให้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 39,998 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทย่อย ให้แก่ นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ ในราคา 129 ล้านบาท โดยเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนพิจารณาจากมูลค่าตามบัญชีปรับปรุงด้วยมูลค่ายุติธรรมของบริษัทย่อยซึ่งประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

บริษัทได้รับชำระเงินค่าหุ้นสามัญแล้วและวันที่ 27 ธันวาคม 2561 บริษัทได้ทำสัญญาขายหุ้นและดำเนินการโอนหุ้นของบริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เสร็จเรียบร้อยแล้ว

งบการเงินของบริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวม ณ วันที่จำหน่าย มีรายละเอียดดังนี้

ยอดคงเหลือของรายการระหว่างบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

(หน่วย: บาท)

งบการเงินรวม

สินทรัพย์

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	227,669
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1,133,722
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,000,000
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	68,796,488
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	5,444,922
อสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	119,720,000
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ	8,230,793
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-สุทธิ	3
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	22,605
หนี้สิน	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(3,292,642)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(47,993,781)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(199,871)
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	(23,028,537)
สินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย	134,061,371
ราคาจำหน่ายเงินลงทุน	(129,000,000)
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุน	5,061,371
ราคาจำหน่ายเงินลงทุน	129,000,000
หัก: หักกลับหนี้กับเงินกู้ยืมจากกรรมการ	(80,000,000)
หัก: เงินสดของบริษัทย่อย ณ วันที่จำหน่าย	(227,669)
เงินสดรับ(จ่าย) สุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	48,772,331

(หน่วย: บาท)

งบเฉพาะกิจการ

เงินลงทุนในบริษัทย่อย	250,005,000
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(138,347,151)
สุทธิ	111,657,849
ราคาจำหน่ายเงินลงทุน	(129,000,000)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	(17,342,151)
ราคาจำหน่ายเงินลงทุน	129,000,000
หัก: หักกลับหนี้กับเงินกู้ยืมจากกรรมการ	(80,000,000)
เงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	49,000,000

7. รายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์และนโยบายในการกำหนดราคาระหว่างบริษัท บริษัทย่อย และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

รายชื่อบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ประเทศที่จัดตั้ง / สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อยทางตรง บริษัทถือหุ้นร้อยละ 96.67
บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด	ไทย	บริษัทย่อยทางอ้อม บริษัทถือหุ้นร้อยละ 96.66
บริษัท ลิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 (ถึงเดือนธันวาคม 2561)
บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ เซาท์ สาทร์ จำกัด	ไทย	กรรมการถือหุ้นทางอ้อมและกรรมการร่วมกัน
บริษัท บ้านรินฤติ จำกัด	ไทย	กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นญาติสนิทกรรมการ
บริษัท รินฤติ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นญาติสนิทกรรมการ
บริษัท แคปสโตน แอสเซท จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้นและมีกรรมการร่วมกัน
Fortune Thailand Investment Fund	ไทย	ผู้ถือหุ้นในบริษัท (ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2561)
นายเกรียงไกร ศิริวัฒนชิการ	ไทย	ผู้ถือหุ้นและกรรมการ
นายสุภโชค ปัญจทรัพย์	ไทย	ผู้ถือหุ้นและกรรมการ
นายจตุรงค์ ธนะปุระ	ไทย	ผู้ถือหุ้นและกรรมการบริษัทย่อย
นาย योगเกียรติ ศิริวิจนากร	ไทย	ผู้ถือหุ้นและกรรมการ
ผู้บริหารสำคัญ		บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สั่งการและควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของบริษัทและบริษัทย่อย (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)

รายการระหว่างบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2562	2561	2562	2561	
รายการกับบริษัทย่อย					
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	-	300,000	ราคาที่ตกลงร่วมกัน เดือนละ 150,000 บาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	-	140,000	ราคาที่ตกลงร่วมกัน เดือนละ 35,000 บาท
ดอกเบี้ยรับ	-	-	8,035,337	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	-	2,509,304	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2, 10
รายการกับบุคคลและ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ดอกเบี้ยรับ	2,797,570	2,036,097	-	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8
ค่าเช่าและค่าบริการ	801,237	577,480	-	217,480	ตามที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา
ต้นทุนทางการเงิน	2,800,000	3,274,730	-	81,271	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3,7 และ 8
ซื้ออุปกรณ์	-	-	90,000	-	ตามที่ตกลงร่วมกัน
รายได้จากการจำหน่าย ทรัพย์สิน	-	-	-	745,443	ราคาที่ตกลงร่วมกัน (เท่ากับราคาตามบัญชี)
รายได้จากการขายเงินลงทุนใน บริษัทย่อย	-	-	-	129,000,000	ราคาตามบัญชีปรับปรุงด้วยราคา ผู้ประเมินราคาอิสระ
				0	

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหารที่สำคัญ

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	4,543,948	2,271,000	-	1,520,789
ผลประโยชน์ระยะยาว	377,202	48,108	-	28,910
คำตอบแทนกรรมการ	1,569,000	-	1,569,000	1,719,831
รวม	<u>6,490,150</u>	<u>2,319,108</u>	<u>1,569,000</u>	<u>3,269,530</u>

ยอดคงเหลือของรายการระหว่างบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	8,035,337	-
นายจตุรงค์ ธนะปุระ	<u>208,029</u>	<u>2,036,097</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>208,029</u>	<u>2,036,097</u>	<u>8,035,337</u>	<u>-</u>
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	198,075,682	144,407,920
บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด	-	-	-	69,067,762
นายจตุรงค์ ธนะปุระ	<u>32,728,771</u>	<u>34,103,132</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>32,728,771</u>	<u>34,103,132</u>	<u>198,075,682</u>	<u>213,475,682</u>
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า				
นายศุภโชค ปัญจทรัพย์	86,000	-	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัท รื่นฤดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	1,411,507	-	-	-
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	22,900	-
บริษัท แคปสโตน แอสเซท จำกัด	110,309	-	-	-
นายศุภโชค ปัญจทรัพย์	340,283	-	9,258	-
นายยงเกียรติ ศิริวิจนาถกุล	<u>1,018,960</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>2,967,059</u>	<u>-</u>	<u>32,158</u>	<u>-</u>
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
บริษัท รื่นฤดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	40,000,000	40,000,000	-	-
นายศุภโชค ปัญจทรัพย์	<u>-</u>	<u>2,331,172</u>	<u>-</u>	<u>2,331,172</u>
	<u>40,000,000</u>	<u>42,331,172</u>	<u>-</u>	<u>2,331,172</u>

ในระหว่างปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 รายการเคลื่อนไหวเงินให้กู้ยืม มีดังต่อไปนี้

(หน่วย:บาท)

งบการเงินรวม				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	เพิ่ม	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2562
<u>เงินให้กู้ยืมระยะสั้น</u>				
นายจตุรงค์ ธนะปุระ	34,103,132	2,036,098	(3,410,459)	32,728,771
รวม	<u>34,103,132</u>	<u>2,036,098</u>	<u>(3,410,459)</u>	<u>32,728,771</u>

(หน่วย:บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	เพิ่ม	ลดลง	รับโอน / (โอน) สิทธิเรียกร้อง ในเงินกู้ยืม	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
<u>เงินให้กู้ยืมระยะสั้น</u>					
บริษัท แอสเซท ไฟว์					
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	144,407,920	-	(15,400,000)	69,067,762	198,075,682
บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด	<u>69,067,762</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(69,067,762)</u>	<u>-</u>
รวม	<u>213,475,682</u>	<u>-</u>	<u>(15,400,000)</u>	<u>-</u>	<u>198,075,682</u>

ในระหว่างปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืม มีดังต่อไปนี้

(หน่วย:บาท)

งบการเงินรวม				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	เพิ่ม	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
<u>เงินกู้ยืมระยะสั้น</u>				
บริษัท รีนฤดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	40,000,000	-	-	40,000,000
นายศุภโชค ปัญจทรัพย์	<u>2,331,172</u>	<u>-</u>	<u>(2,331,172)</u>	<u>-</u>
รวม	<u>42,331,172</u>	<u>-</u>	<u>(2,331,172)</u>	<u>40,000,000</u>

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ		ยอดคงเหลือ	
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	เพิ่ม	ลดลง	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
นายศุภโชค ปัญจทรัพย์	2,331,172	-	(2,331,172)	-
รวม	<u>2,331,172</u>	<u>-</u>	<u>(2,331,172)</u>	<u>-</u>

