

รายงานประจำปี 2563

**ASSET FIVE GROUP
PUBLIC COMPANY LIMITED**

บริษัท แอสเซทโฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)





ASSET FIVE GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

วิสัยทัศน์

มุ่งมั่นเป็นผู้พัฒนา ผู้สร้างคุณค่า และเป็นผู้สร้างความแตกต่างในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อตอบสนองความต้องการและไลฟ์สไตล์ของคุณรุ่นใหม่ รวมถึงนำเสนอคุณค่าใหม่ ๆ เพื่อเป็นแบรนด์อันดับหนึ่งในกลุ่มตลาดแบบเฉพาะเจาะจง (Niche Market)

พันธกิจ

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

เป้าหมาย

บริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะเป็นผู้นำในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูง โดยจับกลุ่มตลาดแบบเฉพาะเจาะจง เรามุ่งมั่นที่จะพัฒนาและสร้างความแตกต่างให้กับกลุ่มลูกค้าคนรุ่นใหม่ภายในทำเลที่มีศักยภาพ ใกล้เมือง ใกล้ที่ทำงาน และใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ในราคาที่คุ้มค่าและจับต้องได้ ภายใต้แนวคิด Urbanized Living เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดและไลฟ์สไตล์ที่มีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา

บ้านรชยา
วงแหวน-นาดี



Vio Vio
KHAERAI 2 KHAERAI

บ้านรชยา 2
บ้านช้าง



บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิท วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 19 ยูนิต 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

สารจากประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ในปี 2563 บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า ซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย หลายโครงการทั้งในเขตจังหวัดกรุงเทพมหานคร นนทบุรี และอุดรธานี โครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทมีทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารชุด ทั้งหมดนั้นได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากลูกค้า สะท้อนจากยอดขายที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และผลกำไรของกลุ่มบริษัทที่เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง ด้วยความร่วมมือของคณะผู้บริหารและพนักงานทุกคนที่ตั้งใจพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายได้ตรงจุด และเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้น

แม้ว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะมีการแข่งขันที่รุนแรง กำลังซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนลดลง และสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 รวมทั้งสถาบันการเงินชะลอการปล่อยสินเชื่อแก่ผู้ซื้อ แต่ผลประกอบการของบริษัทฯ ในรอบปีที่ผ่านมาสามารถได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ 810.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 59.55 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน กำไรสุทธิ 59.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.70 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมา

ปัจจุบันบริษัทฯ มีคุณสมบัติครบถ้วนในการขอพ้นเหตุแห่งการเพิกถอนหลักทรัพย์แล้ว หลังจากที่ถูกห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ตั้งแต่ปี 2557 และถูกประกาศให้เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอนตั้งแต่ปี 2558 บริษัทฯ จะดำเนินการประสานงานกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้หุ้นของบริษัทฯ ได้รับอนุญาตให้ซื้อขายได้โดยเร็ว

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการภายใต้หลักการบรรษัทภิบาล และการพัฒนาการดำเนินธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน ทนต่อการเปลี่ยนแปลงทั้งทางสภาพสังคมและเศรษฐกิจ ควบคู่ไปกับการพัฒนาความโปร่งใสขององค์กรอย่างต่อเนื่อง โดยยึดมั่นกับการดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของการกำกับดูแลที่ดีและโปร่งใสตรวจสอบได้ เพื่อให้นักลงทุน ผู้ถือหุ้น และผู้ที่เกี่ยวข้อง สามารถติดตามและตรวจสอบการดำเนินงานได้

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ



(นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ)

ประธานกรรมการบริษัท

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 19 ยูนิต 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

รายงานคณะกรรมการการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้รับแต่งตั้งตามมติคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน ซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิด้านกฎหมายและการบัญชี ได้แก่ นายวัลลภ ศรีไพศาล เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ นางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์ และนายภูมิพัฒน์ ชุ่มธรรม เป็นกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งสอดคล้องตามแนวปฏิบัติที่ดีของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยได้มีการหารือและแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับผู้บริหาร ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชีในเรื่องต่าง ๆ สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ในรอบปี 2563 ได้ดังนี้

1. ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปี 2563 ร่วมกับฝ่ายจัดการและผู้สอบบัญชี โดยได้สอบถามในเรื่องความถูกต้องและความครบถ้วนของงบการเงิน การปรับปรุงรายการบัญชีที่สำคัญ ขอบเขตการตรวจสอบ ความอิสระของผู้สอบบัญชี เพื่อให้มั่นใจว่าการจัดทำงบการเงินเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและมาตรฐานบัญชีตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ เป็นประโยชน์กับผู้ใช้งบการเงิน รวมถึงสอบถามถึงข้อเสนอแนะของผู้สอบบัญชีในการจัดทำงบการเงิน ก่อนที่คณะกรรมการตรวจสอบจะให้ความเห็นชอบต่องบการเงิน และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่า รายงานทางการเงินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญและเปิดเผยข้อมูลที่เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุนและผู้ใช้งบการเงิน

2. ความเห็นเกี่ยวกับความพอเพียงของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้เห็นชอบให้บริษัทฯ ว่าจ้างบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ทำหน้าที่ตรวจสอบภายใน โดยได้พิจารณาสอบทานและให้ความเห็นชอบต่อแผนงานการตรวจสอบภายในประจำปี ซึ่งจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของการประเมินระบบการควบคุมภายใน และตามความเสี่ยงของแต่ละระบบงานเพื่อให้แผนงานการตรวจสอบมีขอบเขตที่ครอบคลุมประเด็นที่มีความสำคัญอย่างครบถ้วน ซึ่งผลการตรวจสอบไม่พบจุดอ่อน หรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในที่เป็นสาระสำคัญ

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้น ที่ 19 ยูนิต 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

คณะกรรมการตรวจสอบได้กำกับดูแลให้ผู้ตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ตลอดจนกำกับดูแลการตรวจสอบภายในให้เป็นมาตรฐานสากล กำกับดูแลและเสนอข้อแนะนำในการดำเนินการของผู้ตรวจสอบภายในให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติ

3. **ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ**

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พร้อมทั้งข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ เห็นว่าบริษัทฯ ไม่ได้มีข้อบกพร่องใดที่เป็นสาระสำคัญในการปฏิบัติตามกฎหมาย

4. **ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี**

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี รวมทั้งกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2563 โดยพิจารณาถึงความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี คุณภาพของผลงานการตรวจสอบที่ผ่านมา รวมถึงความรู้ความสามารถและประสบการณ์ของผู้สอบบัญชี ตลอดจนความเหมาะสมของค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบมีมติเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจาก บริษัท สำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีประจำปี 2564 ต่อไปอีกวาระหนึ่ง

5. **ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานความเหมาะสมเกี่ยวกับนโยบายและขั้นตอนการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คณะกรรมการตรวจสอบได้ติดตามและพิจารณาสอบทานการเปิดเผยข้อมูลรายการระหว่างกันของบริษัทย่อย กับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมกิจการ ซึ่งอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในส่วนของรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกิดขึ้นก่อนการรับโอนกิจการของบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก) นั้น คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท เห็นว่าเหมาะสมแล้ว หรือเป็นรายการที่มีความจำเป็นและมีความสมเหตุสมผล เพื่อสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ ซึ่งมีเงื่อนไขรายการปกติตามราคาตลาด มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล

6. **ความเห็นเกี่ยวกับการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ**

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณากำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ ประจำปี 2563 ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้กำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย ให้มีระดับเดียวกันกับอุตสาหกรรมประเภทเดียวกัน และเหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน

7. **จำนวนการประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน**

ในรอบปี 2563 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุมทั้งสิ้นรวม 5 ครั้ง กรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมครบองค์ประชุมทุกครั้ง ซึ่งในการหารือเกี่ยวกับการตรวจสอบความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน และการแสดงความเห็นของผู้สอบบัญชี ฝ่ายจัดการจะไม่ได้เข้าร่วมประชุมด้วย

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ในปี 2563 บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน มีระบบบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม เพียงพอ มีการปฏิบัติตามระเบียบและข้อกำหนดของทางราชการ ตลอดจนการปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีของบริษัทจดทะเบียน มีการปฏิบัติเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยครบถ้วน รวมทั้งมีการพัฒนาปรับปรุงระบบการปฏิบัติงานให้มีคุณภาพดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

รายงานฉบับนี้ได้รับการสอบทานและเห็นชอบโดยคณะกรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ



(นายวัลลภ ศรีไพศาล)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้น ที่ 19 ยูนิต 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

คณะกรรมการบริษัท



นายเกรียงไกร ศิระวนิชการ
ประธานกรรมการบริษัท



นายวัลลภ ศรีไพศาล
กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ



นางสาวศันสนีย์ พูลสวัสดิ์
กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ



นายกริพัฒน์ ชุ่มธรรม
กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ



นายสุภโชค ปัญญทรัพย์
กรรมการบริษัท



นายยงเกียรติ ศิริวัจนางกูร
กรรมการบริษัท

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้น ที่ 19 ยูนิต 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

คณะกรรมการบริหาร



นายสุภโชค ปัญจทรัพย์
ประธานกรรมการบริหาร



นายยงเกียรติ ศิริวัจนางกูร
กรรมการบริหาร



นายจตุรงค์ ณะประ
กรรมการบริหาร

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้น ที่ 19 ยูนิต 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

คณะผู้บริหาร



นายสุภโชค ปัญจทรัพย์
กรรมการผู้จัดการ



นายอภิวัชร เสถียรธรัตน์
เลขานุการบริษัท



นางสาวชมพูนุท สุวรรณ
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน



นางสาววิสดา พิษิตรานนท์
ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 19 ยูนิต 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท

ชื่อบริษัท	: บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	: เป็นบริษัทโฮลดิ้งคอมปานีเพื่อลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้น ที่ 19 ยูนิต 1901 ถนน วิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107546000181
โทรศัพท์	: 02-026-3512
โทรสาร	: 02-026-3513
เว็บไซต์	: www.assetfive.co.th
ทุนจดทะเบียนที่ออกและ เรียกชำระแล้วทั้งหมด	: 1,209,384,615 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	: บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้น ที่ 19 ยูนิต 1901 ถนน วิภาวดีรังสิต 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 จังหวัด อุดรธานี
เลขทะเบียนบริษัท	: 0415558001794
โทรศัพท์	: 042-329-398
โทรสาร	: - ไม่มี -
เว็บไซต์	: www.rachaya.co.th
ทุนจดทะเบียนที่ออกและ เรียกชำระแล้วทั้งหมด	: 3,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้น ที่ 19 ยูนิต 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

ข้อมูลเกี่ยวกับกิจการร่วมค้า

ชื่อบริษัท	: บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้น ที่ 19 ยูนิต 1901 ถนน วิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105561060391
โทรศัพท์	: 02-026-3512
โทรสาร	: 02-026-3513
เว็บไซต์	: http://tonsonone.com/
ทุนจดทะเบียนที่ออกและ เรียกชำระแล้วทั้งหมด	: 310,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

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

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้น ที่ 19 ยูนิต 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ	
1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	1
2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	8
3. ปัจจัยความเสี่ยง	80
4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	81
5. ข้อพิพาททางกฎหมาย	84
6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	85
ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	
7. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	88
8. โครงสร้างการจัดการ	91
9. การกำกับดูแลกิจการ	102
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม	133
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	135
12. รายการระหว่างกัน	138
ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	142
14. อธิบายการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	147
15. งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	156
เอกสารแนบ	
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมและเลขานุการบริษัท	229
เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย	240
เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance)	241

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“**บริษัทฯ**”) ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น โดยมีนโยบายลงทุนในบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ พัฒนาในปัจจุบัน คือ โครงการอาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้าในเขต กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล และโครงการบ้านแนวราบ ประเภทบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ในทำเลที่โดดเด่น ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการลงทุนในกิจการร่วมค้าที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร 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
- พัฒนาจริยธรรมการทำงานภายในองค์กร และยังประโยชน์ต่อลูกค้าและทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องทุกภาคส่วน

เป้าหมาย

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

จรรยาบรรณทางธุรกิจ

การปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน เป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมายและมีจริยธรรมในการประกอบธุรกิจ จึงได้จัดทำจรรยาบรรณเพื่อให้ทุกคนใช้เป็นแนวทาง หรือเป็นกรอบในการปฏิบัติงาน จรรยาบรรณที่จัดทำขึ้นถือเป็นหลักฐานสำคัญในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยเป็นหลักชี้แนะการกระทำของพนักงานทั้งองค์กร และวิถีทางที่บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจ โดยการสร้างค่านิยมให้พนักงานยึดถือปฏิบัติจนเกิดเป็นวัฒนธรรมองค์กรร่วมกัน เพื่อเป็นกลไกช่วยให้นำไปสู่เป้าหมายที่บริษัทฯ ได้กำหนดไว้และเสริมสร้างชื่อเสียงภาพลักษณ์ขององค์กร

คุณค่าหลักขององค์กร (Corporate Value)

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

- มีความคล่องแคล่ว รวดเร็ว ปรับตัวเก่ง ยืดหยุ่น ตอบสนองไว แก้ไขไว ตัดสินใจฉับพลัน แก้ปัญหาได้ดี (Lean & Agile)
- ดูแลทีมงาน อยู่ร่วมกันแบบเป็นครอบครัว ใส่ใจ รับฟัง นึกถึงทุกฝ่าย ชอบช่วยเหลือ ชอบให้อิทธิพล ชอบให้ความรู้ มีจิตกุศล (Empathy)
- เป็นนักสู้ มีความมุ่งมั่นเพื่อให้บรรลุเป้าหมาย (Determination)
- มีวินัย หมั่นพัฒนาตนเองอย่างสม่ำเสมอ (Development)
- ความเป็นมืออาชีพ นำเชื่อถือ เชื่อสัจย์ มีความคิดที่เป็นระบบ วางแผนล่วงหน้า แก้ปัญหาเชิงป้องกันทำงานเป็นระบบ (Professional: Systematize, Forward thinking, Longevity, Reliability)

ซึ่งแนวความคิดและคุณค่าหลักนี้จะนำพาให้บริษัทฯ บรรลุวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัทฯ และสร้างความสุขให้สังคม ลูกค้า องค์กรและพนักงาน อย่างยั่งยืนร่วมกันได้

1.2 การเปลี่ยนแปลง และพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “A5”) เดิมชื่อ บริษัท อาดามส์ 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”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักโดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 96.67 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และบริษัท รชยา เรียวเอสเตท จำกัด หรือ (“RCY”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ AFD ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว นอกจากนี้บริษัทฯ มีกิจการร่วมค้าอีก 1 แห่ง คือ บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“TONSON”) ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 47.50 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.”) และในเดือนเดียวกันนั้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“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 ของทุนที่ชำระแล้วของบริษัทฯ
พฤศจิกายน 2553	บริษัทฯ ได้ทยอยจำหน่ายเงินลงทุนใน AIM ส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นลดลงต่ำกว่าร้อยละ 20 ส่งผลให้ AIM เปลี่ยนสถานะจากบริษัทร่วมเป็นบริษัทอื่น
กันยายน 2557	ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2557 เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2557 ได้มีมติที่สำคัญดังต่อไปนี้

1. 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
2. อนุมัติการขายหุ้นในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดังนี้
 - 2.1 บริษัทฯ จะขายหุ้นสามัญของ บริษัท อาดามัส เวิลด์ จำกัด จำนวน 1,800,000 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นจดทะเบียน ในราคา 100,000 บาท ให้แก่ นายรัฐ อักษรานุเคราะห์
 - 2.2 บริษัทฯ จะขายหุ้นสามัญของ บริษัท อาดามัส คอนซูเมอร์ จำกัด จำนวน 10,000 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นจดทะเบียนในราคา 10,000 บาท ให้แก่ นางสาวโชติมา ชุบชวงค์
 - 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

ในการนี้เมื่อบริษัทฯ ดำเนินการดังกล่าวจะทำให้บริษัทฯ เข้าข่ายกรณีที่เป็นบริษัทจดทะเบียนมีสินทรัพย์ทั้งหมด หรือเกือบทั้งหมดในรูปเงินสด หรือหลักทรัพย์ระยะสั้น (Cash Company) ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป

3. อนุมัติการเสนอซื้อหุ้นสามัญของบริษัท กิธา พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (“บริษัท กิธา”) ในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 800,000,000 บาท ตามที่ผู้ถือหุ้นนับรวมหุ้นกันได้เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ เสนอวาระดังกล่าว
4. บริษัทฯ เป็น Holding Company เน้นลงทุนในธุรกิจใหม่ผ่านบริษัทย่อยตามมติที่ประชุม

เมษายน 2559 จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท กิธา พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ทั้งหมด ให้กับบริษัท เอ. ที. แลนด์ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ มูลค่า 868 ล้านบาท

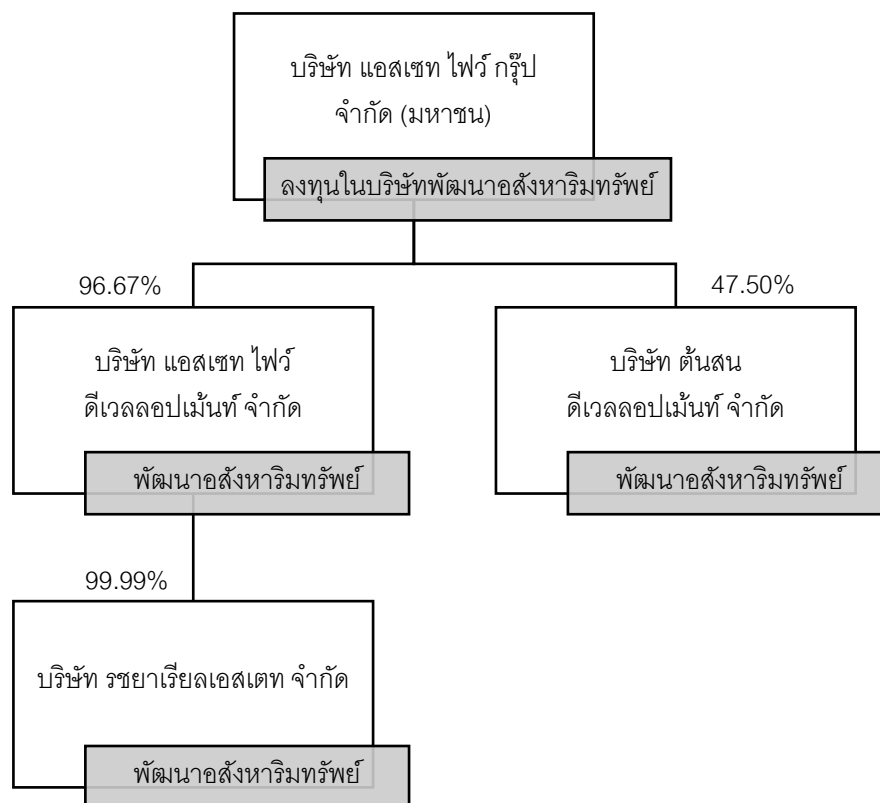
สิงหาคม 2559 เข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 160,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดในสิทธา

	<p>รวมเป็นเงินจำนวน 370,005,000 บาท จาก บริษัท เพาเวอร์ไลน์ เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน)</p>
พฤศจิกายน 2560	<p>มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น เนื่องจาก บริษัท พนาไพรด์ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ได้ดำเนินการขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ถืออยู่จำนวน 56,396,250 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 15.24, นายนพดล คงวิวัฒนากุล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ได้ดำเนินการขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ถืออยู่ จำนวน 13,645,500 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 3.69 และนางสาวพรณี แสงเพิ่ม ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ได้ดำเนินการขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ถืออยู่ จำนวน 13,618,1000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 3.68 ให้กับ นายเกรียงไกร ศิระวนิชการ ส่งผลให้นายเกรียงไกร ศิระวนิชการ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ (ลำดับที่ 2) โดยถือหุ้นสามัญของบริษัทฯ อยู่จำนวน 83,659,850 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 22.60</p>
มกราคม 2561	<p>นายเกรียงไกร ศิระวนิชการ ทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ส่งผลให้นายเกรียงไกร ศิระวนิชการ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 87.82 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ</p>
ธันวาคม 2561	<p>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</p> <p>จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 39,998 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ บริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ให้แก่นายเกรียงไกร ศิระวนิชการ ในมูลค่ารวม 129 ล้านบาท</p>
เมษายน 2562	<p>เปลี่ยนชื่อบริษัทฯ เป็น “บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)”</p>
มิถุนายน 2562	<p>เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2562 ตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศขายระยะเวลาการแก้ไขเหตุเพิกถอนให้หมดไปหรือดำเนินการให้มีคุณสมบัติเพื่อกลับมาซื้อขายได้ จนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563</p>
กุมภาพันธ์ 2563	<p>ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563 ได้มีมติที่สำคัญดังต่อไปนี้</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 1. อนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญ TONSON จากบริษัท ทริลเลียน เนร์โฮลด์ดิ้ง จำกัด คิดเป็นร้อยละ 47.50 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดของ TONSON ในราคาไม่เกิน 220,000,000 บาท รวมถึงให้เงินกู้ยืมแก่ TONSON ตามสัดส่วนการถือหุ้น จำนวนไม่เกิน 70 ล้านบาท 2. อนุมัติลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 561,500,000 บาท โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น จากหุ้นละ 1.00 บาท เป็นหุ้นละ 0.50 บาท เพื่อหักลบส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นและขาดเขตผลขาดทุนสะสมบางส่วน 3. อนุมัติเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 100,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 200,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อบริหารการเสนอ ขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น 4. อนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 200,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 0.50 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.00 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
มีนาคม 2563	เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ในอัตราส่วนการ จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน 13 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ หรือจำนวน 86,384,615 หุ้น ใน ราคาเสนอขายหุ้นละ 1.00 บาท
เมษายน 2563	ตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศแจ้งการได้รับคำขอเพื่อกลับมาซื้อของบริษัทฯ และอยู่ ระหว่างพิจารณา
มิถุนายน 2563	<p>ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2563 ได้มีมติที่สำคัญ ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. อนุมัติโอนส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 43,192,307.50 บาท เพื่อล้างขาดทุนสะสม 2. อนุมัติวงเงินการออกและเสนอขายตั๋วแลกเงิน (Bill of Exchange: B/E) และ/หรือ ตั๋วสัญญาใช้เงิน (Promissory Note: P/N) ระยะสั้น และ/หรือ หุ้นกู้ทุกประเภท/ ทุกชนิด มูลค่าคงค้างไม่เกิน 400.00 ล้านบาท ณ ขณะใดขณะหนึ่ง เมื่อมีการไถ่ ถอนตั๋วแลกเงิน และ/หรือ ตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้น และ/หรือ หุ้นกู้ทุกประเภท/ทุก ชนิดแล้ว บริษัทฯ สามารถนำมูลค่าไถ่ถอนดังกล่าวกลับมาเสนอขายได้ใหม่ โดย มูลค่าคงค้างรวม ณ ขณะใด ขณะหนึ่งต้องไม่เกินจำนวนดังกล่าว (Revolving Basis)

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

การถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563



บริษัทฯ ประกอบธุรกิจการลงทุนในบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ในลักษณะบริษัทที่มีการประกอบธุรกิจหลักโดยการถือหุ้น (Holding Company) ปัจจุบันมีบริษัทย่อย 2 แห่ง คือ AFD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก และ RCY นอกจากนี้ยังมีกิจการร่วมค้าอีก 1 แห่ง ซึ่งทั้ง 3 บริษัท ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทย่อย

1. บริษัท แอสเซท ไฟร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท อดามัส รียลเอสเตท จำกัด)

AFD จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 5 กันยายน 2556 และเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2560 ได้เปลี่ยนชื่อบริษัทจากเดิม บริษัท อดามัส รียลเอสเตท จำกัด เป็นบริษัท แอสเซท ไฟร์ 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-ร่วมเกล้าตัดใหม่

2. บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด

RCY จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2558 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 1,000,000 บาท ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 3,000,000 บาท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ประเภท บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ในจังหวัดอุดรธานี โดย RCY มีโครงการที่ทำการพัฒนาในปัจจุบัน คือ หมู่บ้านจัดสรร โครงการ บ้านรชยา บ้านข้าง 2 ซึ่งพัฒนาขึ้นบนเนื้อที่ 128-0-69.90 ไร่ ถนนบ้านข้าง ใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติอุดรธานี และโครงการ บ้านรชยา วงแหวน-นาดี ซึ่งพัฒนาขึ้นบนเนื้อที่ 20-0-10.40 ไร่ ถนนวงแหวนจังหวัดอุดรธานี ใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติอุดรธานี

กิจการร่วมค้า

3. บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

TONSON จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2561 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 1,000,000 บาท ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 310,000,000 บาท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวสูง โดยในปัจจุบัน TONSON มีโครงการที่ทำการพัฒนา ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียม ต้นสน วัน เรสซิเดนซ์ ซึ่งพัฒนาขึ้นบนเนื้อที่ 0-3-85.3 ไร่ ซอยต้นสน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

โดยสัดส่วนรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ของปี 2563 – 2561 สามารถแสดงได้ดังนี้

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ของปี 2563 ถึง ปี 2561 สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สายผลิตภัณฑ์ /กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	การถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ปี 2563		ปี 2562		ปี 2561	
			ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. รวมรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์			810.42	97.90	507.94	98.93	198.30	98.66
โครงการไวโอ 1	AFD	96.67	10.11	1.22	5.92	1.15	43.60	21.69
โครงการไวโอ 2	AFD	96.67	24.27	2.93	1.49	0.29	14.60	7.26
โครงการwana เรสซิเดนซ์	AFD	96.67	568.65	68.69	274.62	53.49	-	N/A
โครงการบ้านรชยาบ้านข้าง 1	RCY	96.67	-	N/A	-	N/A	5.60	2.79
โครงการบ้านรชยาบ้านข้าง 2	RCY	96.67	120.30	14.53	225.91	44.00	134.50	66.92

สายผลิตภัณฑ์ /กลุ่มธุรกิจ	ดำเนิน การโดย	การถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ปี 2563		ปี 2562		ปี 2561	
			ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการบ้านรชนา นาดี	RCY	96.67	87.09	10.52	-	N/A	-	N/A
2.รายได้ทางการเงิน	A5	-	0.92	0.11	2.86	0.56	2.09	1.04
3. รายได้จากการถูก เวนคืนที่ดิน	AFD	96.67	11.01	1.33	-	N/A	-	N/A
4.รายได้อื่น	A5	-	5.45	0.66	2.62	0.51	0.60	0.30
รายได้รวม			827.80	100.00	513.42	100.00	201.00	100.00

2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ในปัจจุบันบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ และแนวสูงภายใต้การบริหารงานของบริษัทย่อย รวมถึงกิจการร่วมค้า 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 เทศบาลนคร
นนทบุรี 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	: 328 ล้านบาท
สถานะโครงการ	: สร้างเสร็จพร้อมขาย
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ห้องชุดรวม 125 ยูนิต โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 107 ยูนิต คงเหลือ 18 ยูนิต

รายละเอียดโครงการ



แผนที่โครงการ

ทำเลที่ตั้ง

โครงการ ไวโอ แคราย 1 ตั้งอยู่บริเวณปาก ซอยรัตนวิเบศร์ 10 ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าสถานี ศูนย์ราชการนนทบุรี (MRT สายสีม่วง) ซึ่งการที่โครงการตั้งอยู่ติดสถานีรถไฟฟ้าถือเป็นจุดเด่นของโครงการ โดยมีระยะห่างจากบันไดทางขึ้นสถานีเพียง 50 เมตร อีกทั้งที่ตั้งของโครงการรายล้อมไปด้วย ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ได้แก่ เซ็นทรัลรัตนวิเบศร์ Esplanade Tesco Lotus ฯลฯ และอยู่ใกล้กับศูนย์ราชการนนทบุรี ซึ่งเป็นสถานที่ที่เหมาะสมสำหรับการออกกำลังกายและพื้นที่สีเขียวสำหรับพักผ่อนหย่อนใจเนื่องจากมีสวนสาธารณะขนาดใหญ่คือ อุทยานมกุฏมรยมสวัญ โดยมีระยะห่างเพียงแค่ 200 เมตร

ลักษณะอาคาร



ภาพแสดง ผังพื้นที่ 2



ตัวอย่างผังห้องพักโครงการ

ตัวอาคารมีลักษณะเป็นอาคาร คอนกรีตสูง 8 ชั้น มีการวางผังพื้นเป็นรูปตัว U วางโอบล้อมสระว่ายน้ำไว้ ซึ่งในส่วนของสระว่ายน้ำนั้นจะเป็นสระว่ายน้ำระบบเกลือและมีห้องซาวน่า อยู่บนชั้น 2 ของอาคาร นอกจากนี้ยังมีห้องฟิตเนสอยู่บนชั้น 3 ของอาคาร และสวนหย่อมสวนกลางขนาดใหญ่อยู่บริเวณชั้น 4 และชั้น 7 ของโครงการ



ทัศนียภาพภายในห้องฟิตเนส



ทัศนียภาพจากสระว่ายน้ำระบบเกลือ

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



ทัศนียภาพภายในห้องของโครงการ



ทัศนียภาพภายในห้องของโครงการ

2.1.1.2 โครงการ Vio Khaerai 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	: ลิฟต์, สวนหย่อม, สวนลอยฟ้า, สระว่ายน้ำ, ฟิตเนส, ตู้ซักผ้าหยอดเหรียญ, ระบบ CCTV 24 ชั่วโมง, Access Control Card, Free Wi-Fi, พื้นที่ส่วนกลาง, ที่จอดรถ, ระบบลิฟท์ลิคชั่น
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	: กลุ่มลูกค้าคนทำงานรุ่นใหม่ที่กำลังเริ่มต้นชีวิตวัยทำงานที่ต้องการที่อยู่อาศัยติดกับระบบขนส่งสาธารณะ
มูลค่าโครงการ	: 241 ล้านบาท
สถานะโครงการ	: สร้างเสร็จพร้อมขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ห้องชุดรวม 122 ยูนิต โฉนดกรรมสิทธิ์แล้ว 87 ยูนิต คงเหลือ 35 ยูนิต

รายละเอียดโครงการ

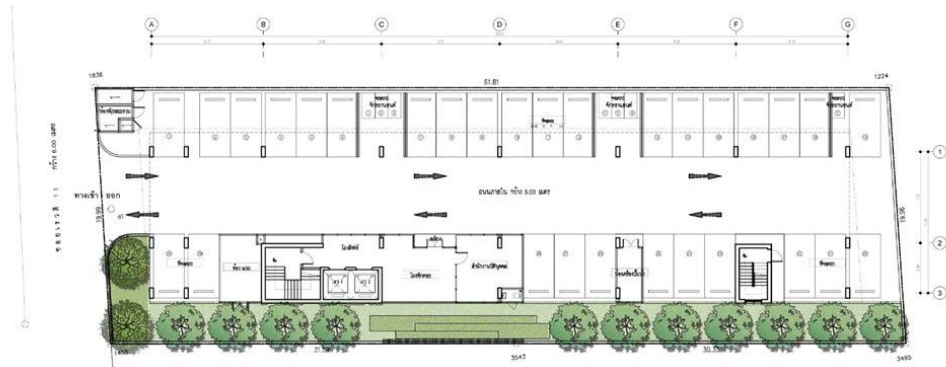


แผนที่โครงการ

ทำเลที่ตั้ง

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

ลักษณะอาคาร



ภาพแสดง ผังพื้นชั้น 1

ตัวอาคารมีลักษณะเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า โดยหันด้านแคบออกสู่ซอยรัตนานิเบศร์ 3 เป็นอาคารคอนกรีต 8 ชั้น มีสระว่ายน้ำและฟิตเนสอยู่ที่บริเวณชั้น 8 และมีสวนหย่อมอยู่ที่บริเวณชั้นคาเฟ่ มีพื้นที่จอดรถร้อยละ 40 ของจำนวนห้องพักอยู่ที่บริเวณชั้น 1



ภาพแสดง ผังพื้นชั้น 2 ถึง ชั้น 7

ในชั้น 2 ถึง ชั้น 7 จะประกอบด้วย ห้องพัก แบบ 1 ห้องนอน (สี่เหลี่ยม) และ 2 ห้องนอน (สี่เหลี่ยม) ซึ่งจะอยู่ที่บริเวณห้วมุมของอาคาร โดนมีจำนวน 18 ยูนิต ต่อ 1 ชั้น



ภาพแสดง ผังพื้นที่ชั้น 8

สำหรับชั้น 8 จะเหลือเพียง 14 ยูนิต เนื่องจาก ชั้นนี้จะมีส้วมระบายน้ำระบบเกลื่อนขนาด 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 เริ่ม 37 - 50 ล้านบาท Type B เริ่ม 32 - 34 ล้านบาท Type C เริ่ม 25 - 31 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

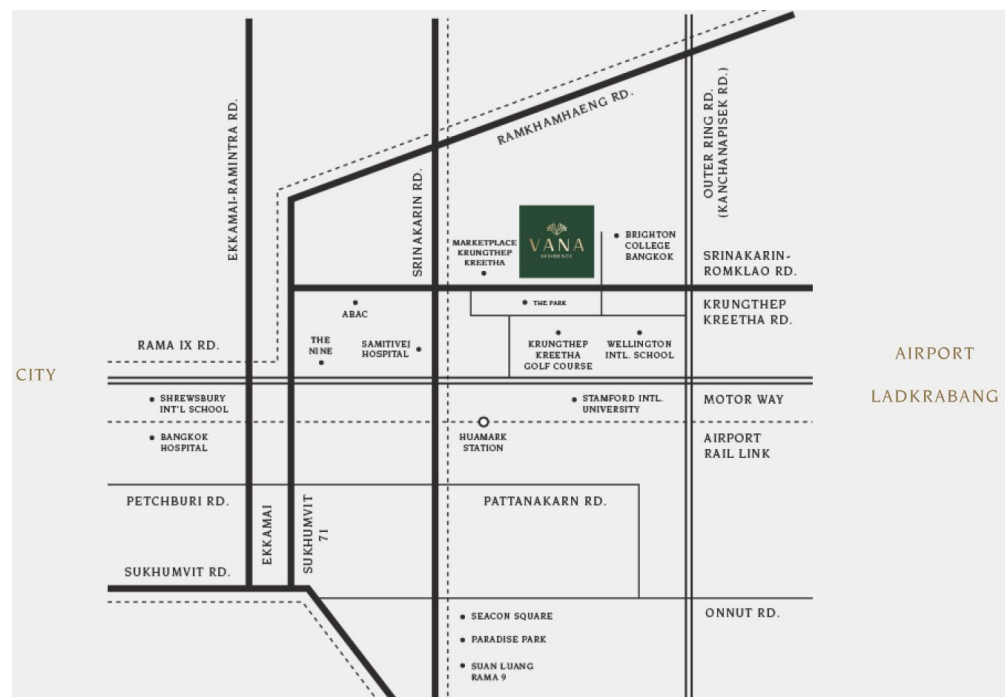
มูลค่าโครงการ : 1,862 ล้านบาท

สถานะโครงการ : พัฒนางานก่อสร้างแล้วเสร็จร้อยละ 90.07 ของโครงการ และกำลังเร่งก่อสร้างให้แล้วเสร็จทั้งในส่วนที่เหลือ เพื่อให้สามารถโอนและรับรู้รายได้ตามเป้าในปี 2564 ที่ 810 ล้านบาท โดยประมาณ

เปิดขายโครงการ : สิงหาคม 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บ้านพักอาศัยรวม 69 หลัง ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วจำนวน 40 หลัง ซึ่งโอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 32 หลัง คงเหลือ 29 หลัง

รายละเอียดโครงการ



แผนที่โครงการ และ ผังบริเวณสถานที่ใกล้เคียง

ทำเลที่ตั้ง

โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ ตั้งอยู่บนถนน ศรีนครินทร์ - ร่มเกล้า (กรุงเทพมหานครใหม่) ขนาด 6 ถึง 8 ช่องทางจราจรที่เชื่อมต่อไปถึงวงแหวนกาญจนาภิเษก โดยมีระยะทางรวม 11.2 กิโลเมตร และสามารถเดินทางสู่ ถนนอ่อนนุช ถนนพัฒนาการ ถนนพระราม 9 มอเตอร์เวย์ ถนนห้วยหมาก และถนนรามคำแหงได้โดยสะดวก สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ ได้แก่

โรงเรียนนานาชาติ Brighton College Bangkok, Wellington College International Bangkok และ Stamford International University ซึ่งถือว่าเป็นจุดเด่นที่ดึงดูดกลุ่มลูกค้าที่เป็นครอบครัว ซึ่งต้องการให้ลูกเรียนในโรงเรียนนานาชาติ

รายละเอียดแบบบ้าน

โครงการประกอบด้วยบ้านเดี่ยวระดับ ซุปเปอร์ ลักซัวรี่ (Super Luxury) (ราคาขาย 20 ล้านบาทขึ้นไป) มีจำนวนทั้งสิ้น 69 แปลง มีการวางผังโครงการเป็นแบบ Cluster ซอยละ 4 แปลง จึงทำให้บ้านแต่ละหลังเป็นแปลงมุม และมีความเป็นส่วนตัวสูง



ภาพแสดง ผังโครงการ

ตัวบ้านออกแบบในรูปแบบโมเดิร์น ลักซัวรี่ (Modern Luxury) เพื่อให้บ้านดูหรูหราแบบทันสมัย และมีจุดเด่นเรื่องขนาดพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ โดยแบบบ้านมีทั้งสิ้น 3 รูปแบบดังนี้

Type A



1st FLOOR



2nd FLOOR



3rd FLOOR

บ้าน Type A เป็นบ้านรูปทรงสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีจุดเด่นคือ มีห้องรับแขกและห้องทานอาหารขนาดใหญ่อยู่ที่บริเวณชั้น 2 ของบ้าน มีห้อง Master bedroom อยู่ที่บริเวณชั้น 3 โดยมีพื้นที่ใช้สอย 492 ตารางเมตร และมีลิฟต์โดยสารภายใน

Type B



1st FLOOR



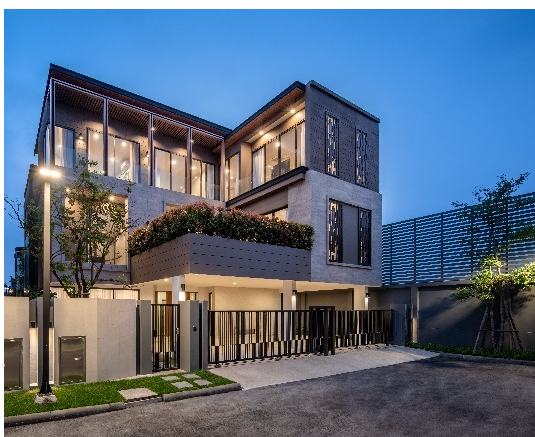
2nd FLOOR



3rd FLOOR

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

Type C



1st FLOOR



2nd FLOOR



3rd FLOOR

บ้าน Type C เป็นบ้านรูปทรงตัว L เช่นเดียวกับ Type B และมีผังพื้นที่คล้ายคลึงกับ Type B คือมีห้องรับแขกและห้องทานอาหารขนาดใหญ่อยู่ที่บริเวณชั้น 2 ของบ้าน มีห้อง Master bedroom ที่มี

ขนาดใหญ่ อยู่บริเวณชั้น 3 นอกยาก็ยังมีระเบียงขนาดใหญ่สำหรับใช้เป็นพื้นที่สังสรรค์ บริเวณชั้น 2 แต่จะมีช่วงเสาที่เล็กกว่า Type B เล็กน้อยและไม่ได้มีการติดตั้งลิฟต์ขนส่งไว้ภายในบ้าน แต่สามารถติดเพิ่มได้ภายหลัง โดยบ้าน Type C มีพื้นที่ใช้สอย 400 ตารางเมตร

พื้นที่ส่วนกลาง

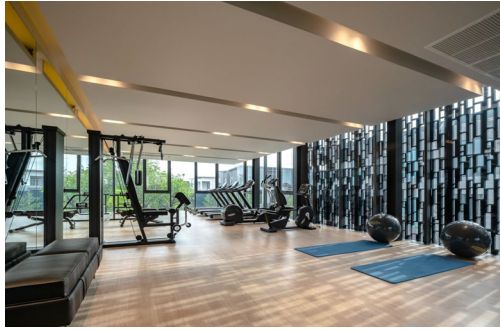
โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ มีคลับเฮ้าส์ขนาดใหญ่อยู่บริเวณส่วนกลางของโครงการ ซึ่งประกอบด้วยสำนักงานนิติบุคคล ฟิตเนส สระว่ายน้ำและสวนนั่งพักผ่อน รวมถึงพื้นที่ส่วนกลางที่มีขนาดใหญ่และถูกออกแบบให้มีความร่มรื่น ด้วยต้นไม้หลากหลายสายพันธุ์



ทัศนียภาพคลับเฮ้าส์และสำนักงานนิติบุคคล



ทัศนียภาพสระว่ายน้ำขนาดใหญ่



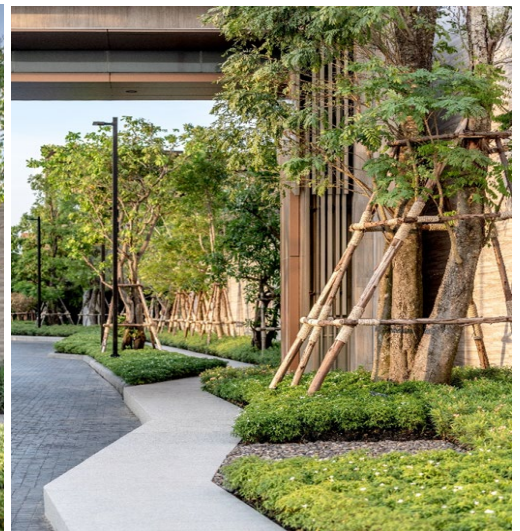
ทัศนียภาพห้องฟิตเนส



ทัศนียภาพส่วนต้อนรับของ Clubhouse



ทัศนียภาพสวนส่วนกลาง



ทัศนียภาพความร่มรื่นภายในโครงการ

ความคืบหน้าโครงการ

ปัจจุบันโครงการมีความคืบหน้าในด้านการก่อสร้างไปแล้วกว่าร้อยละ 90.07 ของโครงการ และกำลังเร่งก่อสร้างให้แล้วเสร็จทั้งในส่วนที่เหลือ เพื่อให้สามารถโอนและรับรู้รายได้ตามเป้าในปี 2564 ที่ 810 ล้านบาท โดยประมาณ



ภาพความคืบหน้าการก่อสร้าง



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 เริ่ม 4 ล้านบาท บ้านเดี่ยวเล็ก เริ่ม 3 ล้านบาท บ้านแฝด เริ่ม 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 : 486.87 ล้านบาท

สถานะโครงการ : พัฒนาพื้นที่โครงการแล้วเสร็จร้อยละ 100.00 ของโครงการ และปิดโครงการแล้ว โดยโอนหลังสุดท้ายเดือนพฤศจิกายน 2563

เปิดขายโครงการ : มกราคม 2561

รายละเอียดโครงการ

แผนที่โครงการ และ ผังบริเวณสถานที่ใกล้เคียง

ทำเลที่ตั้ง

โครงการบ้านรชยา บ้านช้าง 2 (Rachaya Baan Chang 2) ตั้งอยู่บนถนนบ้านช้าง ตำบลหมากร
 แข่ง อำเภอเมืองอุดรธานี ซึ่งอยู่ใกล้กับท่าอากาศยานอุดรธานี โดยสามารถเดินทางไปสู่ท่าอากาศยาน
 ได้โดยใช้เวลาเพียง 5 นาที อีกทั้งที่ตั้งของโครงการรายล้อมไปด้วยสถานที่สำคัญ ได้แก่ โรงเรียน อุดร
 พิชัยรักษ์พิทยา บิ๊กซีเอ็กซ์ตร้า สาขาอุดรธานี เซ็นทรัล อุดรธานี แม็คโคร อุดรธานี โรงพยาบาลอุดรธานี
 และการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เขต 1 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จังหวัดอุดรธานี ฯลฯ ซึ่งถือว่าเป็นจุดเด่นที่
 ดึงดูดกลุ่มลูกค้า ข้าราชการ และเจ้าของกิจการ SME



ภาพแสดง ผังโครงการ



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 ห้องเก็บของขนาดใหญ่ 2 ที่จอดรถ ในส่วนของขนาดที่ดินอยู่ที่ 56 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยประมาณ 181 ตารางเมตร ซึ่งภายในตัวบ้านออกแบบมาได้อย่างลงตัว และทั้งแบบบ้านแฝด และบ้านเดี่ยวยังออกแบบภายในบ้านให้มีห้องนอนด้านล่างเพื่อรองรับความสะดวกสบายให้กับลูกค้าในวัยผู้สูงอายุอีกด้วย และสิ่งที่แตกต่างออกไปจากโครงการอื่นๆ และน่าจะเป็นจุดเด่น คือ ห้องนอนของทั้ง 2 แบบ จะมีขนาดใหญ่และกันห้องแต่งตัวเป็นสัดส่วน ให้ความรู้สึกถึงความเป็นส่วนตัวมากขึ้น สำหรับสุขภาพสตรี และภายในห้องนอนทั้ง 3 ห้องที่อยู่ชั้นบนมีห้องน้ำในตัวทุกห้องที่ให้ความ

สะดวกสบายเป็นอย่างมาก ในส่วนของแบบบ้านแฝด ประกอบไปด้วย 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ ขนาดของที่ดินเริ่มต้นที่ 44.8 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยประมาณ 154 ตารางเมตร ซึ่งแบบบ้านแฝดของโครงการนั้นได้ออกแบบการสร้างที่ถูกต้องตามกฎหมาย โดยส่วนที่เชื่อมกันนั้น คือ โรงจอดรถและห้องนอนชั้นล่าง และด้วยรูปแบบภายนอกที่สวยงามและทันสมัยให้ความรู้สึกบ้านแฝดนั้นหลังใหญ่ เพราะมีขนาดหน้ากว้างถึง 11 เมตร อีกทั้งการวางผังโครงการออกแบบให้ถนนซอยสามารถเชื่อมต่อถึงกันได้เพื่อความสะดวกสบายในการใช้ยานพาหนะ

แบบบ้านเดี่ยวใหญ่



บ้านเดี่ยวใหญ่มีจุดเด่นคือมีพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ มีห้องนอนชั้นล่าง 1 ห้อง เป็นห้องสำหรับผู้สูงอายุ ส่วนชั้นบนมีห้องนอน 3 ห้องซึ่งแต่ละห้องมีห้องน้ำส่วนตัว

แบบบ้านเดี่ยวเล็ก



บ้านเดี่ยวเล็กแตกต่างจากบ้านเดี่ยวใหญ่โดยที่ชั้น 1 จะไม่มีห้องครัวแยก ซึ่งจะรวมอยู่กับส่วนทานอาหาร และห้องนอนเล็ก 2 ห้องของชั้น 2 จะใช้ห้องน้ำร่วมกัน

แบบบ้านแฝด



บ้านแฝดแตกต่างจากบ้านเดี่ยวใหญ่โดยที่ชั้น 1 จะไม่มีห้องครัวแยก ซึ่งจะรวมอยู่กับส่วนทานอาหาร และห้องนอนเล็ก 2 ห้องของชั้น 2 จะใช้ห้องน้ำร่วมกัน

ตัวบ้านออกแบบในรูปแบบโมเดิร์นเพื่อให้บ้านดูทันสมัย และมีจุดเด่นเรื่องขนาดพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ โดยรูปแบบการตกแต่งภายในบ้านมีลักษณะดังนี้



ทัศนียภาพภายในบ้านตัวอย่าง

พื้นที่ส่วนกลาง



ทัศนียภาพสโมสรส่วนกลางของหมู่บ้าน

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

ความคืบหน้าโครงการ

ปัจจุบันโครงการมีความคืบหน้าในด้านการก่อสร้างร้อยละ 100.00 และปิดโครงการแล้ว โดยโอนหลังสุดท้าย เดือนพฤศจิกายน 2563



ทัศนียภาพโครงการ



ทัศนียภาพโครงการ



ทัศนียภาพโครงการ

2.1.2.2 โครงการบ้านรชยา วงแหวน-นาดี



โครงการ	: บ้านรชยา วงแหวน-นาดี / Rachaya Nadee Outing-ring road
เจ้าของโครงการ	: บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	: หลังการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เขต 1 อุดรธานี บ้านหนองหัวหมู ต.นาดี อ.เมือง อุดรธานี จ.อุดรธานี
พื้นที่โครงการ	: 20-0-10.4 ไร่ (8,010.4 ตร.ว.)
ลักษณะโครงการ	: บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด
จำนวนบ้าน	: 89 ยูนิต
รูปแบบบ้าน	: บ้านเดี่ยวใหญ่ 2 ชั้น ที่ดิน 53.6 – 106.4 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 176 ตร.ม. 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ บ้านเดี่ยวเล็ก 2 ชั้น ที่ดิน 50.3 – 81.4 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 152 ตร.ม. 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ บ้านแฝด 2 ชั้น ที่ดิน 41.8 – 50.5 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 152 ตร.ม. 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ
ราคาเริ่มต้น	: บ้านเดี่ยวใหญ่ เริ่ม 3.19 ล้านบาท บ้านเดี่ยวเล็ก เริ่ม 2.76 ล้านบาท บ้านแฝด เริ่ม 2.19 ล้านบาท
สิ่งอำนวยความสะดวก	: สวนสาธารณะส่วนกลาง, ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง, ระบบ Keycard Access, CCTV บริเวณทางเข้าออกโครงการ
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	: กลุ่มลูกค้า อายุตั้งแต่ 25 – 45 ปี ตั้งแต่วัยทำงาน วัยเริ่มต้นสร้างครอบครัว หลังแต่งงานวางแผนจะมีบุตร ตลอดจนครอบครัวที่มีบุตรในวัยตั้งแต่แรกเกิด-มหาวิทยาลัย กลุ่มลูกค้าที่มีครอบครัวและญาติที่เป็นครอบครัวใหญ่ ที่มีจำนวนตั้งแต่ 4 คนขึ้นไป กลุ่มลูกค้าผู้มีอาชีพที่เป็นข้าราชการ, รัฐวิสาหกิจ, พนักงานบริษัท, เจ้าของกิจการ
มูลค่าโครงการ	: 223.92 ล้านบาท

สถานะโครงการ : พัฒนาพื้นที่โครงการแล้วเสร็จร้อยละ 86.00 ของโครงการ และอยู่ในระหว่าง
เร่งก่อสร้างให้แล้วเสร็จในส่วนที่เหลือของโครงการ เพื่อให้สามารถโอนและ
รับรู้รายได้ตามเป้าในปี 2564 ที่ 136.83 ล้านบาทโดยประมาณ

เปิดขายโครงการ : ธันวาคม 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บ้านเดี่ยว บ้านแฝด รวม 89 หลัง โอนกรรมสิทธิ์
แล้ว จำนวน 38 หลัง จอกลงและทำสัญญาแล้ว 14 หลัง คงเหลือ 37 หลัง

รายละเอียดโครงการ



แผนที่โครงการ และ ผังบริเวณสถานที่ใกล้เคียง

ทำเลที่ตั้ง

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



ภาพแสดง ผังโครงการ

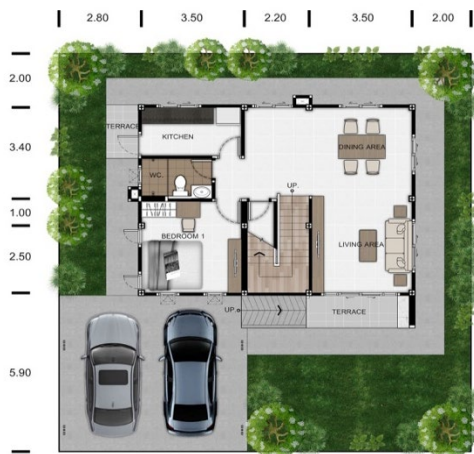
รายละเอียดแบบบ้าน

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 และสิ่งที่แตกต่างกันออกไปจากโครงการอื่น 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



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



แบบแปลนชั้น 1



แบบแปลนชั้น 2

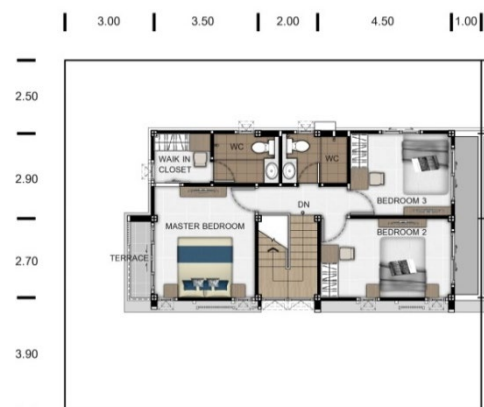
แบบบ้านเดี่ยวเล็ก



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



แบบแปลนชั้น 1



แบบแปลน ชั้น 2

แบบบ้านแฝด



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



แบบแปลนชั้น 1



แบบแปลน ชั้น 2

ตัวบ้านออกแบบในรูปแบบโมเดิร์นเพื่อให้บ้านดูทันสมัย และมีจุดเด่นเรื่องขนาดพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ โดยแบบการตกแต่งภายในบ้านมีลักษณะดังนี้



พื้นที่ส่วนกลาง

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการบ้านรชยา วงแหวน-นาดี ประกอบไปด้วย สวนสาธารณะ ส่วนกลางภายในโครงการ มีชุมประทูโครงการขนาดใหญ่และระบบแชนกันรถยนต์ เข้า-ออก ถึง 4 ช่อง ซึ่ง 2 ช่องทางเข้า-ออก ดำเนินการด้วยระบบอัตโนมัติจากคีย์การ์ด และอีก 2 ช่องเข้า-ออกโดยการแลกบัตร มีระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง กล้อง CCTV เข้า-ออกโครงการ ทำให้มั่นใจว่าลูกค้าจะได้รับความสะดวกสบายที่เพียงพอและความปลอดภัย

ความคืบหน้าโครงการ



ทัศนียภาพโครงการ



ทัศนียภาพบ้านตัวอย่าง

ปัจจุบันโครงการมีความคืบหน้าในด้านการก่อสร้างไปแล้วกว่าร้อยละ 86.00 ของโครงการ และอยู่ในระหว่างเร่งก่อสร้างให้แล้วเสร็จเพื่อให้สามารถโอนและรับรู้รายได้ภายใน ปี 2564 ที่ 136.83 ล้านบาทโดยประมาณ

2.1.3 บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำกัด (กิจการร่วมค้า)

โครงการที่ TONSON ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันมี 1 โครงการ ได้แก่

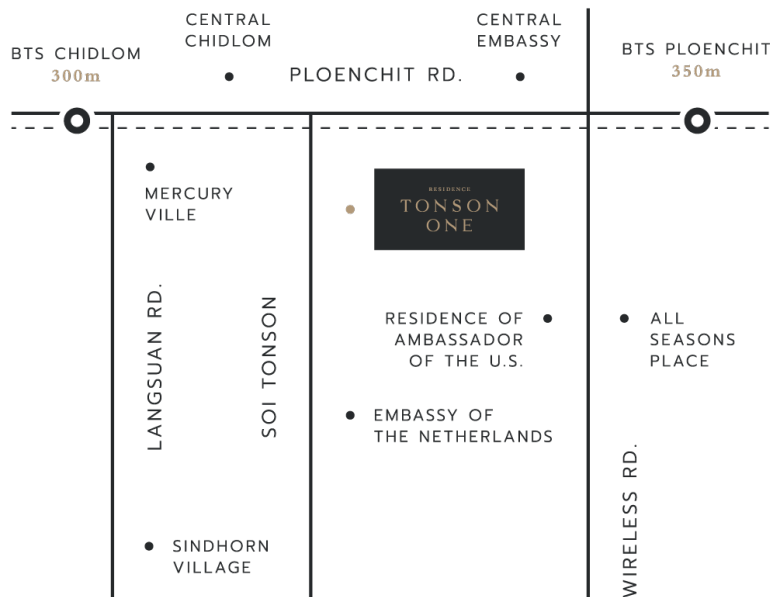
2.1.3.1 โครงการอาคารชุด ต้นสน วัน เรสซิเดนซ์



โครงการอาคารชุดต้นสน วัน เรสซิเดนซ์

โครงการ	: ต้นสน วัน เรสซิเดนซ์ / Tonson One Residence
เจ้าของโครงการ	: บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	: ซอยต้นสน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	: 3 งาน 85.3 ตารางวา (385.3 ตารางวา)
ลักษณะโครงการ	: คอนโดมิเนียม 29 ชั้น ระดับ Super Luxury
จำนวนห้อง	: 80 ยูนิต
จำนวนที่จอดรถ	: 115 คัน
รูปแบบห้อง	: 1 Bedroom 57 – 74 ตารางเมตร ราคาพิเศษเริ่มต้น 20 ล้านบาท 2 Bedrooms 108 – 117.5 ตารางเมตร ราคาพิเศษเริ่มต้น 33.5 ล้านบาท Penthouse 255 – 387.5 ตารางเมตร ราคาพิเศษเริ่มต้น 115.5 ล้านบาท
สิ่งอำนวยความสะดวก	: ฟิตเนส, สระว่ายน้ำลอยฟ้า, สวนส่วนกลาง, ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง, เข้าออกด้วยระบบคีย์การ์ด, ลิฟต์โดยสารส่วนตัว และระบบจอดรถอัตโนมัติ เป็นต้น
มูลค่าโครงการ	: 2,850 ล้านบาท
สถานะโครงการ	: ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และใบอนุญาตก่อสร้างแล้ว และพัฒนาพื้นที่โครงการแล้วเสร็จร้อยละ 13.09 ของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มียอดจองและทำสัญญาแล้วจำนวน 61 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 76.25 ของจำนวนยูนิต ซึ่งมีมูลค่า 1,862.22 ล้านบาท

รายละเอียดโครงการ



แผนที่โครงการ

ทำเลที่ตั้ง

โครงการต้นสน วัน เรสซิเดนซ์ ตั้งอยู่ในซอย ต้นสน ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าสถานีเพลินจิต ซึ่งทำเลดังกล่าวถือเป็นจุดเด่นของโครงการ อีกทั้งที่ดินโครงการยังมีกรรมสิทธิ์ครอบครองโดยสมบูรณ์ (Freehold) นอกจากนี้ที่ตั้งของโครงการรายล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน ไม่ว่าจะเป็นห้างสรรพสินค้า สถานศึกษา และโรงพยาบาลชั้นนำหลายแห่ง เช่น ห่างจาก Central Chidlom 0.23 กิโลเมตร, Central Embassy 0.3 กิโลเมตร, โรงเรียนมาแตร์เดอี 0.4 กิโลเมตร, Central World 0.75 กิโลเมตร, Siam Paragon 1.5 กิโลเมตร, โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ 1.5 กิโลเมตร และจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2.5 กิโลเมตร รวมถึงในอนาคตจะมีโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-Use) ระดับโลกอีกมากมาย เช่น Sindhorn Village, One City Centre, Dusit Central Park และ One Bangkok

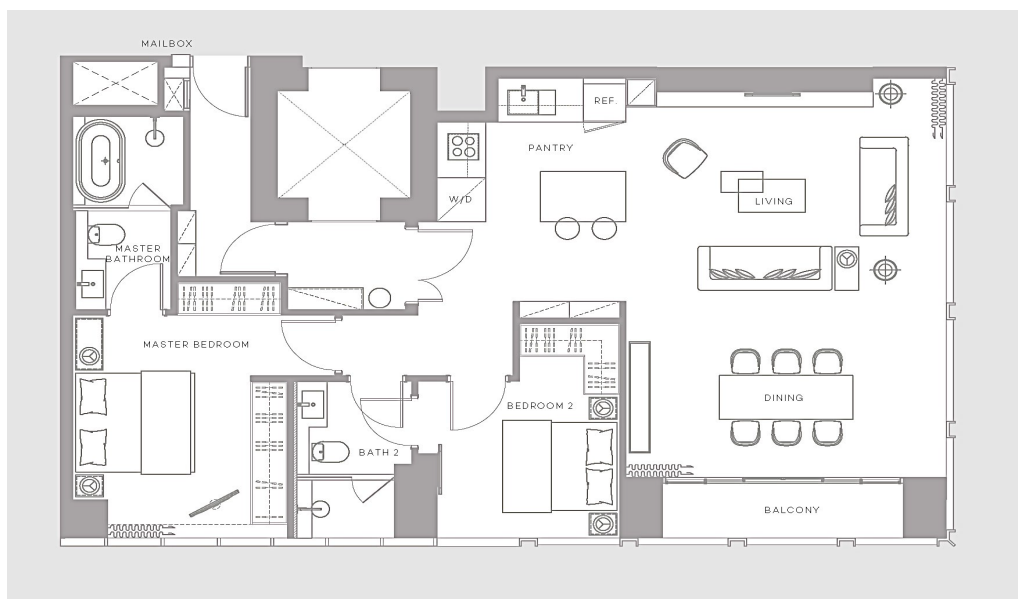
ลักษณะอาคาร



ภาพจำลองอาคารชุด ต้นสน วัน เรสซิเดนซ์

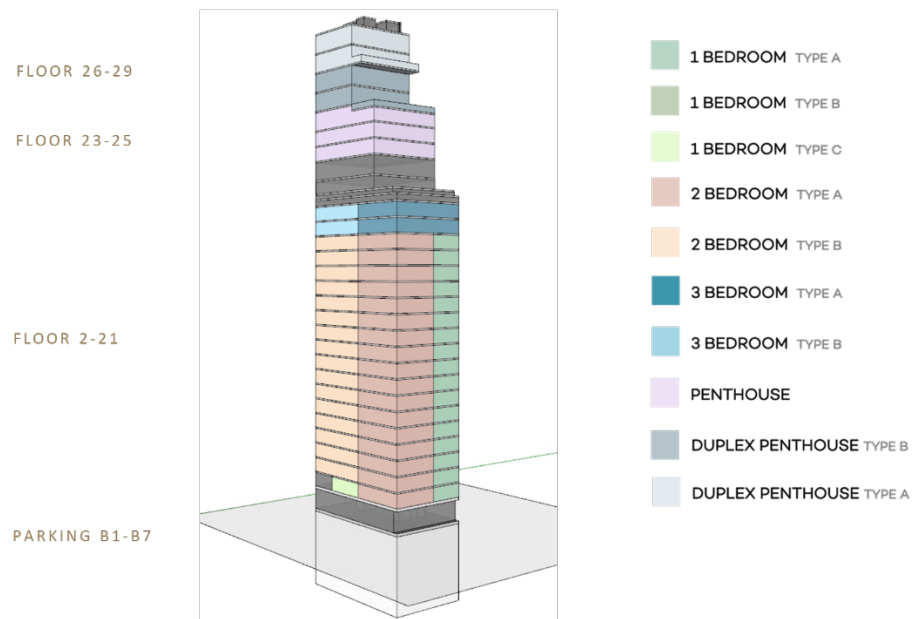


ภาพตัวอย่างแสดงผังชั้นพักอาศัย



ตัวอย่างผังห้องพักโครงการ

UNIT MATRIX



Remark : Layout and Area of Units may change as deemed appropriate without prior notice, but will not affect the use and dwelling

ภาพตัวอย่างแสดงห้องแต่ละชั้น

ตัวอาคารมีลักษณะเป็นอาคารสูง (High Rise) 29 ชั้น บนพื้นที่ขนาดประมาณ 0-3-85.3 ไร่ ที่มาพร้อมความเป็นส่วนตัว (Privacy) สูงสุดด้วย จำนวนห้องชุดเพียง 80 ยูนิต และมีจำนวนยูนิตต่อชั้นสูงสุดเพียงชั้นละ 4 ยูนิต ซึ่งทำให้ทุกยูนิตเป็นห้องห้วมุมทั้งหมด พร้อมลิฟต์ส่วนตัว (Private Lift) ทุกห้อง นอกจากนี้โครงการยังมีที่จอดรถอัตโนมัติใต้ดินซึ่งรองรับรถได้ถึง 115 คัน หรือคิดเป็นร้อยละ 146 พร้อมขนาดช่องจอดขนาดใหญ่พิเศษ สามารถรองรับรถซูเปอร์คาร์และรถตู้ได้อีกด้วย

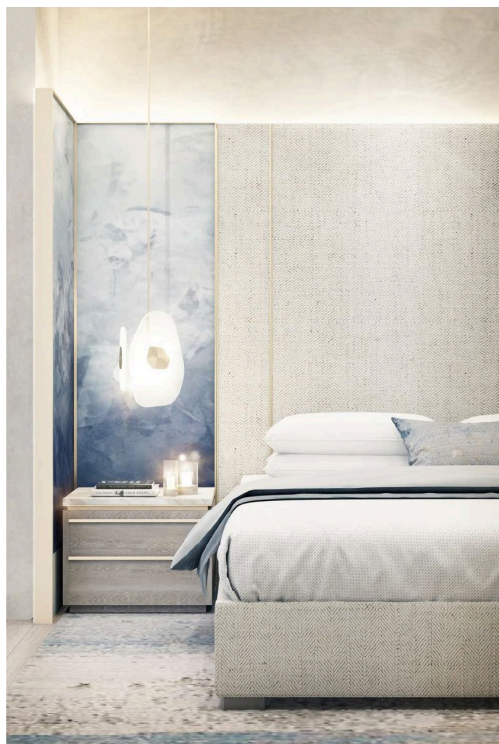
โครงการมีรูปแบบของห้อง 5 รูปแบบคือ ห้องแบบ 1 Bedroom, ห้องแบบ 2 Bedroom, ห้องแบบ 3 Bedroom รวมถึงห้องแบบ Penthouse และ Duplex Penthouse โดยชั้น Ground จะเป็น Lobby Lounge ทั้งหมด โดยมีจุดรับส่ง (Drop-off Area) เชื่อมจากทางเข้าซอยต้นสนซึ่งจะมีการสร้างสะพานข้ามคลองเพื่อเข้าไปในโครงการ ชั้นที่ 2 จะเป็นส่วนของที่พักออาศัยและมีเพียงแค่ 3 ยูนิต ประกอบด้วยห้องแบบ 1 Bedroom จำนวน 2 ห้อง และ ห้องแบบ 2 Bedroom จำนวน 1 ห้อง ตั้งแต่ชั้นที่ 3 - 19 ก็เป็นส่วนของที่พักออาศัย ซึ่งจะมีชั้นละ 4 ยูนิต คละกันทั้ง 1 Bedroom และ 2 Bedroom ซึ่งห้องแบบ 2 Bedroom มีขนาดเริ่มต้นที่ 108 ตร.ม. ขึ้นไป ชั้นที่ 20 - 21 มีห้องแบบ 3 Bedroom ซึ่งมีขนาดใหญ่ทั้งชั้นมีเพียง 2 ยูนิต มีด้วยกัน 2 ชั้น ชั้นที่ 23 - 25 มีห้อง Penthouse ที่มีพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่พิเศษและทั้งโครงการมีเพียง 3 ยูนิต ทั้ง Floor มีแค่ยูนิตเดียวเท่านั้น ให้ความสำคัญส่วนตัวสุด ๆ สามารถชื่นชมทัศนียภาพได้รอบด้านและห้องกว้างขวางสามารถอยู่อาศัย 4 - 5 คน ได้อย่างสบาย ตั้งแต่ชั้นที่ 26 - 29 จะเป็นห้องแบบ Duplex Penthouse ซึ่งเป็นห้องที่ตั้งอยู่บนบนสุดของโครงการและมีขนาดใหญ่ที่สุดมี

พื้นที่ใช้สอย 300-387.5 ตร.ม. ห้องรูปแบบนี้จะมีทั้งหมด 2 ห้อง 1 ยูนิต จะได้พื้นที่เต็ม 2 ชั้น ในแบบ Duplex แท้ ๆ ใช้สอยได้เต็มพื้นที่



ทัศนียภาพทางเข้าโครงการ





ทัศนียภาพจำลองภายในห้อง

พื้นที่ส่วนกลาง



ทัศนียภาพจำลองภายในห้องฟิตเนส



ทัศนียภาพห้องจัดเลี้ยงและครัวอเนกประสงค์

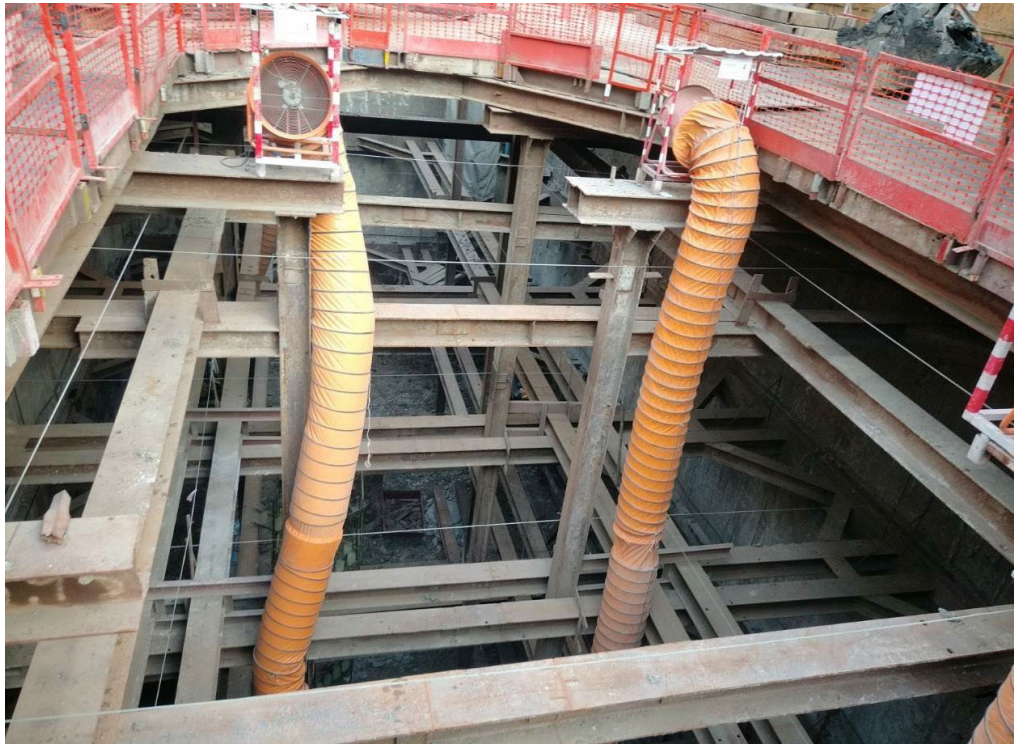


ทัศนียภาพจำลองสระว่ายน้ำระบบ

สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง (Common Facilities) ของโครงการ ดันสน วัน เรสซิเดนซ์ ตอบโจทย์กับทุกไลฟ์สไตล์ของผู้อยู่อาศัย โดินจะอยู่บนชั้น Ground และชั้น 22 ประกอบไปด้วย บริการผู้ช่วยส่วนตัว (Concierge Service), ห้องรับรองและห้องประชุม (Lobby Lounge & Business Lounge), ห้องจัดเลี้ยงและครัวอเนกประสงค์สำหรับจัดปาร์ตี้สุดเอ็กซ์คลูซีฟ, สระว่ายน้ำระบบ, Jacuzzi, ฟิตเนสพร้อมห้องบริการเทรนเนอร์ส่วนตัว

ความคืบหน้าโครงการ





ทัศนียภาพความคืบหน้างานก่อสร้าง

ปัจจุบันโครงการมีความคืบหน้าในด้านการก่อสร้างไปแล้วกว่าร้อยละ 13.09 ของโครงการ และอยู่ในระหว่างก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามแผนงานของโครงการ เพื่อให้สามารถโอนและรับรู้รายได้ตามเป้าในปี 2566

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 เน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายประเภทผู้ที่มียานได้ปานกลางแต่ต้องการที่อยู่อาศัยที่อยู่อาศัยติดกับระบบขนส่งสาธารณะ ตัวห้องถูกออกแบบให้มีพื้นที่ค่อนข้างใหญ่ ขนาด 30 ตารางเมตรเป็นต้นไป และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ซึ่งถึงว่าค้ำค้ำกว่าคอนโดคู่แข่งในระดับราคาเดียวกัน และอีกหนึ่งจุดเด่นที่สำคัญคือที่ตั้งโครงการอยู่ห่างจาก สถานีรถไฟฟ้า ศูนย์ราชการนนทบุรี (MRT สายสีม่วง) เพียง 50 เมตร จึงทำให้มีกลุ่มลูกค้าส่วนหนึ่งที่ต้องการซื้อไว้เพื่อลงทุนปล่อยเช่าแสวงหาผลกำไร

ลักษณะของโครงการ ไวโอ แคราย 1 ถูกออกแบบให้มีความโดดเด่นและทันสมัย แบบ Modern ที่ดูสะอาดตา มีการออกแบบโลโก้โครงการสีม่วงสด เพื่อภาพลักษณ์ที่ดูดีและทันสมัยเพื่อให้ตรงกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นกลุ่มคนที่มีความทันสมัย และใช้ชีวิตแบบรวดเร็ว

ถึงแม้ว่าสถานการณ์ทางการตลาดของคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้ามหานคร สายฉลองรัชธรรม (MRT สายสีม่วง) ("รถไฟฟ้าสายสีม่วง") ในปัจจุบันจะไม่ค่อยดีนัก 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 เน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายประเภทกลุ่มลูกค้าคนทำงานรุ่นใหม่ที่กำลังเริ่มต้นชีวิตวัยทำงานที่ต้องการที่อยู่อาศัยติดกับระบบขนส่งสาธารณะ โครงการไวโอ แคราย 2 มิได้อยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าเช่นเดียวกับ โครงการ ไวโอ แคราย 1 ดังนั้นจึงทำให้มีการกำหนดระดับราคาขายที่ต่ำกว่า ซึ่งทำให้เป็นที่สนใจของกลุ่มลูกค้าวัยรุ่น และถึงแม้ว่าจะไม่อยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าสถานี ศูนย์ราชการนนทบุรี (MRT สายสีม่วง) แต่ก็มีระยะห่างเพียงแค่ 400 เมตร จึงทำให้มีความสะดวกในการเดินทางเข้าไปทำงานในใจกลางเมืองได้โดยง่าย

การออกแบบโครงการนั้นใช้แนวความคิดในการออกแบบเดียวกับ โครงการ ไวโอ แคราย 1 คือ เน้นความโดดเด่นทันสมัยที่ดึงดูดความสนใจของคนรุ่นใหม่ แต่ปรับขนาดพื้นที่ใช้สอยให้เล็กลง เพื่อให้ อยู่ในระดับราคาที่ไม่สูงมากนัก สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางถูกวางไว้อยู่ที่บริเวณชั้น 8 ของ อาคาร โดยออกแบบให้เป็นสระว่ายน้ำแบบ Infinity Edge Pool ที่เห็นวิวโดยรอบจากชั้นบนสุด นอกจากนี้ยังมีห้องฟิตเนส และสวนขนาดใหญ่ที่อยู่บริเวณชั้นดาดฟ้าของโครงการอีกด้วย

ตัวห้องถูกออกแบบให้มีพื้นที่ไม่ใหญ่มากนัก เริ่มต้นที่ประมาณ 25 ตารางเมตรเป็นต้นไป แต่ก็มี การจัดพื้นที่ใช้สอยได้อย่างลงตัว มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ซึ่งถึงว่าคุ้มค่ากว่าคอนโดมิเนียม คู่แข่งในระดับราคาใกล้เคียงกัน

การจำหน่าย และช่องทางการจัดจำหน่าย

ดำเนินการขายโครงการโดยทีมงานมืออาชีพจาก บริษัท พีค บิลดิ้ง จำกัด ซึ่งนอกจากดูแลการ ขายแล้วยังวางแผนการตลาดและแผนงานส่งเสริมการขาย โดยมีทีมอยู่ประจำที่สำนักงานขายของ โครงการด้วย

(ข) การแข่งขันภายในอุตสาหกรรมปีที่ผ่านมาและภาวะอุตสาหกรรมสภาพการแข่งขันในอนาคต

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง มีผู้ประกอบการเป็น จำนวนมากที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม โดยการแข่งขันมักจะกระจุก ตัวตามแนวขนส่งมวลชนระบบรางที่เปิดให้บริการแล้วและอยู่ในระหว่างก่อสร้าง โดยคู่แข่งหลักใน ตลาดอสังหาริมทรัพย์เป็นบริษัทขนาดใหญ่และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูงและมีระยะเวลาการพัฒนาค่อนข้างนาน

ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2563 ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์เผชิญหลายปัจจัยลบเข้ามากระทบทั้ง เรื่อง ภาวะการระบาดของไวรัสโควิด-19 ในหลายประเทศโดยเฉพาะจีน ซึ่งส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจและการจ้างงานของภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องกับภาคการท่องเที่ยวจำนวนมาก ผลกระทบ ของปัญหายักษ์แล้งที่ทำให้ราคาสินค้าเกษตรสูงขึ้น และการประกาศใช้ พ.ร.บ. งบประมาณรายจ่าย ประจำปี 2563 ที่ล่าช้าและยังมีความไม่แน่นอนสูงส่งผลให้การลงทุนของภาครัฐที่เป็นการลงทุนใหม่ ต้องเลื่อนออกไปและบั่นทอนความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจจนทำให้ภาคเอกชนบางส่วนชะลอการลงทุน ออกไป จากปัจจัยข้างต้นส่งผลให้เกิดภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวลดกำลังซื้อเติบโตต่ำกว่าระดับศักยภาพ แม้ธนาคารแห่งประเทศไทยจะมีการผ่อนปรนมาตรการกำกับดูแลการปล่อยสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ (แอลทีวี) ตั้งแต่วันที่ 20 มกราคม 2563 และภาครัฐมีมาตรการกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัย ด้วยการลด ค่าธรรมเนียมการโอนจากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 ของราคาประเมิน และลดค่าจดจำนองจากร้อย ละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 ของราคาประเมิน สำหรับการซื้อขายที่อยู่อาศัยที่มีราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ซึ่ง จะสิ้นสุดมาตรการในวันที่ 24 ธันวาคม 2563 ประกอบกับการคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ ร้อยละ 0.50 ต่อปีเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจและกำลังการจับจ่ายใช้สอย

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

<https://www.bot.or.th/Thai/BOTMagazine/Pages/256301CoverStory.aspx>

ภายในโซนเริ่มตั้งแต่แยกแครายสถานีศูนย์ราชการจังหวัดนนทบุรีไปจนถึงสะพานพระนั่งเกล้า รวม 4 สถานี มีการแข่งขันดุเดือดโดยมีผู้พัฒนารายใหญ่ซึ่งมีโครงการขนาดประมาณ 1,000 ยูนิต ผสมกับคอนโดมิเนียม Low-Rise ขนาด 8 ชั้น ส่วนใหญ่จะเข้าอยู่ในซอย รวมเบ็ดเสร็จโซนนี้จะมีคอนโดมิเนียมรวม 4 หมื่นยูนิต ราคาเฉลี่ย 9 หมื่นบาท/ตร.ม. ซึ่งคงค้างจำนวน 16,000 ยูนิตหรือ ร้อยละ 40 โดยโซนนี้เปิดการขายมาตั้งแต่ปี 2555 แต่อัตราการขายเฉลี่ยจะขายได้เดือนละ 9 ยูนิต โดยอัตราการเติบโตของราคาเฉลี่ยรายปีของคอนโดมิเนียมในย่านนี้ปรับลดมาในทุกปีตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นมา และมีการติดลบในทั้ง 2 ไตรมาสแรกของปี 2563 (ปัจจุบันราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 6.9 หมื่นบาทต่อตารางเมตร) ทั้งนี้จาก 7 ไตรมาสล่าสุด ราคาต่อตารางเมตรในย่านนี้มีการปรับลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า (หรือ ติดลบ %YOY) ไปถึง 6 ไตรมาสด้วยกัน ประกอบกับผู้บริโภคมีทางเลือกอื่นเพราะมีคู่แข่งทั้งทาวน์เฮาส์ ทำเล และราคาไม่ต่างกัน อีกทั้งทำเลอื่นที่น่าสนใจกว่า ซึ่งหากได้รับสิทธิ์ประโยชน์แบบเดียวกันผู้บริโภคก็มีแนวโน้มเลือกที่อยู่อาศัยแบบราบมากกว่าและผู้บริโภคส่วนมากติดปัญหาถูกสถาบันการเงินปฏิเสธสินเชื่อค่อนข้างมาก เนื่องจากเป็นคนในพื้นที่ดังกล่าวรายได้ไม่สูง อีกทั้งมีหนี้ครัวเรือนค่อนข้างมาก

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

และ <https://www.scbeic.com/th/detail/product/6921>

ในครั้งหลังปี 2563 คาดว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ภายในโซนนี้เริ่มตั้งแต่แยกแครายสถานีศูนย์ราชการจังหวัดนนทบุรีไปจนถึงสะพานพระนั่งเกล้าจะยังคงซบเซาจากปัจจัยที่กล่าวข้างต้น ประกอบกับปัจจัยค่าโดยสารจากการขนส่งรูปแบบรถไฟฟ้าที่มีราคาแพงกว่ารถตู้โดยสารและรถแท็กซี่ ทำให้ผู้บริโภคไม่สนใจซื้อโครงการอาคารชุดแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง หากรัฐบาลไม่มีมาตรการส่งเสริมการลดราคาค่าโดยสารและไม่ส่งเสริมมาตรการอื่น ๆ เพื่อจูงใจในระยะยาว แม้ปัจจุบันจะมีมาตรการปรับลดอัตราค่าโดยสารรถไฟฟ้าสายสีม่วง ออกไปถึงสิ้นเดือนกันยายน 2563 แล้วก็ตาม แต่กระนั้นก็ยังเป็นมาตรการระยะสั้น

ที่มา: <https://www.thaipost.net/main/detail/68447>

โดยเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการคู่แข่ง โครงการ ไวโอ แคราย 1 และไวโอ แคราย 2 มีรายละเอียด ดังนี้

ตารางเปรียบเทียบโครงการคู่แข่ง

ชื่อโครงการ	ไวโอ แคราย 1	ไวโอ แคราย 2	a space me Rattanathibet	Supalai Loft @Khaerai Station	Knightsbridge (ไนซ์ บริช)	The Posh twelve	The Crystal Bliss @Rattanathibet	U Delight Rattanathibet	เอ พลัส อินสไปร์ รัตนานิเบศร์ 11
สถานที่ตั้ง	ถ.รัตนานิเบศร์	ถ.รัตนานิเบศร์	ถ.รัตนานิเบศร์	ถ.ติวานนท์	ถ.ติวานนท์	ถ.ติวานนท์	ถ.เวรดี	MRT ศูนย์ราชการ	MRT ศูนย์ราชการ
ผู้พัฒนา	บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดี เวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดี เวลลอปเม้นท์ จำกัด	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้ ดี	บมจ. สุภาลัย	บมจ. ออริจิ้น พร็อพ เพอร์ตี้	บริษัท แปซิฟิค สตาร์ ประเทศไทย จำกัด	บริษัท เอ.บี.เดคคอร์เรท จำกัด	บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	บริษัท เอ พลัส เรียด เอสเตท จำกัด
ขนาดที่ดินโครงการ (ไร่)	0-3-78.7	0-3-10	2-0-43	2-0-34.5	1-2-4	4-2-61	3-1-58	5-1-10	0-0-193
ลักษณะโครงการ	คอนโด Low Rise	คอนโด Low Rise	คอนโด High Rise	คอนโด High Rise	คอนโด High Rise	High Rise	คอนโด High Rise	High Rise	Low Rise
จำนวนยูนิตทั้งโครงการ	125	122	401	422	373	2 อาคาร A=552 B=821	539	989	70
แบบห้อง	1 Bedroom 31 – 37 ตารางเมตร 2 Bedrooms 43 – 48 ตารางเมตร	1 Bedroom 26 – 34 ตารางเมตร 2 Bedrooms 48 – 49 ตารางเมตร	1 แบบ (ต่างกันแค่ขนาด) 1.ขนาด25ตร.ม. 2.ขนาด32ตร.ม.	มี6แบบ: Tiwanon suite/Loft suite/Executive suite/Deluxe suite/Primier suite/Family suite	4แบบ:1นอน,2นอน ,Duplex1นอน ,Duplex2นอน (1น้ำทุก แบบ)	สตูดิโอ,1นอน,1นอน+ 1,Duplex1นอน ,Duplex1นอน+ 1,Duplex1นอน+1	5แบบ:ห้องสตูดิโอ/1 ห้องน้ำ1ห้องน้ำ/3 ห้องนอน1ห้องน้ำ1 ห้องครัว1ห้องนั่งเล่น	5แบบ:1Bed /1Bed Suite / 1Bed Deluxe /1Bed Pluss /2Bed /2Bed Deluxe/ 2Bed Suite	2แบบ:ห้องสตูดิโอ/1 ห้องนอน1ห้องน้ำ 1 ห้องครัว 1ห้องนั่งเล่น
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	30-62	26.2-48.3	25-32	32-68	25.70-57.70	21-45	30-59	29-54.5	20-28
ราคาเริ่มต้น (ล้านบาท)	2.7	1.7	1.99	2.03	2.29,Duplex3.29	1.99-3.62	999,000	1.99	1.09
จุดเด่น	ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสถานี ศูนย์ราชการนนทบุรี (MRT สายสีม่วง) ห้องถูกออกแบบให้มี พื้นที่ค่อนข้างใหญ่	ไม่ไกลจากสถานี รถไฟฟ้าสถานี ศูนย์ ราชการนนทบุรี (MRT สายสีม่วง) บริการรถ รับ-ส่ง ราคาที่ไม่สูงมากเหมาะ สำหรับคนทำงานรุ่น ใหม่ที่กำลังเริ่มต้นชีวิต วัยทำงาน Infinity edge pool สวนขนาดใหญ่ที่อยู่ บริเวณชั้นคาเฟ่	ใกล้ห้างสรรพสินค้า เดินทางสะดวก ที่จอดรถ เยอะ เยียบสงบมี ความส่วนตัวมาก	มีห้องให้เลือกเยอะและ มีโปรโมชั่นให้เราเลือก ว่าจะเลือกเอา เฟอร์นิเจอร์หรือว่ารับ เป็นส่วนลดของห้องที่ จองรถประมาณร้อยละ 58,อากาศดีภายในตึก ไม่ร้อนเลยไปเซอร์เวย์ ตอนเที่ยงยังมีลมแรง,จะ ไม่หันหน้าฝั่งทิศ ตะวันตกและตะวันออก มีแต่ทิศเหนือกับทิศใต้	หรูหรา,ส่วนกลางสวย,มี ห้องให้เลือกหลายแบบ ,ใกล้ MRT กระทรวง สาธารณะสุข 70 m	อยู่ติดถนน ไม่ต้องเข้า ซอยลึก	ราคาไม่สูงมาก,ห้อง ค่อนข้างกว้าง,ที่จอดรถ เยอะ,พื้นไม้สำเร็จรูป SPC ดีกว่าพื้นลามิ เนจทนน้ำแล้วเรียบ ไม่เป็นคลื่นตาม คอนกรีต ตัว SPC ทำมา จาก ซิลิกาผสมพลาสติก	ส่วนกลางใหญ่, จัด สัดส่วนชัดเจน, ค่า ส่วนกลางถูก, มีห้องให้ เลือกเยอะ, ที่จอดรถ เยอะ, มีเซเว่นข้างล่าง ดี	ราคาไม่แพง,เยียบสงบ มี,ใกล้ห้างสรรพสินค้า ,ใกล้รถไฟฟ้า
จุดด้อย	สระว่ายน้ำไม่ค่อยมี ความเป็นส่วนตัว เนื่องจากถูกอาคาร ล้อมรอบเป็นรูปตัว U	อยู่ในซอยค่อนข้างลึก พื้นที่ใช้สอยจำกัด	มีตัวเลือกน้อยเพราะมี แค่1ห้องนอน ต่างที่ ขนาดห้อง ระเบียงแคบ มาก ห้องน้ำตรงฝักบัว แคบมาก ไม่แยกโซน เปียกโซนแห้ง	ถนนใหญ่ช่วงนี้รถจะ ค่อนข้างติดเพราะ ทำ ถนนอยู่เหลือชั้น20ชั้น ไป	ราคาสูง,2ห้องนอนมี เพียง1ห้องน้ำ	ห้อง1นอนเล็กมาก และ Duplex ก็แคบมาก	ไม่มีเฟอร์นิเจอร์ให้,เข้า ซอยมาลึก,คอนโดเพิ่ง ก่อสร้าง เสร็จประมาณ กลางปี63	ถูกแถมเป็นแบบไซ,ลิฟท์ ค่อนข้างอยู่ไกลเพราะ จะมีลิฟท์ฝั่งเดียว , ทางเข้าคอนโดถ้าไม่ดี ๆ จะมองไม่ค่อยเห็น	ถูกแถมเป็นแบบไซ,ที่ จอดรถน้อย,ไม่มีสระ ว่ายน้ำ, ทางเข้าคอนโด ค่อนข้างเปลี่ยว

ชื่อโครงการ	ไวโอ แคราย 1	ไวโอ แคราย 2	a space me Rattanathibet	Supalai Loft @Khaerai Station	Knightsbridge (ไนซ์ บริซ)	The Posh twelve	The Crystal Bliss @Rattanathibet	U Delight Rattanathibet	เอ พลัส อินสไปร์ รัตนานิเบศร์ 11
จำนวนที่ขายแล้ว	84%	63%	60%	80%	80%	40% (ตอนนี้เปิดขายแต่ อาคารB)	60%	90%	100%
วันที่สร้างเสร็จ	มกราคม 2559	พฤษภาคม 2559	มิ.ย.60	ปลายปี61	2ปี (เริ่มโอนปลายธค61)	กำลังก่อสร้าง (ก.ย. 2563)	คาดว่าจะสร้างเสร็จ กลางปี63	ขายก่อนเปิดโครงการ ธ.ค.55 สร้างเสร็จก.ย. 57	ก.ย.61
สิ่งอำนวยความสะดวก									
คลับเฮ้าส์	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ฟิตเนส	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี
สระว่ายน้ำ	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	ไม่มี
สวนสาธารณะ	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ระบบรักษาความปลอดภัย	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี
ค่าส่วนกลาง (บาท/ตร.ม.)	40	40	40	35	45	45	30	35	42

หมายเหตุ: ข้อมูลคู่แข่งระหว่าง กุมภาพันธ์ ถึง มีนาคม 2562

2.2.2 โครงการ วนา เรสซิเดนซ์

(ก) นโยบาย และลักษณะการตลาด

บริษัทฯ พัฒนาโครงการ วนา เรสซิเดนซ์ ภายใต้ นโยบายและกลยุทธ์ ดังนี้

ภาพรวมกลยุทธ์การตลาด (Marketing Strategy)

การสร้างภาพลักษณ์ให้องค์กร

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

กลยุทธ์การตลาดหลัก (Key Marketing Strategy)

1. สร้างสรรค์โครงการที่สามารถสร้างชื่อเสียงให้กับบริษัทฯ
2. สร้างความเชื่อมั่นในการซื้อโครงการบ้านเดี่ยวโดยการประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อออนไลน์ในแง่ต่าง ๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ประโยชน์ใช้สอยของบ้าน การเลือกวัสดุและส่วนประกอบของบ้าน และราคาของบ้าน
3. เน้นการออกแบบบ้านที่มีความแปลกใหม่และโดดเด่นกว่าโครงการอื่น ๆ
4. โครงการต้องแสดงถึงความสำเร็จของบริษัทฯ
5. สร้างภาพลักษณ์บริษัทฯ ผ่านการประชาสัมพันธ์ด้วยสื่อโฆษณาภายนอกบ้าน
6. เน้นการประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อออนไลน์
7. ใจลูกค้ำที่กำลังตัดสินใจเปรียบเทียบ 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. ค่าบำรุงรักษาไม่สูง
6. มีการออกแบบที่ผสมผสานหลากหลาย
7. มีการตกแต่งภูมิสถาปัตยกรรมที่ร่มรื่นด้วยต้นไม้สีเขียว
8. สามารถเดินทางเข้าสู่ย่าน CBD ได้ภายในระยะเวลาไม่เกินครึ่งชั่วโมง

การจำหน่าย และช่องทางการจัดจำหน่าย

ดำเนินการขายโครงการโดยทีมงานมืออาชีพจาก บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งนอกจากดูแลการขายแล้วยังวางแผนการตลาดและแผนงานส่งเสริมการขาย โดยมีทีมอยู่ประจำที่สำนักงานขายของโครงการด้วย

การโฆษณาประชาสัมพันธ์

ในปี 2563 บริษัทฯ ยังคงทำการตลาดที่เน้นสื่อที่เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเฉพาะเจาะจงได้ และมีผลกับการตัดสินใจ โดยรูปแบบของโครงการจะสอดคล้องกับภาพลักษณ์ของ Brand ที่สื่อให้เห็นถึงบ้านที่นำสมัยมีความเป็นนานาชาติ ตอบโจทย์ผู้อยู่อาศัยที่พิถีพิถัน และนักลงทุนที่ชาญฉลาด โดยในปีนี้มีแคมเปญพิเศษที่โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จไปถึงเฟสที่ 2 อันเป็นที่ตั้งของ Clubhouse พร้อมสวนสวยใจกลางโครงการ ทีมงานของบริษัทฯ จึงจัดกิจกรรมเปิดตัว Clubhouse และจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายต่างๆ ที่ร่วมมือกับ A-Motor แคมเปญแคมเปญเฉพาะอย่าง รถยนต์ Tesla Model 3

ทั้งนี้ การใช้สื่อโฆษณาของโครงการ เน้นไปที่ช่องทางออนไลน์ เช่น Facebook, Instagram เป็นหลัก การใช้ Influencer ที่ตรงกลุ่มเป้าหมาย ล้อไปกับการโฆษณาในช่องทางออฟไลน์ ผ่านการจัดกิจกรรม การใช้ป้ายโฆษณา สื่อรณรงค์โฆษณาเคลื่อนที่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการปรับสื่อหน้าโครงการให้เด่นชัดยิ่งขึ้น ตามรายละเอียดดังนี้

1. VANA Big Celebrationฉลองเปิดคลับเข้าสู่

Home > Information

Information **ประชาสัมพันธ์**

Asset Five ฉลองเปิดคลับเข้าสู่ VANA Residence และบ้านโซนใหม่

21 August 2563 / เวลา 10:36 น.



ฉัตร – Asset Five เดินทางสู่ตลาดบ้านเดี่ยวตอบโจทย์วิถีใหม่ (New Normal) ที่ VANA Residence (นา เรสซิเดนซ์) จากกลุ่มลูกค้าที่มีความสำคัญกับทั้งกิจกรรมและความเป็นส่วนตัวภายในบ้านที่เพิ่มขึ้น ด้วยขนาดและความโปร่งสบายของพื้นที่โครงการรวมถึงฟังก์ชันที่พักอาศัยที่เชื่อมต่อไลฟ์สไตล์ยุคใหม่สำหรับทั้ง 3 เจเนอเรชัน ตั้งแต่ 29-30 ส.ค.นี้ จัดฉลอง VANA Big Celebration เปิดคลับเข้าสู่และบ้านโซนใหม่ พร้อมมอบสิทธิพิเศษแก่ลูกค้าที่จองบ้านภายในงานมูลค่ากว่า 3 ล้านบาท

นายศุภโชค ปิณฑะทรัพย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท แอชเชฟ ไซท์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า โครงการ VANA Residence พระราม 9 - ศรีนครินทร์ เป็นโครงการบ้านเดี่ยวรูปแบบใหม่ภายใต้แนวคิด "A New Definition of Luxury Urban Home" จากกลุ่มผู้บริหารและเจ้าของกิจการรุ่นใหม่ที่มีประสบความสำเร็จ และมีไลฟ์สไตล์เฉพาะตัว ด้วยแบบบ้านเดี่ยว 3 ชั้นพร้อมลิฟต์ส่วนตัว สามารถอยู่ได้ทั้ง 3 เจเนอเรชัน คอนโดวิถีชีวิตใหม่ ด้วยพื้นที่พักอาศัยที่เชื่อมต่อกิจกรรมสำหรับครอบครัว สุขภาพ และการงาน ภายในบ้าน โดยโครงการตั้งอยู่บนพื้นที่ 20 ไร่ จำนวน 69 ยูนิต บนทำเลศักยภาพติดถนนกรุงเทพมหานคร รัชดาภิเษก

Asset Five ฉลองเปิดคลับเข้าสู่ VANA Residence และบ้านโซนใหม่ 29-30 ส.ค.นี้ พร้อมมอบสิทธิพิเศษกว่า 3 ล้านบาท

แท็ก: ปูนโป๊วสี 21 August, 2020 at 11:31 am

Facebook Twitter Share LinkedIn WhatsApp

Home > Asset Five เปิดคลับเข้าสู่ VANA Residence บ้านโซนใหม่ 29-30 ส.ค.นี้



Asset Five เปิดคลับเข้าสู่ VANA Residence บ้านโซนใหม่ 29-30 ส.ค.นี้

เขียนโดย 30

Asset Five เปิดคลับเข้าสู่ VANA Residence บ้านโซนใหม่ 29-30 ส.ค.นี้ สิทธิพิเศษกว่า 3 ล้าน

Asset Five เดินทางสู่ตลาดบ้านเดี่ยวตอบโจทย์วิถีใหม่ (New Normal) ที่ VANA Residence (นา เรสซิเดนซ์) จากกลุ่มลูกค้าที่มีความสำคัญกับทั้งกิจกรรมและความเป็นส่วนตัวภายในบ้านที่เพิ่มขึ้น ด้วยขนาดและความโปร่งสบายของพื้นที่โครงการรวมถึงฟังก์ชันที่พักอาศัยที่เชื่อมต่อไลฟ์สไตล์ยุคใหม่สำหรับทั้ง 3 เจเนอเรชัน ตั้งแต่ 29-30 ส.ค.นี้ จัดฉลอง VANA Big Celebration เปิดคลับเข้าสู่และบ้านโซนใหม่ พร้อมมอบสิทธิพิเศษแก่ลูกค้าที่จองบ้านภายในงานมูลค่ากว่า 3 ล้านบาท



Asset Five เดินทางสู่ตลาดบ้านเดี่ยวตอบโจทย์วิถีใหม่ (New Normal) ที่ VANA Residence (นา เรสซิเดนซ์) จากกลุ่มลูกค้าที่มีความสำคัญกับทั้งกิจกรรมและความเป็นส่วนตัวภายในบ้านที่เพิ่มขึ้น ด้วยขนาดและความโปร่งสบายของพื้นที่โครงการรวมถึงฟังก์ชันที่พักอาศัยที่เชื่อมต่อไลฟ์สไตล์ยุคใหม่สำหรับทั้ง 3 เจเนอเรชัน ตั้งแต่ 29-30 ส.ค.นี้ จัดฉลอง VANA Big Celebration เปิดคลับเข้าสู่และบ้านโซนใหม่ พร้อมมอบสิทธิพิเศษแก่ลูกค้าที่จองบ้านภายในงานมูลค่ากว่า 3 ล้านบาท



2. Event งานเปิดคลับเข้าสู่ VANA Big Celebration





3. Monthly Marketing Activities

นอกจากนี้ยังมีแผนการจัดกรรมต่าง ๆ เพื่อกระตุ้นให้เกิดยอดขายอย่างต่อเนื่อง เช่น แคมเปญ 8.8 , โปรราคาพิเศษ 25.9 ล้าน, โปรซื้อบ้านฟรีค่าทอม Brighton, VANA Easy Own Deal และแคมเปญซื้อบ้านแถมรถ Tesla Model 3 ที่มีรถจริงให้ทดลองขับภายในโครงการ

VANA
RESIDENCE

8.8
โปรส่งท้ายราคาพิเศษ

บ้านเดี่ยวพร้อมอยู่
พระราม 9 - ศรีนครินทร์

29 MB
25.9 MB*

รับฟรีของแถม 8 รายการ

ASSETFIVE CBRE

ซื้อบ้านฟรีค่าเทอม 2 ปี*

บ้านเดี่ยวพร้อมอยู่ พระราม 9 – ศรีนครินทร์
ราคาพิเศษเริ่ม 25.9 ล้าน*

EASY OWN DEAL

จองเพียง 200,000 เข้าอยู่ได้เลย

บ้านเดี่ยวพร้อมอยู่ พระราม 9 – ศรีนครินทร์
ราคาพิเศษ 25.9 ล้าน*

**บ้านเดี่ยวพร้อมอยู่
พระราม 9 – ศรีนครินทร์**

โปรส่งท้ายราคาพิเศษ
30.4 MB 25.9 MB*

Actual Photo

VANA RESIDENCE

ซื้อบ้านแถมรถ*
TESLA MODEL 3

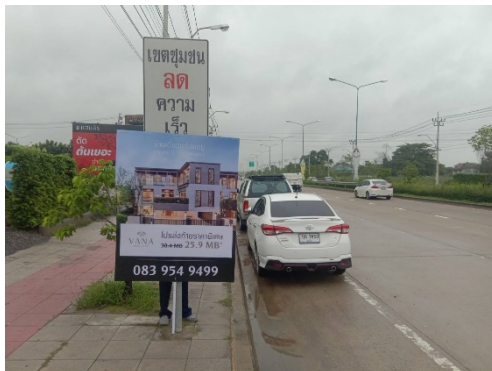
RAMA 9 - SRINAKARIN

บ้านเดี่ยวพร้อมอยู่ เริ่ม 25 - 40 ล.**

*Terms and conditions apply **Subject to availability



ปรับปรุงสื่อหน้าโครงการ



คนถือป้ายโฆษณา



รถแท่งโฆษณา

Asset Five
Sponsored

ร.ล.จี 5 ยากบ้านไม่ใช่อะไรเลย | Easy Own Deal จอจกเื่อง
200,000 - เจ้าอยู่ได้เลย
VANA Residence พระราม 9 - ศรีนครินทร์

...see more

EASY OWN DEAL จอจกเื่อง 200,000 - เจ้าอยู่ได้เลย
บ้านเดี่ยวพร้อมอยู่ พระราม 9 - ศรีนครินทร์
ราคาพิเศษ 25.9 ล้านบาท*

FORM ON FACEBOOK
จอจกเื่อง 200,000 - เจ้าอยู่ได้เลย
VANA Residence พระราม 9 - ศรีนครินทร์

SIGN UP

Asset Five
Sponsored

โปรปิดเฟส 4 หลังสุดท้าย*
ราคาเดียว 25.9 ล้านบาท* จากปกติ 32.8 ล้านบาท
VANA Residence พระราม 9 - ศรีนครินทร์

...see more

บ้านเดี่ยวพร้อมอยู่
พระราม 9 - ศรีนครินทร์
โปรปิดเฟสราคาเดียว
32.8 MB 25.9 MB*

FORM ON FACEBOOK
VANA Residence พระราม 9 - ศรีนครินทร์
พื้นที่ใช้สอย 400 - 492 ตร.ม.