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท

บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยทั้ง 2 แห่ง คือ บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท รชยา เรียวเอสเตท จำกัด ซึ่งบริษัทได้รับโอนสิทธิเรียกร้องในเงินกู้ยืม จากการซื้อขายและรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัทกับ บริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2561 โดยเงินให้กู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และไม่คิดดอกเบี้ยระหว่างกัน กำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม

เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2562 บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท รชยาเรียวเอสเตท จำกัด และบริษัท ได้ทำสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องในเงินให้กู้ยืมของบริษัท ที่มีอยู่กับบริษัท รชยาเรียวเอสเตท จำกัด ให้กับบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัทได้คิดดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่มีอยู่กับบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด อัตรา ร้อยละ 8 ต่อปี

บริษัทย่อย

บริษัท รชยาเรียวเอสเตท จำกัด มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คือนายจตุรงค์ ธนะปุระ (กรรมการบริษัท ย่อย) โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 8 ต่อปี กำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม และครบกำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุกสิ้นปี หากผู้กู้ไม่ชำระดอกเบี้ย ณ สิ้นปี ดอกเบี้ยที่ค้างชำระจะถูกนำมารวมเป็นเงินต้นและคำนวณดอกเบี้ยในปีถัดไป

ในระหว่างวันที่ 24 ธันวาคม 2562 ถึงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 นายจตุรงค์ ธนะปุระ ได้นำหุ้นสามัญของบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จำนวนรวม 33,438,430 หุ้น มาจำนำเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท รื่นฤดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) มีเงินกู้ยืมจากบริษัท รื่นฤดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยออกตัวสัญญาใช้เงิน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี ไม่มีหลักประกัน ครบกำหนดชำระเงินต้นและดอกเบี้ยภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ปัจจุบันยังไม่มีชำระคืนเงินต้น เนื่องจากอยู่ระหว่างการพิจารณาเงื่อนไขการจ่ายชำระ

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คือนายศุภโชค ปัญจทรัพย์ ซึ่งเป็นเงินกู้ที่บริษัทได้รับโอนสิทธิเรียกร้องในเงินกู้ยืม จากการซื้อขายและรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัทกับบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2561 โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักประกัน และไม่คิดดอกเบี้ย กำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม

การค้ำประกัน

บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อทั้งหมดที่มีอยู่กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งให้กับบริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินสด	344,606	156,287	19,606	20,000
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	14,606,212	26,384,847	29,000	30,000
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	4,758,026	59,966,889	138,940	43,263,275
รวม	<u>19,708,844</u>	<u>86,508,023</u>	<u>187,546</u>	<u>43,313,275</u>

เงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.10 – 0.675 ต่อปี (ปี 2561 ร้อยละ 0.10-0.75 ต่อปี)

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ลูกหนี้การค้า				
ลูกหนี้การค้า	<u>-</u>	<u>700,760</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>700,760</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	2,394,345	3,510,507	47,115	55,376
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาและค่าวัสดุ	13,643,552	6,661,830	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ –				
บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุข้อ 7)	208,029	2,036,097	8,035,337	-
ลูกหนี้กรมสรรพากร	2,716,986	2,806,092	2,715,189	2,715,189
ภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า	4,500,271	987,483	80,847	80,649
อื่น ๆ	<u>2,655,341</u>	<u>488,489</u>	<u>121,335</u>	<u>121,376</u>
	<u>26,118,524</u>	<u>16,490,498</u>	<u>10,999,823</u>	<u>2,972,590</u>
รวม	<u>26,118,524</u>	<u>17,191,258</u>	<u>10,999,823</u>	<u>2,972,590</u>

11. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย: บาท)
	งบการเงินรวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-
เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงกำไรสะสมต้นปี	12,805,428
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	7,467,362
รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในการขายในระหว่างปี	(5,356,591)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	14,916,199

	(หน่วย:บาท)	
	งบการเงินรวม	
	2562	2561
<u>โครงการระหว่างการพัฒนา</u>		
ที่ดิน	850,272,697	544,091,757
งานระหว่างก่อสร้าง	416,616,108	213,231,290
ค่าใช้จ่ายอื่นในโครงการ	13,145,435	8,764,835
ต้นทุนทางการเงิน	67,564,182	35,495,046
	<u>1,347,598,422</u>	<u>801,582,928</u>
<u>โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ</u>		
ห้องชุดพักอาศัย	106,363,317	111,756,498
	<u>106,363,317</u>	<u>111,756,498</u>
รวม	1,453,961,739	913,339,426

บริษัท ย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง ในระหว่างปี 2562 จำนวน 44.97 ล้านบาท (ปี 2561 จำนวน 22.18 ล้านบาท)

ในปี 2562 บริษัทฯ ได้โอนที่ดินรกรากพัฒนา จำนวน 386.02 ล้านบาท มาเป็นต้นทุนโครงการระหว่างการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินทั้งหมดไปจดจำนองค้าประกัน
วงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินตามหมายเหตุข้อ 18, 22 และ 30.3

12. เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้นำเงินฝากธนาคารแห่งหนึ่ง วางเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร ตามหมายเหตุข้อ 30.3

13. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

(หน่วย:บาท)

ประเภทกิจการ	ทุนชำระแล้ว		เงินลงทุนสัดส่วน		วิธีราคาทุน	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)		
งบการเงินเฉพาะกิจการ						
บริษัท แอสเซท ไฟว์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์						
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อขาย	300	300	96.67	96.67	289,999,990	289,999,990
รวม					<u>289,999,990</u>	<u>289,999,990</u>

บริษัทไม่มีเงินปันผลรับจากบริษัทย่อยในระหว่างปี

14. ที่ดินรอการพัฒนา

บริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินเปล่า บริษัทย่อยได้นำที่ดินทั้งหมดไปจดจำนองค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งตามหมายเหตุข้อ 18, 22 และ 30.3

ในปี 2562 บริษัทย่อยได้โอนที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 386.02 ล้านบาท ไปเป็นต้นทุนโครงการระหว่างการพัฒนา ตามหมายเหตุ 11

15. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย:บาท)

งบการเงินรวม								
	ที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	อุปกรณ์	เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	งานระหว่างก่อสร้าง	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน:								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	-	-	-	330,417	1,174,653	27,000	5,075,500	6,607,570
เพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจ	1,340,147	8,950,762	-	1,376,496	2,346,700	35,052	1,516,340	15,565,497
เพิ่มขึ้น	-	-	803,726	50,084	1,997,939	1,362,581	99,947	4,314,277
โอน/รับโอน	-	-	1,389,581	-	-	(1,389,581)	-	-
จำหน่าย	-	-	-	(2,750)	(470,145)	-	(117,000)	(589,895)
ลดลงจากการขายธุรกิจ	<u>(1,340,147)</u>	<u>(8,950,762)</u>	<u>-</u>	<u>(1,376,496)</u>	<u>(2,346,700)</u>	<u>(35,052)</u>	<u>(1,516,340)</u>	<u>(15,565,497)</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	-	2,193,307	377,751	2,702,447	-	5,058,447	10,331,952
เพิ่มขึ้น	-	-	342,082	144,264	1,019,976	-	-	1,506,322
จำหน่าย	-	-	-	(22,000)	(53,541)	-	-	(75,541)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,535,389</u>	<u>500,015</u>	<u>3,668,882</u>	<u>-</u>	<u>5,058,447</u>	<u>11,762,733</u>

(หน่วย:บาท)

งบการเงินรวม								
	ที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	อุปกรณ์	เครื่องตกแต่งและ เครื่องใช้สำนักงาน	งานระหว่าง ก่อสร้าง	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	-	-	-	(67,699)	(463,635)	-	(1,621,150)	(2,152,484)
เพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจ	-	(3,152,385)	-	(1,247,276)	(1,557,776)	-	(1,377,266)	(7,334,703)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	(371,709)	(73,262)	(373,624)	-	(1,012,800)	(1,831,395)
จำหน่าย	-	-	-	1,366	315,315	-	17,053	333,734
ลดลงจากการขายธุรกิจ	-	3,152,385	-	1,247,276	1,557,776	-	1,377,266	7,334,703
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	-	(371,709)	(139,595)	(521,944)	-	(2,616,897)	(3,650,145)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	(455,906)	(90,616)	(629,558)	-	(1,011,689)	(2,187,769)
ลดลง	-	-	-	13,974	24,797	-	-	38,771
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	-	(827,615)	(216,237)	(1,126,705)	-	(3,628,586)	(5,799,143)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี:								
รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	-	1,821,598	238,156	2,180,503	-	2,441,550	6,681,807
รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	-	1,707,774	283,778	2,542,177	-	1,429,861	5,963,590