SIGN UP

Asset Five
Sponsored

ซื้อบ้านฟรีค่าถม 2 ปี VANA Residence พระราม 9 -
ศรีนครินทร์
บ้านเดี่ยวพร้อมอยู่ ใกล้โรงเรียนนานาชาติ Brighton

...see more

ซื้อบ้านฟรีค่าถม 2 ปี*
บ้านเดี่ยวพร้อมอยู่ พระราม 9 - ศรีนครินทร์
ราคาพิเศษ 25.9 ล้านบาท*

FORM ON FACEBOOK
ซื้อบ้านฟรีค่าถม Brighton 2 ปี*
VANA Residence พระราม 9 - ศรีนครินทร์

SIGN UP

VANA RESIDENCE บ้านพร้อมอยู่ | พระราม 9 -
ศรีนครินทร์ | ราคาพิเศษ เพียง 2 หลังสุดท้าย*

Ad vanaresidence.com/Vana_Residence/บ้านหรร

สัมผัสความเป็นส่วนตัว ด้วยบ้าน 4 หลังต่อถนน บนทำเลที่ดีที่สุด
25.9 ลบ. จาก 30.4 ลบ.* 5 นาทีถึงทางด่วน 20 นาทีถึงทองหล่อ
ติตตร. นานาชาติไบรตัน สระวายน่า 25 เมตร ฟิตเนส. บ้านเดี่ยว
5 ห้องนอน. ที่จอดรถ 4 คัน. ลิฟท์ส่วนตัวในบ้าน.

ลงทะเบียนเพื่อชมโครงการ

ที่ตั้งโครงการ

แบบบ้าน

แกลลอรี่

Ad · vanaresidence.com/Vana_Residence/บ้านหรร

**โปรปิดเฟส ราคาเดียว 25.9 ล้านบาท* | VANA
Residence บ้านพร้อมอยู่**

เพียง 4 หลังสุดท้าย ราคาเดียว 25.9 ลบ. จากปกติ 32.8 ลบ. บ้าน
เดี่ยว 3 ชั้นและลิฟต์ส่วนตัว. ติดถนนใหญ่ ใกล้โรงเรียนนานาชาติ
เพียง 5 นาทีถึงทางด่วน ลงทะเบียนรับสิทธิพิเศษ สระวายน่า 25
เมตร ฟิตเนส. บ้านเดี่ยว 5 ห้องนอน. ที่จอดรถ 4 คัน. ลิฟท์ส่วนตัว...

ลงทะเบียนเพื่อชมโครงการ

ที่ตั้งโครงการ

แบบบ้าน

แกลลอรี่

การโฆษณาผ่าน สื่อออนไลน์

homenayoo.fc

เผยแพร่โดย Thitapa Pirunsiriroj (พี่) · 4 นาที ·

▶ วันนี้เรามีบ้านหรูโซนกรุงเทพกรีฑา มาฝากคนที่กำลังมองหา
บ้านหลังใหญ่ ใกล้เมือง ที่มีพื้นที่ใช้สอยเยอะ ๆ ชอบความเป็นส่วนตัว
และงบประมาณอยู่ในช่วง 25 - 40 ล้านบาท มาฝากกันค่ะ

🔥 ที่สำคัญสัปดาห์นี้ โครงการจัดงานฉลองเปิดคลับเข้าสู่ครั้งแรก
พร้อมบ้านโซนใหม่ใกล้สวน ในวันที่ 29 - 30 ส.ค. ในชื่องาน VANA
Big Celebration พร้อมมอบสิทธิพิเศษแก่ลูกค้าที่จองบ้านภายในงาน
มูลค่ากว่า 3 ล้านบาท* 🍀

🌟 Vana Residence พระราม 9-ศรีนครินทร์ จาก Asset Five ตั้งอยู่
บนถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ น... ดูเพิ่มเติม

REVIEW - VANA RESIDENCE พระราม 9-ศรีนครินทร์

HOMENAYOO.COM

EP.1757 รีวิว วานา เรสซิเดนซ์ พระราม 9-ศรีนครินทร์
Vana Residence Rama 9-Srinakarin | รีวิวคอนโด...

เริ่ม 25.9 ลบ.

VANA RESIDENCE
ศรีนครินทร์ - พระราม 9



การโฆษณาผ่าน influencer

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

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

ใน 6 เดือนแรกของปี 2563 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวต่อเนื่องจากปี 2562 จากปัจจัยลบด้านเศรษฐกิจทั้งภายในและต่างประเทศ เช่น ปัญหาหนี้ครัวเรือน ความเข้มงวดของสถาบันการเงิน มาตรการ LTV และ ปัญหาอื่น ๆ ซ้ำร้ายกว่านั้นคือเกิดการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ทำให้ทุกอย่งหยุดชะงักลง และการท่องเที่ยวซึ่งเป็นหัวใจสำคัญของเศรษฐกิจไทยหยุดลงทันที ขณะที่ภาคการผลิตและส่งออกลงในช่วงแรกที่มีการระบาดก็ต้องหยุดลงเช่นกัน ส่งผลให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่เลือกที่จะชะลอการเปิดขายโครงการใหม่ลงหรือเลื่อนการเปิดตัวโครงการใหม่ในช่วงนี้ โดยเน้นนำสต็อกสร้างเสร็จเหลือขายมาลดราคาเพื่อเป็นการตุ้นยอดโอนกรรมสิทธิ์และเพื่อการรับรู้รายได้ และผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์บางรายมีการลดราคามากกว่าร้อยละ 30-40 เพื่อเป็นการระบายสต็อกคงค้างในตลาดก่อน รวมถึงมีโปรโมชั่นอื่นๆ ที่ผู้ประกอบการนำมาดึงดูดความสนใจ เช่น อยู่ฟรีผ่อนให้สูงสุดฟรี 24 เดือน หรือฟรีทุกค่าใช้จ่ายวันโอนกรรมสิทธิ์ เป็นต้น ซึ่งดึงดูดความสนใจของผู้บริโภคเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้หลายโครงการที่ก่อสร้างเสร็จสามารถปิดการขายได้สำเร็จ ส่งผลทำให้ยอดขายของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งทำสถิติโตสวนกระแสตลาด

ทั้งนี้ตลาดบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานครลดลงเช่นกัน แต่ลดลงในสัดส่วนที่ไม่มากนัก โดยมีจำนวนบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลประมาณ 29,000-30,000 ยูนิต น้อยกว่าปีก่อนหน้านี้ที่มีบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ประมาณ 45,000-50,000 ยูนิตต่อปี เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภคหลัง COVID-19 ที่อาจเป็นภาวะปกติใหม่ หรือ New Normal ที่มีนัยต่อการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย เช่น แนวโน้มของการทำงานที่บ้าน (work from home) ที่อาจมีมากขึ้นจะส่งผลให้ผู้บริโภคให้ความสำคัญกับลักษณะการใช้งานและพื้นที่ของที่อยู่อาศัยมากขึ้นและให้น้ำหนักกับการเลือกทำเลที่สะดวกเดินทางหรือใกล้ที่ทำงานน้อยลงหรือแนวโน้มความตื่นตัวด้านสุขอนามัยที่ผู้บริโภคอาจเริ่มให้ความสำคัญมากขึ้น โดยเฉพาะในการพิจารณาเลือกที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรซึ่งเป็นลักษณะการอยู่อาศัยแยกครอบครัว ต่างจากที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่ซึ่งเป็นลักษณะการอยู่อาศัยร่วมกันกับคนหมู่มาก

โดยในช่วงครึ่งหลังของปี 2563 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยคาดว่าจะยังคงไม่แตกต่างจากช่วงครึ่งแรกของปี เพราะปัจจัยลบต่าง ๆ ยังไม่เปลี่ยนแปลงไม่ว่าจะเป็นภาวะเศรษฐกิจ รายได้ภาคประชาชนลดหนี้ครัวเรือนสูง มาตรการ LTV ความเชื่อมั่นยังคงไม่ได้แตกต่างจากช่วงครึ่งแรกของปี และมีแนวโน้มที่จะมีความรุนแรงในการเมืองและการชุมนุมประท้วง อีกทั้งการเดินทางเข้ามาในประเทศไทยของชาวต่างชาติก็ยังคงไม่ชัดเจน แม้ว่าอาจจะมีการเปิดให้ชาวต่างชาติเดินทางเข้ามาได้ในบางกลุ่มแต่ก็คงไม่ได้กลับไปสู่ภาวะปกติแบบก่อนหน้านี้ ซึ่งถ้าการท่องเที่ยวของประเทศไทยยังคงไม่กลับมา ก็คงยากที่ภาวะเศรษฐกิจจะกลับมาแบบเดิม และความเชื่อมั่นของคนไทยก็ยังคงอยู่ในภาวะชะลอตัว ส่งผลให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะยังคงขายสต็อกคงเหลือจากโครงการที่สร้างเสร็จแล้วต่อไป ลดการเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ และเพิ่มสัดส่วนโครงการบ้านจัดสรรให้มากขึ้นแบบช่วง 6 เดือนแรกของปี

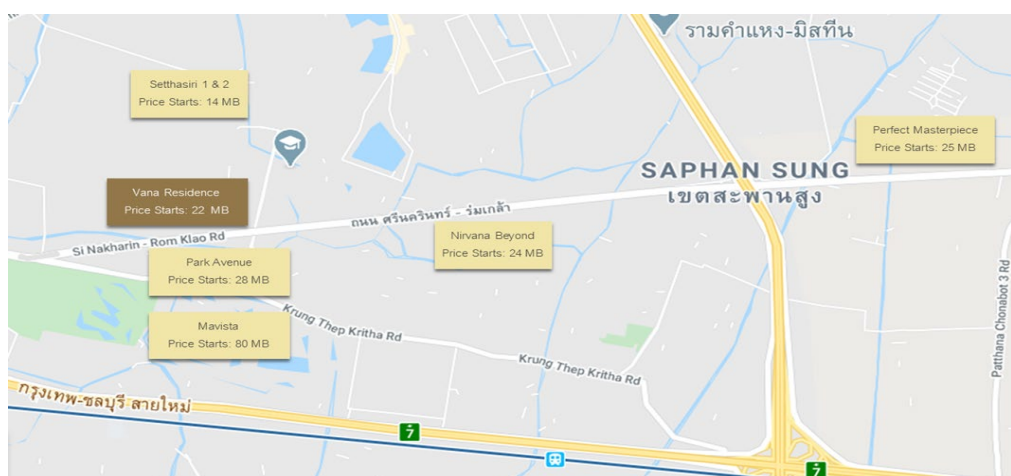
ที่มา : <https://www.reic.or.th/News/RealEstate/442310> และ www.mitihoon.com/เศรษฐกิจทรุดจตุรราคาคอนโดหรือไม่ว่า

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



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

1. เป็นถนนขนาดใหญ่ มีเกาะกลางถนน และมี 3 ช่องทางจราจร ประกอบกับการสร้างอุโมงค์เชื่อมต่อและอยู่ใกล้จุดขึ้นทางด่วนพิเศษ ซึ่งทำให้ง่ายต่อการเดินทางเข้าสู่ตัวเมือง และทำอากาศยานสุวรรณภูมิ
2. ล้อมรอบไปด้วยการบริการระดับสูง เช่นโรงพยาบาลสมิติเวช โรงเรียนนานาชาติชั้นนำ มหาวิทยาลัย และศูนย์การค้าชุมชน
3. ระดับถนนสูงกว่าถนนกรุงเทพมหานครสายเก่า 1.50 เมตร ซึ่งสามารถป้องกันปัญหาน้ำท่วมได้ ภาพรวมตลาดบ้านเดี่ยวระดับ Luxury ในบริเวณกรุงเทพมหานคร



จากการสำรวจคู่แข่งทางตรงพบว่าโครงการบ้านเดี่ยว Luxury ที่ติดกับถนนสายหลักนั้นยังมีจำนวนไม่มากซึ่งจุดนี้ทำให้โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ ค่อนข้างโดดเด่นในเรื่องของทำเลที่ตั้ง ส่วนในด้านภาพลักษณ์โครงการนั้นพบว่า โครงการคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียงจะมีการออกแบบบ้านในรูปแบบ

traditional house แบบดั้งเดิม ซึ่งมีลักษณะเป็นบ้านพักอาศัย 2 ชั้นบนพื้นที่ดินขนาดใหญ่แต่มีพื้นที่ใช้สอยภายในน้อย ซึ่งเป็นจุดที่ทำให้โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ แตกต่างและโดดเด่น เนื่องจากตัวบ้านออกแบบโดยเน้นพื้นที่ใช้สอยเพื่อให้เพียงพอกับลักษณะการใช้ชีวิตของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบคู่แข่งทางตรง

ชื่อโครงการ	VANA RESIDENCE			MAVISTA Prestige Village			SETTHASIRI			NIRVANA BEYOND			THE PARK Avenue Private			NANTAWAN		
	Rama 9 - Srinakarin			Krungthep Kreetha			Krungthep Kreetha 2			Rama 9 - Srinakarin			THE PARK Avenue Private			Rama 9 - Srinakarin		
ผู้พัฒนาโครงการ	Asset Five			MJ One			Sansiri			Nirvana			Four Wings Group			Land & House		
ทำเล/ที่ดิน	อ. ทุ่งพลาภิรมย์ สัตตโณ			อ. ทุ่งพลาภิรมย์			อ. ทุ่งพลาภิรมย์ สัตตโณ			อ. ทุ่งพลาภิรมย์ สัตตโณ			อ. ทุ่งพลาภิรมย์			อ. ทุ่งพลาภิรมย์		
ลักษณะโครงการ	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น			บ้านเดี่ยว 3 ชั้น			บ้านเดี่ยว 3 ชั้น			บ้านเดี่ยว 3 ชั้น			บ้านเดี่ยว 3-4 ชั้น			บ้านเดี่ยว 3 ชั้น		
เนื้อที่โครงการทั้งหมด (ไร่)	19-3-53.3			12-0-74			59-2-85.54			27-0-0			10-3-74			45-0-65.8		
สไตล์การออกแบบ	Modern Luxury			Arch Deco			Modern			Modern			Modern			Modern		
ระบบไฟฟ้า	ใช้ถ่าน			ใช้ถ่าน			บดถ่าน			ใช้ถ่าน			ใช้ถ่าน			ใช้ถ่าน		
ยูนิตรวมทั้งหมด	69			14			79			85			36			88		
วันที่เริ่มเปิดขาย	Q3 2018			Q1 2019			Q2 2019			Q1 2019			Q4 2017			Q2 2020		
ราคาขาย (ล้านบาท)	25 - 50			90 - 170			14 - 36			22.9 - 40			27 - 50			40 - 60		
%SOLD	60%			Sold Out			45%			8%			60%			40%		
แบบบ้าน	A	B	C	MAVISTA	Cachet	Luminary	Elite	Regal	Space	Mind	Luxe	Snowberry	Mulberry	Laurel	Accomplishment	Achievement	Attainment	
พื้นที่ดิน (ตร.ว.)	53-68	56-76	64-136	230 - 275	60-84	78-95	92-141	105-137	69.9	88.6	107.7	64-74	79-97	102-141	102	120	145	
พื้นที่ใช้สอย (ตร.บ.)	400	420	492	914	223	273	357	404	300	370	470	354	439	680	380	433	573	
จำนวนชั้น	3	3	3	3	2	2	2	2	3	3	3	3	3	4	3	3	3	
ห้องนอน	4	4	5	5	4	4	5	5	3	4	4	4	5	4	4	4	5	
ห้องน้ำ	5	5	6	5	4	4	5	5	3	4	4	6	7	6	5	5	6	
ห้องแม่บ้าน	1	1	1	1	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
ที่จอดรถ	4	4	5	6	3	3	3	4	2	3	3	3	3	4	4	4	4	
Double Space	-	-	-	มี	-	-	-	-	-	มี	มี	-	มี	มี	มี	มี	มี	
ลฟต์ใต้ถุน	มี	มี	มี	มี	-	-	-	-	-	-	-	-	มี	มี	มี	มี	มี	
สระว่ายน้ำ	-	-	-	6x12-15 m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	มี	-	-	-	
ค่าโอนรวม (บาท/ตร.บ./เดือน)	100			65	55			50			120			45				

ที่มา: ข้อมูลจาก CBRE

2.2.3 โครงการบ้านรขยา บ้านช้าง 2

(ก) นโยบาย และลักษณะการตลาด

บริษัทฯ พัฒนาโครงการ บ้านรขยา บ้านช้าง 2 ภายใต้นโยบายและกลยุทธ์ ดังนี้

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (Target Customers)

- ด้านประชากรเน้นกลุ่มลูกค้า 2 กลุ่ม หลักดังนี้
 1. กลุ่มลูกค้าที่มีอายุตั้งแต่ 25 – 45 ปี ตั้งแต่วัยทำงาน วัยเริ่มต้นสร้างครอบครัว จนกระทั่งหลังแต่งงานวางแผนจะมีบุตร ตลอดจนครอบครัวที่มีบุตรในวัยตั้งแต่แรกเกิดจนถึงกำลังเข้าศึกษาในมหาวิทยาลัย
 2. กลุ่มลูกค้าที่มีครอบครัวและญาติที่เป็นครอบครัวใหญ่ ที่มีจำนวนตั้งแต่ 4 คนขึ้นไป
 3. กลุ่มลูกค้าที่มีอาชีพที่เป็นข้าราชการ, รัฐวิสาหกิจ, พนักงานบริษัท, เจ้าของกิจการ
- ด้านภูมิศาสตร์เน้นกลุ่มลูกค้าที่อาศัยอยู่ในพื้นที่บริเวณใกล้เคียงและประกอบอาชีพบริเวณใกล้เคียงกับโครงการ ตลอดจนกลุ่มลูกค้าที่มีบุตรเรียนสถานศึกษาใกล้เคียงกับโครงการ
- ด้านเชื้อชาติเน้นกลุ่มลูกค้าคนไทยและคนไทยที่มีสามีชาวต่างชาติ
- ด้านรายได้เน้นกลุ่มผู้มีรายได้ครัวเรือนตั้งแต่ 60,000 บาท ต่อเดือน ขึ้นไป และผู้มีรายได้ส่วนตัวตั้งแต่ 18,000 บาท ต่อเดือน ขึ้นไป
- ด้านวัตถุประสงค์การซื้อเน้นกลุ่มลูกค้าซื้อเพื่อเป็นเจ้าของ และและอาศัยอยู่จริง

2.2.4 โครงการบ้านรชชา วงแหวน-นาดี

(ก) นโยบาย และลักษณะการตลาด

บริษัทฯ พัฒนาโครงการ บ้านรชชา 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

ด้วยทำเลที่ตั้งของโครงการบ้านรชชา บ้านช้าง 2 ตั้งอยู่ที่ ถ.บ้านช้าง ต.หมากแข้ง อ.เมืองอุดรธานี ไม่ไกลจากเมือง และโครงการบ้านรชชา วงแหวน-นาดี ตั้งอยู่ทางเลียบเมืองนาดี ต.นาดี อ.เมืองอุดรธานี จ.อุดรธานี ห่างตัวจากเมืองเพียง 7 กิโลเมตร ซึ่งใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อาทิ ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล โรบินสัน เทสโก้โลตัส (นาดี) และตั้งใกล้ศูนย์ (นาดี) ใกล้สนามบินอุดรธานี ใกล้สถานศึกษาต่าง ๆ ประจำจังหวัด ตั้งแต่ระดับอนุบาลไปจนถึงระดับมหาวิทยาลัย เช่น โรงเรียนอนุบาลอภาพัชร โรงเรียนอุดรพิชัยรักษ์พิทยา โรงเรียนสตรีราชินูทิศ โรงเรียนอุดรพิทยานุกุล และมหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรธานี โดยส่วนผู้ที่สนใจโครงการสามารถติดต่อโครงการได้ทางช่องทาง ดังนี้

1) **บ้านตัวอย่าง และสำนักงานขาย** โครงการจัดให้มีบ้านตัวอย่าง 2 หลัง เป็นแบบบ้านเดี่ยวใหญ่ และแบบบ้านเดี่ยวเล็กซึ่งแบบบ้านเดี่ยวเล็กมีรูปแบบเดียวกันกับบ้านแฝด ลูกค้าสามารถเข้าชมบ้านตัวอย่างได้เพื่อประกอบการตัดสินใจของลูกค้า และทางโครงการจัดให้มีพนักงานขายที่พร้อมจะให้คำแนะนำ และข้อมูลต่าง ๆ กับลูกค้า ตั้งแต่ขั้นตอนกระบวนการจองบ้านจนถึงขั้นตอนโอนกรรมสิทธิ์ได้

2) **สื่อออนไลน์** โครงการบ้านรชชา บ้านช้าง 2 และโครงการบ้านรชชา วงแหวน-นาดี มีสื่อ Social Network เป็นช่องทางการสื่อสารหลักที่ได้รับผลการตอบรับได้อันดับแรกอยู่หลายช่องทาง อาทิ สื่อทางเว็บไซต์, Facebook, Line@ , Intragram , Twitter เป็นต้น เพื่อให้ลูกค้าสามารถรับรู้ข้อมูลต่าง ๆ เบื้องต้น ไม่ว่าจะเป็นแบบบ้าน แปลนบ้าน โปรโมชัน และ Content ต่างๆ รวมถึงการติดต่อสื่อสารกับทางฝ่ายขายผ่านสื่อข้างต้นได้

บ้านรชยา
วงแหวน-นาดี

บ้านพร้อมอยู่
เริ่มต้น **2.29** ล้านบาท
พิเศษ **4** ยูนิท

RACHAYA | บ้านรชยา
REAL ESTATE | วงแหวน-นาดี

088 340 8884

ร้อนนี้ จะไม่ร้อนใจ
รชยา จัดให้ชุ่มฉ่ำ

ฟรี! แอร์ทั้งหลัง*
ค่าส่วนกลาง*
ค่าใช้จ่ายวันโอน*
เริ่ม **2.29** ล้านบาท
เพียง **5** หลัง*

RACHAYA | บ้านรชยา
REAL ESTATE | วงแหวน-นาดี

088 340 8884

การโฆษณาผ่าน สื่อออนไลน์

3) **ป้ายบิลบอร์ด** การติดตั้งป้ายบิลบอร์ดโครงการเพื่อเป็นสื่ออีกช่องทางตามถนนสายหลักภายในจังหวัดอุดรธานี เช่น บริเวณถนนนิติโย ถนนบุญยาวหาร ถนนพรหมประกายและบริเวณถนนบ้านช้างซึ่งเป็นป้ายหน้าทางเข้าซอยมายังโครงการ และเส้นรอบวงแหวน เป็นเส้นหลักที่มีลูกค้าเดินทางไปมาในถนนเส้นนี้อยู่เป็นจำนวนมาก และเป็นช่องทางที่ค่อนข้างได้ผลที่ดีรองลงมาจากสื่อออนไลน์ โดยในป้ายจะบอกถึงโปรโมชัน ราคาเริ่มต้น ตลอดจนช่องทางการติดต่ออื่นๆ เพื่อสร้างการรับรู้ให้กับผู้ที่สนใจและสามารถเข้าไปยังโครงการได้อีกด้วย

4) โบรชัวร์/ใบเสนอ เป็นสื่อที่ไว้รองรับเมื่อเวลามีลูกค้า Walk-in เข้ามาเยี่ยมชมโครงการ จะได้รับข้อมูลเบื้องต้น คือ รูปแบบบ้าน แปลนบ้าน ราคาขาย พื้นที่ใช้สอย เป็นต้น

การกำหนดตำแหน่งทางการตลาดของผลิตภัณฑ์



จากภาพแสดงให้เห็นถึงตำแหน่งทางการตลาดของ โครงการบ้านรชยา บ้านช้าง 2 และโครงการบ้านรชยา วงแหวน-นาดี มีจุดเด่นในเรื่องของราคาและทำเลดีกว่าคู่แข่ง ในขณะที่คู่แข่งที่มีระดับราคาใกล้เคียงจนกระทั่งสูงกว่าแต่มีทำเลที่ด้อยกว่า

(ข) การแข่งขันภายในอุตสาหกรรมปีที่ผ่านมาและภาวะอุตสาหกรรมสภาพการแข่งขันในอนาคต

อสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดอุดรธานีเป็นตลาดที่มีศักยภาพมาก เพราะจังหวัดอุดรธานีเป็นที่กล่าวถึงอย่างมากในเรื่องของความเจริญทางเศรษฐกิจ หลังจากมีนโยบายเปิดการค้าเสรี หรือ AEC ทำให้เมืองที่อยู่ติดชายแดนได้รับความสนใจเป็นพิเศษทั้งเหล่านักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงนักธุรกิจที่มองเห็นโอกาสในการทำธุรกิจ เนื่องจากอุดรธานีมีเส้นทางตรงที่เป็นเมืองใกล้ชายแดนลาว เป็นจังหวัดที่มีขนาดใหญ่ที่สุดของทางอีสานเหนือ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งศูนย์การค้า การขยายตัวของค้าปลีก และแหล่งไลฟ์สไตล์ รองรับคนจากทางฝั่งไทยและทางฝั่งลาวให้เข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดอุดรธานีเป็นจำนวนมาก ทำให้ความเจริญหลังไหลเข้ามาในจังหวัดค่อนข้างมาก อีกหนึ่งจุดสำคัญคือ ถึงแม้จังหวัดหนองคายจะเป็นจังหวัดซึ่งอยู่ติดชายแดนของประเทศลาว แต่ด้วยขนาดจังหวัดที่ค่อนข้างเล็กและไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากนักจึงส่งผลให้จังหวัดอุดรธานีที่มีความพร้อมมากกว่าและได้รับการตอบรับที่ดีกว่าจากคนลาวที่เข้ามาท่องเที่ยวจับจ่ายใช้สอยในจังหวัด การเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดของคนลาวเป็นการเพิ่มศักยภาพของจังหวัดอุดรธานีขึ้นอีกระดับหนึ่ง



แผนภาพแสดงอาณาเขตแนววงแหวนรอบ จังหวัดอุดรธานี

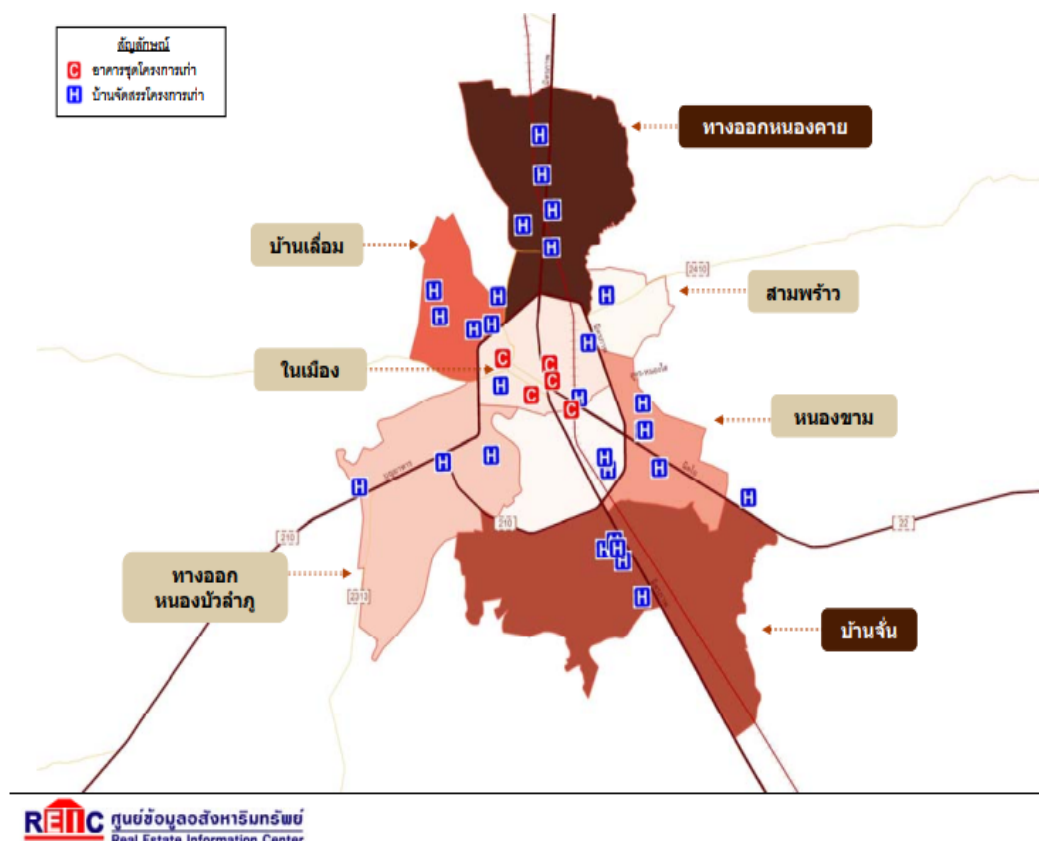
สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยอุดรธานีในปี 2562 นับจากต้นปีถึงเดือนสิงหาคม 2562 มีบ้านจัดสรรใหม่เปิดโครงการเพียง 2 โครงการ เนื่องจากตลาดยังไม่มีแรงจูงใจใหม่ ๆ ที่จะบูมขึ้นได้ แต่ยังสามารถเดินไปได้เรื่อยๆ เนื่องจากอุดรธานีเป็นจังหวัดใหญ่ มีศักยภาพในอีสานตอนบนและจังหวัดใกล้เคียงโดยรอบ แต่เวลานี้ยังมีข้อจำกัดด้านต่าง ๆ พอสมควร ต้องอาศัยเวลาอีกสักระยะ ที่จะทำให้อุทธริยกรรมนี้มีความเติบโตและสร้างอัตราความต้องการของตลาด จากที่จะมีแผนลงทุนมาถึงพื้นที่ในอนาคต 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 เป็นอาคารพาณิชย์ร้อยละ 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 โคราซีสาน ปีที่ 45 ฉบับที่ 2601 วันที่ 6 – 12 พฤศจิกายน 2562



ในปี 2563 คาดว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดอุดรธานีจะชะลอตัว อุปทานในตลาดยังเหลืออีกมาก โดยเฉพาะบ้านระดับราคา 3-5 ล้านบาท ในสินค้าคงเหลือที่สร้างเสร็จแล้ว การพัฒนาโครงการใหม่ จะมีการชะลอตัวหลายโครงการเพื่อรอจังหวะที่เหมาะสม ทั้ง ๆ ที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรแล้ว และการพัฒนาโครงการใหม่ คงต้องคำนึงถึง เรื่องรูปแบบบ้านและระดับราคาขาย ตามความต้องการของตลาด และกำลังซื้อ เป็นเรื่องสำคัญ รูปแบบการพัฒนาโครงการใหม่ จะมีบ้านระดับราคาขายที่ 1-2 ล้าน เพิ่มมากขึ้น ตามกำลังซื้อในตลาดผู้บริโภค ส่วนโครงการคอนโดมิเนียม ในจังหวัดอุดรธานี จะยังไม่มีโครงการพัฒนาโครงการเกิดขึ้น

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

ในจังหวัดอุดรธานีมีโครงการหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ ถูกพัฒนาขึ้นมากมาย ทั้งโครงการที่เป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านแฝด ซึ่งคู่แข่งทางตรงของโครงการบ้านรขยา บ้านข้าง 2 และโครงการบ้านรขยา วงแหวน-นาดีนั้น มีรายละเอียดต่อไปนี้

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

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ ที่ดิน (ตรว.)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	เปิด ขาย	ประเภท	ราคา/ยูนิต(ล้าน บาท)	จำนวน ยูนิตรวม	ยอดขาย (ยูนิต)	ยอด คงเหลือ	ขาย เฉลี่ย/ เดือน	หมายเหตุ
1	บ้านรขยา บ้านข้าง 2	ถ.บ้านข้าง ต. หมากแข้ง	45-90	154-181	Jan-61	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น /บ้านแฝด	2.49-5.29	161	161	0	6	ทำเลอยู่ใน เมือง
2	บ้านรขยา วง แหวน-นาดี	ถ.วงแหวน จังหวัดอุดรธานี ต.นาดี	42-106	152-176	Dec-62	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น /บ้านแฝด	2.19-3.19	89	35	54	4	ทำเลอยู่ใน เมือง
3	ศุภาลัย พาร์ ควิลล์ นิติโย	ถ.อุดร - สกล	50 -73	150 - 175	Jun-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	May-59	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น/ บ้านแฝด /ทาวนิโฮม	1.8 - 5	270	190	80	4	ทำเลอยู่ นอกเมือง
5	ศุภาลัย โนว วิลล์	ต.บ้านจั่น	18 - 35	113 - 122	Oct-60	ทาวนิโฮม 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	Mar-61	บ้านชั้นเดียว /บ้าน 2 ชั้น	3.59 - 4.5	41	22	19	1	ทำเลอยู่ นอกเมือง
7	ธันวาทาวน์	ถ.บ้านเลื่อม	60 - 68	183,211,144	Aug-57	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น, บ้านชั้นเดียว	3.29 - 5	2.89 - 5	66	50	16	ทำเลอยู่ นอกเมือง
8	ลิเวลไลฟ์ ทาวน์	ถ.มิตรภาพ อุดร- ขอนแก่น	41 - 60	161-215	Apr-61	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	3.19 - 4.79	56	20	36	2	ทำเลอยู่ นอกเมือง
9	พลิน วิลล์	ต. บ้านเลื่อม	70 - 133	157 - 211	Sep-55	บ้านชั้นเดียว	3.8 - 4.6	150	100	50	1	ทำเลอยู่ นอกเมือง
10	อิสรา 2	หนองส้าโรง	50 - 70	145 - 190	Jun-61	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	2.89 - 4.8	126	84	42	3	ทำเลอยู่ นอกเมือง
11	ศรีธานี ชิงค์ แลนด์	ถ.อุดร - หนองคาย	42 - 58	157 - 178	Jun-61	บ้านแฝด 2 ชั้น /บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	1.99 - 4.00	134	51	83	1	ทำเลอยู่ นอกเมือง (ไกล)
12	เดอะริช บ้าน เลื่อม	ต.บ้านเลื่อม	50 - 75	125 - 137	Oct-61	บ้านชั้นเดียว	2.29 - 2.59	115	114	1	4	ทำเลอยู่ นอกเมือง
13	สิริวิลเลจ	ถ.อุดร- หนองบัวลำภู ต. นิคมสงเคราะห์	54 - 70	115 - 255	Jul-58	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น /บ้านชั้นเดียว	2.89 - 5.89	175	48	127	1	ทำเลอยู่ นอกเมือง
14	สิริน นารา	ถ.อุดร - หนองคาย	61	152 - 245	Dec-59	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	3.56 - 5.6	118	98	20	1	ทำเลอยู่ นอกเมือง (ไกล)
15	เดอะ นายนี	ถ.เลียงเมือง หนองคาย-สกล	62	170 - 218	May-62	บ้านเดี่ยว/แฝด 2 ชั้น	2.89 - 4	54	20	46	1	ทำเลอยู่ นอกเมือง (ไกล)
16	เมโทร ปาร์ค	ต.นาดี บ้าน หนองหัวหมู	40-60	145-200	Jun-62	บ้านแฝด/เดี่ยว 2 ชั้น	1.69 - 2.7	227	28	199	1	ทำเลอยู่ นอกเมือง (ไกล)

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อ ที่ดิน (ตรว.)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	เปิด ขาย	ประเภท	ราคา/ยู นิต(ล้าน บาท)	จำนวนยู นิตรวม	ยอดขาย (ยูนิต)	ยอด คงเหลือ	ขาย เฉลี่ย/ เดือน	หมายเหตุ
17	เสนา วิลล์	ถ.อุดร - หนองบัวลำภู ต. นาดี	56 - 70	120 - 160	Mar-62	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น / บ้านชั้นเดียว	2.69 - 3.89	166	9	157	1	ทำเลอยู่ นอกเมือง (ไกล)
18	บ้านแสนสุข หนองขาม	ถ.อุดร - สกลนคร	30 - 76	142 - 181	Dec-59	บ้านแฝด 2 ชั้น / บ้านเดี่ยว 2 ชั้น / บ้านชั้นเดียว	2.25 - 3.56	86	71	15	2	ทำเลอยู่ นอกเมือง (ไกล)
19	ศุภาลัย ไพร์ด์	ต.หนองบัว	38 - 200	120 - 318	มี.ค.-63	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น/ บ้านแฝด/ทาวน์ โฮม	2 - 9	450	96	354	6	ทำเลอยู่ นอกเมือง
20	ศุภาลัย วิลล์ มิตรภาพ-บ้าน จั่น	ต.บ้านจั่น	35 - 80	120 - 180	พ.ค.-57	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น/ บ้านแฝด/ทาวน์ โฮม	2 - 4	248	237	11	2	ทำเลอยู่ นอกเมือง

2.2.5 โครงการอาคารชุดต้นสน วัน เรสซิเดนซ์

(ก) นโยบาย และลักษณะการตลาด

บริษัทฯ ร่วมพัฒนาโครงการอาคารชุดต้นสน วัน เรสซิเดนซ์ ภายใต้นโยบายและกลยุทธ์ ดังนี้

แนวคิดการพัฒนาโครงการ (Concept)

"ความมีระดับ หรือ CLASS" อาจเปรียบได้ว่าเป็นมรดกล้ำค่าบนที่ดินใจกลางกรุงเทพมหานครที่หาไม่ได้แล้วที่ได้รับการส่งต่อจากรุ่นสู่รุ่น

วิสัยทัศน์ของเราคือการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ดีที่สุดในรูปแบบคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์ชีวิตที่มีคุณภาพโดดเด่น มีคุณค่าอยู่เหนือกาลเวลา และถูกส่งต่อเป็นมรดกสืบทอด ตามแนวคิด "A CLASS OF ONE'S OWN"

กลยุทธ์การตลาดหลัก (Key Marketing Strategy)

- พัฒนาโครงการระดับ Super luxury สำหรับผู้พักอาศัยสุดพิเศษเพียง 80 ครอบครัว ในซอยต้นสน ซึ่งเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ครอบครองโดยสมบูรณ์ (Freehold) เพียงไม่กี่แปลงที่เหลืออยู่ในบริเวณนี้ อันรายล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน
- เน้นการออกแบบเหมาะสมที่สุดโดยผสมผสานระหว่างคุณภาพ การใช้งาน และความทนทาน ในทุกด้านของการออกแบบเพื่อให้แน่ใจว่าห้องชุดจะได้รับการสืบทอดอย่างภาคภูมิใจในฐานะมรดกของครอบครัวสืบทอดสู่คนรุ่นต่อไป
- การร่วมมือกับทีมงานผู้ออกแบบและผู้รับเหมาระดับแนวหน้า รวมถึงคัสดิสริวส์และอุปกรณ์ชั้นเยี่ยมเพื่อตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตอย่างมีระดับของผู้พักอาศัย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (Target Customers)

- ด้านประชากรเน้นกลุ่มลูกค้า 2 กลุ่ม หลักดังนี้
 1. กลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูงทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ
 2. กลุ่มลูกค้าผู้ชื่นชอบการใช้ชีวิตใจกลางเมืองพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันและรายล้อมไปด้วยศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานชั้นนำของประเทศ
- ด้านภูมิศาสตร์เน้นกลุ่มลูกค้าที่คุ้นเคยและอาศัยอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ, ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)
- ด้านเชื้อชาติเน้นกลุ่มลูกค้าคนไทย และชาวต่างชาติ
- ด้านรายได้เน้นกลุ่มผู้มีรายได้ครัวเรือนตั้งแต่ 500,000 บาท ต่อเดือน ขึ้นไป
- ด้านวัตถุประสงค์การซื้อเน้นกลุ่มลูกค้าซื้อเพื่อเป็นเจ้าของ และกลุ่มที่ลงทุนระยะยาว

การจำหน่าย และช่องทางการจัดจำหน่าย

ดำเนินการขายโครงการโดยทีมงานมืออาชีพจาก บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งนอกจากดูแลการขายแล้วยังวางแผนการตลาดและแผนงานส่งเสริมการขาย โดยมีทีมอยู่ประจำที่สำนักงานขายของโครงการด้วย

การโฆษณาประชาสัมพันธ์

บริษัทฯ จะไม่มีการทำการตลาดแบบปูพรมในทุกสื่อการตลาด แต่จะเน้นสื่อที่เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเฉพาะเจาะจงได้และมีผลกับการตัดสินใจ โดยรูปแบบของโครงการจะสอดคล้องกับภาพลักษณ์ของ Brand ที่สื่อให้เห็นถึงคอนโดมิเนียมที่น่าสมัยมีความเป็นนานาชาติ ตอบโจทย์ผู้อยู่อาศัยที่พิถีพิถัน และนักลงทุนที่ชาญฉลาด โดยทีมงานของบริษัทฯ ได้จัดงานพิเศษสำหรับ กลุ่มลูกค้า VVIP และจัดการเปิดตัวโครงการ (Grand Opening Event) และจัดกิจกรรม THANKYOU PARTY เพื่อแทนคำขอบคุณลูกค้าสำหรับยอดขายกว่าร้อยละ 80 ในวันเปิดตัวโครงการ อีกทั้งโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการผ่านสื่อออนไลน์ เป็นหลัก