(หน่วย:บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องตกแต่งและ เครื่องใช้สำนักงาน	รวม
ราคาทุน:			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	848,845	1,812,593	2,661,438
จำหน่าย/ ตัดจำหน่าย	(848,845)	(1,812,593)	(2,661,438)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	-	-
เพิ่มขึ้น	-	90,000	90,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	90,000	90,000
ค่าเสื่อมราคาสะสม :			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	(322,076)	(685,464)	(1,007,540)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(89,674)	(180,262)	(269,936)
จำหน่าย/ ตัดจำหน่าย	411,750	865,726	1,277,476
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(15,450)	(15,450)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	(15,450)	(15,450)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี :			
รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	-	-
รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	74,550	74,550

16. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	สิทธิในการใช้	รวม
ราคาทุน :			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	108,041	-	108,041
เพิ่มขึ้น	46,395	-	46,395
เพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจ	2,545,344	-	2,545,344
ตัดจำหน่าย	(78,081)	-	(78,081)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	2,621,699	-	2,621,699
เพิ่มขึ้น	234,886	877,000	1,111,886
ตัดจำหน่าย	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	2,856,585	877,000	3,733,585
ค่าตัดจำหน่ายสะสม :			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	(28,282)	-	(28,282)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(8,546)	-	(8,546)
เพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจ	(615,596)	-	(615,596)
ตัดจำหน่าย	22,953	-	22,953
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	(629,471)	-	(629,471)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(348,321)	(171,796)	(520,117)
ตัดจำหน่าย	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	(977,792)	(171,796)	(1,149,588)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี :			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	1,992,228	-	1,992,228
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,878,793	705,204	2,583,997

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	สิทธิในการใช้	รวม
ราคาทุน :			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	551,934	-	551,934
เพิ่มขึ้น	1,993,410	-	1,993,410
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	2,545,344	-	2,545,344
เพิ่มขึ้น	16,000	877,000	893,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	2,561,344	877,000	3,438,344
ค่าตัดจำหน่ายสะสม:			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	(241,806)	-	(241,806)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(373,790)	-	(373,790)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	(615,596)	-	(615,596)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(312,326)	(171,796)	(484,122)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	(927,922)	(171,796)	(1,099,718)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี:			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	1,929,748	-	1,929,748
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,633,422	705,204	2,338,626

17. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี/ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม	
	2562	2561
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี		
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,392,556	-
ประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคล	304,802	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	266,708	109,352
ขาดทุนสะสมทางภาษี	8,099,805	12,859,214
รวม	10,063,871	12,968,566
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(2,983,240)	-
รวม	(2,983,240)	-
สุทธิ	7,080,631	12,968,566

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรวมที่เกิดขึ้นในระหว่างปีมีดังนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1	บันทึกเป็น(รายจ่าย)	รายได้ใน	ณ วันที่ 31
	มกราคม	กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	ธันวาคม
	2562	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	2562
	(ปรับปรุงใหม่)			
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	138,521	1,254,035	-	1,392,556
ประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคล	-	304,802	-	304,802
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	109,352	71,059	86,297	266,708
ขาดทุนสะสมทางภาษี	12,859,214	(4,759,409)	-	8,099,805
รวม	13,107,087	(3,129,513)	86,297	10,063,871
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(2,561,086)	(422,154)	-	(2,983,240)
รวม	(2,561,086)	(422,154)	-	(2,983,240)
สุทธิ	10,546,001	(3,551,667)	86,297	7,080,631

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1	บันทึกเป็น(รายจ่าย)	รายได้ใน	ณ วันที่ 31
	มกราคม 2561	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ธันวาคม 2561
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	61,530	47,822	-	109,352
ขาดทุนสะสมทางภาษี	2,946,667	9,912,547	-	12,859,214
รวม	<u>3,008,197</u>	<u>9,960,369</u>	<u>-</u>	<u>12,968,566</u>

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม	
	2562	2561
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:		
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	9,164,769	3,491,295
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :		
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง		
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	3,551,667	(9,960,369)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	<u>12,716,436</u>	<u>(6,469,074)</u>

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม	
	2562	2561
กำไร(ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	57,660,158	(296,176,616)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%
กำไร(ขาดทุน)ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	11,532,031	(59,235,323)
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:		
รายจ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	1,184,405	52,766,249
รวม	<u>12,716,436</u>	<u>(6,469,074)</u>
อัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริง	22.05%	(2.18%)

18. เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทย่อยมีวงเงินเบิกเกินบัญชีกับธนาคารแห่งหนึ่ง วงเงินรวม 10 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.745 ต่อปี และ 6.87 ต่อปี ตามลำดับ ค่าประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามที่หมายเหตุข้อ 11, 14 และกรรมการบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง

19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เจ้าหนี้การค้า				
เจ้าหนี้การค้า	51,683,433	23,594,816	-	-
	<u>51,683,433</u>	<u>23,594,816</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	147,417,325	69,398,045	-	-
เงินรับล่วงหน้าจากการถูกทางราชการ				
เวนคืนที่ดิน	19,378,013	-	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	8,852,674	3,976,950	2,412,933	956,447
ค่าสาธารณูปโภครับล่วงหน้า	6,370,266	3,422,027	-	-
เงินประกันผลงาน	18,112,839	7,416,474	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	1,641,227	-	-	-
อื่นๆ	3,212,493	3,732,962	2,991	44,899
	<u>204,984,837</u>	<u>87,946,458</u>	<u>2,415,924</u>	<u>1,001,346</u>
รวม	<u>256,668,270</u>	<u>111,541,274</u>	<u>2,415,924</u>	<u>1,001,346</u>

เงินรับล่วงหน้าจากการถูกทางราชการเวนคืนที่ดิน

เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2562 บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ถูกเวนคืนที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการพัฒนาโครงการบางส่วนซึ่งอยู่ในแนวเขตการทาง โดยหน่วยงานราชการแห่งหนึ่งและได้ทำสัญญาซื้อขายโดยกำหนดค่าชดเชยเป็น จำนวนเงิน 25.84 ล้านบาท ซึ่งบริษัทย่อยได้รับเงินบางส่วนแล้ว จำนวน 19.38 ล้านบาท คงเหลืออีกจำนวน 6.46 ล้านบาท ซึ่งจะได้รับเมื่อบริษัทย่อยทำการนำโฉนดไปดำเนินการจดทะเบียนเป็นทางหลวงท้องถิ่น โดยมูลค่าที่เวนคืนสูงกว่าราคาทุนของที่ดิน

20. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	48,000,000
หัก: ชำระคืน	<u>(48,000,000)</u>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	<u>-</u>

ในระหว่างปี 2561 บริษัทได้กู้ยืมเงินจากบุคคลภายนอก จำนวน 2 ท่าน วงเงินรวม 48 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี โดยไม่มีหลักประกัน ครบกำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย ภายในปี 2562

21. หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม	
	2562	2561
จำนวนเงินค่างวดที่ต้องชำระ		
ภายใน 1 ปี	352,020	768,270
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	117,328	469,348
มูลค่าอนาคตของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย	469,348	1,237,618
หัก: ดอกเบี้ยลดตัดจ่าย	(12,411)	(45,486)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย	456,937	1,192,132
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(340,533)	(735,195)
สุทธิ	<u>116,404</u>	<u>456,937</u>

บริษัทย่อได้ทำสัญญาเช่าทางการเงินเพื่อเช่าซื้อยานพาหนะเพื่อใช้ในการดำเนินงานกับบริษัทลีสซิ่งสองแห่งโดยมีกำหนดการจ่ายชำระเงินค่างวดเป็นรายเดือน อายุของสัญญามีระยะเวลา 4 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัท มียานพาหนะที่เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงิน มูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 0.77 ล้านบาท (ปี 2561 จำนวน 2.36 ล้านบาท)

22. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม	
	2562	2561
เงินกู้ยืมระยะยาว	893,393,387	948,922,246
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(3,042,839)	(8,177,500)
	890,350,548	940,744,746
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(362,476,033)	(325,711)
สุทธิ	<u>527,874,515</u>	<u>940,419,035</u>

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืม มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม	
	2562	2561
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	948,922,246	889,894,877
บวก: เบิกเงินกู้เพิ่ม	366,928,403	225,096,452
หัก: ชำระคืน	(422,457,262)	(166,069,083)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>893,393,387</u>	<u>948,922,246</u>

บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

วงเงินที่ 1 เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2560 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคาร วงเงินกู้จำนวน 628 ล้านบาท (ยังไม่ได้เบิกใช้ 189.45 ล้านบาท) และวงเงินหนังสือค้ำประกัน จำนวน 30 ล้านบาท เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการวนา เรสซิเดนซ์ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ MLR-1.0 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนนับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก และกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลอดจำนองหรือไถ่ถอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกันของวงเงินกู้เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ ตามอัตราร้อยละและราคาขั้นต่ำที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้บริษัทต้องชำระคืนให้แล้วเสร็จภายใน 4 ปีนับแต่วันที่ทำสัญญา

เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2561 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินใหม่กับธนาคารแห่งเดิม (วงเงินที่ 4) และนำเงินกู้ยืมใหม่มารับชำระคืนเงินกู้ยืมคงเหลือทั้งหมดแล้ว

วงเงินที่ 2 เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคาร วงเงินกู้จำนวน 239 ล้านบาท (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) เพื่อชำระค่าที่ดิน(โครงการสะพานสูง) โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ MLR-1.0 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนนับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก และกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลอดจำนองหรือไถ่ถอนห้องชุดที่เป็นหลักประกันของวงเงินกู้เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ ตามอัตราร้อยละและราคาขั้นต่ำที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้บริษัทต้องชำระคืนให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปีนับแต่วันที่ทำสัญญา

เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเงินกู้ยืมโดยกำหนดการชำระคืนใหม่เป็นภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2563

วงเงินที่ 3 เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2560 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคาร วงเงินกู้จำนวน 73.20 ล้านบาท (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) เพื่อใช้ชำระหนี้ตามวงเงินกู้เดิมและชำระหนี้ส่วนต่างระหว่างวงเงินอ่าวและวงเงิน Bridging Loan ของโครงการวนา เรสซิเดนซ์ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ MLR-1 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนนับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรกและกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลอดจำนองหรือไถ่ถอนห้องชุดที่เป็นหลักประกันของวงเงินกู้เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ ตามอัตราร้อยละและราคาขั้นต่ำที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้บริษัทต้องชำระคืนให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญา

วงเงินที่ 4 เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2561 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคาร วงเงินกู้จำนวน 928 ล้านบาท (ยังไม่ได้เบิกใช้ 214.45 ล้านบาท) เพื่อนำไปใช้ชำระวงเงินกู้ที่บริษัทมีอยู่กับธนาคาร ตามสัญญา ลงวันที่ 4 เมษายน 2560 และเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการวนา เรสซิเดนซ์ และวงเงินหนังสือค้ำประกัน จำนวน 50 ล้านบาท สำหรับค้ำประกันด้านสาธารณสุขของโครงการ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ MLR-1.2 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนนับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก และกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลอดจำนองหรือไถ่ถอนโฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกันของวงเงินกู้เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อตามอัตราร้อยละและราคาขั้นต่ำที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้บริษัทต้องชำระคืนให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 5 เมษายน 2564

เงินกู้ยืมแต่ละวงเงินข้างต้นของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยการจดจำนองห้องชุด, ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย ตามหมายเหตุข้อ 11, 14 และกรรมการบริษัท

บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด

วงเงินที่ 1 เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2560 บริษัทย่อยได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารแห่งหนึ่ง จำนวน 5 วงเงิน วงเงินสินเชื่อรวม 302 ล้านบาท (ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 19.16 ล้านบาท) เพื่อใช้ในการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 0.375 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน กำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลอดจำนองโฉนดที่ดินที่เป็นหลักประกันเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้บริษัทย่อยต้องชำระเงินกู้ให้แล้วเสร็จภายใน 4 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา และบริษัทย่อยมีวงเงินอ่าวลั่วสัญญาใช้เงินจำนวน 150 ล้านบาท ระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี โดยสามารถนำมาใช้เป็นวงเงินกู้ยืมได้ไม่เกินจำนวน 50 ล้านบาท เพื่อซื้อที่ดิน กำหนดคืนภายใน 4 ปี

วงเงินที่ 2 เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 บริษัทฯ ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารแห่งหนึ่ง จำนวน 3 วงเงิน วงเงินสินเชื่อรวม 110 ล้านบาท (ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 82.80 ล้านบาท) เพื่อใช้ในการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 1 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน กำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลอดจำนองโฉนดที่ดินที่เป็นหลักประกันเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้บริษัทฯ ต้องชำระเงินกู้ให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา

เงินกู้ยืมแต่ละวงเงินข้างต้นของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยตามหมายเหตุ ข้อ 11, 14 และกรรมการบริษัท และบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

23. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

กลุ่มบริษัท/บริษัทจ่ายค่าชดเชยผลประโยชน์หลังออกจากงานและบำเหน็จ ตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณ และผลประโยชน์ระยะยาวอื่นแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
(หน่วย:บาท)				
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 1 มกราคม	590,404	307,652	43,648	402,518
เพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจ	-	234,519	-	-
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุน:				
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	237,004	227,924	-	28,386
ต้นทุนบริการในอดีต	100,394	-	-	-
ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน	17,900	11,180	-	524
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ขาดทุน (กำไร) จากการวัดมูลค่าใหม่				
ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	431,482	-	-	428,320
จ่ายชำระผลประโยชน์	-	-	-	(816,100)
โอนกลับประมาณการหนี้สิน	(43,648)	-	(43,648)	-
ลดลงจากการขายธุรกิจ	-	(190,871)	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>1,333,536</u>	<u>590,404</u>	<u>-</u>	<u>43,648</u>

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนข้างต้น สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 แสดงรวมในรายการค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน

เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา โดยมีผลบังคับเมื่อพ้นกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป ซึ่งได้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีเลิกจ้างสำหรับลูกจ้างที่ทำงานติดต่อกันครบยี่สิบปีขึ้นไป ให้จ่ายไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน โดยกลุ่มบริษัทได้บันทึกผลกระทบจากพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่ใน ปี 2562 แล้วจำนวน 0.10 ล้านบาท

ขาดทุน (กำไร) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเกิดขึ้นจาก

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
สมมติฐานทางการเงิน	431,482	-	-	677,215
สมมติฐานประชากร	-	-	-	482
การปรับปรุงจากประสบการณ์	-	-	-	(249,377)
รวม	<u>431,482</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>428,320</u>

ข้อสมมติหลักในการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ ณ วันที่รายงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2562	2561
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1.89 – 2.06	ร้อยละ 3.00 – 3.68
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 3.00	ร้อยละ 3.00 – 5.00
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	ผันแปรตามอายุพนักงาน ร้อยละ 0.00 – 10.00	ผันแปรตามอายุพนักงาน ร้อยละ 0.00 – 10.00
อัตรามรณะ	อัตราตามตารางมรณะไทย ปี 2560 แยกตามเพศชายและหญิง	อัตราตามตารางมรณะไทย ปี 2560 แยกตามเพศชายและหญิง

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(262,842)	297,368	-	-
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	290,360	(259,438)	-	-
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(4,293)	4,489	-	-

24. ทุนเรือนหุ้น

24.1 งบการเงินเฉพาะกิจการ

หน่วย: บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ราคาตาม มูลค่าหุ้น (บาท)	2562		2561	
		จำนวนหุ้น (หุ้น)	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวนหุ้น (หุ้น)	จำนวนเงิน (บาท)
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ ณ วันต้นปี	1.00	1,123,000,000	1,123,000,000	780,163,587	780,163,587
ลดทุน	1.00	-	-	(410,000,000)	(410,000,000)
เพิ่มทุน	1.00	-	-	752,836,413	752,836,413
หุ้นสามัญ ณ วันสิ้นปี	1.00	<u>1,123,000,000</u>	<u>1,123,000,000</u>	<u>1,123,000,000</u>	<u>1,123,000,000</u>
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ ณ วันต้นปี	1.00	1,123,000,000	1,123,000,000	370,163,587	370,163,587
เพิ่มทุน	1.00	-	-	752,836,413	752,836,413
หุ้นสามัญ ณ วันสิ้นปี	1.00	<u>1,123,000,000</u>	<u>1,123,000,000</u>	<u>1,123,000,000</u>	<u>1,123,000,000</u>

เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น 1/2561 ได้มีมติอนุมัติ ดังนี้

- 1) ลดทุนจดทะเบียนจาก 780.16 ล้านบาท เป็น 370.16 ล้านบาท โดยยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังมิได้นำออกจำหน่าย จำนวน 410 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นเงิน 410 ล้านบาท บริษัทได้ดำเนินการ จดทะเบียนลดทุนของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2561
- 2) เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 370.16 ล้านบาท เป็น 1,123 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 752.84 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่บุคคลในวงจำกัด เพื่อเป็นการชำระค่าตอบแทนในการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท แอทเชท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด แทนการชำระด้วยเงินสด บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2561

ส่วนเกิน (ค่า) กว่ามูลค่าหุ้นสามัญ

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 51 ในกรณีที่บริษัทเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินนี้ตั้งเป็นทุนสำรอง (“ส่วนเกินมูลค่าหุ้น”) ส่วนเกินมูลค่าหุ้นนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

(หน่วย : บาท)

งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2562	2561
ยอดยกมา ณ วันต้นปี	(187,893,837)	63,900,000
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญเพิ่มขึ้น	-	(251,793,837)
ยอดยกไป ณ วันสิ้นปี	(187,893,837)	(187,893,837)

24.2 งบการเงินรวม

ปี 2561 ในการจัดทำงบการเงินรวม สำหรับการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ มูลค่าหุ้นที่รับรู้ในงบการเงินรวมแสดงด้วยมูลค่าหุ้นของบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยตามกฎหมาย (ผู้ซื้อทางบัญชี) ที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจ รวมกับต้นทุนการรวมธุรกิจ และรวมหุ้นของบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมาย (ผู้ถูกซื้อทางบัญชี) ที่ออกภายหลังการรวมธุรกิจ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	ราคาตาม มูลค่าหุ้น (บาท)	2561	
		จำนวนหุ้น (หุ้น)	จำนวนเงิน (บาท)
มูลค่าหุ้นของบริษัทย่อยตามกฎหมาย ที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจ			
บริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด	10	5,012,500	501,250,000
ต้นทุนการรวมธุรกิจ			
ต้นทุนการรวมธุรกิจ ณ วันซื้อธุรกิจ แบบย้อนกลับ			258,746,325
รวม			<u>759,996,325</u>

รายการข้างต้นแสดงในงบการเงินรวมตามโครงสร้างของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้

	(หน่วย : บาท)
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	1,123,000,000
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(187,893,837)
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	<u>(175,109,838)</u>
รวม	<u>759,996,325</u>

25. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

25.1 การจำแนกรายได้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ประเภทของสินค้า				
รายได้จากการขายบ้าน	500,533,616	140,098,000	-	-
รายได้จากการขายอาคารชุดที่พักอาศัย	7,411,370	58,206,808	-	-
รวม	<u>507,944,986</u>	<u>198,304,808</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

25.2 รายได้ที่รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีรายได้ที่รับรู้ที่เคยรวมอยู่ในยอดคงเหลือของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 26.75 ล้านบาท

25.3 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 781.45 ล้านบาท ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 2 ปี

26. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
(หน่วย: บาท)				
ซื้อที่ดิน จ่ายค่าก่อสร้างและ				
ค่าพัฒนาโครงการ	520,016,691	265,903,963	-	-
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการ				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	540,622,313	122,477,347	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	2,707,886	1,839,941	499,573	643,726
ค่าตอบแทนกรรมการ	1,569,000	-	1,569,000	1,719,831
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	4,921,150	2,319,108	-	1,520,489
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่น				
ของพนักงาน	18,278,473	9,639,556	281,879	1,652,094
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	13,758,626	13,964,609	-	-
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียม				
โอนกรรมสิทธิ์	17,712,831	6,995,279	-	-
ค่าที่ปรึกษา	6,197,954	6,825,079	3,974,644	-

27. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน คำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 แสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี ส่วนที่เป็น				
ของผู้ถือหุ้นของบริษัท (บาท)	<u>43,734,662</u>	<u>(281,220,363)</u>	<u>(1,054,826)</u>	<u>(945,059)</u>
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันต้นปี	1,123,000,000	-	1,123,000,000	370,163,587
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก				
จากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	-	35,779,623	-	-
ผลกระทบจากหุ้นที่ออกกระหว่างปี	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,625,655</u>
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	<u>1,123,000,000</u>	<u>35,779,623</u>	<u>1,123,000,000</u>	<u>390,789,242</u>
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน	<u>0.039</u>	<u>(7.860)</u>	<u>(0.001)</u>	<u>(0.002)</u>

28. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

ส่วนงานธุรกิจ

กลุ่มบริษัท/บริษัทดำเนินกิจการในส่วนงานเดียวคือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ดังนั้นฝ่ายบริหารจึงพิจารณาว่าบริษัทมีส่วนงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว

ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในประเทศเดียวคือในประเทศไทย ดังนั้นฝ่ายบริหารจึงพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์ เพียงส่วนงานเดียว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยลูกค้าของกลุ่มบริษัทจะเป็นรายย่อยทั่วไป จึงไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าสูงเป็นลูกค้ารายใหญ่

29. เครื่องมือทางการเงิน

29.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัท/บริษัทมีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา กลุ่มบริษัท/บริษัทไม่ได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว กลุ่มบริษัท/บริษัทไม่มีนโยบายประกอบธุรกรรมตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

29.2 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัท/บริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืมระยะสั้น เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของบริษัทจึงอยู่ในระดับต่ำ ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยและวันครบกำหนดได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง

29.3 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กลุ่มบริษัท/บริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้ บริษัทได้มีนโยบายป้องกันความเสี่ยงนี้ โดยการพิจารณาการให้สินเชื่อกับลูกค้า กำหนดระยะเวลาการให้สินเชื่อและมีการติดตามลูกหนี้ที่มีการค้างชำระ มูลค่ายุติธรรมของลูกหนี้ซึ่งแสดงไว้ในงบแสดงฐานะการเงิน คือ ยอดสุทธิของลูกหนี้หลังจากหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัท/บริษัทคาดว่าจะไม่ได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ เนื่องจากธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทจะไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับผู้ซื้อจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด

29.4 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัท/บริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากรายการทรัพย์สินและหนี้สินทางการเงินคงเหลือในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 เป็นสกุลเงินบาท

29.5 การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

บริษัทใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตามฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง กำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาค่าเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทจะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

30. การผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

- 30.1 กลุ่มบริษัท/บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าอาคารสำนักงานและสัญญาบริการ คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 2.84 ล้านบาท และจำนวน 0.90 ล้านบาท ตามลำดับ (ปี 2561 จำนวน 2.38 ล้านบาท และ จำนวน 1.50 ล้านบาท)
- 30.2 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันจากการทำสัญญาเพื่อดำเนินการออกแบบและสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างโครงการ คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 161.90 ล้านบาท (ปี 2561 จำนวน 86.99 ล้านบาท)
- 30.3 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 57.61 ล้านบาท (ปี 2561 จำนวน 19.70 ล้านบาท)

31. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำรงธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัท/ บริษัท มีอัตราหนี้ส่วนหนี้สินต่อทุน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
อัตราหนี้สินต่อทุน	2.21	2.34	0.005	0.10

32. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2563 ที่ประชุมมีมติที่สำคัญ ดังนี้

- อนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญบริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“TONSON”) จากบริษัท ทริลเลียนแนร์ โฮลดิ้ง จำกัด จำนวน 1,472,500 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 47.50 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วของ TONSON ในราคาไม่เกิน 220 ล้านบาท โดยบริษัทจะชำระค่าตอบแทนเป็นเงินสด รวมถึงให้เงินกู้ยืมแก่ TONSON ตามสัดส่วนการถือหุ้น จำนวนไม่เกิน 70 ล้านบาท โดยคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8 ต่อปี เพื่อใช้เป็นทุนสำรองในการพัฒนาโครงการอาคารชุด “ต้นสน วัน เรสซิเดนซ์” โดยทั้งนี้ TONSON จะต้องได้รับใบอนุญาตที่สำคัญ ได้แก่ รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และใบอนุญาตก่อสร้าง ก่อนการทำรายการ
- อนุมัติลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 561.50 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,123.00 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 561.50 ล้านบาท โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น จากหุ้นละ 1.00 บาท เป็นหุ้นละ 0.50 บาท ซึ่งจะส่งผลให้ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วของบริษัท ลดลงจาก 1,123.00 ล้านบาท เป็น 561.50 ล้านบาท เพื่อหักกลบส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นและชดเชยผลขาดทุนสะสม บางส่วนโดยมีจำนวนหุ้นคงเดิมเท่ากับ 1,123,000,000 หุ้น
- อนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 100 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 561.50 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 661.50 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 200,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อใช้สำหรับการซื้อหุ้นสามัญ TONSON
- บริษัทอยู่ระหว่างขอลินเชื่อกับสถาบันการเงินเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนเพิ่มในการซื้อหุ้นสามัญ TONSON

33. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร
ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการ

ของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

1. ข้อมูลของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท
บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ)

ลำดับ	ชื่อ – นามสกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วนการ ถือหุ้น ในบริษัทฯ	ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัวระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน ในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง/หน่วยงาน/บริษัท
1	นายเกรียงไกร ศิริวิชฌการ ประธานกรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพัน บริษัท) ได้รับแต่งตั้งเข้า ดำรงตำแหน่งกรรมการ เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2561	38	<ul style="list-style-type: none">ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ บัณฑิต เศรษฐศาสตร์การเงิน ระหว่างประเทศ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัยผ่านการอบรมหลักสูตร DAP	28.95%	- ไม่มี -	2562-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2559-ปัจจุบัน 2559-2562 2559-2562 2557-ปัจจุบัน 2557-ปัจจุบัน 2557-ปัจจุบัน 2555-ปัจจุบัน 2555-ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท เอช-คู (ประเทศไทย) จำกัด ประธานกรรมการ บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการ บริษัท สิทธาธรมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ประธานกรรมการบริษัท บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ เซาท์ สาทร์ จำกัด กรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แคปปิตอล ลิงค์ จำกัด (ลาออกเมื่อ 2 มกราคม 2562) กรรมการบริษัท บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด กรรมการบริษัท บริษัท บริหารสินทรัพย์ แคปปิตอล ลิงค์ จำกัด ประธานกรรมการบริษัท บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ นอร์ท สาทร์ จำกัด กรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ แคปปิตอล ลิงค์ จำกัด กรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ โซลคิง จำกัด กรรมการบริษัท บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ ลิสซิ่ง จำกัด (มหาชน)
2	นายวัลลภ ศรีไพศาล กรรมการอิสระและประธาน กรรมการตรวจสอบ ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรง ตำแหน่งกรรมการอิสระเมื่อ วันที่ 27 เมษายน 2561 และ ประธานกรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2561	47	<ul style="list-style-type: none">ปริญญาโท นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยอินดีแอนา บลูมมิ่งตัน รัฐอินดีแอนา ประเทศสหรัฐอเมริกาปริญญาโท นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัย เคส เวสเทิร์น รีเสิร์ฟ รัฐโอไฮโอ ประเทศสหรัฐอเมริกาเนติบัณฑิตไทย สำนักอบรม ศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภาปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับสอง) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ผ่านการอบรมหลักสูตร DAPผ่านการอบรมหลักสูตร AACP	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2561-ปัจจุบัน 2552-ปัจจุบัน 2552-ปัจจุบัน 2549-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) กรรมการ บริษัท ภาวณ อีอาร์ จำกัด กรรมการ บริษัท ศาทยวนชั้น จำกัด ทนายความ / พาร์ตเนอร์ บริษัท อาร์แอล เคาน์เซล จำกัด

ลำดับ	ชื่อ – นามสกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วนการ ถือหุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัวระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน ในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง/หน่วยงาน/บริษัท
3	นายภูริพัฒน์ ชุ่มธรรม กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรง ตำแหน่งกรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบเมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2561	38	<ul style="list-style-type: none"> • นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง • เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา • ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับสอง) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย • ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP • ผ่านการอบรมหลักสูตร AACP 	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2561-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2560-ปัจจุบัน 2557-2559	กรรมการตรวจสอบ บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เลขาธิการบริษัท บริษัท สยามเทคนิคคอนกรีต จำกัดผู้อำนวยการสายงานสนับสนุน บริษัท สยามเทคนิคคอนกรีต จำกัด ผู้จัดการฝ่ายกฎหมาย บริษัท สระบุรี เทคนิคคอนกรีต จำกัด
4	นางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์ กรรมการอิสระและกรรมการ ตรวจสอบ ได้รับแต่งตั้งเข้า ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบเมื่อ วันที่ 22 ตุลาคม 2561	41	<ul style="list-style-type: none"> • ปริญญาโท ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย • ปริญญาโท บัญชีมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ • ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต เกียรตินิยมอันดับ 1 สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยบูรพา • ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP • ผ่านการอบรมหลักสูตร AACP 	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2561-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2558-2561 2557-2558	กรรมการตรวจสอบ บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) กรรมการ บริษัท พรวิทย์ อิน โพร จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบบัญชี บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด หัวหน้าทีมตรวจสอบ Grant Thornton UK LLP
5	นายศุภโชค ปัญจทรัพย์ กรรมการ และกรรมการ ผู้จัดการ (มีอำนาจลงนาม ผูกพันบริษัท) ได้รับแต่งตั้ง เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ บริษัท เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561, กรรมการผู้จัดการ เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2561 และประธานกรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2562	38	<ul style="list-style-type: none"> • ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขาวิทยาศาสตร์ มหามบัณฑิต ธุรกิจสงฆ์ธรรมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (MRE 6) • ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาการตลาด มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ (Assumption University) • ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP Class 156/2019 • ผ่านการอบรม หลักสูตร EPP by Randy Slechta of LMI, เท็กซัส, สหรัฐอเมริกา • ผ่านการอบรมหลักสูตร NLP coaching by American Board of NLP • ผ่านการอบรมหลักสูตรการบริหารโครงการก่อสร้างสำหรับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 2 คณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 	46.05% (รวม สัดส่วนการ ถือหุ้นของ บุคคลตาม มาตรา 258)	- ไม่มี -	2561-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2560-2561 2560-ปัจจุบัน 2559-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร, และกรรมการผู้จัดการ บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) กรรมการผู้จัดการ บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กรรมการ บริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด กรรมการ บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด บริษัท ทริลเลียนแนร์ โฮลดิ้ง จำกัด อุปนายกและกรรมการบริหารสมาคมฯ สมาคมอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย (TREA)
6	นายฐิติวัฒน์ คุwijิตรสุวรรณ* กรรมการบริษัท ได้รับแต่งตั้ง เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ บริษัท เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2561	38	<ul style="list-style-type: none"> • ปริญญาโท สาขาการบริหารและวิศวกรรม ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงิน จากมหาวิทยาลัยสแตนฟอร์ด รัฐแคลิฟอร์เนีย ประเทศสหรัฐอเมริกา • ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมอุตสาหการและปฏิบัติการ จากมหาวิทยาลัยมิชิแกน แอนอาร์เบอร์ • ผ่านการอบรมหลักสูตร DCP 	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2562-ปัจจุบัน 2562-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2560-ปัจจุบัน 2559-ปัจจุบัน 2559-ปัจจุบัน 2559-ปัจจุบัน 2559-2561	กรรมการ บริษัท แอควาเทค แคปิตอล โซลูชั่น จำกัด กรรมการ บริษัท แคปิตอล แอสเซท จำกัด กรรมการ บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) กรรมการ บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กรรมการ บริษัท โกลเด็น ระยอง จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท โกลเด็น ภูเก็ต แอสเซท จำกัด) กรรมการ บริษัท เจทีแอนด์พี โฮลดิ้ง จำกัด กรรมการ บริษัท ซีบิรด์ฟาร์มเนอร์สมุย แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการ บริษัท ธนภูศิลา จำกัด กรรมการ บริษัท บ้านบุรารักษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ลาออก)

ลำดับ	ชื่อ – นามสกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วนการ ถือหุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัวระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน ในระยะ 5 ปี ก่อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง/หน่วยงาน/บริษัท
						2559-2561 2559-2561 2559-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน 2557-2561 2557-ปัจจุบัน 2557-ปัจจุบัน 2557-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บ้านสั๊ดทึบ จำกัด (ลาออก) กรรมการ บริษัท บุราธานี จำกัด (ลาออก) กรรมการและผู้บริหาร บริษัท บริหารสิน ทรัพย์ธนทวี จำกัด กรรมการ บริษัท เบบี เนชั่น จำกัด กรรมการ บริษัท ฟินนาเคิล เรียลเอสเตท จำกัด กรรมการ บริษัท เชิงมน เรียลเอสเตท จำกัด กรรมการและผู้บริหาร บริษัท คุณแคปิตอลพาร์ท เนอร์ส จำกัด (ลาออก) กรรมการและผู้บริหาร บริษัท คุณ สยาม ดี เวลลอปเม้นต์ จำกัด กรรมการและผู้บริหาร บริษัท คุณ เอสเตท จำกัด กรรมการผู้จัดการ บริษัท แอคเครทีฟ แคปิตอล เรียล เอสเตท จำกัด
7	นาย योगเกียรติ ศิริวังนกุล กรรมการบริษัท ได้รับแต่งตั้ง เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ บริษัท เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2561 และกรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2562	38	<ul style="list-style-type: none"> • คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (MRE 6) • ปริญญาตรี วิศวกรรมโทรคมนาคม (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ • ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP 	4.18%	- ไม่มี -	2561-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2559-ปัจจุบัน 2559-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน	กรรมการ และกรรมการบริหาร บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) กรรมการ ท่างหุ้นส่วนจำกัด อินเตอร์วิสต์ กรรมการ ท่างหุ้นส่วนสามัญ ยงศิริ กรรมการ บริษัท 998 โฮลดิ้งส์ จำกัด กรรมการและรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท รชยาเรียวเอสเตท จำกัด
8	นางสาวชมพูนุท สุวรรณ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร สายงานบัญชีและการ เงินได้รับแต่งตั้งเข้าดำรง ตำแหน่งผู้ช่วยประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร สายงาน บัญชีและการเงิน เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2561	32	<ul style="list-style-type: none"> • ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์ และการบัญชี มหาวิทยาลัยอัส สัมชัญ (ABAC) • เป็นสมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี CPD • CFO's Orientation Course for New IPOs 	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2562-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2558-2561 2553-2558	ผู้อำนวยการสายงานบัญชีและการเงิน บริษัท รชยาเรียวเอสเตท จำกัด ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการ เงินบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด ผู้ช่วยผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด
9	นายอภิวัชร เสถียรธนรัตน์ เลขานุการบริษัท ได้รับแต่งตั้ง เข้าดำรงตำแหน่ง เลขานุการบริษัท เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2562	30	<ul style="list-style-type: none"> • Bachelor, Double majors in Economics & Accounting, Colorado State University – Pueblo • ผ่านการอบรมหลักสูตร CSP 	0.00%	- ไม่มี -	2562-ปัจจุบัน 2561-2563 2559-2561 2558-2559 2556-2557	เลขานุการบริษัท บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายพาณิชย์ บริษัท แคปิตอล ลิงค์ แอ็ค ไวเซอร์ จำกัด เจ้าหน้าที่อาวุโสฝ่ายจัดการลงทุน บริษัท หลักทรัพย์ จัดการกองทุนแคปิตอล ลิงค์ จำกัด เจ้าหน้าที่ฝ่ายพาณิชย์ บริษัท แคปิตอล ลิงค์ แอ็คไวเซอร์ จำกัด Associate II, Pricewaterhouse Coopers ABAS Ltd. (Thailand)
10	นางสาวอัสดา พิษิตรานนท์ ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชีและ การเงิน ได้รับแต่งตั้งเข้า ดำรงตำแหน่ง ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายบัญชีและการเงิน เมื่อวันที่ 2 มกราคม 2563	30	<ul style="list-style-type: none"> • ปริญญาตรี คณะสังคมศาสตร์ วิทยาการบัญชี มหาวิทยาลัย ศรีนครินทรวิโรฒ • เป็นสมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี CPD 	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2563-ปัจจุบัน 2562-ปัจจุบัน 2561-2562 2561-2561 2555-2561	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการผู้ตรวจสอบบัญชี บริษัท พรวิค อิน โปร จำกัด เจ้าหน้าที่บัญชีอาวุโส บริษัท วีรณา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบบัญชี บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด

หมายเหตุ: * นายจิตติวัฒน์ คุวิจิตรสุวรรณ ลาออกจากตำแหน่ง กรรมการบริษัทโดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทแกน)

ลำดับ	ชื่อ – นามสกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วนการ ถือหุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัวระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน ในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง/หน่วยงาน/บริษัท
1	นายศุภโชค ปัญจทรัพย์ ประธานกรรมการ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (มี อำนาจลงนามผูกพันบริษัท) ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรง ตำแหน่งประธานกรรมการ บริษัท เมื่อวันที่ 5 กันยายน 2556	38	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขาวิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (MRE 6) ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาการตลาด มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ (Assumption University) ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP Class 156/2019 ผ่านการอบรม หลักสูตร EPP by Randy Slechta of LMI, เท็กซัส, สหรัฐอเมริกา ผ่านการอบรมหลักสูตร NLP coaching by American Board of NLP ผ่านการอบรมหลักสูตรการบริหารโครงการก่อสร้างสำหรับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 2 คณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 	46.05% (รวมสัดส่วน การถือหุ้น ของบุคคล ตามมาตรา 258)	- ไม่มี -	2561-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2560-2561 2560-ปัจจุบัน 2559-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร, และกรรมการผู้จัดการ บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) กรรมการผู้จัดการ บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กรรมการ บริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด กรรมการ บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด บริษัท ทริลเลียนแนร์ โฮลดิ้ง จำกัด อุปนายกและกรรมการบริหารสมาคมฯ สมาคมอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย (TREA)
2	นายโชติกร ปัญจทรัพย์ กรรมการ(มีอำนาจลงนาม ผูกพันบริษัท) ได้รับแต่งตั้ง เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ บริษัท เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2562	40	<ul style="list-style-type: none"> Master of Business Administration London international college 2006 Bachelor of arts in Business administration University of Glamorgan, London international college 2003 ปริญญาตรีศิลปศาสตร์ บัณฑิต (รัฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยรามคำแหง หลักสูตรกลยุทธ์การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 31 (RE-CU) คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2551 การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 23 โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ไทย พ.ศ. 2551 	- ไม่มี -	พี่ชายของ นายศุภโชค ปัญจทรัพย์	2562-ปัจจุบัน 2557-2559 2547-2557 2556-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กรรมการบริหาร บริษัท อคัมส์เรียลเอสเตท จำกัด กรรมการและผู้จัดการโครงการ บริษัท พารากอนแลนด์ จำกัด ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์ ผู้เชี่ยวชาญนายตำรวจราชสำนักประจำ พ.ต.ท.ศตวรรษ ธิวัณบุรณะ ส่วนจิตรลดา แขวงดุสิต เขตดุสิต กทม.
3	นายจตุรงค์ ธนะประ กรรมการ และผู้ช่วยประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายปฏิบัติ การ (มีอำนาจลงนามผูกพัน บริษัท) ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรง ตำแหน่งกรรมการบริษัท เมื่อ วันที่ 19 เมษายน 2562 และ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร ฝ่ายปฏิบัติการ เมื่อ วันที่ 2 มกราคม 2562	38	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (MRE 6) ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมศาสตร์ สาขาเครื่องกล มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี 	3.22% (รวมสัดส่วน การถือหุ้นของ บุคคลตาม มาตรา 258)	- ไม่มี -	2562-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน 2560-ปัจจุบัน 2560-ปัจจุบัน 2554-ปัจจุบัน	กรรมการและผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท แอสเซทไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด กรรมการ บริษัท ธนะชัยกุล จำกัด กรรมการ บริษัท รชยาพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด กรรมการ บริษัท พิบูลย์ทรัพย์เทรดดิ้ง จำกัด