โครงการมีการโฆษณาผ่านสื่อ การจัดกิจกรรม การให้ป้ายโฆษณา และสื่อออนไลน์ ในรูปแบบที่หลากหลายดังนี้

1. Grand Opening Event



2. Thank You Party Event



(ข) การแข่งขันภายในอุตสาหกรรมปีที่ผ่านมาและภาวะอุตสาหกรรมสภาพการแข่งขันในอนาคต

ในครึ่งปีแรกของปี 2563 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครลดตัว มีการเปิดตัวคอนโดมิเนียมไม่ถึง 10,000 ยูนิต ซึ่งต่ำกว่าปริมาณการเปิดตัวคอนโดมิเนียมในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ซึ่งมีการเปิดโครงการใหม่มากกว่า 60,000 ยูนิตต่อปี อย่างไรก็ตาม หลังจากที่ได้รับคำสั่ง

ประกาศผ่อนคลายมาตรการล็อกดาวน์ในวันที่ 3 พฤษภาคม 2563 ธุรกิจต่าง ๆ ค่อย ๆ กลับมาฟื้นตัว และเริ่มมีผู้พัฒนาโครงการที่พักอาศัยบางรายเปิดตัวคอนโดมิเนียมโครงการใหม่ จากรายงานของแผนกวิจัย ซีบีอาร์อี พบว่ามีโครงการคอนโดมิเนียมใหม่เกิดขึ้นตามแนวรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายใหม่และแนวเส้นทางรถไฟฟ้าในอนาคตราคาเริ่มต้นต่ำกว่า 2 ล้านบาท และโครงการใหม่ที่อยู่ตามแนวรถไฟฟ้าที่มีอยู่เดิมมักจะมีราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ขณะเดียวกัน ก็ยังไม่มีคอนโดมิเนียมระดับบนและระดับ Luxury เปิดตัวใหม่ในปีนี เนื่องจากยังมีอุปทาน (Supply) ที่คงเหลือในตลาดและต้นทุนที่ดินในย่านใจกลางเมืองยังคงสูงต่อการพัฒนาโครงการ ในขณะที่นักลงทุนมีความระมัดระวังมากขึ้นในการใช้เงินสดจำนวนมากในช่วงเวลาที่ไม่มีความแน่นอนจากปัจจัยการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19, สถานะเศรษฐกิจชะลอตัว และปัจจัยความขัดแย้งต่าง ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้น โดยราคาของคอนโดมิเนียมในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ชั้นใน ได้แก่ เขตปทุมวัน วัฒนา ราชเทวี พญาไท และสาทร มีราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรอยู่ที่ 1.4 แสนบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนเพียงร้อยละ 1.30 ซึ่งถือเป็นอัตราการขยายตัวที่ต่ำที่สุดนับตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ปี 2552

ในช่วงครึ่งหลังของปี 2563 แม้ว่าสัญญาณแนวโน้มที่ดีในการฟื้นตัวของตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร แต่ปริมาณคอนโดมิเนียมใหม่ที่จะแล้วเสร็จและจะเข้าสู่ตลาดยังเป็นที่น่ากังวล เนื่องจากคาดว่าภายในปี 2563 จะมีคอนโดมิเนียมกว่า 60,000 ยูนิตที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ และอีกประมาณ 80,000 ยูนิตจะแล้วเสร็จในปี 2564 และ ปี 2565 ด้วยจำนวนคอนโดมิเนียมมากกว่า 140,000 ยูนิตที่รอการโอนในช่วงระยะ 2 ปีข้างหน้า จึงมีความเป็นไปได้ว่าอาจมีการทิ้งเงินของคอนโดมิเนียมจำนวนมากซึ่งอาจจะทำให้ตลาดกลับเข้าสู่ภาวะผันผวนอีกครั้ง เนื่องจากผู้ซื้อจำนวนมากต้องการเก็บเงินสดไว้อาจตัดสินใจที่จะไม่โอนห้องชุดที่ได้จองไว้

ที่มา: <https://ibusiness.co/detail/9630000089646> และ <https://www.mitihoon.com/2020/07/04/186105/>

ในเขตเพลินจิต หลังสวน และชิดลม มีโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Super Luxury ถูกพัฒนาขึ้นมากมาย ซึ่งคู่แข่งทางตรงของโครงการ ต้นสน วัน เรสซิเดนซ์ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โดยเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการคู่แข่ง โครงการ ต้นสน วัน เรสซิเดนซ์ มีรายละเอียด ดังนี้

Project	Tonson One Residence	28 Chidlom	Noble Ploenchit	Muniq Langsuan	Nimit Langsuan	Sindhorn Tonson	Sindhorn Residence
Developer	Tonson Development	SC Asset	Noble Development	Major Development	Pace Development	Siam Sindhorn	Siam Sindhorn
Location	Soi Tonson	Chidlom Rd.	Ploenchit	Tonson Rd.	Langsuan Rd.	Tonson - Sarasin	Between Langsuan Soi 1, 2

Project	Tonson One Residence	28 Chidlom	Noble Ploenchit	Muniq Langsuan	Nimit Langsuan	Sindhorn Tonson	Sindhorn Residence
Fully Fitted, Fully Furnish	Fitted	Fitted	No Furniture	Fitted	Fitted	Fully Fitted	Fully Fitted
Nearest BTS/MRT Station	BTS Chidlom	BTS Chidlom	BTS Ploenchit	BTS Chidlom	BTS Rajadamri	BTS Rajadamri	BTS Chidlom
Distance from BTS/MRT Station (m.)	300	250	110	1200	950	900	800
Land Size	0 -3-85.3	3-0-24	9-0-92.4	1-1-66.5	2-3-31	1-2-54.14	4
Total Tower	1	2	3+1	1	1	1	2
Floor	29	20 / 40	14/ 51/ 45	28	53	17+3 Basement	34 and 10
Elevator	Private Lift	3+1 / 4+1	Private Lift	2+1	4+1	2	4+2
Total Unit	80	182 / 243	1444	166	187	59	200
Unit/Floor	4	11 / 7	10, 14, 17	4 - 10	6	6	6, 4
Parking Lots	115	348.5	1010.8	185	187	56	342
% of Parking	146%	82%	70%	111%	100%	96%	171%
Room Size : Avg Size (sq.m.)	1BR: 57-74.5 2BR: 108-117.5 3BR: 174-174.5 PH: 255 Duplex PH: 300-387.5	Studio: 0 / 33.5 1BR: 38-57/ 40-50 2BR: 75-105/ 69-91 3BR: 130-132/ 120-200 Duplex: 0 /187-191 PH: 0/100	1BR: 43-61 2BR: 69-119 3BR: 110-133 Duplex: 144-199 PH: 139-178	1BR: 50-78 2BR: 83-101 3BR: 121-179 PH: 254-280	2BR: 78-130 3BR: 136-202 4BR: 336 PH: 617	2BR: 85 3BR: 105, 140	Studio: 35 1BR: 68-76 2BR: 103-147 3BR: 145-297 4BR: 342-345
Construction Start	April 2020	April 2016	December 2011	June 2018	October 2015	June 2015	n/a
Completion Date	April 2023	May 2020	Q4 2017	August 2021	December 2018	May 2018	Completed

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์ หรือบริการ

เนื่องจากบริษัทฯ ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จึงมีแนวทางการจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ โดยเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของ Use Looking For Site ซึ่งบริษัทฯ จะกำหนดรูปแบบโครงการที่เหมาะสม เพื่อใช้เป็นแนวทางในการจัดหาที่ดินที่เหมาะสมกับรูปแบบโครงการ เพื่อ

ทำการก่อสร้างเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม และโครงการประเภทอื่น ๆ ทั้งนี้การกำหนดรูปแบบโครงการเบื้องต้นนั้น บริษัทฯ จะตัดสินใจโดย ผ่านการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการใน 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 มีสมาชิกทุกเพศทุกวัย โดยให้ความสำคัญกับทั้ง 3 เจเนอเรชัน และไม่ต้องอาศัยอยู่ในโครงการที่มีขนาดใหญ่เกินไป ในขณะที่เดียวกันก็ไม่ประสงค์จะอยู่ในโครงการที่เล็กจนเกินไปเนื่องจากต้องแบกรับค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่สูงเกินความจำเป็น
2. **โครงการคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัยต้องเดินทางถึงสถานีรถไฟฟ้าสายหลัก** โดยต้องอยู่ในระยะไม่เกิน 500 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า และหากไม่ใกล้จากสถานีรถไฟฟ้าที่เป็นสถานีเชื่อมต่อ (Interchange Satation) จะพิจารณาเป็นพิเศษ

หลังจากผ่านการคัดกรองจากหลักเกณฑ์ข้างต้น บริษัทฯ จะพิจารณาตามระดับราคา ประเภท และลักษณะราคาตามที่โครงการต้องการขาย พร้อมทั้งปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.3.1.1 ข้อกำหนดด้านกฎหมาย

ก่อนทำการเลือกซื้อที่ดินนั้นบริษัทฯ จะทำการศึกษาข้อกำหนดต่าง ๆ อันเกี่ยวข้องกับที่ดิน เพื่อตรวจสอบว่าสามารถทำโครงการได้อย่างถูกต้องตามกฎหมายและราบรื่นหรือไม่

2.3.1.2 บริบททางกายภาพ

บริษัทฯ เลือกซื้อที่ดินที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี ซึ่งสามารถสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับโครงการและบริษัทฯ ได้ นอกจากนี้ ทำเลที่ดินที่จัดหาจะต้องมีความสะดวกในการเข้าถึง มีความใกล้กับสถานที่สำคัญและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

2.3.1.3 ขนาดแปลงที่ดิน

ขนาดที่ดินต้องมีความเหมาะสมในการพัฒนาโครงการ โดยที่ดินที่โครงการต้องการหาเพื่อทำหมู่บ้านจัดสรรนั้นจะมีขนาดที่ดินประมาณ 9 ไร่ ขึ้นไป มีหน้ากว้าง มีทิศทางที่ดีถูกต้องตามหลักฮวงจุ้ย แปลงจัดสรรแบ่งลงตัวตามขนาดบ้าน ในขณะที่ที่ดินที่ใช้สำหรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมจะมีขนาดตั้งแต่ 300 ตร.ว. ขึ้นไป ทั้งนี้รูปร่างของที่ดินต้องมีความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการด้วย

2.3.1.4 ทำเลที่ตั้ง และการเข้าถึง

ที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการในกรุงเทพฯ นั้นต้องมีความสะดวกในการเดินทางเข้าสู่ศูนย์กลางเมือง 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 จะมีการว่าจ้างที่ปรึกษาสิ่งแวดล้อมเพื่อดำเนินการจัดเตรียมรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA Report) เพื่อให้สามารถขออนุญาตต่าง ๆ อย่างถูกต้องตามกฎหมายจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม เมื่อเกิดการก่อสร้างเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม อีกทั้งเมื่อเริ่มมีการก่อสร้างได้ควบคุม และตรวจสอบด้านระบบน้ำเสีย โดยน้ำเสียจากแต่ละโครงการ จะได้รับการบำบัดก่อนระบายลงบ่อพัก รวมทั้งจัดให้มีการตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งให้ได้มาตรฐานตามกฎหมายกำหนดไว้ก่อนระบายลงสู่สาธารณะ เพื่อไม่ให้มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยมีการติดตามผล และประสานงานกับหน่วยงานราชการอย่างต่อเนื่อง

2.3.1.6 สภาพตลาด

บริษัทฯ จะเลือกซื้อที่ดิน ในทำเลที่มีสภาวะตลาดเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ คือมีอุปสงค์ 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 โดยมุ่งให้แบบบ้านตอบโจทย์ผู้อาศัยอย่างแท้จริง กล่าวคือ เน้นพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ยกตัวอย่างเช่น โครงการวิลล่า เรสซิเดนซ์ มีลิฟต์ภายในบ้านเพื่อตอบสนองความต้องการของครอบครัวที่มีผู้สูงอายุ หรือผู้พิการบกรบรองให้มีความปลอดภัยสูงสุด ด้วยแนวคิด Universal design และออกแบบให้อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสมและ/หรือสามารถติดตั้งได้ทุกหลังในภายหลังหากไม่ต้องการ มีระบบอินเทอร์เน็ตความเร็วสูงและสาย LAN ที่จำเป็นต่ออุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ติดตั้งทุกจุดทั่วบ้าน สามารถรองรับระบบ Home Automation ที่เรียบง่ายและใช้งานได้ง่าย หากลูกค้าต้องการติดตั้งเพิ่มเติมเพื่ออำนวยความสะดวก เป็นต้น

2.3.2.3 ขั้นตอนพัฒนาแบบโครงการ

บริษัทฯ จะดำเนินการออกแบบโครงการควบคู่ไปกับการทำงานของผู้ออกแบบ มีบุคลากรที่เกี่ยวข้องงานก่อสร้างเป็นทีมควบคุมการก่อสร้างหลัก โดยทีมงานก่อสร้างของบริษัทฯ จะเป็นศูนย์กลางในการประสานงานกับทีมออกแบบ ไม่ว่าจะเป็นสถาปนิก ภูมิสถาปัตย์ 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

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

2.3.2.5 ขั้นตอนการจัดหาผู้รับเหมา

บริษัท จะดำเนินการจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการโดยจะพิจารณาผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ และมีความน่าเชื่อถือ ประกอบกับมีกำลังการผลิตที่สามารถดำเนินงานก่อสร้างจนสำเร็จลุล่วงได้ภายในเวลาที่กำหนดอย่างมีคุณภาพ โดยส่วนมากจะเป็นผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์และเคยร่วมงานกันมาก่อนหน้านี้จะพิจารณาเป็นพิเศษ นอกจากนี้ยังต้องมีผลงานที่โดดเด่นในอดีต มีชื่อเสียง และมีความถนัดในการทำงานโดยเฉพาะงานที่มีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการที่ต้องการให้ก่อสร้าง โดยบริษัท จะเลือกผ่านกระบวนการประมูลราคา ค่าก่อสร้าง ทั้งนี้บริษัท จะทำการประเมินคุณภาพงานของผู้รับเหมาเป็นระยะ ๆ เพื่อนำมาปรับปรุงข้อผิดพลาดต่าง ๆ ให้ดีขึ้น

2.3.2.6 ขั้นตอนการก่อสร้าง

บริษัท มีการจัดตั้งทีมสำหรับควบคุมงานก่อสร้างโดยเฉพาะ ซึ่งจะคอยควบคุมการทำงานของผู้รับเหมา เพื่อให้ก่อสร้างได้แล้วเสร็จตามเวลา มีคุณภาพดี ใช้งบประมาณไม่สิ้นเปลือง และเกิดข้อผิดพลาดน้อยที่สุด โดยจะมีการตกลงด้านการจัดหาวัสดุก่อสร้างกับทีมผู้รับเหมาตามความเหมาะสมของวัสดุแต่ละชนิด เพื่อหาแนวทางควบคุมงบประมาณให้อยู่ในเกณฑ์ที่กำหนด

2.3.2.7 ขั้นตอนการตรวจเช็คผลงาน

บริษัท มีการจัดตั้งทีมสำหรับตรวจเช็คคุณภาพของโครงการก่อนการส่งมอบ เพื่อให้ลูกค้าได้รับโครงการที่มีความสมบูรณ์ที่สุด

2.3.2.8 ขั้นตอนการติดตามผลงาน

บริษัท มีการดำเนินการติดตามผลงานหลังส่งมอบ โดยมีการสอบถามความพึงพอใจ และข้อเสนอแนะต่าง ๆ จากลูกค้า เพื่อนำคำแนะนำของลูกค้าไปพัฒนาและปรับปรุงให้ดีขึ้นในการพัฒนาโครงการต่อไป

2.3.2.9 ขั้นตอนการบริการหลังการขายและ Property Management

การบริหารหลังการขายและ Property Management เป็นส่วนสำคัญในการสร้างรากฐานที่ยั่งยืนให้กับบริษัท จากงานวิจัยตลาดของ AGENCY FOR REAL ESTATE พบว่ากว่าร้อยละ 60 ของยอดขายโครงการมาจากลูกค้าเก่าที่แนะนำและให้ความเชื่อมั่นกับลูกค้าใหม่ในการตัดสินใจเลือกซื้อโครงการ บริษัท จะทำการคัดเลือกผู้บริหารโครงการที่มีประสบการณ์มาเป็นผู้บริหารโครงการต่อจากบริษัท เมื่อมีการส่งมอบโครงการเรียบร้อยแล้ว โดยขั้นตอนที่เวลานี้

บริษัทฯ ได้จัดตั้งทีมงานโดยเฉพาะเพื่อประสานงานที่เกี่ยวกับ Property Management เพื่อให้
ความมั่นใจลูกค้าว่า ทั้งโครงการจะได้รับการดูแลอย่างต่อเนื่องและดีที่สุด

2.4 จุดแข็ง/จุดอ่อนโดยรวมของบริษัทฯ

จุดแข็ง	จุดอ่อน
<ol style="list-style-type: none"> มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจนเนื่องจาก รูปแบบของโครงการที่แตกต่าง สามารถขยายโครงการโดยซื้อที่ดินทำเลที่ดี ได้ในราคาที่สูงกว่าผู้พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ทั่วไปซึ่งเน้นเนื้อที่ดินใน การขายบ้านแต่ละหลังเนื่องจากบริษัทฯ เน้นสร้างมูลค่าเพิ่มจากการก่อสร้างและ ออกแบบ ผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ จะมีจุดแข็งที่ชัดเจน เรื่องราคาต่อพื้นที่ใช้สอย ทีมงานมีทั้งคนรุ่นใหม่และผู้มีประสบการณ์ ในวงการที่ผสมผสานกันอย่างลงตัว ทำให้ เข้าใจกลุ่มเป้าหมายเป็นอย่างดี มีความคล่องตัวและยืดหยุ่นสูงในการ พัฒนาผลิตภัณฑ์ เนื่องจากจำนวนโครงการในแต่ละปีจะมีไม่ มากแต่มีมูลค่าที่สูง บริษัทฯ จึงให้ความใส่ใจ และลงรายละเอียดได้เต็มที่ ทำให้มีการ บริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพในทุก ๆ สายงาน และมีสัดส่วนกำไรต่อรายได้ที่สูง เกินมาตรฐาน 	<ol style="list-style-type: none"> บริษัทฯ และชื่อโครงการของบริษัทฯ ยังไม่ เป็นที่รู้จักในวงกว้าง จึงไม่สามารถแข่งขัน อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดในระดับตลาดที่ ครอบคลุมทุกกลุ่มลูกค้า (Mass Market Segment) ซึ่งเป็นตลาดที่ใหญ่ที่สุดใน ประเทศไทยได้ ณ ปัจจุบัน กลุ่มลูกค้าที่เป็นเป้าหมายของโครงการ เข้าถึงได้ค่อนข้างยากในเชิงของการตลาด และมีฐานข้อมูลจำกัด

2.5 การงานที่ยังไม่ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดขายแล้วแต่ยังอยู่ระหว่างก่อสร้างทั้งหมด 3 โครงการตามรายละเอียด ดังนี้

โครงการ		วนา เรสซิเดนซ์	บ้านรัชยา บ้านช้าง 2	บ้านรัชยา วังแหวน-นาดี	ต้นสน วัน เรสซิเดนซ์
บริษัทผู้พัฒนา		บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัท รัชยาเรียลเอสเตท จำกัด	บริษัท รัชยาเรียลเอสเตท จำกัด	บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้ง		เขตบางกะปิ ถนนศรีนครินทร์ – ร่มเกล้า (กรุงเทพมหานครใหม่)	ถ.บ้านช้าง ต.หมากแข้ง อ.เมืองอุดรธานี	ถ.วงแหวนจังหวัดอุดรธานี ต.นาดี อ.เมืองอุดรธานี	ซอยต้นสน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
รูปแบบ		บ้านเดี่ยวรูปแบบ สไตลิมิเดิร์น ลักซ์วรี	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด สไตลิมิเดิร์น	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด สไตลิมิเดิร์น	คอนโดมิเนียม 29 ชั้น ระดับ Super Luxury
โครงการ	พื้นที่โครงการ (ตร.ว.)	7,953.3	13,349.0	8,010.4	385.3
	จำนวนยูนิต	69	161	89	80
	มูลค่า (ลบ.)	1,862.00	486.87	223.92	2,850
ช่วงที่เปิดขาย		กันยายน 2561	มกราคม 2561	ธันวาคม 2562	เมษายน 2563
ช่วงที่เริ่มโอน		มีนาคม 2562	สิงหาคม 2561	ตุลาคม 2563	เมษายน 2566
โอนแล้ว	จำนวนยูนิต	32	161	38	-
	มูลค่า (ลบ.)	843.41	486.87	87.09	-
จองและทำสัญญา	จำนวนยูนิต	8	-	14	61
	มูลค่า (ลบ.)	287.59	-	38.47	1,862.22
คงเหลือขาย	จำนวนยูนิต	29	-	37	19
	มูลค่า (ลบ.)	825.95	-	98.36	987.78
วันที่คาดว่าจะปิดโครงการ		ธันวาคม 2564	พฤศจิกายน 2563	ธันวาคม 2564	ธันวาคม 2566

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

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 ออกประกาศการกำหนดเงินดาวน์ขั้นต่ำหรืออัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) ให้สะท้อนความเสี่ยงได้ดีขึ้น สำหรับการผ่อนที่อยู่อาศัยพร้อมกัน 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 2563 ทรัพย์สินถาวรหลัก ประกอบด้วย ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า อุปกรณ์ เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ เป็นต้น ซึ่งสามารถแสดงรายละเอียดได้ดังนี้

ประเภท / ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)		ลักษณะกรรมสิทธิ์
	31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 62	
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	1.22	1.71	บริษัทย่อยเป็นเจ้าของ
อุปกรณ์	0.25	0.35	บริษัทย่อยเป็นเจ้าของ
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	3.06	2.47	บริษัทย่อยเป็นเจ้าของ
ยานพาหนะ	0.51	1.43	บริษัทย่อยเป็นเจ้าของ
รวม	5.04	5.96	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ประกอบด้วย ซึ่งสามารถแสดงรายละเอียดได้ดังนี้

ประเภท / ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)		ลักษณะกรรมสิทธิ์
	31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 62	
โปรแกรมสำเร็จรูป	1.92	2.58	บริษัทและบริษัทย่อยเป็นเจ้าของ
รวม	1.92	2.58	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คงเหลือสุทธิตามบัญชีในโครงการเพื่อขาย ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่โครงการ (ตร.ว.)	รูปแบบโครงการ	ต้นทุนตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ประเมินโดย / วันที่ประเมิน	กรรมสิทธิ์ที่ดิน	ภาระผูกพัน
1.	ไวโอ แคราย 1	ช.รัตนวิเบศร์ 10 ต. บางกระสอ อ. นนทบุรี จ.นนทบุรี	387.00	อาคารชุดพักอาศัย	32.79	56.46	บริษัท นวมินทร์ แอปไพร์ซัล แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด / 15 ธันวาคม 2563	AFD	จำนองเป็นหลักประกัน
2.	ไวโอ แคราย 2	ช.รัตนวิเบศร์ 3 ต. ดล าด ช วัณ อ. นนทบุรี จ.นนทบุรี	310.00	อาคารชุดพักอาศัย	51.19	88.29	บริษัท นวมินทร์ แอปไพร์ซัล แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด / 15 ธันวาคม 2563	AFD	จำนองเป็นหลักประกัน
3.	วนา เรสซิเดนซ์	ถ.ศรีนครินทร์ – ร่มเกล้า (กรุงเทพมหานคร ดัดใหม่) แขวง ห้วยหมาก เขตบางกะปิ	7,953.30	โครงการบ้านจัดสรร	674.83	748.39	บริษัท นวมินทร์ แอปไพร์ซัล แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด / 15 ธันวาคม 2563	AFD	จำนองเป็นหลักประกัน
4.*	โครงการในอนาคตเพื่อขาย	ถ.ศรีนครินทร์ – ร่มเกล้า (กรุงเทพมหานคร ดัดใหม่) แขวง สะพานสูง เขตสะพานสูง	6,161.50	N/A	391.93	450.10	บริษัท เอ็ดมันไต์ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด / 1 มิถุนายน 2561	AFD	จำนองเป็นหลักประกัน
5.	บ้าน รขยาย บ้านช้าง 2	ถ.บ้านช้าง ต.หมากแข้ง อ.เมืองอุดรธานี จ.อุดรธานี	13,349.00	โครงการบ้านจัดสรร	-	-	บริษัท นวมินทร์ แอปไพร์ซัล แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด / 15 ธันวาคม 2563	RCY	จำนองเป็นหลักประกัน
6.	โครงการในอนาคตเพื่อขาย		40,341.10	N/A	182.04	302.07			
7.	บ้าน รขยาย วงแหวน-นาดี	ถ.วงแหวนจังหวัดอุดรธานี ต.นาดี อ.	8,010.40	โครงการบ้านจัดสรร	85.52	88.31	บริษัท นวมินทร์ แอปไพร์ซัล แอนด์	RCY	จำนองเป็นหลักประกัน

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่โครงการ (ตร.ว.)	รูปแบบโครงการ	ต้นทุนตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ประเมินโดย / วันที่ประเมิน	กรรมสิทธิ์ที่ดิน	ภาระผูกพัน
		เมืองอุดรธานี จ.อุดรธานี					คอนซัลแตนท์ จำกัด / 15 ธันวาคม 2563		
8.	โครงการในอนาคตเพื่อขาย	ถ.วงแหวนจังหวัดอุดรธานี ต.นาดี อ.เมืองอุดรธานี จ.อุดรธานี	534.90	N/A	1.81	6.41	บริษัท นวมิตร แอปไพเรซัล แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด / 15 ธันวาคม 2563	RCY	จำนองเป็นหลักประกัน
9.	ต้นสน วัน เรสซิเดนซ์	ช.ต้นสน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน	385.30	อาคารชุดพักอาศัย	1,254.11	1,071.00*	บริษัท แอดวานซ์ แอปไพเรซัล จำกัด / 15 ธันวาคม 2563	TONS ON	จำนองเป็นหลักประกัน
รวม					2,674.21	2,811.04			

หมายเหตุ: * มูลค่าทรัพย์สินประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ตามสภาพปัจจุบัน

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 ยูนิต 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
ประเภทธุรกิจ:	ลงทุนในบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง
เลขทะเบียนบริษัท:	0107546000181
โทรศัพท์:	02-026-3512
โทรสาร:	02-026-3513
เว็บไซต์:	www.assetfive.co.th
จำนวนและชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท:	หุ้นสามัญ 1,209,384,615 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

(2) นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

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

ชื่อ:	บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด (บริษัทย่อย)
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่:	เลขที่ 99/99 ถนนพรหมประกาย ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี
ประเภทธุรกิจ:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
โทรศัพท์:	042-329398
โทรสาร:	-ไม่มี-
เว็บไซต์:	www.rachaya.co.th
จำนวนและชนิดของหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ บริษัท:	หุ้นสามัญ 30,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ชื่อ:	บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (กิจการร่วมค้า)
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่:	เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 19 ยูนิต 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
ประเภทธุรกิจ:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
โทรศัพท์:	02-026-3512
โทรสาร:	02-026-3513
จำนวนและชนิดของหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ บริษัท:	หุ้นสามัญ 3,100,000 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 ไพรัตน์นากร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7645 นางสาวสมจินตนา พลหิรัญรัตน์ 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
การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

7. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

7.1 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 661,500,000 บาท เรียกชำระแล้ว 604,692,307.50 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,209,384,615 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

7.2 ผู้ถือหุ้น

(1) รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ จำนวนหุ้น และสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (อ้างอิงจากสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือหุ้นล่าสุด ณ วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2564) มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	นายศุภโชค ปัญจทรัพย์	536,801,385	44.39
2.	นายเกรียงไกร ศิริวงนิชการ*	325,065,150	26.88
3.	นางไกวชนัน ปัญจทรัพย์**	50,934,367	4.21
4.	นายชวพงษ์ เชาวพัฒน์วงศ์	49,119,129	4.06
5.	นายยงเกียรติ ศิริวงนิชการ	46,990,453	3.89
6.	นายสาโรจน์ อัครพรชัย	43,703,111	3.61
7.	นายเสรี โอจรัสพร	31,619,129	2.61
8.	นายพัฒน์นันทน์ ภัทรไพฑูรย์กิจ	31,619,129	2.61
9.	นายโชติกร ปัญจทรัพย์	30,000,000	2.48
10.	นายเทอดศักดิ์ เชิดชูอำไพ	15,613,200	1.29
	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	47,919,562	3.96
รวม		1,209,384,615	100.00

หมายเหตุ: * รวมจำนวนหุ้นที่ถือในนาม DBS BANK LTD จำนวน 30,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 2.48 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด

** บุคคลตามมาตรา 258 ของนายศุภโชค ปัญจทรัพย์

- (2) รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท แอสเซท ไฟร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

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

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

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

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

ลำดับที่	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท แอสเซท ไฟร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	1,472,500	47.50
2	Granking Company Limited	775,000	25.00
3	นายฐิติวัฒน์ คุwijิตรสุวรรณ	387,500	12.50
4	นายวันนิวัต กิติเรียงลาภ	387,500	12.50
5	Mr. Tan Chin Kwang Johnson	77,500	2.50
	รวม	3,100,000	100.00

(3) ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ (Shareholders' agreement)

- ไม่มี -

7.3 การออกหลักทรัพย์อื่น

ตั๋วแลกเงิน หรือตั๋วสัญญาใช้เงิน หรือหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ ไม่มียอดคงเหลือของตั๋วแลกเงิน หรือตั๋วสัญญาใช้เงิน หรือหุ้นกู้*

หมายเหตุ: เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 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

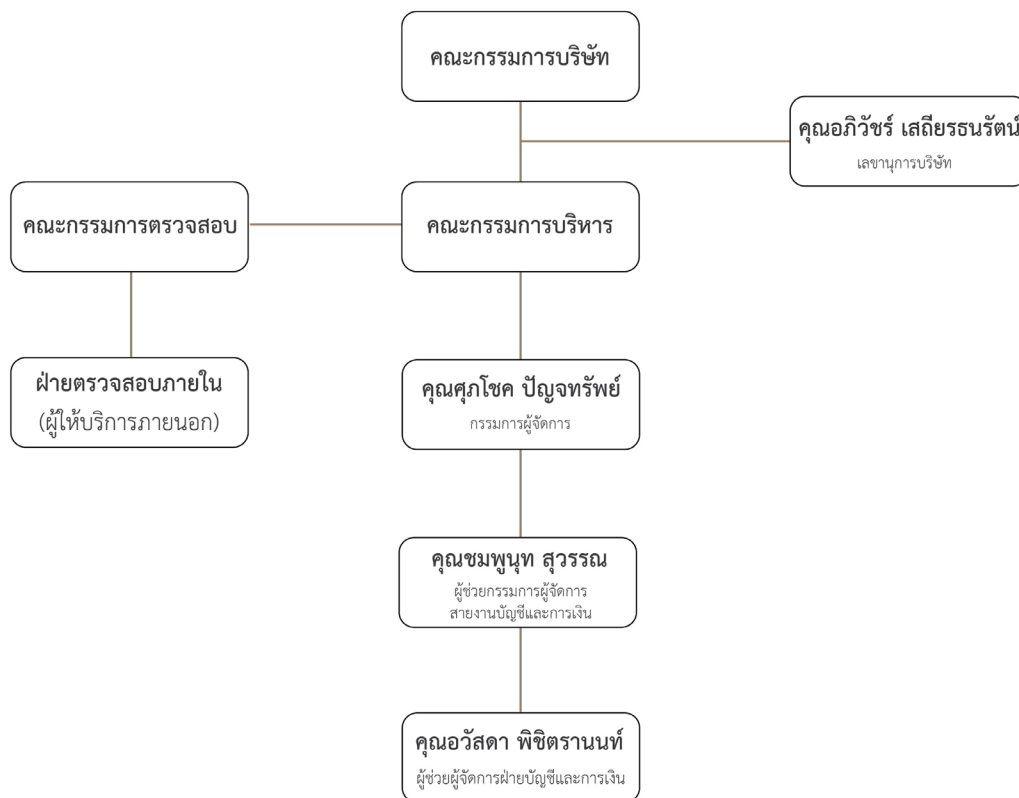
7.4 นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นในอัตราประมาณร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษี และสำรองตามกฎหมาย โดยคำนวณจากงบการเงินเฉพาะบริษัท (งบเดี่ยว)

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นเป็นหลัก เช่น การสำรองเงินไว้เพื่อลงทุนในอนาคต การสำรองเงินไว้เพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม หรือเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายใน บริษัทฯ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

8. โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างองค์กรของบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)



8.1 คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 คณะกรรมการของบริษัทฯ มีรายชื่อดังต่อไปนี้ คือ

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่เข้าดำรงตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
1	นายเกรียงไกร ศิระวงษ์การ	ประธานกรรมการบริษัท	5 กุมภาพันธ์ 2561	6/6
2	นายศุภโชค ปัญจทรัพย์	กรรมการบริษัท	27 เมษายน 2561	6/6
3	นายยงเกียรติ ศิริวัจนางกูร	กรรมการบริษัท	9 พฤษภาคม 2561	6/6
4	นายวัลลภ ศรีไพศาล	กรรมการอิสระ	27 เมษายน 2561	6/6
5	นายภูมิพัฒน์ คุ้มธรรม	กรรมการอิสระ	9 พฤษภาคม 2561	5/6
6	นางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์	กรรมการอิสระ	22 ตุลาคม 2561	6/6

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ

นายเกรียงไกร ศิระวงษ์การ นายศุภโชค ปัญจทรัพย์ และนายยงเกียรติ ศิริวัจนางกูร โดยกรรมการ 2 ใน 3 ท่านนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

คณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ มีรายชื่อดังต่อไปนี้ คือ

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่เข้าดำรงตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
1	นายวัลลภ ศรีไพศาล	ประธานกรรมการตรวจสอบ	9 พฤษภาคม 2561	5/5
2	นายภูมิพัฒน์ ชุ่มธรรม	กรรมการตรวจสอบ	9 พฤษภาคม 2561	5/5
3	นางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์*	กรรมการตรวจสอบ	22 ตุลาคม 2561	5/5

หมายเหตุ: นางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 คณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ มีรายชื่อดังต่อไปนี้ คือ

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่เข้าดำรงตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
1	นายศุภโชค ปัญจทรัพย์	ประธานกรรมการบริหาร	14 พฤศจิกายน 2562	6/6
2	นายยงเกียรติ ศิริวังนางกูร	กรรมการบริหาร	14 พฤศจิกายน 2562	6/6
3	นายจตุรงค์ ธนะปุระ	กรรมการบริหาร	14 พฤศจิกายน 2562	6/6

คณะกรรมการบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 คณะกรรมการของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก มีรายชื่อดังต่อไปนี้ คือ

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

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

นายศุภโชค ปัญจทรัพย์ ลงลายมือชื่อร่วมกับกรรมการอื่นอีกหนึ่งคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

คณะกรรมการบริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด (บริษัทย่อย)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 คณะกรรมการของบริษัทย่อย มีรายชื่อดังต่อไปนี้ คือ

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่เข้าดำรงตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
1	นายจตุรงค์ ธนะประ	กรรมการผู้จัดการ	23 กันยายน 2558	5/5
2	นายยงเกียรติ ศิริวิจนากร	กรรมการบริษัท	8 ธันวาคม 2558	5/5
3	นายสุภโชค ปัญจทรัพย์	กรรมการบริษัท	17 สิงหาคม 2560	5/5

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (กิจการร่วมค้า)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 คณะกรรมการของบริษัทย่อย มีรายชื่อดังต่อไปนี้ คือ

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่เข้าดำรงตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
1	นายสุภโชค ปัญจทรัพย์	กรรมการบริษัท	17 สิงหาคม 2560	5/5
2	นายยงเกียรติ ศิริวิจนากร	กรรมการบริษัท	27 เมษายน 2563	0/0*
3	นายจิรุตติวัฒน์ คูวิจิตรสุวรรณ	กรรมการบริษัท	17 สิงหาคม 2560	5/5
4	Mr. Yu Kwan Kin Daniel	กรรมการบริษัท	17 สิงหาคม 2560	5/5

หมายเหตุ: * ภายหลังจากนายยงเกียรติ ศิริวิจนากร ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท ไม่มีการจัดประชุม

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

นายสุภโชค ปัญจทรัพย์ หรือ นายยงเกียรติ ศิริวิจนากร ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายจิรุตติวัฒน์ คูวิจิตรสุวรรณ หรือ Mr. Yu Kwan Kin Daniel รวมกันเป็นสองคน

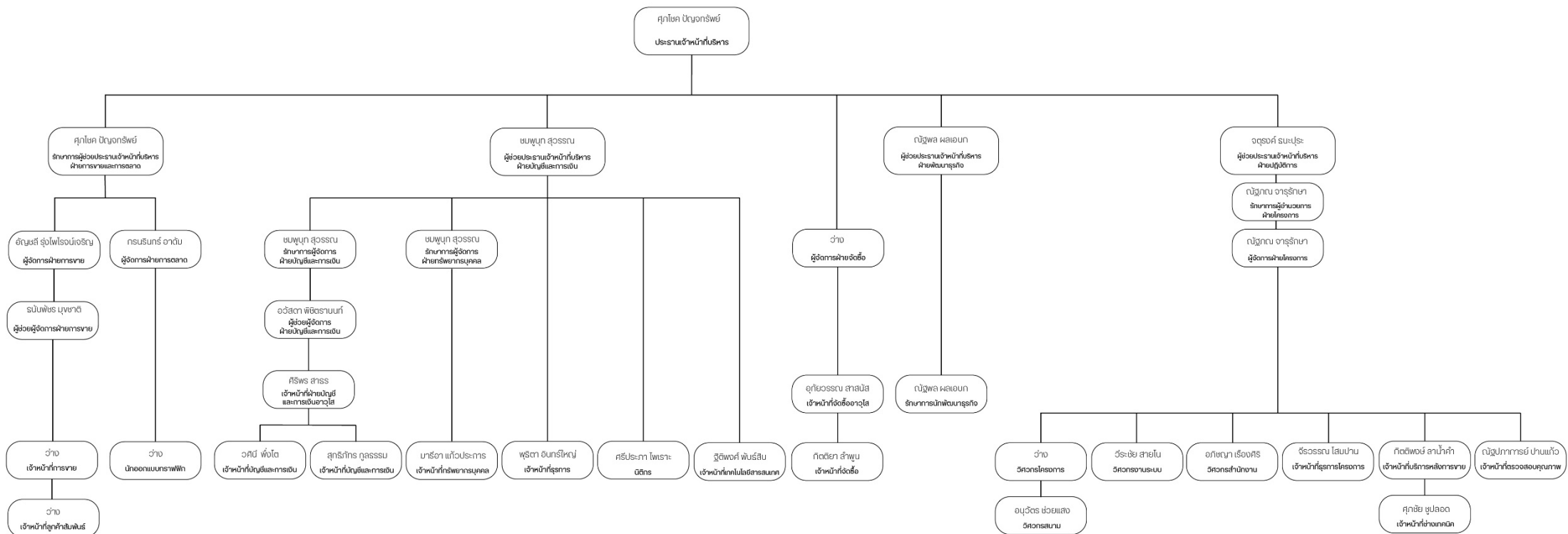
8.2 ผู้บริหาร

โครงสร้างองค์กรของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีผู้บริหารจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

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

โครงสร้างองค์กรของ บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด



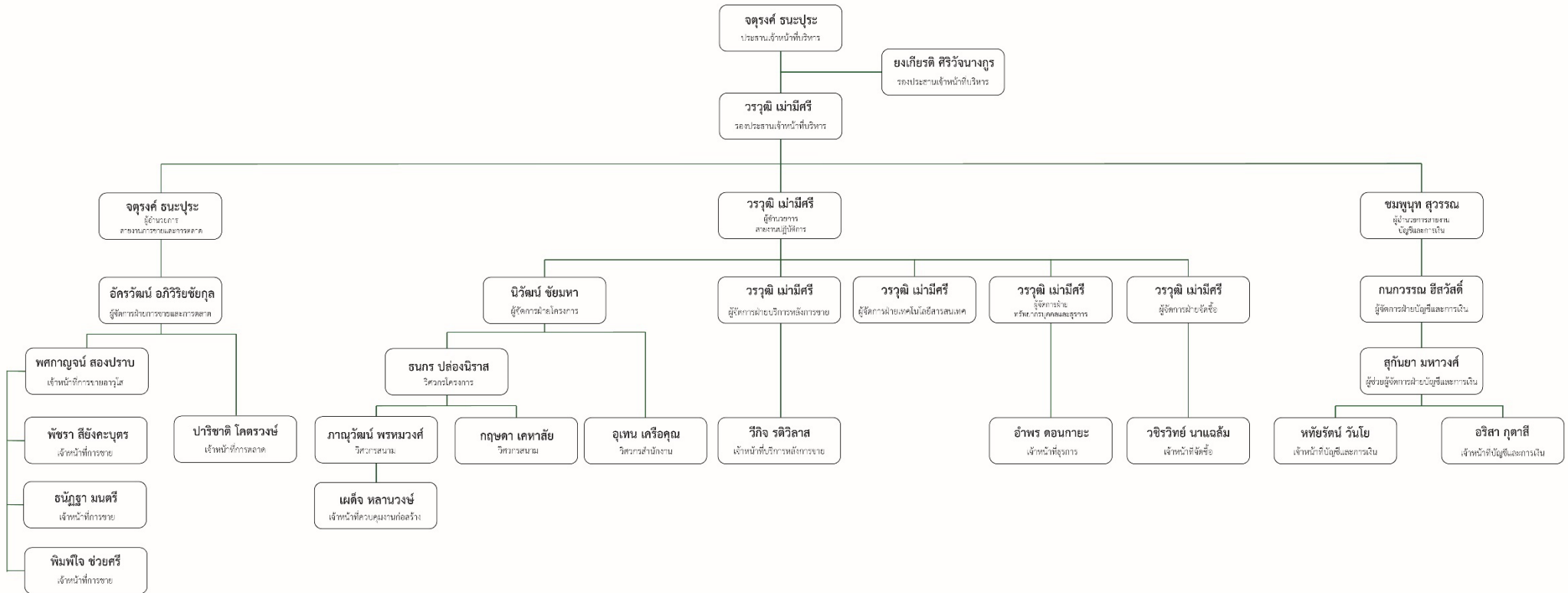
โครงสร้างองค์กรของบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำกัด มีผู้บริหารจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

- | | | | |
|----|---------------|-------------|--|
| 1. | นายสุภโชค | ปัญญาทรัพย์ | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และรักษาการผู้ช่วยประธาน
เจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายขายและการตลาด |
| 2. | นายจตุรงค์ | ธนะประ | ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 3. | นางสาวชมพูนุท | สุวรรณ | ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานบัญชีและการเงิน
รักษาการผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน
รักษาการผู้จัดการฝ่ายทรัพยากรบุคคล |
| 4. | นายณัฐภณ | จารุรักษา | รักษาการผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายปฏิบัติการ |
| 5. | นายณัฐพล | ผลเอนก | ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ* |

หมายเหตุ: นายณัฐพล ผลเอนก ได้รับการแต่งตั้งได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายพัฒนา
ธุรกิจ เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564

โครงสร้างองค์กรของ บริษัท รษยาเรียลเอสเตท จำกัด



โครงสร้างองค์กรของบริษัท รพชยารีสเวิลด์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท รพชยารีสเวิลด์ จำกัด จำกัด มีผู้บริหารจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

- | | | |
|------------------|---------------|--|
| 1. นายจตุรงค์ | ธนะปุระ | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้อำนวยการสายงานการขายและการตลาด |
| 2. นายยงเกียรติ | ศิริวัจนางกูร | รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 3. นายวรวิทย์ | เม่งมีศรี | 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 ข้อบังคับของบริษัทฯ 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 รายงานการประชุม

คณะกรรมการบริษัท และรายงานประจำปีของบริษัทฯ รวมถึงหนังสือนัด ประชุมผู้ถือหุ้น 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 ศิริวงนิชการ	270,000
2. นายศุภโชค ปัญจทรัพย์	180,000
3. นายยงเกียรติ ศิริวิจนากร	180,000
4. นายวัลลภ ศรีไพศาล	230,000
5. นายภูริพัฒน์ ชุ่มธรรม	205,000
6. นางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์	215,000
รวม	1,280,000

ค่าตอบแทนในฐานะกรรมการบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก

รายชื่อกรรมการบริษัท	ค่าตอบแทน (บาท)
1. นายโชติกร ปัญจทรัพย์	90,000
รวม	90,000

โดยค่าตอบแทนดังกล่าว ประกอบด้วยค่าตอบแทนรายเดือน และเบี้ยประชุมกรรมการ ซึ่งไม่ได้ผันแปรกับผลการดำเนินงาน

(๑) ค่าตอบแทนรวมของกรรมการบริหาร และผู้บริหาร

ส่วนของบริษัทฯ มีค่าตอบแทนผู้บริหาร จำนวน 481,000 บาท สำหรับผู้บริหารจำนวน 1 ราย

ส่วนของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก มีค่าตอบแทนผู้บริหาร จำนวน 5,834,833.33 บาท
สำหรับผู้บริหารจำนวน 4 ราย

ส่วนของบริษัทย่อย มีค่าตอบแทนผู้บริหาร จำนวน 2,616,542 บาท สำหรับผู้บริหารจำนวน 2 ราย

(2) ค่าตอบแทนอื่น

- ไม่มี-

8.5 บุคลากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 จำนวนพนักงานทั้งหมดของบริษัทฯ มีจำนวน 4 คน (รวมผู้บริหาร) และบริษัท
ย่อย มีจำนวน 44 คน (รวมผู้บริหาร) โดยมีรายละเอียดตามตารางดังต่อไปนี้

ฝ่ายงาน	จำนวนคน
บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	
ฝ่ายบริหาร	1
ฝ่ายบัญชี และการเงิน	2
ฝ่ายเลขานุการ	1
รวม	4
ค่าตอบแทนบุคลากร 481,000 บาท (รวมผู้บริหาร) (ประกอบด้วยเงินเดือน โบนัส เงินชดเชย และเงินสมทบกองทุน สำรองเลี้ยงชีพ)	
หมายเหตุ: เนื่องจากการผู้บริหารจำนวน 3 ท่าน ได้รับเงินเดือนจาก บริษัทย่อยจึงไม่ได้รับค่าตอบแทนในฐานะผู้บริหารของบริษัทฯ	
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	
ฝ่ายบริหาร	4
ฝ่ายธุรการ และนิติกรรม	2
ฝ่ายจัดซื้อ	2
ฝ่ายบุคคล และเทคโนโลยีสารสนเทศ	2
ฝ่ายบัญชี และการเงิน	4
ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	1
ฝ่ายการตลาดและการขาย	3
ฝ่ายปฏิบัติการ	6

ฝ่ายงาน	จำนวนคน
รวม	24
ค่าตอบแทนบุคลากร 18,087,533 บาท (รวมผู้บริหาร) (ประกอบด้วยเงินเดือน โบนัส และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ)	
บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด	
ฝ่ายบริหาร	4
ฝ่ายการขายและการตลาด	6
ฝ่ายปฏิบัติการ	6
ฝ่ายบัญชี และการเงิน	4
รวม	20
ค่าตอบแทนบุคลากร 9,164,203 บาท (รวมผู้บริหาร) (ประกอบด้วยเงินเดือน โบนัส และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ)	
รวมพนักงานทั้งหมด	48

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) ผสมกับระบบประเมิน Traction เข้ามาเป็นตัวชี้วัด เพื่อให้เกิดความยุติธรรม ชัดเจน เพื่อวัดผลความสำเร็จของเป้าหมายที่ตั้งไว้ อีกทั้งจัดทำเป็นคู่มือที่ช่วยชี้แนะแนวทาง และมีประสิทธิภาพ