ลำดับ	ชื่อ – นามสกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วนการ ถือหุ้น ในบริษัทฯ	ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัวระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน ในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง/หน่วยงาน/บริษัท
4	นางสาวชมพูนุท สุวรรณ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ บริหารฝ่ายบัญชีและการเงิน ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2561	32	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ (ABAC) เป็นสมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี CPD CFO's Orientation Course for New IPOs 	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2562-ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการสายงานบัญชีและการเงิน บริษัท รขยายเรียลเอสเตท จำกัด
						2561-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
						2561-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
						2558-2561 2553-2558	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด ผู้ช่วยผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด
5	นายศุภกฤต เลิศคันธกัศ ผู้อำนวยการโครงการ ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรง ตำแหน่งผู้อำนวยการ โครงการ เมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2562	47	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี คณะวิศวกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต สาขา บริหารงานก่อสร้างและระบบสาธารณูปโภค ปริญญาตรี มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีมหานคร คณะวิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขา วิศวกรรมโยธา 	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2562-ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการโครงการ บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
						2557-2562	ผู้จัดการฝ่ายก่อสร้าง บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน)

บริษัท รขยายเรียลเอสเตท จำกัด (บริษัทย่อย)

ลำดับ	ชื่อ – นามสกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วนการ ถือหุ้น ในบริษัทฯ	ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัวระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน ในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง/หน่วยงาน/บริษัท
1	นายจตุรงค์ ธนะประ ประธานกรรมการ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (มี อำนาจลงนามผูกพันบริษัท) ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรง ตำแหน่งกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2558	38	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (MRE 6) ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมศาสตร์ สาขาเครื่องกล มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี 	3.22% (รวมสัดส่วน การถือหุ้นของ บุคคลตาม มาตรา 258)	- ไม่มี -	2562-ปัจจุบัน	กรรมการและผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
						2558-ปัจจุบัน	กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท รขยายเรียลเอสเตท จำกัด
						2560-ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท ธนะชัยกุล จำกัด
						2560-ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท รขยายพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
						2554-ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท พิบูลย์ทรัพย์เทรดดิ้ง จำกัด
2	นายศุภโชค ปัญจทรัพย์ กรรมการบริษัท (มีอำนาจลง นามผูกพันบริษัท) ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรง ตำแหน่งกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2560	38	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขาวิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (MRE 6) ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาการตลาด มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ (Assumption University) ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP Class 156/2019 ผ่านการอบรมหลักสูตร NLP coaching by American Board of NLP ผ่านการอบรมหลักสูตรการบริหารโครงการก่อสร้างสำหรับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 2 คณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 	44.07 (ถือหุ้นทาง อ้อมผ่าน บริษัทฯ)	- ไม่มี -	2561-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร, และกรรมการผู้จัดการ บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
						2561-ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
						2560-2561	กรรมการ บริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด
						2560-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท รขยายเรียลเอสเตท จำกัด
						2559-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน	บริษัท ทริลเลียนแนร์ โฮลดิ้ง จำกัด อุปนายกและกรรมการบริหารสมาคมฯ สมาคมอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย (TREA)

ลำดับ	ชื่อ – นามสกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วนการ ถือหุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัวระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน ในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง/หน่วยงาน/บริษัท
3	นายยงเกียรติ ศิริวิจนากร กรรมการบริษัท (มีอำนาจลง นามผูกพันบริษัท) ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรง ตำแหน่งกรรมการบริษัท และรองประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2558	38	<ul style="list-style-type: none"> คณะพาณิชยศาสตร์และการ บัญชี สาขาธุรกิจสหกรณ์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (MRE 6) ปริญญาตรี วิศวกรรม โทรคมนาคม (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP 	4.18%	- ไม่มี -	2561-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2559-ปัจจุบัน 2559-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน	กรรมการ และกรรมการบริหาร บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) กรรมการ ท่างุ่นส่วนจำกัด อินเทอร์เน็ต กรรมการ ท่างุ่นส่วนสามัญ ยงศิริ กรรมการ บริษัท 998 โฮลดิ้งส์ จำกัด กรรมการและรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด
4	นายวรวิทย์ เมาศรี รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2558	34	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยราชภัฏราชนครินทร์ 	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2560-ปัจจุบัน 2560-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ธนะชัยกุล จำกัด กรรมการ บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
5	นางสาวชมพูนุท สุวรรณ ผู้อำนวยการสายงานบัญชี และการเงินได้รับแต่งตั้งเข้า ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการ สายงานบัญชีและการเงินเมื่อ วันที่ 14 พฤศจิกายน 2562	32	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์ และการบัญชี มหาวิทยาลัยอัส สัมชัญ (ABAC) เป็นสมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี CPD CFO's Orientation Course for New IPOs 	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2562-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2558-2561 2553-2558	ผู้อำนวยการสายงานบัญชีและการเงิน บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและ การเงิน บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด ผู้ช่วยผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด

2. รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมที่ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อยบริษัทร่วม หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องหลายบริษัท

รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร	บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	บริษัทย่อย	
		บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัท รชยาเรียล เอสเตท จำกัด
1. นายเกรียงไกร ศิริวัฒนการ	X		
2. นายศุภโชค ปัญจทรัพย์	//	X //	//
3. นายฐิติวัฒน์ คุวจิตรสวรรณ*	/		
4. นายยงเกียรติ ศิริวิจนากร	//		//
5. นายวัลลภ ศรีไพศาล	/		
6. นายภูริพัฒน์ ชุ่มธรรม	/		
7. นางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์	/		
8. นายจตุรงค์ ธนะปุระ	//	//	X //
9. นายโชติกร ปัญจทรัพย์		//	

หมายเหตุ * นายฐิติวัฒน์ คุวจิตรสวรรณ ลาออกจากตำแหน่ง กรรมการบริษัทโดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

/ = กรรมการ

X = ประธานกรรมการบริษัท

// = กรรมการบริหาร

3. ประวัติการถูกลงโทษของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุม เนื่องจากการกระทำความผิดตาม พรบ.หลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 หรือ พรบ.สัญญาซื้อขายล่วงหน้า พ.ศ. 2546
- ไม่มี -

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร	บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
1. นายศุภโชค ปัญจทรัพย์	X //
2. นายโชติกร ปัญจทรัพย์	//
3. นายจตุรงค์ ธนะปุระ	//

หมายเหตุ

/ = กรรมการ

X = ประธานกรรมการบริษัท

// = กรรมการบริหาร

รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร	บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด
1. นายจตุรงค์ ธนะปุระ	X //
2. นายศุภโชค ปัญจทรัพย์	//
3. นายยงเกียรติ ศิริวิจนากร	//

หมายเหตุ

/ = กรรมการ

X = ประธานกรรมการบริษัท

// = กรรมการบริหาร

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และ
หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance)

รายละเอียดบริษัทผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด (ผู้ให้บริการภายนอก)

ทั้งนี้ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้มอบหมายให้ นายศุภเชษฐ คุณลักษณะกุล ตำแหน่ง กรรมการบริหาร เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายใน

ชื่อบริษัทตรวจสอบภายใน บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ชื่อหัวหน้าผู้ตรวจสอบภายใน คุณศุภเชษฐ คุณลักษณะกุล

ตำแหน่ง กรรมการบริหาร ส่วนงานที่ปรึกษา ประเทศไทย

ประวัติการทำงาน

- 2558 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร - บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
- 2557 - 2558 รองกรรมการบริหาร - บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
- 2555 - 2557 ผู้จัดการ - KPMG China, Guangzhou Office
- 2553 - 2555 ผู้จัดการ - บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
- 2550 - 2552 ผู้ช่วยผู้จัดการ - บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
- 2545 - 2549 ผู้ช่วยผู้สอบบัญชี - บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

คุณวุฒิ

- ผู้ตรวจสอบภายในรับอนุญาต (Certified Internal Auditor : CIA)
- Certified Information Systems Auditor (CISA)
- Certification in Control Self-Assessment (CCSA)
- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- บัณฑิตมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- บัณฑิตบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ



ASSET FIVE GROUP
PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 349 อาคารเอสเอ อินฟินิต วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 19 ยูนิต 1901
ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กทม.