4. การสำรวจผลตอบแทน (Salary Survey) เพื่อปรับปรุงโครงสร้างเงินเดือนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ให้ทันสมัยสอดคล้องกับสถานการณ์ สภาวะเศรษฐกิจ มีมาตรฐานเช่นเดียวกันกับในอุตสาหกรรม
5. การสำรวจความคิดเห็น และความพึงพอใจของพนักงาน เพื่อให้พนักงานได้มีส่วนร่วมในการกำหนดวัฒนธรรมองค์กร ตลอดจนสามารถนำมาใช้ในการปรับกลยุทธ์ในการบริหารงานในอนาคตได้ด้วย
6. การสร้างวัฒนธรรมองค์กร ให้พนักงานยึดถือปฏิบัติตามกฎระเบียบทางราชการอย่างเคร่งครัด พร้อมปลูกฝังค่านิยมอันดีงามให้แก่พนักงานทุกคน ให้ต่างมีใจมุ่งมั่นในการร่วมพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์โดยเปรียบเสมือนเป็นของตนเอง โดยเน้นการสร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยเพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิต และสร้างชุมชนที่น่าอยู่ เพราะความเชื่อที่ว่า “ครอบครัว คือ พื้นฐานที่สำคัญ และเป็นส่วนที่สำคัญที่สุดในการดำรงชีวิต” เพื่อเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่น่าเชื่อถือ เน้นถึงการสร้างคุณค่าของความแตกต่างในราคายุติธรรม และสนับสนุนการสร้างความปลอดภัยในครอบครัว
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) สำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียนที่เป็นไปตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้นำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ในส่วนของการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี 15 ข้อ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยนั้นที่ผ่านมาบริษัทได้มีการปฏิบัติตามดังนี้

(1) คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ

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

- เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- การทำรายการที่กรรมการมีส่วนได้เสีย และอยู่ในข่ายที่กฎหมาย หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ระบุให้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- นอกจากนั้นในกรณีดังต่อไปนี้จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - การขายหรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญ
 - การซื้อ หรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่น หรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัท
 - การทำ แก้วไข หรือเลิกสัญญาเกี่ยวข้องกับการให้เข้ากิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัทหรือการรวมกิจการกับบุคคลอื่นโดยมีวัตถุประสงค์จะแบ่งกำไรขาดทุนกัน
 - การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิหรือข้อบังคับ
 - การเพิ่มทุน การลดทุน การออกหุ้นกู้ การควบหรือเลิกบริษัท

(2) สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นและอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นทั้งในการเข้าร่วมประชุม การได้รับสารสนเทศและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ได้จัดสรรเวลาการประชุมอย่างเหมาะสม และปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและตั้งคำถามใด ๆ ต่อที่ประชุมตามระเบียบวาระการประชุมและเรื่องอื่น ๆ ที่มีผู้ถือหุ้นเสนอ โดยในปี 2563 มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นจำนวน 2 ครั้ง ได้แก่ การประชุมสามัญประจำปี 2563 และการประชุมวิสามัญ ครั้ง

ที่ 1/2563 โดยที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมตามวาระต่าง ๆ ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 7 วัน ซึ่งเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท

(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 จะปฏิบัติหน้าที่ในความรับผิดชอบต่อสังคมด้วยจิตสำนึกสนับสนุนกิจกรรมชุมชนต่าง ๆ ที่สร้างสรรค์และมีประโยชน์ตามความเหมาะสม ในส่วนของพนักงานของบริษัทฯ จะได้รับการพัฒนาความรู้และทักษะต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอและได้รับสวัสดิการที่ดีและปฏิบัติกับพนักงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม

(4) การประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้น โดยมีการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมอย่างน้อย 7 วัน และในการประชุมผู้ถือหุ้นจะมีการกรรมการบริษัทและกรรมการตรวจสอบร่วมประชุมด้วย โดยประธานในที่ประชุมได้จัดสรรเวลาการประชุมอย่างเหมาะสมและปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสมทุกรายอย่างเท่าเทียมกันในการแสดงความเห็นและตั้งคำถามใด ๆ ต่อที่ประชุมตามระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่เสนอ รวมทั้งได้บันทึกประเด็นคำถามและข้อคิดเห็นที่สำคัญไว้ในรายงานการประชุม

(5) ภาวะผู้นำและวิสัยทัศน์

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้กำหนดทิศทางธุรกิจ แผนธุรกิจ แผนการลงทุน และการจัดหาแหล่งเงินทุน ตลอดจนกำกับดูแลควบคุมและติดตามการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามแผนธุรกิจ รวมทั้งการสร้างแรงจูงใจให้พนักงานมีส่วนร่วมในการดำเนินกิจการอย่างเต็มที่

(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 6/2563) ตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียน

(Code Of Best Practices) ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบและเข้าใจถึงมาตรการปฏิบัติต่อบริษัท ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม สาธารณชน สังคมและสิ่งแวดล้อม

(8) การถ่วงดุลอำนาจของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

ในปี 2563 คณะกรรมการบริษัทมีทั้งหมด 6 ท่าน ประกอบด้วย กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 2 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 33.33 ของกรรมการทั้งหมดและกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารจำนวน 4 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 66.67 ของกรรมการทั้งหมด โดยมีกรรมการตรวจสอบ 3 ท่าน จากกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารทั้ง 4 ท่าน ซึ่งถือว่าเป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้นในการทำหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัท ให้มีความถูกต้องและโปร่งใส

(9) คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัท ได้กำหนดนโยบายคำตอบแทนไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส โดยได้กำหนดคำตอบแทนอยู่ในระดับเดียวกับอุตสาหกรรมและเหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย รวมทั้งอยู่ในระดับที่สูงเพียงพอที่จะดึงดูดและรักษากรรมการที่มีคุณสมบัติที่ต้องการได้และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว ส่วนคำตอบแทนผู้บริหารเป็นไปตามหลักการและนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด มีกระบวนการพิจารณาคำตอบแทนที่เหมาะสม โดยใช้ข้อมูลคำตอบแทนของบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน ขนาดใกล้เคียงกัน และเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทและผลการดำเนินงานของผู้บริหารแต่ละท่าน

(10) การรวมหรือแยกตำแหน่ง

บริษัท มีทั้งประธานกรรมการบริษัท และกรรมการผู้จัดการเป็น 2 ตำแหน่งและไม่เป็นบุคคลเดียวกันซึ่งแบ่งขอบเขตอำนาจในการบริหารไว้อย่างชัดเจน เพื่อปฏิบัติงานได้อย่างโปร่งใส มีการถ่วงดุลอำนาจอย่างเพียงพอ ความเป็นอิสระในการจัดการ ทั้งนี้ในมติการอนุมัติการทำรายการที่สำคัญยังคงต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี นอกจากนี้อำนาจที่มอบให้คณะกรรมการบริษัทและกรรมการผู้จัดการเป็นการมอบอำนาจที่ไม่ทำให้บุคคลที่มีส่วนได้เสียสามารถอนุมัติรายการใด ๆ ที่ตนเองหรือ บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของตนเองทำร่วมกับบริษัท หรือบริษัทย่อยได้

(11) การประชุมคณะกรรมการ

บริษัท ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง และมีการประชุมพิเศษเพิ่มตามความจำเป็นของธุรกิจบริษัท โดยมีการกำหนดวาระชัดเจนล่วงหน้าและมีวาระพิจารณาติดตามผลการดำเนินงานเป็นประจำโดยมีการจัดหนังสือเชิญประชุม พร้อมระเบียบวาระการประชุมก่อนการประชุมเป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุมทุกครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนเข้าร่วมประชุม โดยในปี 2562 และปี 2563 คณะกรรมการมีการ

ประชุมทั้งหมด 7 ครั้ง และ 6 ครั้ง ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดการเข้าประชุมของกรรมการแต่ละคนตามรายละเอียดที่แสดงในข้อ 8.1 คณะกรรมการบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวังและความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้ง ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการซื้อ หรือขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎหมายเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่น ๆ กำหนด เป็นต้น และมีหน้าที่ดูแลให้บริษัท และบริษัทย่อยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวกับการห้ามจ่ายสินบน หรือการสนับสนุนการทุจริตคอร์รัปชัน
2. กำกับดูแลกิจการให้มีการปฏิบัติงานอย่างมีจริยธรรม เช่น จัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท และบริษัทย่อยตามหลักธรรมาภิบาล คู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจสำหรับกรรมการผู้บริหาร พนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย นโยบายและแนวปฏิบัติต่อต้านการคอร์รัปชัน ฯลฯ และเปิดเผยให้รับทราบกำหนดให้ปฏิบัติตาม และติดตามให้มีการปฏิบัติ รวมทั้งทบทวนให้มีความสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป
3. พิจารณานโยบายทางธุรกิจ รวมถึงวิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัท และบริษัทย่อย รวมถึงการควบคุมดูแล (Monitoring and Supervision) การบริหารและการจัดการของฝ่ายบริหารให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงานและงบประมาณที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ
4. ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทย่อย และบริษัทร่วมอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เป็นไปตามแผนการดำเนินงานและงบประมาณของบริษัท และบริษัทย่อย
5. จัดให้มีการทำงานการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีให้มีความถูกต้อง เพื่อแสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในรอบบัญชีที่ผ่านมาให้ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วน และถูกต้อง เป็นไป ตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติ
6. จัดให้มีการทำรายงานประจำปีของบริษัท และรับผิดชอบต่อการจัดทำและการเปิดเผยงบการเงินของบริษัท เพื่อแสดงถึงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมา และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติ
7. พิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง บุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องการเข้าดำรง

ตำแหน่งกรรมการบริษัท ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการบริษัทว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากออกตามวาระ

8. พิจารณาแต่งตั้ง หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลง กรรมการอิสระ 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 และบริษัทย่อย รวมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัทฯ บริษัทย่อย
14. พิจารณาเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งกรรมการบริษัท และพิจารณาแต่งตั้งกรรมการของบริษัทย่อยโดยสอดคล้องกับสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยดังกล่าว รวมทั้งพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของกรรมการดังกล่าว
15. แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัทฯ ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการบริษัท หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจ และ/หรือภายในเวลาตามที่คณะกรรมการบริษัท เห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการบริษัทอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่กำหนดนั้น ต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กลุ่ม และคณะอนุกรรมการชุดต่าง ๆ ดังกล่าวสามารถพิจารณาและอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการพิจารณาและอนุมัติไว้แล้ว
16. พิจารณากำหนดโครงสร้างองค์กร และโครงสร้างการบริหารงาน

17. พิจารณาแต่งตั้งเลขานุการบริษัท พร้อมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท
18. พิจารณาคัดเลือกและให้ความเห็นชอบการเสนอรายชื่อผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และพิจารณากำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสม ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบนำเสนอ ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีเพื่อพิจารณาและอนุมัติ
19. ดำเนินการให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีระบบงานทางบัญชี ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ มีการรายงานทางการเงินที่น่าเชื่อถือ มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการตรวจสอบภายในที่เพียงพอและเหมาะสม และติดตามประสิทธิภาพของระบบควบคุมภายในให้เป็นไปตามมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับ รวมทั้งมีระบบจัดเก็บเอกสารที่ทำให้สามารถตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลได้ในภายหลัง
20. พิจารณานุมัติกลั่นกรองแนวทางการบริหารความเสี่ยงโดยรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งครอบคลุมถึงความเสี่ยงประเภทต่าง ๆ ที่สำคัญ เช่น ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น คณะกรรมการบริษัทจะประเมิน ติดตาม และดูแลปริมาณความเสี่ยงของบริษัทฯ และบริษัทย่อยให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารของบริษัทเป็นผู้จัดทำแนวทางการบริหารความเสี่ยง รวมทั้งระบบการบริหารความเสี่ยง มาตรการที่จะใช้ในการจัดการความเสี่ยงให้เหมาะสมต่อสถานการณ์ รวมถึงความมีประสิทธิภาพของระบบบริหารความเสี่ยง
21. พิจารณานุมัติการทำรายการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณานุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
22. พิจารณานุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณานุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและ/หรือประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำกับควบคุม และป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ และของบริษัทย่อย
23. พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นว่าบริษัทฯ มีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้นและรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป
24. ดำเนินการให้มีการเผยแพร่ข้อมูลที่เหมาะสมและมีการเปิดเผยข้อมูลให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย บุคคลผู้มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และผู้ที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง ครบถ้วน เหมาะสม และตรงต่อเวลา
25. ขอความเห็นทางวิชาชีพจากองค์กรหรือบุคคลภายนอก หากมีความจำเป็นเพื่อประกอบการตัดสินใจที่เหมาะสม

26. กำกับดูแลบริษัทย่อยเสมือนหน่วยงานหนึ่งของบริษัทฯ และควบคุมดูแลบริษัทย่อยให้ปฏิบัติตามข้อบังคับของบริษัทย่อยอย่างเคร่งครัด
27. กำหนดกรอบนโยบายการบริหารงานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศให้เป็นไปตามมาตรฐานซึ่งเป็นที่ยอมรับได้ในอุตสาหกรรม และมีการติดตามทบทวนและปรับปรุงให้สอดคล้องและเหมาะสมกับความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
28. ส่งเสริมให้มีการสร้างและนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสมเพื่อให้มีการดำเนินกิจการและใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้เกิดประโยชน์ร่วมกันทั้งแก่กิจการของบริษัท ลูกค้า คู่ค้า ผู้เกี่ยวข้อง สังคมและสิ่งแวดล้อม

(12) คณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อช่วยในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ โดยอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบเป็นไปตามรายละเอียดในข้อ 9.2 คณะกรรมการชุดย่อย หัวข้อย่อย คณะกรรมการตรวจสอบโดยกรรมการตรวจสอบทุกคนไม่ได้เป็นกรรมการที่เป็นผู้บริหาร และมีคุณสมบัติเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือ 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 ภูมิไชย ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เป็นที่ปรึกษาด้านการตรวจสอบระบบควบคุมภายใน ซึ่งมีใช่เป็นพนักงานของบริษัทฯ ทั้งนี้เพื่อให้ความมั่นใจว่าระบบควบคุมภายในมีความเหมาะสมและเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารและมีมาตรฐานที่ดีขึ้นเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น

(14) รายงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทฯ และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี โดยงบการเงินดังกล่าว จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและที่ปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงินคณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิผล 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 และมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบ

ภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน

3. สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระ เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าว สมเหตุสมผลและเกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ
6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - ก. ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - ข. ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - ค. ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - ง. ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - จ. ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - ฉ. จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - ช. ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย (Charter)
 - ซ. รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้น และผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบหากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการ หรือ การกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร
 - (ก) รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (ข) การทุจริต หรือ มีสิ่งผิดปกติ หรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายใน
 - (ค) การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

หากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่กำหนด กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำดังกล่าวต่อสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

8. สนับสนุนและติดตามให้บริษัทฯ มีระบบการบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ
9. สอบทานกฎบัตรเป็นประจำทุกปี เพื่อพิจารณาว่ามีความจำเป็นต้องปรับเปลี่ยนความรับผิดชอบของ คณะกรรมการตรวจสอบที่กำหนดไว้หรือไม่ และเสนอให้มีการพิจารณาปรับปรุงและแก้ไขกฎบัตร คณะกรรมการตรวจสอบหากมีความจำเป็น และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
10. รับแจ้งเบาะแสจากพนักงานหรือบุคคลภายนอกเกี่ยวกับรายการในงบการเงินที่ไม่เหมาะสมหรือประเด็นอื่น ๆ ด้วยกระบวนการสอบสวนที่เป็นอิสระ และมีการดำเนินการติดตามที่เหมาะสม
11. รับแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับการทุจริตภายในบริษัทและบริษัทย่อยหรือประเด็นอื่น ๆ ด้วยกระบวนการสอบสวนที่เป็นอิสระ และมีการดำเนินการติดตามที่เหมาะสม
12. พิจารณาสรรหาคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัทและ บริษัทย่อยที่มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับเคลื่อนบริษัทและบริษัท ย่อย ไปสู่เป้าหมาย เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติและ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ ถือหุ้นแล้วแต่กรณี
13. กำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุด ย่อยและผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัทและบริษัทย่อย เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี
14. กำหนดค่าตอบแทนที่จำเป็นและเหมาะสมทั้งที่เป็นรูปแบบตัวเงินและมีใช้ตัวเงิน เพื่อจูงใจและรักษา คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัท และบริษัทย่อย ให้นำพา บริษัทและบริษัทย่อยให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้น และระยะยาว
15. กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัทและบริษัทย่อยที่เหมาะสม
16. พิจารณาทบทวนนโยบาย หลักเกณฑ์ในการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนและระบบการจ่าย ค่าตอบแทนให้เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ รวมทั้ง สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัท และสถานะตลาดโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่จะสร้างให้กับบริษัทเป็นสำคัญ
17. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยอาศัยอำนาจตามข้อบังคับของบริษัทตามกฎหมาย

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัท โดยตรง และคณะกรรมการบริษัทยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทฯ ต่อ บุคคลภายนอก

คณะกรรมการบริหาร

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายศุภโชค ปัญญทรัพย์	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายยงเกียรติ ศิริวิจนากร	กรรมการบริหาร
3. นายจตุรงค์ ธนะปุระ	กรรมการบริหาร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารมีขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

1. กำหนดนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ แผนการดำเนินงานงบประมาณประจำปี และอำนาจการบริหารงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
 2. ควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ให้เป็นไปตามนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ แผนการดำเนินงานและงบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเชื่อมต่อสภาพธุรกิจ พร้อมให้คำปรึกษา แนะนำ การบริหารจัดการแก่ผู้บริหารระดับสูง
 3. พิจารณออนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุน การจัดทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงินเพื่อการเปิดบัญชี ผู้ยืม จำน่า จำนอง ค้ำประกัน และการอื่นใด รวมถึงการซื้อขาย/จดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อการทำธุรกรรม ตามปกติของบริษัทฯ และบริษัทย่อยภายใต้อำนาจวงเงินที่ได้กำหนดไว้
 4. กำหนดโครงสร้างองค์กรและการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ โดยครอบคลุมทั้งเรื่องการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่เป็นคณะผู้บริหาร หรือผู้บริหารระดับสูง โดยอาจมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้มีอำนาจแทนบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน
 5. กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และอาจแต่งตั้ง หรือมอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่ง หรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และคณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิก เปลี่ยนแปลง หรือ แก้ไขอำนาจนั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่กำหนดนั้น ต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้ผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ดินหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติไว้แล้ว
 6. พิจารณากลับกรองแนวทางการบริหารความเสี่ยงโดยรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งครอบคลุมถึงความเสี่ยงประเภทต่าง ๆ ที่สำคัญ เช่น ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น โดยจะสามารถประเมิน ติดตาม และดูแลปริมาณความเสี่ยงของบริษัทฯ และบริษัทย่อยให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
- ทั้งนี้ แนวทางการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะได้รับการทบทวนความเพียงพอ รวมทั้งความมีประสิทธิภาพของระบบและการปฏิบัติตามแนวทางการบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือหากสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

7. พิจารณากลั่นรองงานทุกประเภทที่เสนอคณะกรรมการบริษัท ยกเว้น งานที่อยู่ภายใต้หน้าที่ความรับผิดชอบ และ/หรือ เป็นอำนาจของคณะกรรมการชุดย่อยอื่นของบริษัท ที่จะเป็นผู้พิจารณากลั่นรองเพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทโดยตรง
8. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตน หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท หรือบริษัทย่อย (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณานุมัติรายการดังกล่าว ตามที่ข้อบังคับของบริษัท และบริษัทย่อย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่มีเงื่อนไขปกติธุรกิจที่มีการกำหนดขอบเขตที่ชัดเจน

9.3 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

บริษัท ไม่มีการแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา โดยในการคัดเลือกบุคคลที่จะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงสุด จะได้รับการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนโดยคณะกรรมการตรวจสอบ และนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาแต่งตั้งต่อไป ซึ่งมีขั้นตอนดังนี้

(1) กรรมการอิสระ

- คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 ท่าน โดยให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้พิจารณาเลือกตั้ง และให้คณะกรรมการเลือกตั้งกรรมการด้วยกันเป็นประธานกรรมการ และอาจเลือกตั้งตำแหน่งอื่น ๆ ตามที่เห็นเหมาะสมด้วยก็ได้
- การเลือกตั้งกรรมการมีวิธีการดังต่อไปนี้
 1. ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
 2. ให้ออกเสียงลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลไป
 3. บุคคลที่ได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ที่ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกในครั้งนั้น 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* ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้ วิจารณ์อย่างอิสระของตน 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 หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วม บริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกิน 1% ของ จำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่าง เดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับ กิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของ บริษัทฯ

หมายเหตุ: * รวมถึงบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ

(2) การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

บริษัทฯ ไม่มีการแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา โดยการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนผู้มาดำรงตำแหน่ง กรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้พิจารณาหลักนกรองสรรหาบุคคลที่มี คุณสมบัติครบถ้วน เหมาะสม มีความรู้ความสามารถ ทักษะ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการ ดำเนินงานของบริษัทฯ และเข้าใจในธุรกิจของบริษัทฯ เป็นอย่างดี และสามารถบริหารงานให้บรรลุ

เป้าหมายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาแต่งตั้งต่อไป

โดยการแต่งตั้งกรรมการบริษัทนั้น บุคคลที่ได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

9.4 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

(1) คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายและวิธีกำกับดูแลการจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัทฯ ดังนี้

- มีการส่งบุคคลเพื่อเป็นตัวแทนของบริษัทฯ ไปเป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างน้อยตามสัดส่วนของการถือหุ้น โดยกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารที่เสนอชื่อนี้มีคุณสมบัติ บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบ ตลอดจนไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจตามที่กฎหมายหรือข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ ทั้งนี้ การแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารเข้าดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้นจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารที่เป็นตัวแทนของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อควบคุมและมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายที่สำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ กล่าวคือ จะมีการนำเสนอ นโยบายที่สำคัญของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อขอมติอนุมัติเป็นนโยบายที่สำคัญของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมต่อไป

โดยขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีดังนี้

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

เรื่องที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัทฯ

(ก) การแต่งตั้งหรือเสนอชื่อบุคคลเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม โดยให้กรรมการและผู้บริหารที่บริษัทฯ เสนอชื่อหรือแต่งตั้งมีดุลยพินิจในการพิจารณาออก

เสี่ยงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมในเรื่องที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการทั่วไปและดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมได้ตามแต่ที่กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมจะเห็นสมควรเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม เว้นแต่เรื่องที่กรรมการและผู้บริหารรายนั้นมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องดังกล่าว

ทั้งนี้ กรรมการหรือผู้บริหารตามวรรคข้างต้นที่ได้รับการเสนอชื่อนั้น ต้องมีคุณสมบัติบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบ ตลอดจนไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่าด้วยการกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท

(ข) การพิจารณาอนุมัติจ่ายเงินปันผลประจำปีและเงินปันผลระหว่างกาล (หากมี) ของบริษัทย่อย

(ค) การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อยเว้นแต่การแก้ไขข้อบังคับในเรื่องที่มีนัยสำคัญตามข้อ (ง)

(ง) การพิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปีของบริษัทย่อย

รายการตั้งแต่ข้อ (จ) ถึง (ฐ) นี้เป็นรายการที่ถือว่ามีความสำคัญและหากเข้าทำรายการจะมีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย ดังนั้นจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทฯ ก่อนทั้งนี้ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดรายการที่บริษัทย่อยจะเข้าทำรายการเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัทฯ (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและ/หรือเกี่ยวกับเรื่องการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือประกาศที่แก้ไขเพิ่มเติมที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น (แล้วแต่กรณี) มาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งรายการต่อไปนี้คือ

(จ) กรณีที่บริษัทย่อยตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทย่อยหรือรายการที่เกี่ยวข้องกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทย่อย

(ฉ) การโอนหรือสละสิทธิประโยชน์ รวมตลอดถึงการสละสิทธิเรียกร้องที่มีต่อผู้ก่อความเสียหายแก่บริษัทย่อย

(ช) การขายหรือโอนกิจการของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น

(ฌ) การซื้อ หรือการรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัทย่อย

(ฉ) การเข้าทำ แก้ไขหรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เข้ากิจการของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัทย่อยหรือการรวมกิจการของบริษัทย่อยกับบุคคลอื่น

(ญ) การเช่าหรือให้เช่าซื้อกิจการหรือทรัพย์สินของบริษัทย่อยทั้งหมด หรือส่วนที่มีสาระสำคัญ

- (ฎ) การกู้ยืมเงิน การให้กู้ยืมเงิน การให้สินเชื่อ การค้าประกัน การทำนิติกรรมผูกพันบริษัทย่อยให้ต้องรับภาระทางการเงินเพิ่มขึ้นหรือการให้ความช่วยเหลือด้านการเงินในลักษณะอื่นใดแก่บุคคลอื่น และมีใช้ธุรกิจปกติของบริษัทย่อย
- (ฏ) การเลิกกิจการของบริษัทย่อย
- (จ) รายการอื่นใดที่ไม่ใช่รายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อยและเป็นรายการที่จะมีผลกระทบต่อบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

เรื่องที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

- (ก) กรณีที่บริษัทย่อยตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทย่อยหรือรายการที่เกี่ยวข้องกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทย่อย ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดของรายการที่บริษัทย่อยจะเข้าทำรายการเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัทฯ (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (ข) การเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อยและการจัดสรรหุ้น รวมทั้งการลดทุนจดทะเบียนซึ่งไม่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นอื่นจะเป็นผลให้สัดส่วนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของบริษัทฯ 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 (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและ/หรือประกาศที่แก้ไขเพิ่มเติมที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นมาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

- (จ) รายการอื่นใดที่ไม่ใช่รายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อยและรายการที่จะมีผลกระทบต่อบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดรายการนั้นเปรียบเทียบกับขนาดบริษัทฯ (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และ/หรือประกาศที่แก้ไขเพิ่มเติมที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นมาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (ฉ) การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อยในเรื่องที่อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อยที่ส่งผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของบริษัทฯ ในที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยหรือการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย เป็นต้น
- กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างบริษัทย่อยและบริษัทร่วมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการในลักษณะดังกล่าวข้างต้น โดยได้กำหนดให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมใช้หลักเกณฑ์เดียวกันกับหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลของบริษัทฯ
 - มีการกำหนดระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอในบริษัทย่อยที่เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลักคือ บริษัทฯ มีนโยบายให้ฝ่ายควบคุมภายในของบริษัทฯ ตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของบริษัทย่อยและรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบโดยตรง กลไกอื่นในการกำกับดูแลบริษัทย่อย เช่น การอนุมัติการเพิ่มทุนหรือลดทุน การตั้งหรือเลิกบริษัทย่อย จะต้องขออนุมัติต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อขอมติอนุมัติรายการดังกล่าวเพื่อส่งตัวแทนของบริษัทฯ เข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยอนุมัติรายการดังกล่าวต่อไป
 - กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักต้องเปิดเผยและนำส่งข้อมูลส่วนตัวเสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการของบริษัทฯ ให้ทราบถึงความสัมพันธ์และการทำธุรกรรมกับบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทย่อยหรือบริษัทฯ โดยคณะกรรมการของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักมีหน้าที่แจ้งเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการของบริษัทฯ ทราบภายในกำหนดเวลาที่บริษัทฯ กำหนดเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาตัดสินใจหรืออนุมัติใด ๆ ซึ่งการพิจารณานั้นจะคำนึงถึงประโยชน์โดยรวมของบริษัทย่อยและบริษัทฯ เป็นสำคัญ ทั้งนี้ กรรมการของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักต้องไม่มีส่วนร่วมอนุมัติในเรื่องที่ตนเองมีส่วนได้เสียหรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทั้งทางตรงและทางอ้อมด้วย อนึ่ง การกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งเป็นผลให้กรรมการผู้บริหารหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องของบริษัทย่อย [ที่

ประกอบธุรกิจหลัก] ได้รับประโยชน์ทางการเงินอื่น นอกเหนือจากที่พึงได้ตามปกติหรือเป็นเหตุให้บริษัทย่อยหรือบริษัท 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 หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับบริษัทย่อยจะกระทำธุรกรรมกับบริษัทย่อยได้ต่อเมื่อธุรกรรมดังกล่าวได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทฯ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามแต่ขนาดรายการที่คำนวณได้ (แล้วแต่กรณี) (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือประกาศที่แก้ไขเพิ่มเติมที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นมาบังคับใช้โดยอนุโลม) ทั้งนี้เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องแล้วแต่กรณีและเป็นข้อตกลงทางการค้าที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทฯ หรือเป็นไปตามหลักการที่คณะกรรมการของบริษัทฯ อนุมัติไว้แล้ว

ซึ่งในฐานะที่บริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลักโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น กลไกการกำกับดูแลข้างต้น เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

(2) บริษัท ไม่มีข้อตกลงระหว่างบริษัท กับผู้ถือหุ้นอื่นในการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

9.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ มีนโยบายและวิธีการดูแลกรรมการและผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ซึ่งยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปใช้เพื่อแสวงหาประโยชน์ส่วนตน รวมทั้งการซื้อขายหลักทรัพย์ ดังนี้

- ให้ความรู้แก่กรรมการรวมทั้งผู้บริหารฝ่ายต่าง ๆ เกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษ ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษ ตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
- กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่ต้องรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายในวันทำการถัดไปจากวันที่เกิดรายการเปลี่ยนแปลงและจัดส่งสำเนารายงานนี้ให้แก่บริษัทฯ ในวันเดียวกับวันที่ส่งรายงานต่อสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- บริษัทฯ จะกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ จะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และควรรอคอยอย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนแล้ว รวมทั้งห้ามไม่ให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น

บทลงโทษทางวินัยหากมีการฝ่าฝืนนำข้อมูลภายในไปใช้หาประโยชน์ส่วนตน ซึ่งเริ่มตั้งแต่การตักเตือนเป็นหนังสือ ตัดค่าจ้าง พักงานชั่วคราว โดยไม่ได้รับค่าจ้างหรือให้ออกจากงาน ทั้งนี้การลงโทษจะพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความร้ายแรงของความผิดนั้น ๆ

อีกทั้ง บริษัทฯ และบริษัทย่อยตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการสื่อสารและการเปิดเผยข้อมูลต่อบุคคลภายนอกเป็นไปอย่างเหมาะสม เท่าเทียมกันทันเวลา ใช้ช่องทางที่เหมาะสม ปกป้องข้อมูลลับและข้อมูลที่มีผลต่อราคาหลักทรัพย์ รวมทั้งมีการสื่อสารให้เข้าใจตรงกันทั้งองค์กรในการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงได้จัดทำนโยบายการสื่อสารและการเปิดเผยข้อมูล โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

ส่วนที่ 1 การสื่อสาร

- 1.1 บริษัทฯ จะกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดให้มีหน่วยงานหรือผู้รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ที่ทำหน้าที่ในการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่น เช่น นักลงทุน นักวิเคราะห์ ให้เป็นไปอย่างเหมาะสม เท่าเทียมกัน และทันเวลา
- 1.2 บริษัทฯ จัดให้มีการกำหนดผู้รับผิดชอบการให้ข้อมูลกับบุคคลภายนอกโดยเป็นผู้ที่มีความเหมาะสมกับการปฏิบัติหน้าที่ 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 นักลงทุนสัมพันธ์ยังสามารถนำความคิดเห็นดังกล่าวมานำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการบริหารงานและกำหนดทิศทางและกลยุทธ์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นได้

ส่วนที่ 2 การเปิดเผยข้อมูล

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

- 2.1 การเปิดเผยข้อมูลสำคัญที่ยังไม่ได้เปิดเผยสู่สาธารณะ (Material Non-public Information) ให้เปิดเผยอย่างระมัดระวัง ถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา เป็นไปตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และมั่นใจว่าผู้ถือหุ้น หรือนักลงทุนได้รับข้อมูลต่าง ๆ อย่างเพียงพอ เท่าเทียมกัน และสามารถเข้าถึงข้อมูลได้ง่าย โดยคำนึงถึงช่วงเวลาที่จะเปิดเผยด้วย
กรณีที่ข้อมูลดังกล่าวอยู่ในช่วงเวลาที่ยังไม่สามารถเปิดเผยได้ ด้วยเหตุที่ยังไม่อาจสรุปผลได้หรือมีความไม่แน่นอนสูง หรือการเผยแพร่ข้อมูลนั้นในทันทีจะส่งผลเสียต่อการดำเนินการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย หรือต่อการได้เปรียบเชิงธุรกิจ บริษัทฯ และบริษัทย่อยอาจพิจารณาชะลอการเผยแพร่ข้อมูลนั้นไว้จนกว่าระยะเวลาที่เหมาะสม และบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะดูแลรักษาข้อมูลนั้นให้จำกัดเฉพาะบุคคลที่จำเป็นเพื่อป้องกันการนำข้อมูลดังกล่าวไปแสวงหาผลประโยชน์หรือเปิดเผยโดยมิชอบ 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) ให้เปิดเผยบนพื้นฐานของความเป็นจริงและต้องไม่มีเจตนาให้ผู้มีส่วนสำคัญผิดในข้อเท็จจริงเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน ราคาหลักทรัพย์ หรือเปิดเผยในทำนองที่อาจทำให้บุคคลอื่นเข้าใจราคาหลักทรัพย์เพิ่มขึ้นหรือลดลง

- 2.4 การเปิดเผยข้อมูลที่เป็นการค้าการณเกี่ยวกับสถานะ ทิศทางการดำเนินธุรกิจ รวมถึงผลประกอบการใน อนาคตของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (Forward-Looking Information) ให้เปิดเผยด้วยความระมัดระวัง และอธิบายเงื่อนไขหรือสมมติฐานที่ใช้ประกอบการคาดการณ์ โดยจะต้องมีการตรวจสอบถึงแหล่งที่มา ของข้อมูลและพิจารณาถึงความถูกต้องของข้อมูลก่อนนำมาใช้ในการวิเคราะห์หรือคาดการณ์ดังกล่าว
- 2.5 จัดให้มีกระบวนการรับมือกับข่าวลือ การรั่วไหลของข้อมูล และการเปิดเผยข้อมูลโดยไม่ตั้งใจ โดยออกมา ชี้แจงหรือปฏิเสธ เมื่อมีข่าวลือหรือข่าวสารอื่น ๆ ที่ไม่เป็นจริงเกี่ยวกับบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่อาจทำให้ เกิดการเข้าใจผิด หรืออาจมีผลต่อการลงทุนในบริษัทฯ
- 2.6 หลีกเลี่ยงการเปิดเผยข้อมูลอย่างไม่เหมาะสม เช่น การประกาศข่าวแก่สาธารณะโดยไม่มีเหตุการณ์ที่ แท้จริงสนับสนุน การรายงานหรือคาดคะเนเกินจริง หรือการเปิดเผยข้อมูลโดยใช้ถ้อยคำที่หยาบหยา พุ่มเพื่อยที่อาจทำให้สาธารณชนเข้าใจผิด
- 2.7 เปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ อย่างถูกต้อง มีรายละเอียดเพียงพอ ตามมาตรฐานและภายในระยะเวลาที่กฎหมาย และแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 2.8 กำหนดให้คณะกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ และ/หรือบุคคลที่ได้รับ มอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท หรือ ประธานคณะกรรมการบริษัท หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้มีสิทธิในการตอบข้อซักถามหรือให้ข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ที่ยังไม่ได้เปิดเผยสู่สาธารณะ
- 2.9 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีหน้าที่ในการดูแลให้บริษัทฯ เปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง มีการตรวจสอบความถูกต้องและความเพียงพอของ ข้อมูลที่เปิดเผย และการให้ความรู้แก่กรรมการและพนักงานเกี่ยวกับนโยบายการสื่อสารและการเปิดเผย ข้อมูลของบริษัทฯ

ส่วนที่ 3 ช่องทางในการเปิดเผยข้อมูล

- 3.1 เปิดเผยข้อมูลโดยผ่านช่องทางตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดการเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- 3.2 สื่อสารหรือเปิดเผยข้อมูลโดยผ่านช่องทางของบริษัทฯ เช่น การประชุมผู้ถือหุ้น เว็บไซต์ของบริษัทฯ สื่อ สังคมออนไลน์ การแถลงข่าวต่อสื่อมวลชน การเยี่ยมชมบริษัทฯ และบริษัทย่อย การจัดส่งเอกสารให้ผู้ถือ หุ้นทางไปรษณีย์และ/หรือระบบอิเล็กทรอนิกส์ ในรูปแบบ QR Code และ URL เป็นต้น

ส่วนที่ 4 บุคคลผู้มีสิทธิในการเปิดเผยข้อมูล

บริษัทฯ และบริษัทย่อยกำหนดให้บุคคลต่อไปนี้เป็นผู้มีสิทธิในการตอบข้อซักถามหรือให้ข้อมูลสำคัญ ต่าง ๆ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยดังต่อไปนี้

- 4.1 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร จะเป็นผู้รับผิดชอบในการติดตามและนำนโยบายฉบับนี้ไปปฏิบัติ เพื่อให้แน่ใจ ว่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยปฏิบัติตามนโยบายฉบับนี้ และเป็นผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดในการพิจารณา เปิดเผยหรือไม่ให้เปิดเผยข้อมูลใด ๆ

- 4.2 ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชีและการเงิน ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายปฏิบัติการ และเลขานุการบริษัท จะทำหน้าที่ให้การสนับสนุนประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัท และบริษัทย่อยได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในการเปิดเผยสารสนเทศ
- 4.3 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชีและการเงิน ได้รับมอบหมายให้เป็นโฆษกของบริษัทฯ เพื่อสื่อสารข้อมูล และสารสนเทศใด ๆ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยแก่สื่อมวลชน นักวิเคราะห์ และผู้ลงทุน ทั้งนี้การให้ข้อมูลภายในที่ยังมิได้มีการเปิดเผยต่อประชาชนเป็นการทั่วไป ซึ่งเป็นสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหรือมูลค่าของหลักทรัพย์ หรือการตัดสินใจลงทุน จะต้องได้รับความเห็นชอบจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารก่อนการดำเนินการ
- 4.4 หากผู้บริหารหรือพนักงานคนใดได้รับการสอบถามหรือขอให้แสดงความคิดเห็นจากผู้ลงทุนหรือสื่อมวลชน ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย ผู้บริหารหรือพนักงานจะต้องแจ้งว่าตนเองไม่ได้รับอนุญาตในการให้ข้อมูลในนามของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และให้เสนอเรื่องดังกล่าวไปยังฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

ส่วนที่ 5 การรักษาข้อมูลลับ

กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ต้องไม่เปิดเผยหรือใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในที่ได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่หรือล่วงรู้จากบุคคลอื่น เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ให้แก่ตนเองหรือผู้อื่น และมีหน้าที่ต้องเก็บรักษาข้อมูลภายในไว้เป็นความลับ โดยดูแลมิให้ข้อมูลดังกล่าวรั่วไหลหรือตกไปถึงผู้ที่ไม่เกี่ยวข้อง อันอาจเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ และบริษัทย่อย และผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

กรณีที่ต้องเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย หรือกรณีความจำเป็นทางธุรกิจที่ต้องเปิดเผยข้อมูลแก่ผู้เกี่ยวข้อง เช่นผู้ตรวจสอบอิสระภายนอก ที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาอื่น ๆ เป็นต้น บริษัทฯ จะจัดทำข้อตกลงการรักษาความลับกับบุคคลดังกล่าว

9.6 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

(1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

บริษัทฯ บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่ บริษัท สำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในรอบบัญชี 2563 ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

▪ บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	จำนวน	720,000.00 บาท
▪ บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	จำนวน	650,000.00 บาท
▪ บริษัท รรยาเรียลเอสเตท จำกัด	จำนวน	440,000.00 บาท
▪ บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	จำนวน	300,000.00 บาท
รวม	จำนวน	<u>2,110,000.00</u> บาท

(2) ค่าบริการอื่น (non-audit fee)

ไม่มี

9.7 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่น ๆ

(1) จรรยาบรรณต่อผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจ โดยยึดถือหลักปฏิบัติในเรื่องดังต่อไปนี้

(1.1) จรรยาบรรณต่อลูกค้า

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมุ่งให้ลูกค้าได้รับประโยชน์และความพึงพอใจอย่างเหมาะสม โดยการนำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการที่ดี มีคุณภาพ ให้บริการด้วยความเป็นธรรม รวมทั้งดูแลรักษาข้อมูลความลับของลูกค้า เว้นแต่กรณีที่ได้รับคามยินยอมจากลูกค้า หรือบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะต้องปฏิบัติตามกฎหมาย

แนวปฏิบัติ

- 1.1.1 ส่งมอบผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพตรงตามมาตรฐาน ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นธรรม และมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานให้สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องและจริงจัง รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าและบริการอย่างครบถ้วนถูกต้องและไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง
- 1.1.2 รักษาข้อมูลและความลับของลูกค้า โดยไม่นำข้อมูลไปใช้ในทางที่มิชอบ เว้นแต่เป็นข้อมูลที่ต้องเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับข้อบังคับตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 1.1.3 ไม่รับหรือให้ประโยชน์ต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สิน การบริการ การอำนวยความสะดวกต่าง ๆ การแลกเปลี่ยนของกำนัล หรือการเลี้ยงตอบแทนตามธรรมเนียม สามารถทำได้ตามความเหมาะสม เพื่อวัตถุประสงค์ทางธุรกิจและเป็นการรักษาสัมพันธภาพทางธุรกิจ แต่ต้องเป็นไปตามเทศกาลต่าง ๆ หรือขนบธรรมเนียมประเพณีในแต่ละท้องถิ่น รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยต้องมีมูลค่าที่เหมาะสมและไม่เป็นการสร้างแรงจูงใจในการตัดสินใจที่ไม่ชอบธรรม โดยควรพิจารณาว่ามีมูลค่าที่เหมาะสมในแต่ละโอกาส แต่ละเทศกาล รวมตลอดถึงกฎหมาย 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 นำเสนอรายงานฐานข้อมูลการเงิน 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 โดยคำนึงถึงประโยชน์อันชอบธรรมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ ระเบียบ และคำสั่งของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างถูกต้องและครบถ้วน

1.3.2 จะกำหนดค่าตอบแทนแก่พนักงานอย่างเป็นธรรมตามความเหมาะสมกับสภาพลักษณะของงาน ผลการปฏิบัติงาน และความสามารถของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในการจ่ายค่าตอบแทนนั้น รวมถึงการให้สวัสดิการไม่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนดหรือมากกว่าตามความเหมาะสม

1.3.3 จะสนับสนุนให้พนักงานได้รับการฝึกอบรมและพัฒนา เพื่อการปรับปรุงประสิทธิภาพในการทำงาน เปิดโอกาสให้พนักงานก้าวหน้าในการทำงานต่อไป และพัฒนาทักษะในการทำงานในด้านอื่น ๆ

1.3.4 ส่งเสริมให้พนักงานได้รับแจ้งข่าวสารที่เกี่ยวข้องอยู่เสมอตามโอกาสอันควร และเท่าที่จะทำได้ โดยกำหนดตามนโยบายการสื่อสารข้อมูลภายในองค์กร

(1.4) จรรยาบรรณต่อพันธมิตรและคู่แข่งทางการค้า

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมุ่งเน้นดำเนินธุรกิจที่จะประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืน และดำเนินธุรกิจภายใต้การแข่งขันอย่างมีคุณธรรมและจริยธรรม โดยใช้หลักการส่งเสริมนโยบายการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ไม่ก่อให้เกิดความเสียหายทางธุรกิจและความสัมพันธ์ระหว่างกัน ไม่ผูกขาด หรือกำหนดให้คู่ค้าต้องขายสินค้าของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเท่านั้น

แนวปฏิบัติ

1.4.1 ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่ง หรือกระทำการใด ๆ ด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสมเพื่อผลประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ

1.4.2 ประพฤติปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาการแข่งขันที่ดี

1.4.3 ไม่ร่วมในการทำสัญญาหรือข้อตกลงอันอาจจะมีผลให้เกิดการกีดกันหรือขจัดคู่แข่งชั้น
ทางการค้าอย่างไม่สมเหตุสมผล

(1.5) จรรยาบรรณต่อลูกค้าและเจ้าหน้าที่

บริษัทฯ และบริษัทย่อยยึดมั่นในความซื่อสัตย์ต่อการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ไว้ต่อเจ้าหน้าที่
และคู่ค้าทุกประเภท โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไข หลักเกณฑ์และกฎหมายที่กำหนด รวมทั้งต้องได้รับ
อนุมัติตามอำนาจการดำเนินการของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะเรื่องของการ
ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

แนวปฏิบัติ

1.5.1 จัดให้มีกระบวนการจัดหา จัดซื้อ จัดจ้าง อย่างมีมาตรฐานและเป็นธรรม ตามคู่มือการ
ปฏิบัติงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยมีกระบวนการจัดการและติดตามเพื่อป้องกันการ
การทุจริตประพฤติมิชอบในทุกขั้นตอนของกระบวนการจัดหา

1.5.2 การทำธุรกรรมต้องคำนึงถึงมูลค่า ราคาที่เป็นไปตามกลไกตลาด โดยไม่เลือกปฏิบัติ ไม่ใช้
วิธีการที่ไม่ชอบธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

1.5.3 จ่ายเงินให้เจ้าหน้าที่และคู่ค้าตรงเวลา ตามเงื่อนไขการชำระเงินที่ตกลงกัน

1.5.4 มุ่งมั่นที่จะพัฒนาและรักษาความสัมพันธ์ที่ยั่งยืนกับเจ้าหน้าที่และคู่ค้าที่มีวัตถุประสงค์ชัดเจน
ในเรื่องคุณภาพของสินค้าและบริการที่คุ้มค่ากับมูลค่าเงิน คุณภาพทางด้านเทคนิค และมีความ
เชื่อถือซึ่งกันและกัน รวมถึงการช่วยให้ความรู้ พัฒนาศักยภาพ และยกระดับ
ความสามารถในการผลิตและการให้บริการให้ได้มาตรฐาน

(1.6) การปฏิบัติตามกฎหมายและการรักษาภาวะเป็น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ของทาง
ราชการ รวมทั้งระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และต้องหลีกเลี่ยงการมีส่วน
เกี่ยวข้องกับกิจกรรมที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของ
ประชาชน การใช้พนักงานหรือทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเพื่อวัตถุประสงค์ที่ผิด
กฎหมายเป็นเรื่องต้องห้ามโดยเด็ดขาด

แนวปฏิบัติ

1.6.1 ต้องปฏิบัติตามกฎหมายและภาวะเป็นข้อบังคับต่าง ๆ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย
อย่างถูกต้องและครบถ้วน

1.6.2 ดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยคำนึงถึงประโยชน์อันชอบธรรมของบริษัทฯ และ
บริษัทย่อย แม้จะมีช่องว่างของกฎหมาย หรือช่องว่างของข้อบังคับ ระเบียบ และคำสั่งใด ๆ
ก็ตาม

(1.7) จรรยาบรรณความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ และบริษัทย่อยยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจพัฒนาสังคมนำทรัพย์สินควบคู่ไปกับ
ความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน โดยการบริหารชุมชนใกล้เคียง การ

ออกแบบผลิตภัณฑ์ภายใต้ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม การบริหารจัดการส่วนที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และการนำเทคโนโลยีที่เหมาะสมมาใช้เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดจากกระบวนการประกอบกิจการ รวมถึงการสร้างจิตสำนึกให้พนักงานมีความรับผิดชอบต่อสังคมด้วย

แนวปฏิบัติ

1.7.1 มีนโยบายในการประกอบธุรกิจตั้งแต่กระบวนการออกแบบ และกระบวนการก่อสร้าง ให้คำนึงสภาพแวดล้อมเป็นสำคัญ และปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมที่บังคับใช้อยู่อย่างเคร่งครัด เพื่อช่วยป้องกันหรือลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม

1.7.2 มีนโยบายการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility: CSR) โดยเน้นดำเนินกิจกรรมเพื่อร่วมสร้างสรรค์สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ชุมชนที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยตั้งอยู่ หรือเข้าไปดำเนินธุรกิจมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ทั้งที่ดำเนินการเองและร่วมมือกับหน่วยงานของภาครัฐ ภาคเอกชน และชุมชนท้องถิ่น

(1.8) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมุ่งเน้นหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทั้งภายในและภายนอกองค์กรที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจและการปฏิบัติงานในหน้าที่ ภายใต้กรอบความถูกต้องตามกฎหมายและจริยธรรม

แนวปฏิบัติ

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 หรือข้อมูลความลับต่อสาธารณะชน ต้องได้รับความเห็นชอบจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้ดำเนินการหรือมอบหมายให้ผู้ใดคนหนึ่งเป็นผู้รับผิดชอบการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว ซึ่งบุคคลที่ทำหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลนั้นต้องทำการเปิดเผยอย่างระมัดระวัง ถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลาและสถานการณ์ รวมทั้งต้องดำเนินการให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มได้รับ ข้อมูลอย่างเพียงพอและเท่าเทียมกัน

(1.10) การจัดให้มีช่องทางร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสต่าง ๆ

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

(1.11) การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัท และบริษัทย่อยได้เล็งเห็นถึงความสำคัญในการเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติการต่อต้านทุจริต จึงได้กำหนดนโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชันขึ้น (Anti-Corruption Policy) พร้อมทั้งประกาศใช้นโยบายดังกล่าวต่อสาธารณะ และสนับสนุนให้บริษัทคู่ค้าจัดทำนโยบายและร่วมดำเนินการเข้าร่วมเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติการต่อต้านทุจริตด้วย

(2) ข้อพึงปฏิบัติ

(2.1) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- จะต้องไม่กระทำการใด ๆ เพื่อแสวงหาผลประโยชน์หรือเบียดบังทรัพย์สินซึ่งควรเป็นของบริษัท หรือควรเป็นของลูกค้าของบริษัท
- การกระทำที่เป็นการขัดต่อผลประโยชน์อาจเกิดขึ้นได้จากความเกี่ยวข้องกันทางธุรกิจระหว่างบริษัท กับพนักงาน หรือระหว่างบริษัท กับลูกค้า หรือระหว่างพนักงานกับลูกค้าของบริษัท
- บริษัทฯ จะหลีกเลี่ยงที่จะมอบหมาย หน้าที่ความรับผิดชอบให้กับพนักงาน ในกรณีที่น่าจะนำไปสู่สถานการณ์ที่จะก่อให้เกิดการขัดต่อผลประโยชน์ของบริษัท หรือขัดต่อผลประโยชน์ของลูกค้าของบริษัท
- หากตำแหน่งหน้าที่ความรับผิดชอบของพนักงาน มีผลในอันที่จะเอื้อประโยชน์ให้แก่ตนเอง หรือครอบครัว หรือญาติพี่น้อง หรือบุคคลที่รู้จัก พนักงานจะต้องไม่ใช้อำนาจหน้าที่ของตนในการดำเนินการใด ๆ และจะต้องแจ้งผู้บังคับบัญชาตามฝ่ายงานได้ทราบทันที
- บริษัทฯ และพนักงานควรที่จะแจ้งให้ลูกค้าได้รับทราบด้วยหากมีกรณีที่จะเป็นการขัดต่อผลประโยชน์ระหว่างบริษัท กับลูกค้า หรือระหว่างพนักงานกับลูกค้า

- พนักงานจะต้องไม่เข้าร่วม หรือรับตำแหน่งใด ๆ ในองค์กรอื่นรวมทั้งการรับตำแหน่งเป็นกรรมการ ที่ปรึกษา ตัวแทน หรือการรับจ้างทำงานในกิจการอื่นที่จะก่อให้เกิดการขัดต่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ
 - ลักษณะงานใดก็ตามที่อาจก่อให้เกิดการขัดต่อผลประโยชน์ ควรจัดให้แบ่งแยกหน้าที่งานออกจากกัน
- (2.2) การรักษาทรัพย์สินและผลประโยชน์ของบริษัทฯ
- พนักงานมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลทรัพย์สินของบริษัทฯ มิให้เสื่อมเสีย สูญหาย และใช้ทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพ ให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ อย่างเต็มที่ และไม่นำทรัพย์สินของบริษัทฯ ไปใช้ เพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้อื่น
 - ทรัพย์สินดังกล่าวหมายถึงทรัพย์สินทั้งที่มีตัวตน และไม่มีตัวตน เช่น สหกรณ์ทรัพย์สิน อสังหาริมทรัพย์ เทคโนโลยี ความรู้ทางวิชาการ เอกสารสิทธิ สิทธิบัตร ลิขสิทธิ์ ตลอดจนข้อมูลที่เป็น ความลับที่ไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน ได้แก่ แผนธุรกิจ ประสิทธิภาพทางการเงิน ข้อมูลด้านการทรัพยากรบุคคล
 - พนักงานทุกคน พึงหลีกเลี่ยงการเปิดเผยหรือการใช้ประโยชน์ จากข้อมูลที่เป็นความลับอย่างเด็ดขาด
- (2.3) การให้หรือรับของขวัญ หรือการบันเทิง
- พนักงานย่อมไม่เรียก รับ หรือยินยอมที่จะรับเงิน สิ่งของ หรือประโยชน์อื่นใดจากผู้ที่เกี่ยวข้องทางธุรกิจกับบริษัทฯ
 - พนักงานอาจรับหรือให้ของขวัญได้ตามประเพณีนิยม โดยการรับของขวัญนั้นจะต้องไม่ส่งผลต่อการตัดสินใจเชิงธุรกิจใด ๆ ของผู้รับ
 - ของขวัญที่ได้รับควรเป็นสิ่งที่มูลค่าไม่มากนักและไม่ควรเป็นเงินสดหรือเทียบเท่าเงินสด
 - หากพนักงานได้รับของขวัญในโอกาสตามประเพณีนิยมที่มูลค่าเกินปกติวิสัยจากผู้ที่เกี่ยวข้องทางธุรกิจกับบริษัทฯ ให้รายงานผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น
 - การให้หรือรับของขวัญอาจกระทำได้ หากทำด้วยความโปร่งใส หรือทำในที่เปิดเผย หรือสามารถเปิดเผยได้
- (2.4) การรักษาความลับ
- บริษัทฯ และพนักงานของบริษัทฯ มีหน้าที่ที่จะต้องรักษาความลับของลูกค้า รวมถึงการรักษาความลับเกี่ยวกับการทำรายการต่าง ๆ ของลูกค้ากับบริษัทฯ
 - หากพนักงานได้รับคำสั่ง หรือคำร้องขอให้แจ้งข้อมูลที่เป็นความลับของลูกค้า พนักงานจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดที่บริษัทฯ ได้วางไว้ และรายงานให้ผู้บังคับบัญชาทราบ และจะต้องได้รับอนุมัติจากผู้บังคับบัญชาระดับผู้อำนวยการฝ่ายขึ้นไป

- หน้าที่ในการรักษาความลับของข้อมูลดังกล่าว จะต้องยังคงอยู่ต่อไป แม้ว่าผู้นั้นจะพ้นจากการเป็นพนักงานของบริษัทฯ ไปแล้วก็ตาม
- (2.5) การใช้ข้อมูลในทางที่ผิด
- พนักงานจะต้องไม่นำข้อมูลที่ได้รับ ไปใช้ หรือทำสำเนา หรือนำข้อมูลที่ได้รับจากการปฏิบัติงาน ไปใช้เพื่อประโยชน์โดยตรง หรือโดยอ้อมแก่ตนเอง หรือแก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับอนุญาต
 - พนักงานที่มีหน้าที่ควบคุมดูแลรักษาข้อมูลที่เป็นความลับของบริษัทฯ จะต้องไม่กระทำการดังต่อไปนี้เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ให้กับตนเอง 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 หรือรับผลประโยชน์จากลูกค้าโดยการตอบแทนด้วยการให้ลูกค้าได้รับผลประโยชน์ เป็นกรณีพิเศษ ซึ่งเป็นการผิดเงื่อนไขที่บริษัทฯ กำหนด

- พนักงานจะต้องแจ้งให้ลูกค้า คู่สัญญาและนายหน้า ได้ทราบอย่างชัดเจนว่า มิให้มอบของขวัญ ผลประโยชน์ หรือบริการใด ๆ เป็นพิเศษให้แก่พนักงาน
- พนักงานจะต้องไม่ใช้ตำแหน่งหน้าที่งานในทางที่ผิด โดยกระทำดังนี้
 - เพื่อเรียกร้อยตำแหน่งใด ๆ ในบริษัทของลูกค้า ยกเว้นการที่พนักงานผู้นั้นได้รับการแต่งตั้งจากบริษัท ให้ไปดำรงตำแหน่งในบริษัทของลูกค้าเพื่อเป็นตัวแทนในการดูแลผลประโยชน์ของบริษัท
 - กุ๊ยมิเงินจากลูกค้า หรือ การเป็นหนี้บุญคุณที่ต้องมีการตอบแทนให้แก่ลูกค้า

(2.8) การรับรู้ข้อมูลภายในเกี่ยวกับการลงทุน

- การนำข้อมูลภายในเกี่ยวกับการลงทุน อันยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนไปหาประโยชน์ ถือเป็นการกระทำผิดตามกฎหมาย ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- บริษัท และพนักงานจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบปฏิบัติต่าง ๆ อันเกี่ยวกับการนำข้อมูลภายในบริษัท มาใช้อย่างเคร่งครัด
- พนักงานจะต้องไม่ทำการซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ ในขณะที่ครอบครองข้อมูลภายในที่ยังไม่มี การประกาศเป็นทางการสู่สาธารณชนทั่วไป

(2.9) ระบบการควบคุมตรวจสอบภายในและการรายงานทางการเงิน

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

(2.10) การปฏิบัติตนของพนักงานและการปฏิบัติต่อพนักงานอื่น

- พึงปฏิบัติหน้าที่ด้วยความมุ่งมั่น ซื่อตรง และโปร่งใส
- พึงงดเว้นการให้ของขวัญแก่ผู้บังคับบัญชา หรือรับของขวัญจากผู้บังคับบัญชา
- 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 จะต้องมีการที่เหมาะสม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการขายสินค้าและการให้บริการต่าง ๆ จะไม่ถูกนำไปใช้เพื่อเป็นการสนับสนุนการก่อคดี หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย
- ในการขายสินค้าหรือให้บริการลูกค้า พนักงานจะต้องปฏิบัติตามขั้นตอนระเบียบวิธีปฏิบัติงานโดยเคร่งครัดโดยต้องระบุถึงขั้นตอนการตรวจสอบหลักฐานทางเอกสารการประเมินถึงความสามารถทางการค้า ความซื่อสัตย์สุจริต และความน่าเชื่อถือของลูกค้าที่มาซื้อสินค้า หรือใช้บริการ หรือมาทำธุรกิจกับบริษัทฯ
- หากสงสัยว่าผู้มาติดต่อขอซื้อสินค้าหรือใช้บริการ หรือติดต่อทำธุรกิจกับบริษัทฯ อาจมีส่วนเกี่ยวข้องกับการกระทำความผิดกฎหมาย บริษัทฯ ต้องปฏิเสธการขายสินค้าหรือให้บริการ หรือทำธุรกิจกับบุคคลนั้น บริษัทฯ จะต้องให้ความร่วมมือกับเจ้าหน้าที่ทางกฎหมาย โดยให้อยู่ภายในขอบเขตที่ได้รับอนุญาต ตามข้อสัญญาและข้อผูกพันที่บริษัทฯ มีกับลูกค้า

(2.12) ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม

- ปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม
- ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงาน ให้มีความปลอดภัยต่อชีวิต ทรัพย์สินของพนักงาน และบริษัทฯ
- ควบคุมและป้องกันความสูญหาย หรือสูญเสียที่อาจจะเกิดขึ้นอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุ อัคคีภัย การบาดเจ็บ หรือเจ็บป่วยจากการทำงาน ทรัพย์สินสูญหาย หรือเสียหาย การปฏิบัติงานไม่ถูกวิธี และความผิดพลาดต่าง ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้น

(3) การติดตามดูแล

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

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืนภายใต้ความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม โดยมีคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้กำหนดนโยบายหลักในการดำเนินธุรกิจควบคู่กับการสนับสนุนแนวนโยบายการมีส่วนร่วมดูแลสังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างเป็นรูปธรรม ในปี 2563 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 พร้อมทั้งยึดถือหลักเกณฑ์แห่งจริยธรรมการค้า ตลอดจนปฏิบัติตามต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย อันประกอบด้วย ผู้ถือหุ้น พนักงาน ลูกค้า คู่ค้า และ สังคม โดยคำนึงถึงความเสมอภาค เป็นธรรมเท่าเทียม และเกิดประโยชน์ต่อทุกฝ่าย ซึ่งบริษัทฯ ได้ยึดหลักปฏิบัติที่สำคัญ เช่น ปฏิบัติตามข้อตกลง และเงื่อนไขการค้าตามกรอบกติกา การแข่งขันที่ยอมรับกันโดยทั่วไป หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ละเว้นการเรียกรับ และไม่ให้ผลประโยชน์ใด ๆ ที่ไม่สุจริตการค้า ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม 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 ด้วยการได้ว่าจ้างบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย ที่ปรึกษารูทิจ จำกัด เป็นที่ปรึกษาด้านการตรวจสอบระบบควบคุมภายใน ซึ่งมีใช่เป็นพนักงานของบริษัทฯ โดยขึ้นตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อเป็นระบบป้องกันในเรื่องดังกล่าวด้วย

การมีส่วนร่วม การพัฒนาชุมชน และความรับผิดชอบต่อสังคม

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

ประมวลภาพถ่ายกิจกรรมสร้างห้องน้ำให้โรงเรียน เทศบาล 12 จังหวัดอุดรธานี



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



ในปี 2563 บริษัทฯ ได้จัดกิจกรรมส่งเสริมการออกกำลังกายของพนักงานในบริษัทฯ โดยการนับจำนวนระยะทางการวิ่งหรือพลังงานที่ใช้ในการออกกำลังกายเพื่อใช้มาเป็นฐานคำนวณเงินบริจาคการกุศลที่บริษัทฯ จะนำไปมอบให้สภากาชาดไทยเพื่อเป็นการสร้างเสริมสุขภาพและความสามัคคีของคนในองค์กร อีกทั้งยังเป็นการช่วยเหลือสังคมและชุมชนอีกด้วย



ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทฯ มีนโยบายที่ชัดเจนในการแสดงความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค ในกรณีที่เกิดความเดือดร้อนอันเนื่องมาจากสินค้า หรือการให้บริการ โดยได้มีการจัดตั้งหน่วยงานที่ทำหน้าที่รับข้อร้องเรียน ดูแล และรับผิดชอบต่อ การติดตามในทุกกรณี ตลอดจนการจัดให้มีหน่วยงานตรวจสอบ และประเมินผลเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว เพื่อให้ ผู้บริโภคมั่นใจได้ว่าจะได้รับการปฏิบัติที่ถูกต้อง และรวดเร็วทั้งนี้ บริษัทฯ จะไม่ละเลยในการเอาใจใส่ในปัญหาของ ลูกค้า แม้ว่าจะเลยกำหนดระยะเวลาประกันแล้วก็ตาม

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

11.1 ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบได้กำหนดนโยบายระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ เพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสม และเพียงพอในการดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตาม เป้าหมาย วัตถุประสงค์ กฎหมาย ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องได้อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถป้องกันทรัพย์สิน จาก การทุจริต เสียหาย รวมทั้งมีการจัดทำบัญชี รายงานที่ถูกต้องน่าเชื่อถือประเมินระบบการควบคุมภายใน ใน ด้านต่าง ๆ 5 ส่วน ด้วยกัน คือ

(1) การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)

1. องค์กรแสดงถึงความยึดมั่นในคุณค่าของความซื่อตรง (Integrity) และจริยธรรม
2. คณะกรรมการมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร และทำหน้าที่กำกับดูแล (Oversight) และ พัฒนาการดำเนินการด้านการควบคุมภายใน

3. ฝ่ายบริหารได้จัดให้มีโครงสร้างสายการรายงาน การกำหนดอำนาจในการสั่งการ และความรับผิดชอบที่เหมาะสมเพื่อให้องค์กรบรรลุวัตถุประสงค์ ภายใต้การกำกับดูแล (Oversight) ของคณะกรรมการ
4. องค์กรแสดงถึงความมุ่งมั่นในการมุ่งใจ พัฒนา และรักษาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ
5. องค์กรกำหนดให้บุคลากรมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการควบคุมภายในเพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ขององค์กร

(2) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

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

(3) การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)

1. องค์กรมีมาตรการควบคุมที่ช่วยลดความเสี่ยงที่จะไม่บรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้
2. องค์กรเลือกและพัฒนากิจกรรมการควบคุมทั่วไปด้วยระบบเทคโนโลยี เพื่อช่วยสนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์
3. องค์กรจัดให้มีกิจกรรมการควบคุมผ่านทางนโยบาย ซึ่งได้กำหนดสิ่งที่คาดหวังและขั้นตอนการปฏิบัติเพื่อให้นโยบายที่กำหนดไว้นั้นสามารถนำไปสู่การปฏิบัติได้

(4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)

1. ข้อมูลขององค์กรที่มีคุณภาพ เพื่อสนับสนุนให้การควบคุมภายในสามารถดำเนินไปได้ตามที่กำหนดไว้
2. องค์กรสื่อสารข้อมูลภายในองค์กร ซึ่งรวมถึงวัตถุประสงค์และความรับผิดชอบต่อการควบคุมภายในที่จำเป็นต่อการสนับสนุนให้การควบคุมภายในสามารถดำเนินไปได้ตามที่วางไว้
3. องค์กรได้สื่อสารกับหน่วยงานภายนอก เกี่ยวกับประเด็นที่อาจมีผลกระทบต่อการควบคุมภายใน

(5) ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

1. องค์กรติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการควบคุมภายในยังดำเนินไปอย่างครบถ้วนเหมาะสม
2. องค์กรประเมินและสื่อสารข้อบกพร่องของการควบคุมภายในอย่างทันเวลาต่อบุคคลที่รับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงผู้บริหารระดับสูงและคณะกรรมการตามความเหมาะสม

จากการประเมินระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ ทั้ง 5 ด้าน ดังกล่าว ประกอบกับผลการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของบริษัท เคพีเอ็มจี ภูเก็ต ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทั้ง 17 ข้อ โดยได้แบ่งการตรวจตามการประเมินความเสี่ยงของบริษัทเป็น 4 กระบวนการที่สำคัญ คือระบบการขายและการรับชำระเงิน กระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง กระบวนการบริหารงานก่อสร้างและการบริหารโครงการ และ กระบวนการบริหารจัดการสินทรัพย์ถาวรและการควบคุมทั่วไปด้านระบบเทคโนโลยีและสารสนเทศ พบว่า ส่วนใหญ่อยู่ในระดับที่มีความเพียงพอ ซึ่งสามารถปรับปรุงให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นได้ ทั้งนี้ มีการควบคุมภายในระดับกิจกรรมบางกระบวนการเท่านั้นที่มีความเสี่ยงในระดับต่ำ ดังนั้นคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบจึงมีความเห็นร่วมกันว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอเป็นไปตามแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น

11.2 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบที่มีความเห็นแตกต่างไปจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

11.3 หัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

(1) ชื่อผู้ดำรงตำแหน่ง

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2562 เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2562 ได้แต่งตั้งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูเก็ต ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในสำหรับการยื่นคุณสมบัติเรื่องความเพียงพอของระบบควบคุมภายในเพื่อกลับมาซื้อขายตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 6/2562 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2562 ได้แต่งตั้งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูเก็ต ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของกลุ่มบริษัทฯ รายไตรมาส ซึ่ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูเก็ต ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้มอบหมายให้ นายสุภเชษฐ คุณาลักษณ์กุล ตำแหน่ง กรรมการบริหาร เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติของบริษัท เคพีเอ็มจี ภูเก็ต ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และนายสุภเชษฐ คุณาลักษณ์กุล แล้วเห็นว่า มีความเหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวเนื่องจากมีความเป็นอิสระ และมีประสบการณ์ในปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายในในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเดียวกับบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก และบริษัทย่อยของบริษัทฯ มาเป็นระยะกว่า 5 ปี

(2) การพิจารณาและอนุมัติ แต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ จะต้องได้รับการอนุมัติแต่งตั้งจากคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ

12. รายการระหว่างกัน

(1) รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีผลประโยชน์ขัดแย้งในปีที่ผ่านมา

หน่วย : บาท

ชื่อผู้ที่เกี่ยวข้อง/ ลักษณะการประกอบ ธุรกิจ	ลักษณะรายการระหว่างกัน	ความสัมพันธ์	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็น คณะกรรมการ ตรวจสอบที่แตกต่าง มติคณะกรรมการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน
					ปี 2563
นายจตุรงค์ ธนะปุระ	เช่าอาคารสำนักงานพื้นที่ 152 ตารางเมตร มูลค่า 30,000 บาท ต่อเดือน ระยะเวลา ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2563	เป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัท รชยาเรียล เอสเตท จำกัด (“RCY”) (บริษัทย่อย)	อาคารสำนักงานภายใต้กรรมสิทธิ์ของนายจตุรงค์ ธนะปุระถูกใช้งานเป็นสำนักงานของ RCY ก่อนการรับโอนกิจการ ประกอบกับมีความพร้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ใกล้เคียงกับราคาตลาด และในเงื่อนไขที่ไม่แตกต่างจากที่ RCY เข้าทำกับบุคคลภายนอก โดยเทียบกับอัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการที่บนถนนพรหมประภาภายในรัศมี 1 กิโลเมตร	-	360,000.00 รายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยเป็นรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์และบริการ และขนาดของรายการดังกล่าวน้อยกว่าร้อยละ 0.03 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ซึ่งอยู่ในอำนาจอนุมัติจากฝ่ายจัดการ
นายศุภโชค ปัญจทรัพย์	เงินค้ำหนุนของบริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“TONSON”) จำนวน 1,472,500 หุ้น มูลค่า 220 ล้านบาท จ่ายให้แก่ บริษัท ทริลเลียนแนร์ โฮลดิ้ง จำกัด* บุคคลตามมาตรา 258 ของนายศุภโชค ปัญจทรัพย์	เป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัท แอสเซท ไฟว์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)	ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 7/2562 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2562 ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวนั้น สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ เนื่องจากได้หนุนสามัญของ TONSON มาด้วยราคาที่เหมาะสมและบริษัทฯ จะมีกำไรจากการขายห้องชุดโครงการต้นสน วัน เรสซิเดนซ์	-	220,000,000.00 (ณ วันที่ 19 มกราคม 2564 บริษัทฯ ชำระแล้วทั้งหมด 214,750,000 บาท คงเหลือ 5,250,000 บาท)
นายจตุรงค์ ธนะปุระ	เงินให้กู้ยืมแก่นายจตุรงค์ ธนะปุระ โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 8	เป็นกรรมการและผู้บริหารของ RCY	เป็นเงินให้กู้ยืมแก่นายจตุรงค์ ธนะปุระ ซึ่งเกิดก่อนการรับโอนกิจการ	-	มูลค่าเงินกู้ยืม คงค้าง 32,936,800.16 บาท และ

ชื่อผู้ที่เกี่ยวข้อง/ ลักษณะการประกอบ ธุรกิจ	ลักษณะรายการระหว่างกัน	ความสัมพันธ์	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็น คณะกรรมการ ตรวจสอบที่แตกต่าง มติคณะกรรมการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน
					ปี 2563
	ต่อปี กำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อ ทวงถาม และครบกำหนดจ่าย ดอกเบี้ยทุกสิ้นปี หากผู้กู้ไม่ชำระ ดอกเบี้ย ณ สิ้นปี ดอกเบี้ยที่ค้าง ชำระจะถูกนำมาเป็นเงินต้นและ คำนวณดอกเบี้ย				ด อ ก เบี ย คั ง ร ับ 863,916.07 บาท ชำระคืนแล้วทั้งหมด ณ วันที่ 29 เมษายน 2563
บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ อุดรธานี จำกัด เดิมชื่อ บริษัท สิทธารมย์ ดีเวลล อปเมนท์ จำกัด	RCY เป็นผู้บริหารจัดการซ่อมแซม ควบคุมงาน และจัดซื้อจัดจ้าง การ ก่อสร้างเพิ่มเติม บ้านในโครงการ สิทธารมย์ พาร์คไลฟ์ ที่ยังอยู่ใน ประกัน และโครงการก่อสร้างอาคาร เพื่อแบ่งให้ผู้ค้ารายย่อยเช่าเชิง พาณิชย์	เป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของประธานกรรมการและ ผู้ถือหุ้นของบริษัท แอสเซท ไพรฟ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("บริษัท")	RCY ได้รับคำตอบแทนในการบริหารจัดการ เป็นอัตรา ค่าบริการที่ใกล้เคียงกับราคาตลาด และในเงื่อนไขที่ไม่ แตกต่างจากที่ RCY เข้าทำกับบุคคลภายนอก	-	113,621.94 รายการดังกล่าวถือเป็น รายการที่เกี่ยวข้องกัน โดย เป็น รายการเกี่ยวกับ สินทรัพย์และบริการ และ ขนาดของรายการดังกล่าว น้อยกว่าร้อยละ 0.03 ของ มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตน สุทธิ ซึ่งอยู่ในอำนาจอนุมัติ จากฝ่ายจัดการ

หมายเหตุ: * ณ วันที่ 5 พฤศจิกายน 2563 บริษัท ทริลเลียนแนร์ โฮลดิ้ง จำกัด โอนสิทธิเรียกร้องทั้งหมดที่เหลือ จำนวน 48,250,000 บาท ให้แก่นายศุภโชค ปัญจทรัพย์

มาตรการและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกัน

กรณีที่มีรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทฯ กำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการ และความเหมาะสมทางด้านราคาของรายการนั้น ๆ โดยพิจารณาเงื่อนไขต่าง ๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติในอุตสาหกรรม และมีการเปรียบเทียบกับราคาของบุคคลภายนอกหรือราคาตลาด หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณา

รายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้เชี่ยวชาญดังกล่าวจะถูกนำไปประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี โดยกรรมการผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการดังกล่าว อีกทั้ง จะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ

(2) นโยบายและแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทฯ อาจมีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต โดยหากเป็นรายการธุรกิจปกติหรือรายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่มีข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป บริษัทฯ ได้กำหนดหลักการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยกับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องไว้ โดยให้ฝ่ายจัดการสามารถอนุมัติการทำธุรกรรมดังกล่าวได้ หากธุรกรรมเหล่านั้นมีข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ทั้งนี้ บริษัทฯ จะจัดทำรายงานสรุปการทำธุรกรรมที่มีขนาดเกินกว่า 3,000,000 บาท (สามล้านบาทถ้วน) หรือ มีมูลค่ารายการโดยรวมในการเข้าทำธุรกรรมของกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องรายใดรายหนึ่งในไตรมาสมีมูลค่าเกินกว่า 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาทถ้วน) เพื่อรายงานในการประชุมคณะกรรมการบริษัทในทุกไตรมาส

นอกจากนี้บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะปฏิบัติตามสัญญาที่ตกลงร่วมกันอย่างเคร่งครัด พร้อมทั้งกำหนดราคาและเงื่อนไขรายการอย่างชัดเจนและเป็นธรรม และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์

ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอื่น ๆ บริษัทฯ จะปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่มีผลใช้บังคับอย่างเคร่งครัด

อย่างไรก็ดี หากมีการเข้าทำรายการระหว่างกัน บริษัทฯ จะจัดให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการดังกล่าว ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชีหรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีความเป็นอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ จะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี เพื่อให้มีความมั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่เป็นการโยกย้าย หรือถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แต่เป็นการทำรายการที่บริษัทฯ ได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทุกราย

ทั้งนี้บริษัทฯ อาจมีการทำรายการระหว่างกันกับผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ได้แก่

- การซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อนำมาพัฒนาต่อ
- การเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เป็นที่ตั้งสำนักงาน
- การรับความช่วยเหลือทางการเงิน

ซึ่งนโยบายการทำรายการระหว่างกันใด ๆ ที่เกิดขึ้นต่อไป จะกระทำเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก (arm's length basis)

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ตั้งแต่ปี 2561 จนถึงปัจจุบันเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยได้แสดงความเห็นต่อการเงินดังนี้

ปี	ผู้สอบบัญชี/ความเห็น
2561	<ul style="list-style-type: none"> นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5599 บริษัท สอบบัญชี ดี โอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขและมีข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น
2562	<ul style="list-style-type: none"> นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5599 บริษัท สอบบัญชี ดี โอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขและมีข้อมูลอื่น
2563	<ul style="list-style-type: none"> นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5599 บริษัท สอบบัญชี ดี โอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขและมีข้อมูลอื่น

13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินรวม)	ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2561		2562 (ปรับปรุงใหม่)		2563	
	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	86.51	5.27	19.71	1.13	193.00	10.32
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	17.19	1.05	26.12	1.49	17.55	0.94
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	34.10	2.08	32.73	1.87	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับ ลูกค้า	-	-	14.91	0.85	8.30	0.44
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	913.34	55.62	1,453.96	83.03	1,237.25	66.17
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,051.14	64.01	1,547.43	88.37	1,456.10	77.87
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	-	-	0.92	0.05	1.66	0.09
เงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	216.94	11.60
ที่ดินรอการพัฒนา	568.06	34.59	183.76	10.49	182.04	9.74
อาคารและอุปกรณ์	6.68	0.41	5.96	0.34	5.04	0.27
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	-	4.14	0.22

งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินรวม)	ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2561		2562 (ปรับปรุงใหม่)		2563	
	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	1.99	0.12	2.58	0.15	1.92	0.10
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	12.97	0.79	10.06	0.57	1.59	0.09
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1.29	0.08	0.44	0.03	0.37	0.02
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	590.99	35.99	203.72	11.63	413.70	22.13
รวมสินทรัพย์	1,642.13	100.00	1,751.15	100.00	1,869.80	100.00
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	5.73	0.35	8.09	0.46	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	111.54	6.79	256.67	14.66	316.00	16.90
เจ้าหนี้ค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	48.25	2.58
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.33	0.02	362.48	20.70	563.89	30.16
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	48.00	2.92	-	-	0.45	0.02
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.73	0.04	0.34	0.02	1.39	0.07
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	42.33	2.58	40.00	2.28	40.00	2.14
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	0.63	0.04	5.61	0.32	2.46	0.13
รวมหนี้สินหมุนเวียน	209.29	12.75	673.19	38.44	972.44	52.00
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	940.42	57.27	527.87	30.14	151.90	8.12
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	-	-	-	48.02	2.57
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	0.46	0.03	0.12	0.01	2.58	0.14
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	0.59	0.04	1.33	0.08	1.97	0.11
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	2.98	0.17	1.66	0.09
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	941.47	57.33	532.30	30.40	206.13	11.03
รวมหนี้สิน	1,150.76	70.08	1,205.49	68.84	1,178.57	63.03
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียนหุ้นสามัญ 1,323,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท	-	-	-	-	661.50	35.38
ทุนที่ออกและชำระแล้ว หุ้นสามัญ 1,209,384,615 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท	-	-	-	-	604.69	32.34
ทุนจดทะเบียนหุ้นสามัญ 1,123,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,123.00	68.39	1,123.00	64.13	-	-
ทุนที่ออกและชำระแล้ว หุ้นสามัญ	1,123.00	68.39	1,123.00	64.13	-	-

งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินรวม)	ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2561		2562 (ปรับปรุงใหม่)		2563	
	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ
1,123,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท						
ส่วนเกิน (ต่ำ) มูลค่าหุ้นสามัญ	(169.07)	(10.30)	(169.07)	(9.65)	18.82	1.01
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็น เกณฑ์	9.17	0.56	9.17	0.52	9.17	0.49
ส่วนต่างจากการเปลี่ยนสัดส่วนเงิน ลงทุนในบริษัทย่อย	(2.57)	(0.16)	(2.57)	(0.15)	(2.57)	(0.14)
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบ ย้อนกลับ	(301.04)	(18.33)	(301.04)	(17.19)	115.76	6.19
ขาดทุนสะสม	(177.49)	(10.81)	(125.04)	(7.14)	(67.80)	(3.63)
รวมส่วนของผู้อถือหุ้นของบริษัทใหญ่	482.00	29.35	534.45	30.52	678.07	36.26
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	9.37	0.57	11.21	0.64	13.16	0.70
รวมส่วนของผู้อถือหุ้น	491.37	29.92	545.66	31.16	691.23	36.97
รวมหนี้สินและส่วนของผู้อถือหุ้น	1,642.13	100.00	1,751.15	100.00	1,869.80	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งบการเงินรวม)	ตรวจสอบแล้ว ประจำปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม					
	2561		2562 (ปรับปรุงใหม่)		2563	
	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	198.30	99.70	507.94	99.49	810.42	98.01
รายได้จากการถูกเวนคืนที่ดิน	-	-	-	-	11.01	1.33
รายได้อื่น ๆ	0.59	0.30	2.62	0.51	5.45	0.66
รวมรายได้	198.89	100.00	510.56	100.00	826.88	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(143.39)	(72.10)	(365.68)	(71.62)	(609.41)	(73.70)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(36.68)	(18.44)	(38.01)	(7.44)	(61.50)	(7.44)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(29.09)	(14.63)	(41.83)	(8.19)	(58.77)	(7.11)
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน บริษัทย่อย	(5.06)	(2.54)	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการรวมธุรกิจ	(147.51)	(74.17)	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็น เกณฑ์	(9.48)	(4.77)				
รวมค่าใช้จ่าย	(371.21)	(186.64)	(445.52)	(87.26)	(729.68)	(88.24)
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรม	(172.32)	(86.64)	65.04	12.73	97.20	11.75

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งบการเงินรวม)	ตรวจสอบแล้ว ประจำปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม					
	2561		2562 (ปรับปรุงใหม่)		2563	
	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ
ดำเนินงาน						
รายได้ทางการเงิน	2.09	1.05	2.86	0.56	0.92	0.11
ต้นทุนทางการเงิน	(26.89)	(13.52)	(10.24)	(2.01)	(21.52)	(2.60)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงิน ลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	(3.06)	(0.37)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	(197.12)	(99.11)	57.66	11.29	73.54	8.89
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	6.47	3.25	(12.72)	(2.49)	(14.35)	(1.74)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(190.65)	(95.86)	44.94	8.80	59.19	7.16
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปี						
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่า ใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่ กำหนดไว้	-	-	(0.43)	(0.08)	-	-
ภาษีเงินได้	-	-	0.09	0.02	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม สำหรับปี	(190.65)	(95.86)	44.60	8.74	59.19	7.16

งบกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท

งบกระแสเงินสด (งบการเงินรวม)	ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2561	2562	2563
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(170.73)	37.56	366.57
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	26.01	(0.13)	(141.84)
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	171.04	(104.23)	(51.44)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) – สุทธิ	26.32	(66.80)	173.29
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	60.19	86.51	19.71
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	86.51	19.71	193.00

13.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน		งบการเงินรวม		
		ปี 2561	ปี 2562 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	5.02	2.30	1.50
อัตราส่วนสภาพคล่อง หมุนเวียน	(เท่า)	0.50	0.07	0.22
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแส เงินสด	(เท่า)	(0.32)	0.21	0.52
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้ การค้า	(เท่า)	12.12	23.46	37.11
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้า คงเหลือ	(เท่า)	0.17	0.31	0.45
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ การค้า	(เท่า)	1.20	1.99	2.13
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	27.69	28.01	24.80
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	7.03	13.74	12.88
อัตรากำไรอื่น	(%)	(81.18)	0.51	1.99
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำ กำไร	(%)	(827.18)	130.54	406.11
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	(95.86)	8.44	6.92
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	(70.06)	8.48	9.44
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจาก สินทรัพย์	(%)	(12.30)	2.54	3.16
อัตราผลตอบแทนจาก สินทรัพย์ถาวร	(%)	(3,390.77)	724.16	1,126.54
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.13	0.30	0.46
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ ถือหุ้น	(เท่า)	2.39	2.26	1.74
อัตราส่วนความสามารถในการ ชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	(2.22)	1.92	9.51
อัตราส่วนความสามารถชำระ ภาระผูกพัน	(เท่า)	(0.20)	0.17	0.57

อัตราส่วนทางการเงิน		งบการเงินรวม		
		ปี 2561	ปี 2562 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2563
อัตราจ่ายเงินปันผล	(%)	-	-	-

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ปี 2563 บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“AFD”) มีคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จพร้อมขาย โครงการ ไวโอ แคราย 1 คงเหลือจำนวน 18 ยูนิต และ โครงการ ไวโอ แคราย 2 คงเหลือจำนวน 35 ยูนิต และมีโครงการหมู่บ้านจัดสรร คือ โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 – ศรีนครินทร์ ซึ่งปัจจุบันโครงการมีความคืบหน้าในด้านการก่อสร้างไปแล้วกว่าร้อยละ 90 ของโครงการ โดยทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วจำนวน 40 หลัง ซึ่งโอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 32 หลัง คงเหลือรอขาย 29 หลัง

บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด (“RCY”) มีโครงการหมู่บ้านจัดสรร คือ โครงการ บ้านรชยา บ้านช้าง 2 ซึ่งปัจจุบันโครงการก่อสร้างเสร็จแล้วทั้งหมด ซึ่งโอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างปี 2563 จำนวน 35 หลัง และโครงการ บ้านรชยา วงแหวน-นาดี ซึ่งปัจจุบันโครงการมีความคืบหน้าในด้านการก่อสร้างไปแล้วกว่าร้อยละ 86.00 ของโครงการ และอยู่ในระหว่างก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามแผนงานของโครงการ โดยโอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 38 หลัง ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วจำนวน 14 หลัง คงเหลือ 37 หลัง

และยังมีกิจการร่วมค้าอีก 1 แห่ง คือ บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“TONSON”) ซึ่งปัจจุบัน TONSON มีโครงการคอนโดมิเนียม คือ ต้นสน วัน เรสซิเดนซ์ ซึ่งปัจจุบันโครงการมีความคืบหน้าในด้านการก่อสร้างไปแล้วกว่าร้อยละ 13.09 ของโครงการ โดยทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วจำนวน 61 ยูนิต คงเหลือ 19 ยูนิต

สำหรับผลประกอบการของปี 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 810.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 302.47 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 59.55 ขณะที่มีต้นทุนขายรวม 609.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ปี 2562 จำนวน 243.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 66.65 บริษัทฯ มีกำไรเบ็ดเสร็จรวม 59.19 ล้านบาท

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

14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

วิเคราะห์ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานรวมสำหรับปี 2563

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

บริษัท มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวนเท่ากับ 1,869.80 ล้านบาท และ 1,751.15 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2562 เป็นจำนวน 118.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.78 สาเหตุสำคัญเกิดจาก

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น จำนวน 173.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 879.28 เกิดจากบริษัท ได้รับเงินมัดจำจากการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของโครงการ วิวดเบอรี่ ช่วงเดือนพฤศจิกายน และธันวาคม รวมเป็นจำนวนเงิน 165 ล้านบาท

เงินลงทุนในการร่วมค้า เพิ่มขึ้นทั้งจำนวน 216.94 ล้านบาท เนื่องด้วยบริษัท เข้าซื้อหุ้นสามัญ TONSON จากบริษัท ทริลเลียนแนร์ โฮลดิ้ง จำกัด จำนวน 1,472,500 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 47.50 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วของ TONSON ในราคา 220 ล้านบาท เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2563

สินทรัพย์สิทธิการใช้ เพิ่มขึ้นทั้งจำนวน 4.14 ล้านบาท สาเหตุจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี เนื่องจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่ามาถือปฏิบัติ ซึ่งบริษัท ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยให้มีผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีตั้งแต่ 1 มกราคม 2563

อย่างไรก็ตาม ในส่วนสินทรัพย์ของบริษัท ที่ลดลงจากปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562 เกิดจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ลดลงอย่างมีสาระสำคัญ เป็นจำนวนเงิน 32.73 ล้านบาท เนื่องจาก บริษัท ได้รับชำระเงินให้กู้ยืมจากนายจตุรงค์ ธนะปุระ ทั้งหมดเรียบร้อยแล้วภายในเดือนเมษายน 2563

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ลดลง 216.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.90 เหตุสำคัญเกิดจากบริษัท ได้มีต้นทุนในการพัฒนาบ้านพักอาศัยของโครงการในกลุ่มบริษัท เพิ่มขึ้นระหว่างปี 409.31 ล้านบาท ในขณะที่บริษัท รับรู้ต้นทุนจากการโอนบ้านระหว่างปีในกำไรขาดทุนเป็นจำนวน 609.41 ล้านบาท นอกจากนี้ เมื่อบริษัท หยุดการพัฒนาโครงการวิวดเบอรี่ จึงทำให้ต้องรับรู้ต้นทุนพัฒนาไปเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับปี

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง 8.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 32.79 สาเหตุหลักเกิดจากเงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าวัสดุและผู้รับเหมาลดลง เนื่องจาก บริษัทชะลอแผนระหว่างปีในการก่อสร้างบ้านที่มีแผนจะโอนก่อน นอกจากนี้ในส่วนของที่มัดจำไว้ ได้มีการส่งของและให้บริการเสร็จสิ้นแล้ว

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีลดลง 8.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 84.23 เนื่องจากบริษัทได้ใช้ขาดทุนสะสมเรียบร้อยแล้วในปี 2563

หนี้สิน

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวนเท่ากับ 1,178.57 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 เป็นจำนวนเงิน 26.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.23 สาเหตุสำคัญเกิดจาก

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร ลดลง 8.09 ล้านบาท เกิดจากช่วงปลายปีไม่มีการเบิกใช้เงินในส่วนนี้จึงทำให้ยอดคงค้างในบัญชีเป็นศูนย์

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ลดลง 174.57 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน หรือคิดเป็นร้อยละ 19.61 เนื่องจาก บริษัทฯ เร่งก่อสร้างเฉพาะบ้านที่มีลูกค้าตามแผนที่เปลี่ยนเนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 ทำให้บริษัทฯ ลดการเบิกเงินกู้ยืม ในขณะเดียวกัน สามารถโอนบ้านได้อย่างต่อเนื่องมีผลทำให้ เงินกู้ยืมเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2562 ลดลง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่น จำนวน 48 ล้านบาท โดยการนำโครงการ ไวโอ แครายทั้ง 2 แห่งไปจำนอง เพื่อนำเงินทุนมาหมุนเวียนในบริษัทฯ

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น 59.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.12 เกิดจากบริษัทฯ มีรายได้รับล่วงหน้าจากการซื้อขายที่ดิน 15 ไร่ จำนวนเงิน 165.00 ล้านบาท ซึ่งจะโอนกรรมสิทธิ์ซื้อขายที่ดินในเดือน มีนาคม 2564 นอกจากนี้ เงินประกันผลงานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ และยังคงอยู่ในระยะเวลารับประกันของผู้รับเหมา อย่างไรก็ตาม เจ้าหนี้คงค้าง ณ เดือนธันวาคม 2563 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องด้วยสถานการณ์ COVID-19 บริษัทฯ จึงวางแผนให้เงินอย่างระมัดระวัง ทำให้เจ้าหนี้ที่เกิดขึ้นสิ้นงวดน้อยกว่าเดือนธันวาคม ปี 2562 นอกจากนี้เงินรับล่วงหน้าจากการถูกเวนคืนลดลงเนื่องจากบริษัทรับรู้เป็นรายได้เรียบร้อยแล้ว

เจ้าหนี้ค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า เพิ่มขึ้นทั้งจำนวน 48.25 ล้านบาท เนื่องด้วยบริษัทฯ ได้ดำเนินการเข้าซื้อหุ้นสามัญ TONSON ในราคา 220 ล้านบาท โดยได้ชำระค่าหุ้นสามัญส่วนแรกจำนวน 160 ล้านบาท และส่วนที่เหลือจะทยอยชำระให้เสร็จสิ้น ภายใน 1 ปี ตามที่ระบุในสัญญา

ทั้งนี้ในปี 2563 มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 1.74 เท่าซึ่งเป็นปกติของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และไม่มีข้อกำหนดจากสถาบันการเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวนเท่ากับ 691.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 145.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.68 ซึ่งเพิ่มขึ้นหลักจากกำไรสุทธิ จำนวน 59.19 ล้านบาท และการเพิ่มทุนหุ้นสามัญ จำนวนเงิน 86.38 ล้านบาท

ผลการดำเนินงาน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 302.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.55 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เกิดจากการรับรู้รายได้โครงการบ้านพักอาศัย รัชยา บ้านข้าง 2 มูลค่า 120.30 ล้านบาท โครงการบ้านรชยานาดี มูลค่า 87.09 ล้านบาท โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ มูลค่า 568.65 ล้านบาท และห้องชุดพักอาศัยพร้อมขายในโครงการไวโอ แคราย 1 และ 2 มูลค่า

34.38 ล้านบาท ในขณะที่ ปี 2562 เกิดจากการรับรู้รายได้ของโครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ มูลค่า 274.62 ล้านบาท หักชุดพักอาศัยพร้อมขายในโครงการไวโอ แคราย 1 และ 2 มูลค่า 7.41 ล้านบาท และ โครงการบ้านพักอาศัย รัชยา บ้านข้าง 2 มูลค่า 225.91 ล้านบาท ซึ่งมีการเพิ่มขึ้นของรายได้อย่างมีสาระสำคัญของโครงการ วนา เรสซิเดนซ์ เพราะบ้านสร้างเสร็จและทยอยโอนให้ลูกค้า

รายได้อื่นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 13.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 528.24 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เกิดจากบริษัทฯ มีรายได้จากการถูกเวนคืนที่ดินส่วนหนึ่ง จำนวน 11 ล้านบาท นอกจากนี้ มีการกลับรายการ เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ เป็นรายได้เนื่องจากลูกค้าไม่มาโอนกรรมสิทธิ์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 243.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.65 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ตามการเพิ่มขึ้นของยอดขาย

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 23.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 61.81 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและโอนโครงการ บ้านรัชยา บ้านข้าง 2 และโครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ ตามยอดขายที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 16.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40.51 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เกิดจากการกลับรายการต้นทุนในการพัฒนาโครงการ วูดเบอรี เรสซิเดนซ์ เป็นค่าใช้จ่าย เช่น ค่าออกแบบโครงการ งานระบบไฟฟ้า ประปาชั่วคราว งานรั้วชั่วคราว งานบริหารโครงการ เป็นต้น รวมมูลค่า 5.4 ล้านบาทนอกจากนี้ยังมีประมาณการค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาโครงการ 2.6 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมมิฟไฟแนนซ์ 3.0 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายพนักงานที่เพิ่มขึ้นจากปี 2562 รวมถึงสวัสดิการพนักงาน

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 11.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 109.99 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจาก ต้นทุนทางการเงินของโครงการ วูดเบอรี เรสซิเดนซ์ เพิ่มขึ้นเนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ทำให้ฝ่ายบริหาร ชะลอการเปิดขายโครงการและชะลอแผนการก่อสร้างชั่วคราวส่งผลให้บริษัทฯ บันทึกต้นทุนทางการเงินเข้างบกำไรขาดทุน ซึ่งภายหลัง บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของโครงการแล้วในเดือนพฤศจิกายน ปี 2563 และมีแผนจะโอนกรรมสิทธิ์ภายใน ไตรมาสที่ 1 ปี 2564

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2563 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของ TONSON ในสัดส่วนร้อยละ 47.50 ทำให้รายการดังกล่าว ถือเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าของบริษัทฯ ส่งผลให้ในสิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2563 บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 3.06 ล้านบาท ทั้งจำนวน

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ กำไรสุทธิ 59.19 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนที่มีกำไร จำนวน 44.94 ล้านบาท สาเหตุสำคัญเกิดจาก ปี 2563 มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น ทำให้มีกำไรเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรจากการดำเนินงานรวมถึงอัตรากำไรสุทธิลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุเกิดจาก มีการจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขาย เพื่อการกระตุ้นยอดขาย จากปัญหา COVID-19 รวมถึงต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทฯ ชะลอการก่อสร้างโครงการวี๊ดเบอร์รี่ ทำให้รับรู้ต้นทุนทางการเงินเข้ากำไรขาดทุน

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 เนื่องจากปัจจุบันบริษัทย่อยพัฒนาโครงการหลัก 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 ได้นำมาตรวจรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยให้มีผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีตั้งแต่ 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 1,205.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 54.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.76 สาเหตุสำคัญเกิดจาก

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น 145.13 ล้านบาท เกิดจากการเร่งก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนการโอน จึงทำให้แต่ละสิ้นงวดมีการเบิกงวดงานของผู้รับเหมาของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ เนื่องจากกรุงเทพมหานครได้มีโครงการก่อสร้างทางหลวงท้องถิ่นผ่านโครงการพัฒนาที่ดิน 16 ไร่ ของบริษัทฯ และมีการเวนคืนที่ดินเนื้อที่ 0-2-46.07 ไร่ ในราคาตารางวาละ 100,000 บาท บวกค่าทดแทนอื่น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 25.84 ล้านบาท โดยเบื้องต้นบริษัทฯ ได้รับเงินงวดที่ 1 เป็นจำนวน 19.38 ล้านบาท ในวันที่ 12 ธันวาคม 2562 สำหรับจำนวนที่เหลือจะได้รับหลังจากที่ดำเนินการรังวัดเสร็จสิ้นและจดทะเบียนขายที่ดินที่เวนคืนเรียบร้อยแล้ว เมื่อได้รับจำนวนเงินที่เหลือและมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเรียบร้อยแล้วจึงจะรับรู้เป็นรายได้อื่นต่อไป ปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนของการดำเนินการของกรุงเทพมหานคร

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ลดลง 50.39 ล้านบาท ผันตามแผนงานก่อสร้างของบริษัทย่อยทั้งสอง

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ทยอยชำระเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นรวมถึงบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จากปี 2561 แล้วมูลค่า 48 ล้านบาท

ทั้งนี้ในปี 2562 มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 2.26 เท่าซึ่งเป็นปกติของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และไม่มีกำกับจากสถาบันการเงิน

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 รัชยา บ้านช้าง 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 รัชยา บ้านช้าง 2 มูลค่า 140.09 ล้านบาท

รายได้อื่นของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น 2.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 329.51 เกิดจากบริษัทฯ กลับรายการ เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ 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 บ้านช้าง 2 และโครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ ตามยอดขายที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ต้นทุนจัดจำหน่ายในปี 2561 ถูกผลกระทบจากมาตรฐานบัญชี ฉบับที่ 15 ทำให้ค่านายหน้ารับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในปี ถูกปรับกลับมาไว้ที่บแสดงฐานะทางการเงิน 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 162.06 ล้านบาท ขณะที่ในปี 2562 ที่ผ่านมามีผลขาดทุนจากรายการพิเศษ

ผลขาดทุนจากรายการพิเศษ

ในปี 2561 บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากรายการพิเศษ ได้แก่ รายการขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และค่าใช้จ่ายในการรวมธุรกิจ รวม 162.06 ล้านบาท ขณะที่ในปี 2562 ที่ผ่านมามีผลขาดทุนจากรายการพิเศษ

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ลดลง 16.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 61.88 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากปี 2562 นี้ บริษัทย่อยมีการพัฒนาโครงการวนา 2 บนที่ดิน 16 ไร่ ทำให้ดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมเพื่อโครงการวนา 2 ได้รับรู้เป็นต้นทุนการกู้ยืม นอกจากนี้ เงินกู้ยืมของโครงการห้องชุดพักอาศัย และโครงการบ้านพักอาศัย รชยา บ้านช้าง 2 ลดลง ทำให้ดอกเบี้ยจ่ายลดลงตามไปด้วย

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

สำหรับปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ กำไรสุทธิ 44.94 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนที่ขาดทุนสุทธิ จำนวน 190.65 ล้านบาท สาเหตุสำคัญเกิดจาก ปี 2561 มีค่าใช้จ่ายในการรวมธุรกิจ จำนวน 147.51 ล้านบาท

14.2 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

ความเสี่ยงจากต้นทุนค่าพัฒนาโครงการปรับตัวสูงขึ้น

เนื่องจากราคาที่ดินเป็นต้นทุนที่สำคัญในการพัฒนาโครงการที่มีการปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในย่านศูนย์กลางธุรกิจกลางใจเมืองหรือ Central Business District (CBD) ซึ่งอาจจะกระทบต่อโครงสร้างราคาที่ดินที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการ รวมถึงปัญหาการขาดแคลนแรงงานที่อาจจะจะมีมากขึ้นหากมีโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของภาครัฐขึ้นงานก่อสร้าง การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ทำให้แรงงานต่างด้าวไม่สามารถเดินทางเข้ามาในประเทศไทยได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนค่าแรงงานที่เพิ่มขึ้นอีกด้วย

ทั้งนี้บริษัทฯ มีนโยบายสร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมีเสถียรภาพ จึงให้ความสำคัญกับการจัดหาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการโดยจะมีการวางแผนการซื้อที่ดินล่วงหน้าให้สอดคล้องกับการพัฒนาโครงการในระยะเวลา 1-2 ปี โดยการจัดหาที่ดินจะติดต่อผ่านทั้งนายหน้าซื้อขายที่ดินและติดต่อโดยตรงกับเจ้าของที่ดิน และมีการเพิ่มช่องทางการติดต่อให้ผู้ต้องการขายที่ดินสามารถติดต่อและส่งข้อมูลผ่านระบบออนไลน์ได้ ก่อนการตัดสินใจซื้อที่ดินบริษัทฯ จะมีการทำการวิจัยตลาด วางแผนและศึกษาความเป็นไปได้ของแต่ละโครงการในทุกด้าน พิจารณาเลือกที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ อยู่ในเส้นทางคมนาคมที่เดินทางสะดวกสามารถเข้าถึง CBD ได้ภายใน 30 นาที หรือใกล้รถไฟฟ้า มีแหล่งชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวก ทำให้การพัฒนาโครงการต่าง ๆ ได้รับการตอบรับที่ดี และได้มีการปรับกลยุทธ์ในการซื้อที่ดินให้เหมาะสมกับสภาวะปัจจุบันสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงทางการเงินโดยมีการตั้งงบลงทุนซื้อที่ดินให้สอดคล้องกับแผนประมาณการด้านรายได้ ทั้งนี้ต้องไม่สร้างภาระหนี้ที่สูงเกินระดับที่เหมาะสมโดยได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินต่าง ๆ เป็นอย่างดี

ความเสี่ยงจากความเข้มงวดด้านสินเชื่อของสถาบันการเงิน และมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.)

การปรับหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยกำหนดเงินดาวน์ขั้นต่ำหรืออัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) สำหรับการผ่อนที่อยู่อาศัยพร้อมกัน 2 หลังขึ้นไป และที่อยู่อาศัยที่มีราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป โดยที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 ที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาทและผ่อนชำระหลังแรกตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป จะต้องวางดาวน์ร้อยละ 10 ขณะที่ในกรณีถ้าผ่อนชำระหลังแรกยังไม่ถึง 3 ปี หรือกู้ซื้อที่อยู่อาศัยราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป จะต้องวางดาวน์ร้อยละ 20 สำหรับที่อยู่อาศัยหลังที่ 3 ขึ้นไปจะต้องวางดาวน์ร้อยละ 30 ในทุกระดับราคา นอกจากนี้ การนับรวมสินเชื่อ Top-up ในวงเงินที่ขอกู้ จะนับรวมสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (สินเชื่อ Top-up) ทุกประเภทที่อ้างอิงหลักประกันเดียวกันในวงเงินที่ขอกู้ ทั้งนี้จะเริ่มใช้บังคับกับสัญญากู้ซื้อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นไป โดยจะยกเว้นกรณีที่มีสัญญาจะซื้อจะขายก่อนวันที่ 15 ตุลาคม 2561 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการที่พักอาศัยเพื่อขายโดยมีนโยบายชัดเจนที่ต้องการเติบโตอย่างยั่งยืน ซึ่งบริษัทฯ พัฒนาโครงการแนวราบเป็นสัดส่วนหลักประมาณร้อยละ 80-90 ทำให้สามารถบริหารกระแสเงินสดและบริหารการก่อสร้างให้สอดคล้องกับการขายได้ อีกทั้ง

ลูกค้าโครงการแนวราบจะซื้อเพื่อการอยู่อาศัยจริงเป็นส่วนมาก นอกจากนี้เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2563 ธปท. ยังได้ผ่อนปรนหลักเกณฑ์ LTV ใหม่โดยให้ผู้ซื้อบ้านหลังแรกที่มีราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท ซึ่งผู้ได้ร้อยละ 10 สามารถกู้เพิ่มได้อีกร้อยละ 10 ของมูลค่าบ้าน เพื่อใช้ในการตกแต่ง ซ่อมแซม หรือต่อเติม และสำหรับผู้ที่ต้องการกู้ซื้อบ้านหลังที่ 2 จากเดิมที่ต้องผ่อนชำระบ้านหลังแรกมาแล้ว 3 ปี จึงจะสามารถวางดาวน์ได้น้อยลงเหลือ ร้อยละ 10 ของราคาบ้านแต่เกณฑ์ใหม่ปรับเป็นผ่อนชำระบ้านหลังแรกมาแล้วเพียง 2 ปี ก็สามารถได้รับสิทธิ ดังกล่าว

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 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. 2563 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณา

ในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของ
ข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

- 2 -

มูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10 และข้อ 14 กลุ่มบริษัทมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ
ที่ดินรอพัฒนา คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 จำนวน 1,237.25 ล้านบาท และจำนวน 182.04 ล้านบาท
ตามลำดับ ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน ได้ถูกแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ
แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า การประมาณการมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
และที่ดินรอพัฒนา ต้องอาศัยดุลยพินิจของฝ่ายบริหารในการประมาณการค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและ
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการที่เปิดขายมานานแล้ว โครงการที่ยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
และที่ดินรอการพัฒนา ซึ่งขึ้นอยู่กับภาวะการวิเคราะห์ในรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะของโครงการ การแข่งขันทาง
การตลาดและสภาพเศรษฐกิจ ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนการ
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนา

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบมูลค่าของค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมถึง

- ทำความเข้าใจและประเมินข้อสมมติที่สำคัญและวิธีการที่ใช้ในการประมาณการมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของ
โครงการที่มีข้อบ่งชี้ว่ามีการหมุนเวียนที่ช้ากว่าปกติ และโครงการที่มีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าสุทธิที่จะได้รับของที่ดิน
และต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาจต่ำกว่าราคาทุน ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท หรือผู้
ประเมินราคาอิสระ
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับแผนการขายและนโยบายการตั้งราคาขายของฝ่ายบริหาร และนโยบายส่งเสริมการขาย
ที่จะผลักดันการขายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ฝ่ายบริหาร
- วิเคราะห์เปรียบเทียบกำไรขั้นต้นของโครงการที่มียอดขายในระหว่างปี เพื่อระบุถึงโครงการที่มีข้อบ่งชี้ว่า
มูลค่าสุทธิที่จะได้รับของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อาจต่ำกว่าราคาทุน
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลระยะเวลาการพัฒนาและระยะเวลาการขายและการเคลื่อนไหวของโครงการ เพื่อ
ระบุถึงโครงการที่มีข้อบ่งชี้ว่ามีการหมุนเวียนที่ช้ากว่าปกติ
- วิเคราะห์เปรียบเทียบจำนวนเงินสุทธิที่กิจการได้รับจากการขายสินค้าภายหลังวันที่ในงบการเงินกับราคาทุน
ของโครงการการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการรวมถึงการส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง
- ตรวจสอบราคาขายจริงในอดีตของโครงการดังกล่าวแล้วนำมาเปรียบเทียบกับราคาขายในปัจจุบัน

เรื่องอื่น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2 ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการเพื่อให้มีคุณสมบัติครบถ้วนตามเกณฑ์รับหลักทรัพย์ใหม่ (Relisting) หากบริษัทไม่ได้ดำเนินการแก้ไขคุณสมบัติตามเกณฑ์ภายในระยะเวลาที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด บริษัทอาจถูกสั่งเพิกถอนจากหลักทรัพย์จดทะเบียน ณ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 ตลาดหลักทรัพย์ฯ ยังคงสั่งห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ จนกว่าบริษัทจะดำเนินการแก้ไขให้พ้นเหตุเพิกถอนตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่น ประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทและหากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอย่างเหมาะสม

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควร ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชีข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้องหรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอ เกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัท เพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลแล้วข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

(นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5599

วันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย:บาท)

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	193,005,280	19,708,844	250,215	187,546
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	8	17,554,379	26,118,524	22,017,077	10,999,823
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคล และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	32,728,771	104,225,682	198,075,682
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	9	8,295,164	14,916,199	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10	1,237,249,289	1,453,961,739	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1,456,104,112	1,547,434,077	126,492,974	209,263,051
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	11	1,664,437	917,429	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	12	216,944,855	-	220,000,000	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	308,821,982	308,821,982
ที่ดินรอการพัฒนา	14	182,038,074	183,755,025	-	-
อาคารและอุปกรณ์	15	5,040,187	5,963,590	52,518	74,550
สินทรัพย์สิทธิการใช้	16	4,137,283	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	17	1,916,077	2,583,997	1,691,944	2,338,626
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอตัดบัญชี	18	1,587,324	10,063,871	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		371,295	435,814	-	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		413,699,532	203,719,726	530,566,444	311,235,158
รวมสินทรัพย์		1,869,803,644	1,751,153,803	657,059,418	520,498,209

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย:บาท)

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	19	-	8,092,957	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	20	316,004,257	256,668,270	702,564	2,415,924
เจ้าหนี้ค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า	6, 12	48,250,000	-	48,250,000	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี	21	563,886,592	362,476,033	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น					
ที่ถึงกำหนดชำระในปี	22	446,363	-	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระในปี	16	1,391,213	340,533	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	40,000,000	40,000,000	-	-
ภาษีเงินได้คืนบุคคลค้างจ่าย		2,459,826	5,612,226	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		972,438,251	673,190,019	48,952,564	2,415,924
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	21	151,895,512	527,874,515	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	22	48,021,810	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	16	2,584,034	116,404	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน					
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	23	1,973,510	1,333,536	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	18	1,659,033	2,983,240	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		206,133,899	532,307,695	-	-
รวมหนี้สิน		1,178,572,150	1,205,497,714	48,952,564	2,415,924

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย:บาท)

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	24				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,323,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท		661,500,000		661,500,000	
หุ้นสามัญ 1,123,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท			1,123,000,000		1,123,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 1,209,384,615 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท		604,692,308		604,692,308	
หุ้นสามัญ 1,123,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท			1,123,000,000		1,123,000,000
ส่วนเกิน(ต่ำ) กว่ามูลค่าหุ้นสามัญ		18,821,992	(169,071,845)	18,821,992	(169,071,845)
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์		9,166,765	9,166,765	-	-
ส่วนต่างจากการเปลี่ยนสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย		(2,568,517)	(2,568,517)	-	-
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ		115,758,002	(301,040,469)	-	-
รวมหุ้นทุนของกิจการ		745,870,550	659,485,934	623,514,300	953,928,155
ขาดทุนสะสม		(67,802,561)	(125,041,771)	(15,407,446)	(435,845,870)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		678,067,989	534,444,163	608,106,854	518,082,285
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		13,163,505	11,211,926	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		691,231,494	545,656,089	608,106,854	518,082,285
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		1,869,803,644	1,751,153,803	657,059,418	520,498,209

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท โฟว กรู๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย:บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	25	810,419,914	507,944,986	-
รายได้อื่น				
รายได้จากการถูกเวนคืนที่ดิน	20	11,007,659	-	-
อื่นๆ		5,453,025	2,616,070	187,250
รวมรายได้		826,880,598	510,561,056	187,250
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		609,410,664	365,677,571	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		61,502,734	38,009,397	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		58,776,237	41,831,055	7,694,900
รวมค่าใช้จ่าย		729,689,635	445,518,023	8,857,584
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		97,190,963	65,043,033	(7,507,650)
รายได้ทางการเงิน		917,433	2,863,848	11,147,603
ต้นทุนทางการเงิน		(21,517,197)	(10,246,722)	-
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	12	(3,055,145)	-	-
กำไร(ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		73,536,054	57,660,159	3,639,953
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	18	(14,345,265)	(12,716,436)	-
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี		59,190,789	44,943,723	3,639,953
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุน				
ในภายหลัง:				
ผลกำไร(ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์				
พนักงานที่กำหนดไว้	23	-	(431,482)	-
ภาษีเงินได้	18	-	86,297	-
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		-	(345,185)	-
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		59,190,789	44,598,538	3,639,953

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท โฟว กรู๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย:บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	57,239,210	43,411,970	3,639,953	(1,054,826)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,951,579	1,531,753	-	-
	<u>59,190,789</u>	<u>44,943,723</u>	<u>3,639,953</u>	<u>(1,054,826)</u>
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	57,239,210	43,078,279	3,639,953	(1,054,826)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,951,579	1,520,259	-	-
	<u>59,190,789</u>	<u>44,598,538</u>	<u>3,639,953</u>	<u>(1,054,826)</u>
กำไร(ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	27	0.049	0.003	(0.001)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย:บาท)

		งบการเงินรวม							
		ส่วนต่างจากการ เปลี่ยนสัดส่วน เงินลงทุน ในบริษัทย่อย	ส่วนทุนจาก การจ่ายโดย ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	ส่วนปรับปรุง ทุนจากการ ซื้อธุรกิจ แบบย้อนกลับ	รวม ผู้ถือหุ้นของ บริษัทใหญ่	ส่วน ที่ได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม	รวม		
หมายเหตุ	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน(ต่ำ)กว่า มูลค่าหุ้นสามัญ							รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	1,123,000,000	(169,071,845)	(2,568,517)	9,166,765	(301,040,469)	(168,120,050)	491,365,884	9,691,667	501,057,551
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี	-	-	-	-	-	43,411,970	43,411,970	1,531,753	44,943,723
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	(333,691)	(333,691)	(11,494)	(345,185)
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	43,078,279	43,078,279	1,520,259	44,598,538
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,123,000,000	(169,071,845)	(2,568,517)	9,166,765	(301,040,469)	(125,041,771)	534,444,163	11,211,926	545,656,089
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,123,000,000	(169,071,845)	(2,568,517)	9,166,765	(301,040,469)	(125,041,771)	534,444,163	11,211,926	545,656,089
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี	-	-	-	-	-	57,239,210	57,239,210	1,951,579	59,190,789
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	57,239,210	57,239,210	1,951,579	59,190,789
หุ้นสามัญเพิ่มทุน	24	43,192,308	43,192,308	-	-	-	86,384,616	-	86,384,616
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	24	(561,500,000)	144,701,529	-	-	416,798,471	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	604,692,308	18,821,992	(2,568,517)	9,166,765	115,758,002	(67,802,561)	678,067,989	13,163,505	691,231,494

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย:บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน(ต่ำ) กว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	ขาดทุนสะสม	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	1,123,000,000	(169,071,845)	(434,791,044)	519,137,111
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี	-	-	(1,054,826)	(1,054,826)
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	(1,054,826)	(1,054,826)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,123,000,000	(169,071,845)	(435,845,870)	518,082,285
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,123,000,000	(169,071,845)	(435,845,870)	518,082,285
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี	-	-	3,639,953	3,639,953
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	3,639,953	3,639,953
ลดทุน	24	(561,500,000)	187,893,837	373,606,163
หุ้นสามัญเพิ่มทุน	24	43,192,308	43,192,308	-
โอนส่วนเกินทุนล่างขาดทุนสะสม	24	-	(43,192,308)	43,192,308
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	604,692,308	18,821,992	(15,407,446)	608,106,854

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี	59,190,789	44,943,723	3,639,953	(1,054,826)
รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)เป็นเงินสดสุทธิ				
ได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	4,741,973	2,707,886	678,464	499,572
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายและขายอุปกรณ์	29,966	36,770	-	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ ถูกหัก ณ ที่จ่าย	861,542	-	21,710	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน (โอนกลับ)	639,974	311,650	-	(43,648)
ต้นทุนการได้มาซึ่งสัญญาที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย	12,365,200	5,356,591	-	-
ส่วนแบ่ง(กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	3,055,145	-	-	-
รายได้ทางการเงิน	(917,433)	(2,863,848)	(11,147,603)	(8,055,087)
ต้นทุนทางการเงิน	21,517,197	10,246,722	-	252,329
ค่าใช้จ่าย(รายได้) ภาษีเงินได้	14,345,265	12,716,436	-	-
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	115,829,618	73,455,930	(6,807,476)	(8,401,660)
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง(เพิ่มขึ้น)				
ถูกหนี้การค้าและถูกหนี้หมุนเวียนอื่น	10,991,119	(7,668,504)	104,142	8,301
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้มาซึ่งสัญญา	(5,744,165)	(7,467,361)	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	244,211,681	(110,338,621)	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	64,521	851,075	-	-
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	58,570,327	142,298,665	(1,713,360)	1,414,578
เงินสดรับ(จ่าย) จากการดำเนินงาน	423,923,101	91,131,184	(8,416,694)	(6,978,781)
รับรายได้ทางการเงิน	917,433	2,655,819	4,542	19,750
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(44,676,939)	(48,958,980)	-	(252,329)
จ่ายภาษีเงินได้	(13,595,218)	(7,267,104)	(45)	(197)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	366,568,377	37,560,919	(8,412,197)	(7,211,557)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันเพิ่มขึ้น	(747,008)	(917,429)	-	-
รับคืนเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	32,936,800	3,410,458	93,850,000	15,400,000
จ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	(171,750,000)	-	(171,750,000)	-
จ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์	(2,175,908)	(1,506,322)	(9,750)	(90,000)
เงินรับจากการขายอุปกรณ์	-	-	-	(893,000)
จ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(100,109)	(1,111,886)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(141,836,225)	(125,179)	(77,909,750)	14,417,000
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(8,092,957)	2,360,307	-	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	(2,331,172)	-	(2,331,172)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	(48,000,000)	-	(48,000,000)
รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	50,000,000	-	-	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	(1,531,827)	-	-	-
รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	340,445,915	366,928,403	-	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวแก่สถาบันการเงิน	(517,094,924)	(422,457,262)	-	-
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(1,546,539)	(735,195)	-	-
หุ้นสามัญเพิ่มทุน	86,384,616	-	86,384,616	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(51,435,716)	(104,234,919)	86,384,616	(50,331,172)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	173,296,436	(66,799,179)	62,669	(43,125,729)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	19,708,844	86,508,023	187,546	43,313,275
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	193,005,280	19,708,844	250,215	187,546
ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบงบกระแสเงินสด				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
โอนที่ดินรอการพัฒนาไปต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,716,951	386,108,000	1,716,951	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวโดยการทำสัญญาใหม่	347,079,469	-	-	-
เจ้าหน้าที่ค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า	48,250,000	-	48,250,000	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

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

บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเข้าเป็นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2546 โดยหลักทรัพย์ทำการซื้อขายในส่วนของตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้แก่ นายสุภโชค ปัญญทรัพย์ ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 44.39 และนายเกรียงไกร ศิริระวิชการ ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 26.88

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจหลัก คือ เป็นบริษัทโฮลดิ้งคอมปานีเพื่อลงทุนในธุรกิจต่างๆ บริษัทฯ มีบริษัทย่อย 2 แห่ง ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายประเภทบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด

1.2 การดำเนินงานที่สำคัญ

1) ในปี 2557 บริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมด และการที่บริษัทฯ ได้เข้าซื้อเงินลงทุนหุ้นสามัญของบริษัทอื่นโดยที่บริษัทฯ ยังไม่ได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ มีผลทำให้บริษัทฯ มีสินทรัพย์เกือบทั้งหมดในรูปเงินสดหรือหลักทรัพย์ระยะสั้น (Cash Company)

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อยู่ระหว่างดำเนินการเพื่อให้มีคุณสมบัติครบถ้วนตามเกณฑ์รับหลักทรัพย์ใหม่ (Relisting) และดำเนินการยื่นคำขอรับหลักทรัพย์ใหม่ต่อไป หากบริษัทฯ ไม่ได้ดำเนินการแก้ไขคุณสมบัติตามเกณฑ์ภายในระยะเวลาที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด บริษัทฯ อาจถูกพิจารณาเรื่องการไม่รับหลักทรัพย์ใหม่และอาจถูกสั่งเพิกถอนจากหลักทรัพย์จดทะเบียน ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้สั่งห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ รวมถึงการไม่รับหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกให้กับบริษัทอื่น

ในปี 2561 ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้แจ้งว่าบริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไข Cash Company เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และต่อมาเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562 ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้รับหลักทรัพย์ที่บริษัทฯ ออกให้กับบริษัทอื่นทั้งหมดและเริ่มเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2562 แต่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ยังคงสั่งห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จนกว่าบริษัทจะดำเนินการแก้ไขให้พ้นเหตุเพิกถอนตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด

เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2563 บริษัทฯ ได้ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อกลับมาซื้อขายแล้ว ซึ่งอยู่ระหว่างการพิจารณาคำขอ

- 2) เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 มีมติอนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้วงเงินไม่เกิน 400 ล้านบาท ณ ขณะใดขณะหนึ่ง เพื่อนำไปชำระเงินกู้ยืมใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและขยายธุรกิจหรือวัตถุประสงค์อื่นๆตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร อัตราดอกเบี้ยขึ้นอยู่กับภาวะตลาดในขณะให้ออกและเสนอขายในแต่ละคราว อายุสำหรับหุ้นกู้ระยะสั้นไม่เกิน 270 วัน ระยะยาวสูงสุดไม่เกิน 10 ปี

ทั้งนี้เงื่อนไขอื่นๆให้อยู่ในอำนาจของกรรมการผู้จัดการในการกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้แต่ละประเภทและแต่ละชนิดในแต่ละครั้ง

1.3 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประเมินการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

2.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ (“สภาวิชาชีพบัญชี”) และข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2560 เรื่องการจัดทำและส่งงบการเงินและรายการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560 โดยรูปแบบการนำเสนอของงบการเงินไม่แตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2562 เรื่องกำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2562

งบการเงินของบริษัทฯ จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของรายการในงบการเงิน ยกเว้นรายการที่เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

2.2 เงื่อนไขในการจัดทำงบการเงินรวม

ในปี 2561 บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ได้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และทำการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด มาควบรวมกับกิจการของบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งการทำรายการดังกล่าวถือเป็นการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ

งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้นสำหรับการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับโดยมี บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมาย (ผู้ถูกซื้อทางบัญชี) และมี บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยตามกฎหมาย (ผู้ซื้อทางบัญชี)

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

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่จัดตั้ง	สัดส่วน การถือหุ้น	
			2563 ร้อยละ	2562 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

- ข) บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อย มาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อมในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ค) งบการเงินรวมเป็นการรวมรายการบัญชีของกลุ่มบริษัทโดยได้ตัดรายการค้าและยอดคงเหลือระหว่างกัน ตลอดจนกำไรขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นออกจากงบการเงินนี้แล้ว นโยบายการบัญชีสำหรับบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงเพื่อใช้กับนโยบายการบัญชีเช่นเดียวกันกับบริษัทใหญ่ในการจัดทำงบการเงินรวม ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมได้แสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงฐานะการเงินรวม และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม
- จ) เงื่อนไขในการรับรู้รายการในงบการเงินรวม มีดังนี้
- สินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยตามกฎหมายก่อนการรวมธุรกิจรับรู้และวัดมูลค่าด้วยมูลค่าตามบัญชี ณ วันก่อนการรวมธุรกิจ
 - สินทรัพย์และหนี้สินของผู้ถูกซื้อทางบัญชี รับรู้และวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม

- กำไร(ขาดทุน) สะสมและยอดคงเหลือของส่วนทุนอื่นของบริษัทย่อยทางกฎหมาย รับรู้และวัดมูลค่าด้วยมูลค่าตามบัญชี ณ วันก่อนการรวมธุรกิจ
- มูลค่าตราสารทุนที่ออกและรับรู้รวมตราสารทุนของบริษัทย่อยทางกฎหมายที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจ เข้ากับมูลค่าต้นทุนการรวมธุรกิจ
- โครงสร้างของส่วนทุนในงบการเงินรวม แสดงตามจำนวนหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงหุ้นสามัญที่ออกโดยบริษัทฯ ในการรวมธุรกิจ
- กำไรสะสมและส่วนของผู้ถือหุ้น ของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจการควบคุมในบริษัทย่อยทางกฎหมาย รับรู้และวัดมูลค่าด้วยมูลค่าตามบัญชีตามสัดส่วน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2562) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐานจำนวน 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

มาตรฐานกลุ่มนี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

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

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน

กลุ่มบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาปฏิบัติครั้งแรกโดยปรับปรุงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติแสดงรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุง หรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน เช่น การปรับปรุงการอ้างอิงกรอบแนวคิดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน คำนิยามของธุรกิจ คำนิยามของความสำเร็จสำคัญ และการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

4. ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานฉบับนี้มาถือปฏิบัติ ไม่มีผลกระทบต่อกำไรสะสมของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 1 มกราคม 2563

ผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการเหล่านี้ มาถือปฏิบัติ สรุปได้ดังนี้
(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	ผลกระทบจาก มาตรฐานการ รายงานทาง การเงิน ฉบับที่ 16		
	31 ธันวาคม 2562	การเงิน ฉบับที่ 16	1 มกราคม 2563
งบแสดงฐานะการเงิน			
สินทรัพย์			
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อาคารและอุปกรณ์	5,963,590	(770,878)	5,192,712
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	5,835,728	5,835,728
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่			
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	340,533	(340,533)	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่			
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	1,627,324	1,627,324
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	116,404	(116,404)	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	3,894,463	3,894,463

4.1 เครื่องมือทางการเงิน

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 และการวัดมูลค่าตามหลักการบัญชีเดิมนั้น แสดงได้ดังนี้

(หน่วย :บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	การจัดประเภท		การจัดประเภท	
	และวัดมูลค่าตาม		และวัดมูลค่าตาม	
	มูลค่าตาม	มาตรฐานการรายงาน	มูลค่าตาม	มาตรฐานการรายงาน
หลักการบัญชีเดิม	ทางการเงิน ฉบับที่ 9	ทางการเงิน ฉบับที่ 9	หลักการบัญชีเดิม	ทางการเงิน ฉบับที่ 9
	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย		ราคาทุนตัดจำหน่าย
สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	19,708,844	19,708,844	187,546	187,546
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	208,029	208,029	8,035,337	8,035,337
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคล และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	32,728,771	32,728,771	198,075,682	198,075,682
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	917,429	917,429	-	-
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	53,563,073	53,563,073	206,298,565	206,298,565

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัท ไม่ได้กำหนดให้หนี้สินทางการเงินใดวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

4.2 สัญญาเช่า

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานด้วยมูลค่าปัจจุบันของเงินจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 สำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน กลุ่มบริษัทรับรู้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าตามบัญชีเดิมก่อนวันที่นำมาตราฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก

การกระทบยอดระหว่างหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งเปิดเผยตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: บาท)
	งบการเงินรวม
ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน ณ วันที่	
31 ธันวาคม 2562	2,839,659
หัก: สัญญาบริการ	(1,200,000)
บวก: สิทธิที่จะซื้อหรือขายระยะเวลาที่ค่อนข้างแน่นอนที่จะมีการใช้สิทธิ	4,010,553
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายรอดัดบัญชี	(585,362)
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากการนำมาตรฐานการ	
รายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	5,064,850
หนี้สินสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	456,937
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	5,521,787

รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: บาท)
	งบการเงินรวม
อาคารสำนักงาน	5,064,850
ยานพาหนะ	770,878
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	5,835,728

5. นโยบายการบัญชี

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าภาระส่วนใหญ่มี 1 ถึง 2 ภาระขึ้นอยู่กับกลยุทธ์ในการขายของแต่ละโครงการ โดยรับรู้เมื่อได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าและมีการปฏิบัติตามภาระเสร็จสิ้นแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์บ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและกลับเข้าสู่สร้างเสร็จพร้อมบริการ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า โดยมีเงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนโอนอำนาจการควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแสดงไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในบัญชีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้อื่นและค่าใช้จ่าย

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญาขาย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย ยกเว้น ค่านายหน้าจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งสัญญา รับรู้เป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายในการขายอย่างเป็นระบบสอดคล้องกับการรับรู้รายได้

5.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

5.3 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

5.4 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คือ โครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณ (สุทธิจากจำนวนที่เรียกเก็บ) แล้วแต่ราคาใดต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับคือราคาขายโดยประมาณหักด้วยต้นทุนที่เกิดขึ้นในการขาย

ต้นทุนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มาค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนารวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

5.5 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงมูลค่าตามราคาทุนสุทธิจากสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมดิน ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ และต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นในระหว่างการพัฒนาในอดีต

5.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน หักค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

5.7 อาคารและอุปกรณ์

อาคารและอุปกรณ์ แสดงตามราคาทุน หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น รวมถึงต้นทุนที่ประมาณในเบื้องต้นสำหรับการรื้อ การขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ซึ่งเป็นการระงับการเสื่อมสภาพของกิจการเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังนี้

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

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนซึ่งคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตจากการใช้สินทรัพย์อย่างต่อเนื่อง หรือจำนวนที่จะได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์นั้นแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ราคาตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

เมื่อมีการขายหรือเลิกใช้งานสินทรัพย์ กลุ่มบริษัทจะบันทึกตัดราคาทุนและค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี และรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์เหล่านั้นในกำไรขาดทุน

5.8 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้รวมถึงประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภทแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

อาคาร	3-4 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัท จะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัท จะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กัดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระหนี้ได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนัยของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลปรับด้วยค่าความเสี่ยงที่เหมาะสมตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกจัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

ค) สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่า หรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า โดยจำนวนเงินที่ต้องจ่ายจะบันทึกส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้างอยู่โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในกำไรขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

กรณีสัญญาเช่าเงินทุน

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุนเป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่จะได้รับตามสัญญาเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกัน หลังจากนั้นจะรับรู้รายได้ทางการเงินตลอดอายุสัญญาเช่าในรูปแบบที่สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า

กรณีสัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

5.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรกสินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรขาดทุน

ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3-10 ปี
อื่น	2 ปี

5.10 การรวมธุรกิจ

บริษัทฯ บันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจโดยถือปฏิบัติตามวิธีซื้อ บริษัทฯ (ผู้ซื้อ) วัดมูลค่าต้นทุนการซื้อธุรกิจด้วยผลรวมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และจำนวนของส่วนของผู้ที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ ในการรวมธุรกิจแต่ละครั้ง ผู้ซื้อจะวัดมูลค่าส่วนของผู้ที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี) ในผู้ถูกซื้อด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อตามสัดส่วนของหุ้นที่ถือโดยผู้ที่ไม่มีอำนาจควบคุมนั้น

บริษัทฯ บันทึกต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่ต้นทุนดังกล่าวเกิดขึ้นและเมื่อได้รับบริการ

บริษัทฯ บันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาหุ้น ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ บริษัทฯ จะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านั้นเป็นกำไรในส่วนของกำไรขาดทุนทันที

บริษัทฯ แสดงค่าความนิยมตามราคาหุ้นหักค่าเพื่อการด้อยค่าสะสมและจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า บริษัทฯ จะปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และบริษัทฯ จะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรขาดทุน และกลุ่มบริษัทไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าได้ในอนาคต

5.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจะพิจารณาประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อาจจะไม่ได้รับคืนหรือเมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์เกินกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน (ราคาขายสุทธิหรือมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์นั้นแล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า) โดยที่การประเมินจะพิจารณาสินทรัพย์แต่ละรายการหรือพิจารณาจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

ในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์เกินกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัทได้รับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในกำไรขาดทุน กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในปีก่อนๆ โดยบันทึกเป็นรายได้อื่นเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่ารายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์หมดไปหรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง

5.12 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิต สินทรัพย์หรือพัฒนาโครงการที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นหรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าวประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราการจัดตั้งเป็นทุน อัตราการจัดตั้งเป็นทุนคืออัตราเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไมรวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

5.13 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุমানอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้ต้องเกิดการไหลออกของทรัพยากรเพื่อชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือ รายจ่ายที่จะได้รับคืนบันทึกเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากก็ต่อเมื่อการได้รับคืนคาดว่าจะได้รับอย่างแน่นอนเมื่อได้ชำระประมาณการหนี้สินไปแล้ว

5.14 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากราชการของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ ได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้ค่าใช้จ่ายของผลประโยชน์พนักงานในกำไรขาดทุน

5.15 รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

กลุ่มบริษัทแปลงค่ารายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เกิดขึ้นให้เป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ที่เกิดรายการและแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินให้เป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น กำไรและขาดทุนที่เกิดจากรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศและที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินดังกล่าวได้บันทึกทันทีในกำไรขาดทุน

5.16 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างเน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ก่อนข้างเน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

5.17 ข้อมูลการจำแนกตามส่วนงาน

การนำเสนอข้อมูลส่วนงานอ้างอิงจากข้อมูลภายในที่ได้รายงานต่อผู้บริหารที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดในด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและเพื่อจัดสรรทรัพยากรให้ส่วนงานดังกล่าว

5.18 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัท ถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายรวมถึง ตราสารอนุพันธ์ เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้า เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งกลุ่มบริษัท ไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนของกลุ่มบริษัท จัดทะเบียนถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้ หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นแสดงตามมูลค่าสุทธิที่จะได้รับหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

กลุ่มบริษัทตั้งค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญไว้เท่ากับจำนวนที่คาดว่าจะเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ทั้งนี้ โดยประมาณจากประสบการณ์ในการเก็บหนี้ และการพิจารณาฐานะของลูกหนี้ในปัจจุบัน หนี้สูญที่เกิดขึ้นในระหว่างปีตัดเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อสามารถระบุได้

เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า แสดงด้วยราคายุติธรรม ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าบันทึกไว้เป็นกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

5.19 การวัดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มบริษัทหลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์ และหนี้สินทางการเงินและไม่ใช้ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงผู้ประเมินมูลค่าซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางการเงิน

ผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา ผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่ารวมถึงการจัดระดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

เมื่อวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นที่แตกต่างกันของมูลค่ายุติธรรมในภาพรวม การวัดมูลค่ายุติธรรมในภาพรวมจะถูกจัดประเภทในระดับเดียวกันกับลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมในภาพรวม

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่การโอนเกิดขึ้น

5.20 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัท หรือ ถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อย และ กิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือ กิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง บริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียง ไม่ว่าทางตรงหรือ ทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือ พนักงานของบริษัท ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัทแต่ละรายการ จะคำนึงถึง เนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

5.21 การประมาณการและการใช้ดุลยพินิจ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการ ประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ ส่งผลกระทบ ต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจ แตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา

กลุ่มบริษัทพิจารณาการปรับลดที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวลดลง ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของที่ดินและต้นทุนการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เท่ากับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญและการปรับลดมูลค่าดังกล่าว ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

การประมาณต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุน ทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วยต้นทุนที่ดินและการ ปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้าง โครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ใน การประกอบธุรกิจ โดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง แตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัท มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัท ในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัท ไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่า ดังนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจากรางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากรางานของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาระ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

6. รายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์และนโยบายในการกำหนดราคาระหว่างบริษัท บริษัทย่อย และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

รายชื่อบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ประเทศที่ จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อยทางตรง บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 96.67 (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางกฎหมายแต่เป็นบริษัทใหญ่ทางบัญชีในงบการเงินรวม)
บริษัท รพชาเรียลเอสเตท จำกัด	ไทย	บริษัทย่อยทางอ้อม (บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 99.99)
บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	การร่วมค้า บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 47.50
บริษัท ทริลเลียนแนร์ โฮลดิ้ง จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน (ถึงวันที่ 5 พฤศจิกายน 2563)
บริษัท รื่นฤดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นญาติสนิทกรรมการ
บริษัท แคปสโตน แอสเสท จำกัด	ไทย	กรรมการร่วมกันในการร่วมค้า
นายเกรียงไกร ศิริวัฒนิกการ	ไทย	ผู้ถือหุ้นและกรรมการ
นายสุกโขก ปัญจทรัพย์	ไทย	ผู้ถือหุ้นและกรรมการ
นายจตุรงค์ ธนะปุระ	ไทย	ผู้ถือหุ้นและกรรมการบริษัทย่อย
นาย योगิธรดิ ศิริวิจนากร	ไทย	ผู้ถือหุ้นและกรรมการ
นายฐิติวัฒน์ คุวิจิตรสุวรรณ	ไทย	กรรมการในการร่วมค้า
ผู้บริหารสำคัญ		บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผนสั่งการและควบคุมกิจกรรมต่างๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของบริษัทและบริษัทย่อย (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)

รายการระหว่างกลุ่มบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	(หน่วย:บาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2563	2562	2563	2562	
รายการกับบริษัทย่อย					
รายได้ทางการเงิน	-	-	11,143,060	8,035,337	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8
รายการกับการร่วมค้า					
รายได้ค่าบริการจัดการ	1,020,000	-	-	-	ตามที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา
รายการกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
รายได้ทางการเงิน	863,916	2,797,570	-	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8
ค่าเช่า	-	360,000	-	-	ตามที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา
ค่าเสื่อมราคาสิทธิการใช้	360,000	-	-	-	ตามที่ตกลงร่วมกัน
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,323,711	441,237	170,000	-	ตามที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนทางการเงิน	1,846,918	2,800,000	-	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4, 5 และ 6.65
ซื้ออุปกรณ์	-	90,000	-	90,000	ตามที่ตกลงร่วมกัน
ซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	220,000,000	-	220,000,000	-	ตามที่ตกลงร่วม โดยอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารที่สำคัญ

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	7,636,542	4,543,948	-	-
ผลประโยชน์ระยะยาว	398,603	377,202	-	-
ค่าตอบแทนกรรมการ	1,370,000	1,569,000	1,280,000	1,569,000
รวม	9,405,145	6,490,150	1,280,000	1,569,000

ยอดคงเหลือของรายการระหว่างกลุ่มบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	19,178,397	8,035,337
นายจตุรงค์ ธนะปุระ	-	208,029	-	-
ลูกหนี้อื่น				
บริษัท ดันสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	181,900	-	-	-
	181,900	208,029	19,178,397	8,035,337
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	104,225,682	198,075,682
นายจตุรงค์ ธนะปุระ	-	32,728,771	-	-
	-	32,728,771	104,225,682	198,075,682
สินทรัพย์สิทธิการใช้				
นายจตุรงค์ ธนะปุระ	659,988	-	-	-
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า				
นายสุกโชก ปัญจทรัพย์	86,000	86,000	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัท รื่นฤดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	1,798,907	1,411,507	-	-
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	8,641	22,900
บริษัท แคปัสโตน แอสเซท จำกัด	110,309	110,309	-	-
นายสุกโชก ปัญจทรัพย์	-	340,283	-	9,258
นายยงเกียรติ ศิริวิจนาถ	-	1,018,960	-	-
	1,995,216	2,967,059	8,641	32,158
เจ้าหนี้ค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า				
นายสุกโชก ปัญจทรัพย์	48,250,000	-	48,250,000	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
บริษัท รื่นฤดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	40,000,000	40,000,000	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
นายจตุรงค์ ธนะปุระ	679,300	-	-	-

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 รายการเคลื่อนไหวเงินให้กู้ยืม มีดังต่อไปนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	ดอกเบี้ยค้างรับ ทบเงินต้น	เพิ่ม	ลดลง
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
นางจตุรงค์ ชนะประ	32,728,771	208,029	-	(32,936,800)
รวม	<u>32,728,771</u>	<u>208,029</u>	<u>-</u>	<u>(32,936,800)</u>

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	เพิ่ม	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	198,075,682	-	(93,850,000)	104,225,682
รวม	<u>198,075,682</u>	<u>-</u>	<u>(93,850,000)</u>	<u>104,225,682</u>

ในระหว่างปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืม มีดังต่อไปนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	เพิ่ม	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
บริษัท รื่นฤดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	40,000,000	-	-	40,000,000
รวม	<u>40,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>40,000,000</u>

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ

บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย คือ บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยเงินให้กู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน อัตราร้อยละ 8 ต่อปี กำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คือนายจตุรงค์ ชนะปุระ (กรรมการบริษัทย่อย) โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 8 ต่อปี กำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม และครบกำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุกสิ้นปี หากผู้กู้ไม่ชำระดอกเบี้ย ณ สิ้นปี ดอกเบี้ยที่ค้างชำระจะถูกนำมารวมเป็นเงินต้นและคำนวณดอกเบี้ยในปีถัดไป

ในระหว่างวันที่ 24 ธันวาคม 2562 ถึงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 นายจตุรงค์ ชนะปุระ ได้นำหุ้นสามัญของ บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จำนวนรวม 33,438,430 หุ้น มาจำนำเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย และเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2563 บริษัทย่อยได้รับชำระคืนเงินให้กู้และดอกเบี้ยค้างรับทั้งหมดแล้ว

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท รื่นฤดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีเงินกู้ยืมจากบริษัท รื่นฤดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยออกตัวสัญญาใช้เงิน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4 ต่อปี ไม่มีหลักประกัน ครบกำหนดชำระเงินต้นและดอกเบี้ยภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ปัจจุบันยังไม่มีการชำระคืนเงินต้น เนื่องจากอยู่ระหว่างการพิจารณาเงื่อนไขการจ่ายชำระ

การค้าประกัน

บริษัทฯ ได้ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อตามสัดส่วนการถือหุ้น กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งให้กับ บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อทั้งหมดที่มีอยู่กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งให้กับบริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินสด	274,600	344,606	15,025	19,606
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	185,880,234	14,606,212	29,000	29,000
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	6,850,446	4,758,026	206,190	138,940
รวม	193,005,280	19,708,844	250,215	187,546

เงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.05 - 0.25 ต่อปี (ปี 2562 ร้อยละ 0.10 - 0.675 ต่อปี)

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 6)	181,900	208,029	19,178,397	8,035,337
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	2,502,185	2,394,345	59,973	47,115
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาและค่าวัสดุ	3,561,406	13,643,552	-	-
ลูกหนี้กรมสรรพากร	2,715,189	2,716,986	2,715,189	2,715,189
ภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า	6,943,091	4,500,271	59,182	80,847
อื่นๆ	1,650,608	2,655,341	4,336	121,335
รวม	17,554,379	26,118,524	22,017,077	10,999,823

9. ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม	
	2563	2562
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	14,916,199	12,805,428
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	5,744,165	7,467,362
รับรู้เป็นต้นทุนการจัดจำหน่ายในระหว่างปี	(12,365,200)	(5,356,591)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	8,295,164	14,916,199

10. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม	
	2563	2562
<u>โครงการระหว่างการพัฒนา</u>		
ที่ดิน	675,062,806	850,272,697
งานระหว่างก่อสร้าง	399,203,647	416,616,108
ค่าใช้จ่ายอื่นในโครงการ	12,746,496	13,145,435
ต้นทุนทางการเงิน	66,256,604	67,564,182
	1,153,269,553	1,347,598,422
<u>โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ</u>		
ห้องชุดพักอาศัย	83,979,736	106,363,317
	83,979,736	106,363,317
รวม	1,237,249,289	1,453,961,739

กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง ในระหว่างปี 2563 จำนวน 25.81 ล้านบาท (ปี 2562 จำนวน 44.97 ล้านบาท)

ในปี 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทได้โอนที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 1.72 ล้านบาท และจำนวน 386.02 ล้านบาท ตามลำดับ มาเป็นต้นทุนโครงการระหว่างการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินและห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1,237.25 ล้านบาท และจำนวน 1,453.96 ล้านบาท ตามลำดับ ไปจดจำนองค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับ สถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น ตามหมายเหตุข้อ 19, 21 , 22 และ 30.3

เมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2563 บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้ทำสัญญาจะขายที่ดินของโครงการระหว่างการพัฒนาของบริษัทกับบุคคลธรรมดา มีมูลค่าตามสัญญาจะซื้อจะขายจำนวน 550 ล้านบาท โดยตามสัญญาจะซื้อจะขายกำหนดให้บริษัทมีภาระในการถมที่และกำหนดทำสัญญาซื้อขายและโอนกรรมสิทธิ์ในวันที่ 2 มีนาคม 2564 บริษัทได้รับเงินล่วงหน้าจากการขายบางส่วนจำนวน 165 ล้านบาท บันทึกเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าแสดงในเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

11. เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้นำเงินฝากธนาคารแห่งหนึ่ง วางเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร ตามหมายเหตุข้อ 30.3

12. เงินลงทุนในการร่วมค้า

หน่วย : บาท

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินรวม							
		เงินลงทุน						มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย	
		ทุนชำระแล้ว		สัดส่วน		ราคาทุน			
		2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
		(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท ดันสน	พัฒนา								
ดีเวลลอปเม้นท์จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	310	-	47.50	-	220,000,000	-	216,944,855	-
รวม						220,000,000	-	216,944,855	-

หน่วย : บาท

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		ทุนชำระแล้ว		เงินลงทุนสัดส่วน		ราคาทุน	
		2563	2562	2563	2562	2563	2562
		(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)		
บริษัท ดันสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	310	-	47.50	-	220,000,000	-
รวม				47.50	-	220,000,000	-

เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2563 มีมติให้บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญบริษัท ดันสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“TONSON”) จากบริษัท ทริลเลียนแนร์ โฮลดิ้ง จำกัด จำนวน 1,472,500 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 47.50 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วของ TONSON ในราคา 220 ล้านบาท เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2563 บริษัทฯ ได้ดำเนินการเข้าซื้อหุ้นสามัญเรียบร้อยแล้ว โดยบริษัทฯ ได้ชำระค่าหุ้นสามัญส่วนแรกจำนวน 160 ล้านบาท และทยอยชำระในปี ต่อมาเมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2563 บริษัท ทริลเลียนแนร์ โฮลดิ้ง จำกัด ได้ทำหนังสือโอนสิทธิเรียกร้องในหุ้นค่าหุ้นทั้งหมดจำนวน 48.25 ล้านบาท ให้กับ นายสุโขช ปัญญทรัพย์ ซึ่งยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 48.25 ล้านบาท เท่ากับจำนวนเงินที่รับโอนสิทธิ

ส่วนแบ่งขาดทุนและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมและรับรู้เงินปันผลจากการร่วมค้าดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการ ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งขาดทุนจาก		เงินปันผลรับ	
	เงินลงทุนในบริษัทร่วม			
	2563	2562	2563	2562
บริษัท ดันสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	3,055	-	-	-

ข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

31 ธันวาคม 2563					
บริษัท	ทุนเรียกชำระ	สินทรัพย์รวม	หนี้สินรวม	รายได้	ขาดทุน
				รวม	
บริษัท ดันสน					
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	310,000	1,293,959	1,010,423	2,443	(9,132)

13. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

(หน่วย: บาท)

ประเภทกิจการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ	ทุนชำระแล้ว		เงินลงทุนสัดส่วน		วิธีราคาทุน	
		2563	2562	2563	2562	2563	2562
		(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)		
บริษัท แอสเซท ไฟว์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์						
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	เพื่อขาย	300	300	96.67	96.67	308,821,982	308,821,982
รวม						308,821,982	308,821,982

บริษัทฯ ไม่มีเงินปันผลรับจากบริษัทย่อยในระหว่างปี

14. ที่ดินรอการพัฒนา

กลุ่มบริษัทที่มีที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินเปล่า โดยกลุ่มบริษัทได้นำที่ดินทั้งหมดไปจดจำนองค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งตามหมายเหตุข้อ 19, 21 และ 30.3

ในปี 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทได้โอนที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 1.72 ล้านบาท และ 386.02 ล้านบาท ตามลำดับ ไปเป็นต้นทุนโครงการระหว่างการพัฒนา ตามหมายเหตุ 10

15. อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม				
	ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	อุปกรณ์	เครื่องตกแต่งและ เครื่องใช้		รวม
			สำนักงาน	ยานพาหนะ	
ราคาทุน:					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	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	2,535,389	500,015	3,668,882	5,058,447	11,762,733
เพิ่มขึ้น	25,300	72,638	1,499,420	578,550	2,175,908
ตัดจำหน่าย	-	(12,696)	(107,140)	-	(119,836)
โอนไปต้นทุนโครงการ	-	-	(41,752)	-	(41,752)
โอนไปสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	(1,739,000)	(1,739,000)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	2,560,689	559,957	5,019,410	3,897,997	12,038,053
ค่าเสื่อมราคาสะสม:					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	(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)
จำหน่าย	-	13,974	24,797	-	38,771
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	(827,615)	(216,237)	(1,126,705)	(3,628,586)	(5,799,143)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(513,125)	(100,404)	(939,335)	(722,635)	(2,275,499)
ตัดจำหน่าย	-	5,495	84,375	-	89,870
โอนไปต้นทุนโครงการ	-	-	18,784	-	18,784
โอนไปสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	968,122	968,122
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	(1,340,740)	(311,146)	(1,962,881)	(3,383,099)	(6,997,866)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี:					
รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,707,774	283,778	2,542,177	1,429,861	5,963,590
รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,219,949	248,811	3,056,529	514,898	5,040,187

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน		
ราคาทุน:		
ณ วันที่ 1 มกราคม	90,000	-
เพิ่มขึ้น	9,750	90,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	99,750	90,000
ค่าเสื่อมราคาสะสม:		
ณ วันที่ 1 มกราคม	(15,450)	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(31,782)	(15,450)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(47,232)	(15,450)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี:		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	52,518	74,550

16. สินทรัพย์สิทธิการใช้ / หนี้สินตามสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 3-4 ปี ซึ่งได้รวมถึงสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าแล้ว

16.1 สินทรัพย์สิทธิการใช้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	อาคารและส่วน ปรับปรุงอาคาร	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน:			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	-	-
รายการปรับปรุงจากการนำมาตรฐานการรายงาน ทางการเงินฉบับใหม่มาถือปฏิบัติ (หมายเหตุข้อ 4)	5,064,850	-	5,064,850
รับโอนมาจากอาคารและอุปกรณ์	-	1,739,000	1,739,000
1 มกราคม 2563 (หลังปรับปรุง)	5,064,850	1,739,000	6,803,850
เช่าเพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5,064,850	1,739,000	6,803,850
ค่าเสื่อมราคาสะสม:			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	-	-
รับโอนมาจากอาคารและอุปกรณ์	-	(968,122)	(968,122)
1 มกราคม 2563 (หลังปรับปรุง)	-	(968,122)	(968,122)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(1,349,692)	(348,753)	(1,698,445)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	(1,349,692)	(1,316,875)	(2,666,567)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	3,715,158	422,125	4,137,283

16.2 หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม	
	2563	2562
ณ วันที่ 1 มกราคม	456,937	1,192,132
รายการปรับปรุงจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่มาถือปฏิบัติ (หมายเหตุข้อ 4)	5,064,850	-
ณ วันที่ 1 มกราคม	5,521,787	1,192,132
จ่ายชำระ	(1,546,540)	(735,195)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	3,975,247	456,937
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,391,213)	(340,533)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	2,584,034	116,404

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสั้นตามสัญญาเช่า	1,574,179	2,736,510	4,310,689
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่ารอการตัดบัญชี	(182,966)	(152,476)	(335,442)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสั้นตามสัญญาเช่า	1,391,213	2,584,034	3,975,247

ค่าใช้จ่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: บาท)

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	1,698,445
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	250,845
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	86,670
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	44,726
รวม	2,080,686

17. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	อื่น	รวม
ราคาทุน:			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	2,621,699	-	2,621,699
เพิ่มขึ้น	234,886	877,000	1,111,886
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	2,856,585	877,000	3,733,585
เพิ่มขึ้น	100,109	-	100,109
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	2,956,694	877,000	3,833,694
ค่าตัดจำหน่ายสะสม:			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	(629,471)	-	(629,471)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(348,321)	(171,796)	(520,117)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	(977,792)	(171,796)	(1,149,588)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(327,813)	(440,216)	(768,029)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	(1,305,605)	(612,012)	(1,917,617)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี:			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,878,793	705,204	2,583,997
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,651,089	264,988	1,916,077

(หน่วย:บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	อื่น	รวม
ราคาทุน:			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	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
ไม่เปลี่ยนแปลง	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	2,561,344	877,000	3,438,344
ค่าตัดจำหน่ายสะสม:			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	(615,596)	-	(615,596)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(312,326)	(171,796)	(484,122)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	(927,922)	(171,796)	(1,099,718)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(206,465)	(440,217)	(646,682)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	(1,134,387)	(612,013)	(1,746,400)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี:			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,633,422	705,204	2,338,626
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,426,957	264,987	1,691,944

18. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี/ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	2563	2562
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	28,719	1,392,556
ประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคล	793,919	304,802
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	394,702	266,708
หนี้สินตามสัญญาเช่า	28,737	-
ประมาณการค่าซ่อมแซม	341,247	-
ขาดทุนสะสมทางภาษี	-	8,099,805
รวม	1,587,324	10,063,871
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(1,659,033)	(2,983,240)
รวม	(1,659,033)	(2,983,240)
สุทธิ	(71,709)	7,080,631

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภายใต้การตัดบัญชีรวมที่เกิดขึ้นในระหว่างปีมีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1	บันทึกเป็น(รายจ่าย)/รายได้ใน		ณ วันที่ 31
	มกราคม	กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	ธันวาคม
	2563	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	2563
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,392,556	(1,363,837)	-	28,719
ประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคล	304,802	489,117	-	793,919
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	266,708	127,994	-	394,702
ประมาณการหนี้สินจากสัญญาเช่า	-	28,737	-	28,737
ประมาณการค่าซ่อม	-	341,247	-	341,247
ขาดทุนสะสมทางภาษี	8,099,805	(8,099,805)	-	-
รวม	10,063,871	(8,476,547)	-	1,587,324
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(2,983,240)	1,324,207	-	(1,659,033)
รวม	(2,983,240)	1,324,207	-	(1,659,033)
สุทธิ	7,080,631	(7,152,340)	-	(71,709)

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1	บันทึกเป็น(รายจ่าย)/รายได้ใน		ณ วันที่ 31
	มกราคม	กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	ธันวาคม
	2562	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	2562
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
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
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
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

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	2563	2562
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:		
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	7,192,925	9,164,769
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:		
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง		
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	7,152,340	3,551,667
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	14,345,265	12,716,436

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	2563	2562
กำไร(ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	73,536,054	57,660,159
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%
กำไร(ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	14,707,211	11,532,032
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:		
รายได้ที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	(755,395)	-
รายจ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	393,449	1,184,404
รวม	14,345,265	12,716,436
อัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริง	19.51%	22.05%

19. เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชีกับธนาคารแห่งหนึ่ง วงเงินรวม 20 ล้านบาท และ 10 ล้านบาท ตามลำดับ มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.845 ต่อปี และ 6.745 ต่อปี ตามลำดับ ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามที่หมายเลข 10, 14 และกรรมการบริษัทและบริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

20. **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น**

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เจ้าหนี้การค้า				
เจ้าหนี้การค้า	34,329,472	51,683,433	-	-
	34,329,472	51,683,433	-	-
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 6)	1,995,216	2,967,059	8,641	32,158
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	233,580,394	147,331,325	-	-
เงินรับล่วงหน้าจากการถูกทาง				
ราชการเวนคืนที่ดิน	-	19,378,013	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	8,140,734	7,723,405	680,258	2,380,775
ค่าสาธารณูปโภครับล่วงหน้า	10,727,574	6,370,266	-	-
เงินประกันผลงาน	25,056,561	18,112,839	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	662,657	229,720	-	-
อื่นๆ	1,511,649	2,872,210	13,665	2,991
	281,674,785	204,984,837	702,564	2,415,924
รวม	316,004,257	256,668,270	702,564	2,415,924

เงินรับล่วงหน้าจากการถูกทางราชการเวนคืนที่ดิน

เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2562 บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ถูกเวนคืนที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการพัฒนาโครงการบางส่วนซึ่งอยู่ในแนวเขตการทาง โดยหน่วยงานราชการแห่งหนึ่ง และบริษัทได้ทำสัญญาซื้อขายโดยกำหนดค่าชดเชยเป็นจำนวนเงิน 25.84 ล้านบาท บริษัทได้รับเงินบางส่วนแล้วในปี 2562 จำนวน 19.38 ล้านบาท ซึ่งต่อมาได้มีการรังวัดที่ดินพบว่าบริษัทมีที่ดินที่ถูกเวนคืนมากกว่าสัญญาซื้อขาย โดยบริษัทจะได้รับเงินค่าเวนคืนเพิ่มจำนวน 2.25 ล้านบาท ในปี 2563 บริษัทได้นำโฉนดไปดำเนินการจดทะเบียนเป็นทางหลวงท้องถิ่น และรับเงินค่าเวนคืนครบถ้วนแล้ว โดยบริษัทบันทึกรับรู้รายการเป็นรายได้อื่นสุทธิจากต้นทุนที่ดินที่ถูกเวนคืน จำนวน 11.01 ล้านบาท

21. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม	
	2563	2562
เงินกู้ยืมระยะยาว	716,744,376	893,393,387
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(962,272)	(3,042,839)
	715,782,104	890,350,548
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(563,886,592)	(362,476,033)
สุทธิ	151,895,512	527,874,515

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืม มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม	
	2563	2562
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	893,393,387	948,922,246
บวก: เบิกเงินกู้เพิ่ม	687,525,383	366,928,403
หัก: ชำระคืน	(864,174,394)	(422,457,262)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	716,744,376	893,393,387

บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

วงเงินที่ 1 เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2559 บริษัทย่อยได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคาร วงเงินกู้จำนวน 239 ล้านบาท (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) เพื่อชำระค่าที่ดิน (โครงการสะพานสูง) โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ MLR-1.0 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนนับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก และกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลดจองหรือไถ่ถอนห้องชุดที่เป็นหลักประกันของวงเงินกู้เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ ตามอัตราร้อยละและราคาขั้นต่ำที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้บริษัทต้องชำระคืนให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปีนับแต่วันที่ทำสัญญา

เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเงินกู้ยืมโดยกำหนดการชำระคืนใหม่เป็นภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2563

วงเงินที่ 2 เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2560 บริษัทย่อยได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคาร วงเงินกู้จำนวน 73.20 ล้านบาท (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) เพื่อใช้ชำระหนี้ตามวงเงินกู้เดิมและชำระหนี้ส่วนต่างระหว่างวงเงินอวัลและวงเงิน Bridging Loan ของโครงการวนา เรสซิเดนซ์ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ MLR-1.0 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนนับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก และกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลดจองหรือไถ่ถอนห้องชุดที่เป็นหลักประกันของวงเงินกู้เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ ตามอัตราร้อยละและราคาขั้นต่ำที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้บริษัทย่อยต้องชำระคืนให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปีนับแต่วันที่ทำสัญญา

วงเงินที่ 3 เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2561 บริษัทย่อยได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคาร วงเงินกู้จำนวน 928 ล้านบาท (ยังไม่ได้เบิกใช้ 62.14 ล้านบาท) เพื่อนำไปชำระวงเงินกู้ที่บริษัทมีอยู่กับธนาคาร ตามสัญญา ลงวันที่ 4 เมษายน 2560 และเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการวนา เรสซิเดนซ์ และวงเงินหนังสือค้ำประกัน จำนวน 50 ล้านบาท สำหรับค้ำประกันด้านสาธารณูปโภคของโครงการ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ MLR-1.2 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนนับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก และกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลดจองหรือไถ่ถอนโฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกันของวงเงินกู้เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ ตามอัตราร้อยละและราคาขั้นต่ำที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้บริษัทย่อยต้องชำระคืนให้แล้วเสร็จ ภายในวันที่ 5 เมษายน 2564

เงินกู้ยืมวงเงินที่ (1) - (3) ข้างต้นของบริษัทย่อยค้ำประกัน โดยการจดจำนองห้องชุด, ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย ตามหมายเหตุข้อ 10 และกรรมการบริษัท

วงเงินที่ 4 เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2563 บริษัทย่อยได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคารแห่งหนึ่ง วงเงินรวม 320 ล้านบาท (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ที่บริษัทย่อยมีอยู่กับธนาคารเดิม วงเงินที่ 1 และ 2 โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ MLR-1.35 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนนับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก และกำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 1 ปี ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย ตาม หมายเหตุข้อ 10 กรรมการบริษัทและบริษัทฯ

บริษัท รรยาเรียลเอสเตท จำกัด

วงเงินที่ 1 เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2560 บริษัทย่อยได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารแห่งหนึ่ง จำนวน 5 วงเงิน วงเงินรวม 302 ล้านบาท (เบิกใช้ไม่ได้แล้ว) เพื่อใช้ในการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 0.375 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน กำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลดจองโฉนดที่ดินที่เป็นหลักประกันเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้บริษัทย่อยต้องชำระเงินกู้ให้แล้วเสร็จภายใน 4 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา ในเดือนมีนาคม 2563 บริษัทย่อยได้ชำระคืนเงินกู้ยืมทั้งหมดแล้ว และบริษัทย่อยมีวงเงินอ่าวัดตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 150 ล้านบาท ระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี โดยสามารถนำมาใช้เป็นวงเงินกู้ยืมได้ไม่เกินจำนวน 50 ล้านบาท เพื่อซื้อที่ดิน กำหนดคืนภายใน 4 ปี

วงเงินที่ 2 เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 บริษัทย่อยได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารแห่งหนึ่ง จำนวน 3 วงเงิน วงเงินรวม 110 ล้านบาท (ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 23.80 ล้านบาท) เพื่อใช้ในการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 1.0 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน กำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลดจองโฉนดที่ดินที่เป็นหลักประกันเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้บริษัทย่อยต้องชำระเงินกู้ให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา

วงเงินที่ 3 เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2563 บริษัทย่อยได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคาร จำนวน 5 วงเงิน วงเงินรวม 288 ล้านบาท (ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 135 ล้านบาท) เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และชำระคืนตัวอ่าววัด โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 1.0 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน กำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลอดจำนองโฉนดที่ดินที่เป็นหลักประกันเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้บริษัทย่อย ต้องชำระเงินกู้ให้แล้วเสร็จภายใน 4 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา

เงินกู้ยืมแต่ละวงเงินข้างต้นของบริษัทย่อยค้ำประกัน โดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย ตามหมายเหตุข้อ 10 ,14, กรรมการบริษัท และบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

22. เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม	
	2563	2562
เงินกู้ยืมระยะยาว	48,468,173	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(446,363)	-
สุทธิ	48,021,810	-

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืม มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม	
	2563	2562
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-
บวก: กู้เพิ่ม	50,000,000	-
หัก: ชำระคืน	(1,531,827)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	48,468,173	-

เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2563 บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับบุคคลอื่น ท่านหนึ่ง จำนวนเงินรวม 50 ล้านบาท รับเงินกู้แล้วทั้งจำนวน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.50 ต่อปี กำหนดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยทุกเดือน เดือนละ 380,000 บาท และเมื่อมีการปลอดจำนองหรือไถ่ถอนห้องชุดที่เป็นหลักประกันของวงเงินกู้ยืมเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ ตามราคาที่กำหนดในสัญญา เดือนสุดท้ายชำระคืนทั้งหมด ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยห้องชุดพักอาศัยของบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

23. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

กลุ่มบริษัทจ่ายค่าชดเชยผลประโยชน์หลังออกจากงานและบำเหน็จ ตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณ และผลประโยชน์ระยะยาวอื่นแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 1 มกราคม	1,333,536	590,404	-	43,648
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุน:				
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	613,535	237,004	-	-
ต้นทุนบริการในอดีต	-	100,394	-	-
ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน	26,439	17,900	-	-
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ขาดทุน(กำไร)จากการวัดมูลค่าใหม่				
ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	-	431,482	-	-
จ่ายชำระผลประโยชน์	-	-	-	-
โอนกลับประมาณการหนี้สิน	-	(43,648)	-	(43,648)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,973,510	1,333,536	-	-

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนข้างต้น สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แสดงรวมในรายการค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน

ขาดทุน(กำไร) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
เกิดขึ้นจาก

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
สมมติฐานทางการเงิน	-	431,482	-	-
สมมติฐานประชากร	-	-	-	-
การปรับปรุงจากประสบการณ์	-	-	-	-
รวม	-	431,482	-	-

ข้อสมมติหลักในการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ ณ วันที่รายงานสำหรับปี สิ้นสุด
วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1.89 - 2.06	ร้อยละ 1.89 - 2.06
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 3.00	ร้อยละ 3.00
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	ผันแปรตามอายุพนักงาน ร้อยละ 0.00 - 10.00	ผันแปรตามอายุพนักงาน ร้อยละ 0.00 - 10.00
อัตรามรณะ	อัตราตามตารางมรณะไทย ปี 2560 แยกตามเพศชายและหญิง	อัตราตามตารางมรณะไทย ปี 2560 แยกตามเพศชายและหญิง

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาว
ของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(378,088)	426,864	-	-
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	433,138	(385,964)	-	-
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวน พนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(6,683)	7,033	-	-

24. ทุนเรือนหุ้น

24.1 งบการเงินเฉพาะกิจการ

	ราคาตาม มูลค่าหุ้น (บาท)	2563		2562	
		จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน
		(หุ้น)	(บาท)	(หุ้น)	(บาท)
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ ณ วันต้นปี	1.00	1,123,000,000	1,123,000,000	1,123,000,000	1,123,000,000
ลดทุน	0.50	-	(561,500,000)	-	-
เพิ่มทุน	0.50	200,000,000	100,000,000	-	-
หุ้นสามัญ ณ วันสิ้นปี	0.50	1,323,000,000	661,500,000	1,123,000,000	1,123,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ ณ วันต้นปี	1.00	1,123,000,000	1,123,000,000	1,123,000,000	1,123,000,000
ลดทุน	0.50	-	(561,500,000)	-	-
เพิ่มทุน	0.50	86,384,615	43,192,308	-	-
หุ้นสามัญ ณ วันสิ้นปี	0.50	1,209,384,615	604,692,308	1,123,000,000	1,123,000,000

ส่วนเกิน(ต่ำ) กว่ามูลค่าหุ้นสามัญ

	(หน่วย:บาท)	
	2563	2562
ยอดยกมา ณ วันต้นปี	(169,071,845)	(169,071,845)
ลดทุน	187,893,837	-
หุ้นสามัญเพิ่มทุน	43,192,308	-
โอนส่วนเกินทุนล้างขาดทุนสะสม	(43,192,308)	-
ยอดยกไป ณ วันสิ้นปี	18,821,992	(169,071,845)

1) เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2563 ที่ประชุมมีมติที่สำคัญ ดังนี้

- อนุมัติลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 561.50 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,123.00 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 561.50 ล้านบาท โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น จากหุ้นละ 1.00 บาท เป็นหุ้นละ 0.50 บาท ซึ่งจะส่งผลให้ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ลดลงจาก 1,123.00 ล้านบาท เป็น 561.50 ล้านบาท เพื่อหักกลับส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นและชดเชยผลขาดทุนสะสม บางส่วนโดยมีจำนวนหุ้นคงเดิมเท่ากับ 1,123,000,000 หุ้น
- อนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 100 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 561.50 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 661.50 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 200,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อให้สำหรับการซื้อหุ้นสามัญ TONSON

บริษัทฯ ได้ดำเนินการลดทุนและเพิ่มทุนจดทะเบียน และจดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2563

2) เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2563 มีมติอนุมัติเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นในอัตราส่วนการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน 13 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญใหม่ เป็นจำนวน 86,384,615 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ราคาเสนอขายหุ้นละ 1.00 บาท ทั้งนี้บริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนแล้ว และทำให้มีส่วนเกินทุนมูลค่าหุ้นจำนวน 43.19 ล้านบาท บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2563

3) เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ประจำปี 2563 มีมติอนุมัติโอนส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 43.19 ล้านบาท เพื่อล้างขาดทุนสะสมของบริษัทฯ

ตามที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563 มีมติลดทุนเพื่อหักกลับส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นและชดเชยผลขาดทุนสะสม โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2563 นั้น แต่ในงวดปัจจุบันบริษัทฯ ได้ทำการปรับปรุงแก้ไขงบการเงินย้อนหลังของปี 2562 ซึ่งทำให้บริษัทฯ นำส่วนเกินทุนจากการลดทุนนำไปหักกลับกับส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสูงไปจำนวน 18.82 ล้านบาท

24.2 งบการเงินรวม

ปี 2561 ในการจัดทำงบการเงินรวม สำหรับการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ มูลค่าหุ้นทุนที่รับรู้ในงบการเงินรวม แสดงด้วยมูลค่าหุ้นทุนของบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยตามกฎหมาย (ผู้ซื้อทางบัญชี) ที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจ รวมกับต้นทุนการรวมธุรกิจ และรวมหุ้นทุนของบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมาย (ผู้ถูกซื้อทางบัญชี) ที่ออกภายหลังการรวมธุรกิจ โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

	(หน่วย : บาท)	
	2563	2562
มูลค่าหุ้นทุนของบริษัทย่อยตามกฎหมายที่มีอยู่		
ก่อนการรวมธุรกิจ (สุทธิจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่		
เกิดจากการรวมธุรกิจ)		
- บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	289,999,999	289,999,999
ต้นทุนการรวมธุรกิจ		
- ต้นทุนการรวมธุรกิจ ณ วันซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	151,845,101	151,845,101
ต้นทุนการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	211,042,586	211,042,586
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	9,166,765	9,166,765
ส่วนต่างจากการเปลี่ยนสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(2,568,517)	(2,568,517)
มูลค่าหุ้นทุนของบริษัทใหญ่ตามกฎหมายที่ออกภายหลังการรวม		
ธุรกิจแบบย้อนกลับ		
- ทุนที่ออกเพิ่มในปี 2563	43,192,308	-
- ส่วนเกินมูลค่าหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นเพิ่ม	43,192,308	-
	86,384,616	-
มูลค่าหุ้นทุนที่รับรู้ในงบการเงินรวม	745,870,550	659,485,934

รายการข้างต้นแสดงในงบการเงินรวมตามโครงสร้างของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ ตามกฎหมาย ดังนี้

	(หน่วย:บาท)	
	2563	2562
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	604,692,308	1,123,000,000
ส่วนเกิน(ค่า) กว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	18,821,992	(169,071,845)
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	9,166,765	9,166,765
ส่วนต่างจากการเปลี่ยนสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(2,568,517)	(2,568,517)
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	115,758,002	(301,040,469)
รวม	745,870,550	659,485,934

25. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

25.1 การจำแนกรายได้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ประเภทของสินค้า				
รายได้จากการขายบ้าน	776,039,914	500,533,616	-	-
รายได้จากการขายอาคารชุดที่พักอาศัย	34,380,000	7,411,370	-	-
รวม	810,419,914	507,944,986	-	-

25.2 รายได้ที่รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีรายได้ที่รับรู้ที่เคยรวมอยู่ในยอดคงมาของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 78.21 ล้านบาท และ 26.75 ล้านบาท ตามลำดับ

25.3 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 881.71 ล้านบาท และ 781.45 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 2 ปี

26. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ได้แก่

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ซื้อที่ดิน จ่ายค่าก่อสร้างและ				
ค่าพัฒนาโครงการ	409,310,371	520,016,691	-	-
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการ				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	216,657,772	540,622,313	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	4,741,973	2,707,886	678,464	499,573
ค่าตอบแทนกรรมการ	1,370,000	1,569,000	1,280,000	1,569,000
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	8,035,145	4,921,150	-	-
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่น				
ของพนักงาน	22,913,016	18,278,473	-	281,879
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	22,345,693	13,758,626	-	-
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียม				
โอนกรรมสิทธิ์	29,941,686	17,712,831	-	-
ค่าที่ปรึกษา	6,249,585	6,197,954	3,628,499	3,974,644

27. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร(ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณ โดยการหารกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี ส่วนที่เป็น				
ของผู้ถือหุ้นของบริษัท (บาท)	57,239,210	43,411,970	3,639,953	(1,054,826)
จำนวนหุ้นสามัญ ณ ต้นปี	1,123,000,000	1,123,000,000	1,123,000,000	1,123,000,000
ผลกระทบจากหุ้นที่ออกระหว่างปี	54,907,481	-	54,907,481	-
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	1,177,907,481	1,123,000,000	1,177,907,481	1,123,000,000
กำไร(ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.049	0.039	0.003	(0.001)

28. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

ส่วนงานธุรกิจ

กลุ่มบริษัทดำเนินกิจการในส่วนงานเดียวคือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ดังนั้นฝ่ายบริหารจึงพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว

ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย ดังนั้นฝ่ายบริหารจึงพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์ เพียงส่วนงานเดียว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้านายใหญ่

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยลูกค้าของกลุ่มบริษัทจะเป็นรายย่อยทั่วไป จึงไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าสูงเป็นลูกค้านายใหญ่

29. เครื่องมือทางการเงิน

29.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการเงินในด้านต่าง ๆ ซึ่งรวมถึง ความเสี่ยงด้านเครดิต ความเสี่ยงด้านตลาด (ซึ่งประกอบด้วย ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนและความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย) และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง นโยบายการบริหารความเสี่ยงโดยรวมของกลุ่มบริษัท มุ่งเน้นการบริหารความเสี่ยงจากความผันผวนจากตลาดการเงินที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้โดยให้มีผลกระทบด้านลบต่อผลการดำเนินงานทางการเงินน้อยที่สุดกลุ่มบริษัท ใช้ตราสารอนุพันธ์ประเภทต่าง ๆ ในการป้องกันความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ดังนี้

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืมระยะสั้น เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกลุ่มบริษัทจึงอยู่ในระดับต่ำ ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยและวันครบกำหนดได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญ สามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2563					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน	มากกว่า	ปรับขึ้นลง	ไม่มี		ดอกเบี้ย
	1 ปี	1 ถึง 5 ปี	ตามราคาดลาด	อัตราดอกเบี้ย	รวม	ที่แท้จริง
						(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	192	1	193	0.01-0.25
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-
เงินฝากที่มีภาระผูกพัน	-	-	2	-	2	-
	-	-	194	1	195	
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	25	25	4-8.5
เจ้าหนี้ค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	48	48	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	40	-	-	40	4-8
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	716	-	716	4.23-5.125
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	48	-	-	48	8.5
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	4	-	-	4	3.8-5.65
	-	92	716	73	881	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	31 ธันวาคม 2563					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาดลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	-	0.05-0.25
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-		19	19	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	104	-	-	104	8.00
	-	104	-	19	123	
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้ค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	48	48	-
	-	-	-	48	48	

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้ กลุ่มบริษัทได้มีนโยบายป้องกันความเสี่ยงนี้ โดยการพิจารณาการให้สินเชื่อกับลูกค้า กำหนดระยะเวลาการให้สินเชื่อและมีการติดตามลูกหนี้ที่มีการค้างชำระ มูลค่ายุติธรรมของลูกหนี้ซึ่งแสดงไว้ในงบแสดงฐานะการเงิน คือ ยอดสุทธิของลูกหนี้หลังจากหักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทคาดว่าจะไม่ได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ เนื่องจากธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท จะไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับผู้ซื้อจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทต้องการสภาพคล่องเพื่อให้สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันทางการค้าของแต่ละบริษัท ซึ่งกลุ่มบริษัทมีความรับผิดชอบในการรักษาระดับเงินสดและการพิจารณาเพิ่มวงเงินเครดิตทั้งในส่วนภายในกลุ่มบริษัทและกับสถาบันการเงินอื่นเพื่อให้เพียงพอต่อสภาพคล่องที่ต้องการ โดยต้องอยู่ภายใต้แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทประเมินความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการทำแผนการบริหารสภาพคล่องอย่างต่อเนื่อง และรักษาระดับของเงินสด เงินฝากธนาคาร วงเงินสินเชื่อแบบผูกพันที่ยังไม่ได้ใช้ และวงเงินสินเชื่อแบบไม่ผูกพันจากธนาคารต่าง ๆ เพื่อให้เพียงพอต่อสภาพคล่องที่ต้องการ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	25	-	-	25
เจ้าหนี้ค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า	48	-	-	48
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	40	-	-	40
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	716	-	-	716
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	1	47	-	48
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1	3	-	4
รวม	831	50	-	881

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากรายการทรัพย์สินและหนี้สินทางการเงินคงเหลือในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เป็นสกุลเงินบาท

29.2 การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินบางส่วนจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราตลาดและเงินกู้ยืมสกุลเงินบาทที่มีอัตราดอกเบี้ยขึ้นลงตามอัตราตลาด ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินดังกล่าวใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 1 มกราคม 2563 มีดังต่อไปนี้

- ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ เจ้าหนี้ แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- ข) หนี้สินระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่ แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบัน สำหรับเครื่องมือทางการเงินที่มีเงื่อนไขใกล้เคียงกัน
- ค) เงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

30. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

30.1 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 1.11 ล้านบาท (ปี 2562 สัญญาเช่าสำนักงานและสัญญาเช่าบริการ จำนวน 2.84 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทไม่มีภาระผูกพันตามสัญญาเช่าสำนักงานจากการนำมามาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำนักงานที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานด้วยมูลค่าปัจจุบันของเงินจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 4

30.2 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันจากการทำสัญญาเพื่อดำเนินการออกแบบและสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างโครงการ คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 46.62 ล้านบาท (ปี 2562 จำนวน 161.90 ล้านบาท)

30.3 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 57.11 ล้านบาท (ปี 2562 จำนวน 57.61 ล้านบาท)

31. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำรงธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัท/ บริษัทฯ มีอัตราหนี้ส่วนหนี้สินต่อทุน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
อัตราหนี้สินต่อทุน	1.71	2.21	0.08	0.01

32. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2564 มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติโอนส่วนเกินมูลค่าหุ้นเพื่อล้างขาดทุนสะสมของบริษัทฯ

33. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

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	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง/หน่วยงาน/บริษัท
1	นายเกรียงไกร ศิริวงนิชการ ประธานกรรมการ (มีอำนาจลง นามผูกพันบริษัท) ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการ เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2561	39	- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิต เศรษฐศาสตร์ การเงินระหว่างประเทศ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย - ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP	26.88% (รวม สัดส่วน การถือ หุ้นของ บุคคล ตาม มาตรา 258)	- ไม่มี -	2562-ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท เอช-ดู (ประเทศไทย) จำกัด
						2561-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
						2561-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แคปปิตอล ลีจิงค์ อุดรธานี จำกัด
						2559-2562	กรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แคปปิตอล ลีจิงค์ จำกัด
							ประธานกรรมการบริษัท บริษัท แคปปิตอล ลีจิงค์ นอร์ท สาทร จำกัด
						2557-ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ แคปปิตอล ลีจิงค์ จำกัด
						2557-ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท แคปปิตอล ลีจิงค์ โฮลดิ้ง จำกัด
						2555-ปัจจุบัน	บริษัท แคปปิตอล ลีจิงค์ แอ็ดไวเซอร์ จำกัด

ลำดับ	ชื่อ – นามสกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วนการ ถือหุ้น ในบริษัท*	ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัวระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง/หน่วยงาน/บริษัท
						2552-ปัจจุบัน	
2	นายวัลลภ ศรีไพศาล กรรมการอิสระและประธาน กรรมการตรวจสอบ ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561 และประธาน กรรมการตรวจสอบเมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2561	48	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยอินดีแอนา บลูมมิ่งตัน รัฐอินดีแอนา ประเทศสหรัฐอเมริกา - ปริญญาโท นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัย เคส เวส เทิร์น รีเสิร์ฟ รัฐโอไฮโอ ประเทศสหรัฐอเมริกา - เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่ง เนติบัณฑิตยสภา - ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับสอง) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP - ผ่านการอบรมหลักสูตร AACP 	-ไม่มี-	- ไม่มี -	2563-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สเปคตินเตอร์ จำกัด 2563-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ฮาร์ดเทลเลอร์ ธนียะ จำกัด 2561-ปัจจุบัน กรรมการอิสระ บริษัท แอสเซท ไฟร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) 2552-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ภาวิณ อีอาร์ จำกัด 2552-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ต้าหยวนซัน จำกัด 2549-ปัจจุบัน ทนายความ / พาร์ทเนอร์ บริษัท อาร์แอล เคาน์เซล จำกัด	
3	นายภูริพัฒน์ ชุ่มธรรม กรรมการอิสระ และกรรมการ ตรวจสอบ ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระและกรรมการ ตรวจสอบเมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2561	39	<ul style="list-style-type: none"> - นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง - เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่ง เนติบัณฑิตยสภา - ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับสอง) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP - ผ่านการอบรมหลักสูตร AACP 	-ไม่มี-	- ไม่มี -	2561-ปัจจุบัน กรรมการอิสระ บริษัท แอสเซท ไฟร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เลขานุการบริษัท บริษัท สยามเทคนิคคอนกรีต จำกัด (มหาชน) ผู้อำนวยการสายงานสนับสนุน บริษัท สยามเทคนิคคอนกรีต จำกัด (มหาชน) ผู้จัดการฝ่ายกฎหมาย บริษัท สระบุรีเทคนิคคอนกรีต จำกัด 2557-2559	

ลำดับ	ชื่อ – นามสกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วนการ ถือหุ้น ในบริษัทฯ*	ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัวระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง/หน่วยงาน/บริษัท
4	นางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์ กรรมการอิสระ และกรรมการ ตรวจสอบ ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระและกรรมการ ตรวจสอบเมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2561	42	- ปริญญาโท ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย - ป ร ิ ญ ญ า โ ท บั ญ ชี ม ห า บั ญ ชิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต เกียรตินิยม อันดับ 1 สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยบูรพา - ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP - ผ่านการอบรมหลักสูตร AACF	-ไม่มี-	- ไม่มี -	2561-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2558-2561 2557-2558	กรรมการอิสระ บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) กรรมการ บริษัท พรวิทย์ อิน โปร จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบบัญชี บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด หัวหน้าทีมตรวจสอบ Grant Thornton UK LLP
5	นายศุภโชค ปัญจทรัพย์ กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561, กรรมการ ผู้จัดการ เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2561 และ ประธาน กรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2562	39	- ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี ส า ข า รุ ร กิ จ อ สั ง ห า รีม ทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (MRE 6) - ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาการตลาด มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ (ABAC) - ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP	48.60% (รวม สัดส่วน การถือ หุ้นของ บุคคล ตาม มาตรา 258)	- ไม่มี -	2561-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2560-ปัจจุบัน 2559-2563 2558-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร, และกรรมการผู้จัดการ บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) กรรมการ บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กรรมการ บริษัท แอสเซท ไฟว์โฮลดิ้ง จำกัด กรรมการ บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด บริษัท ทริลเลียนแนร์ โฮลดิ้ง จำกัด อุปนายกฯ และกรรมการบริหารสมาคมฯ สมาคม อสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย (TREA)
6	นายเกียรติศิริวัจนางกูร กรรมการบริษัท ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 9	39	- คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขาธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (MRE 6)	3.89%	-ไม่มี-	2563-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บริหารจัดการ 998 จำกัด กรรมการ และกรรมการบริหาร บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) กรรมการ ห้างหุ้นส่วนจำกัด อินเตอร์วิสต์

ลำดับ	ชื่อ – นามสกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วนการ ถือหุ้น ในบริษัท*	ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัวระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง/หน่วยงาน/บริษัท
	พ ฤ ช ภา ค ม 2561 แ ล ะ กรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2562		- ปริญญาตรี วิศวกรรมโทรคมนาคม (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ - ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP			2559-ปัจจุบัน 2559-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน	กรรมการ ห้างหุ้นส่วนสามัญ ยงศิริ กรรมการ บริษัท 998 โฮลดิ้งส์ จำกัด กรรมการและรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท รพยา เรียวเอสเตท จำกัด
7	นางสาวชมพูนุท สุวรรณ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานบัญชีและการเงิน ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานบัญชีและการเงิน เมื่อ วันที่ 18 ธันวาคม 2561	33	- ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ (ABAC) - เป็นสมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี CPD - CFO's Orientation Course for New IPOs	0.04%	-ไม่มี-	2562-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2558-2561 2553-2558	ผู้อำนวยการสายงานบัญชีและการเงิน บริษัท รพยาเรียว เอสเตท จำกัด ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด ผู้ช่วยผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด
8	นายอภิวัชร เสถียรธนรัตน์ เลขานุการบริษัท ได้รับแต่งตั้ง เข้าดำรงตำแหน่ง เลขานุการ บริษัท เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2562	31	- 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) ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายวาณิชธนกิจ บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ แอนด์ไวเซอรี่ จำกัด เจ้าหน้าที่อาวุโสฝ่ายจัดการลงทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุนแคปปิตอล ลิงค์ จำกัด เจ้าหน้าที่ฝ่ายวาณิชธนกิจ บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ แอนด์ไว เซอรี่ จำกัด Associate II, PricewaterhouseCoopers ABAS Ltd. (Thailand)

ลำดับ	ชื่อ – นามสกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วนการ ถือหุ้น ในบริษัทฯ*	ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัวระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง/หน่วยงาน/บริษัท
9	นางสาวอริสตา พิษิตรานนท์ ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชีและ การเงิน ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรง ตำแหน่ง ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่าย บัญชีและการเงิน เมื่อวันที่ 2 มกราคม 2563	31	- ปริญญาตรี คณะสังคมศาสตร์ วิชาเอกการบัญชี มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ - 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 โพร จำกัด เจ้าหน้าที่บัญชีอาวุโส บริษัท วีรันดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบบัญชี บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด

หมายเหตุ:

* สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ณ วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2564

บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก)

ลำดับ	ชื่อ – นามสกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วนการ ถือหุ้น ในบริษัท	ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัวระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง/หน่วยงาน/บริษัท
1	นายศุภโชค ปัญจทรัพย์ ประธานกรรมการ และประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร (มีอำนาจลง นามผูกพันบริษัท) ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการบริษัท เมื่อ วันที่ 5 กันยายน 2556	39	- ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี ส า ข า ร ร กิ จ อ สั ง ห า ร ิ ม ท รั พ ย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (MRE 6) - ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาการตลาด มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ (ABAC) - ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP	48.60% (รวม สัดส่วน การถือ หุ้นของ บุคคล ตาม มาตรา 258)	- ไม่มี -	2561-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2560-ปัจจุบัน 2559-2563 2558-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร, และกรรมการผู้จัดการ บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) กรรมการ บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กรรมการ บริษัท แอสเซท ไฟว์โฮลดิ้ง จำกัด กรรมการ บริษัท รขยายเรียลเอสเตท จำกัด บริษัท ทริลเลียนแนร์ โฮลดิ้ง จำกัด อุปนายกฯ และกรรมการบริหารสมาคมฯ สมาคม อสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย (TREA)
2	นายโชติกร ปัญจทรัพย์ กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2562	41	- Master of Business Administration London international college 2006 - Bachelor of arts in Business administration University of Glamorgan, London international college 2003 - ปริญญาตรีศิลปศาสตรบัณฑิต (รัฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยรามคำแหง - หลักสูตรกลยุทธ์การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 31 (RE-CU) คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2551 - การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการ อสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 23 โรงเรียนธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ไทย พ.ศ.2551	2.48%	พี่ชายของนาย ศุภโชค ปัญจ ทรัพย์	2562-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2557-2559 2557-ปัจจุบัน 2547-2557 2556-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กรรมการ บริษัท ฟิตเดมี่ จำกัด กรรมการบริหาร บริษัท อดามส์เรียลเอสเตท จำกัด กรรมการ บริษัท เจทีแอนด์พี โฮลดิ้ง จำกัด กรรมการและผู้จัดการโครงการ บริษัท พารากอนแลนด์ จำกัด ที่ปรึกษาการตลาดผู้ชำนาญการนายตำรวจราชสำนัก ประจำ พล.ต.ท.ศตวรรษ หิรัญบุรณะ สอนจิตจรดฯ แขวง ดุสิต เขตดุสิต กทม.

ลำดับ	ชื่อ – นามสกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วนการ ถือหุ้น ในบริษัทฯ	ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัวระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง/หน่วยงาน/บริษัท
3	นายจตุรงค์ ณะประ กรรมการ และผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร ฝ่ายปฏิบัติการ (มีอำนาจ ลงนามผูกพันบริษัท) ได้รับแต่งตั้ง เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2562 และ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายปฏิบัติการ เมื่อวันที่ 2 มกราคม 2562	39	- ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขา ธุ ร กิ จ อ สั ง ห า ร ม ท ร ั พ ย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (MRE 6) - ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมศาสตร์ สาขาเครื่องกล มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี	0.22% (รวม สัดส่วน การถือ หุ้นของ บุคคล ตาม มาตรา 258)	-ไม่มี-	2562-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน 2560-ปัจจุบัน 2560-ปัจจุบัน 2554-ปัจจุบัน	กรรมการและผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่าย ปฏิบัติการ บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท รขยายเรียล เอสเตท จำกัด กรรมการ บริษัท ธนะชัยกุล จำกัด กรรมการ บริษัท รขยายพรีฟอเรอส์ จำกัด กรรมการ บริษัท พิบูลย์ทรัพย์เทรดดิ้ง จำกัด
4	นางสาวชมพูนุท สุวรรณ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายบัญชีและการเงิน ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2561	33	- ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ (ABAC) - เป็นสมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี CPD - CFO's Orientation Course for New IPOs	0.04%	-ไม่มี-	2562-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2558-2561 2553-2558	ผู้อำนวยการสายงานบัญชีและการเงิน บริษัท รขยายเรียล เอสเตท จำกัด ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด ผู้ช่วยผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด
5	นายณัฐภณ จารุรักษารักษากการ ผู้อำนวยการ ฝ่ายโครงการ ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง รักษากการผู้อำนวยการ ฝ่าย	37	- ปริญญาตรี มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ คณะวิศวกรรมศาสตร์บัณฑิต สาขาวิศวกรรม โยธา	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2563-ปัจจุบัน 2555-2562 2550-2554	รักษากการผู้อำนวยการ ฝ่ายโครงการบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดี เวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการโครงการ บริษัท เอพี ไทยแลนด์ จำกัด (มหาชน) วิศวกรโครงการ บริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ชื่อ – นามสกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วนการ ถือหุ้น ในบริษัทฯ	ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัวระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง/หน่วยงาน/บริษัท
	โครงการ เมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2563						
6	นายณัฐพล ผลเอนก ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564	35	- ปริญญาตรี มหาวิทยาลัยศิลปากร คณะ สถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ - หลักสูตร CRE (Certificate of Real Estate Entrepreneur) รุ่นที่ 29 คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2564-ปัจจุบัน 2559-2563 2556-2557	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้อำนวยการโครงการ และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนา โครงการ บริษัท มินอร์วา แมเนจเม้นท์ จำกัด สถาปนิกอาวุโส บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ:

* สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ณ วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2564

บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด (บริษัทย่อย)

ลำดับ	ชื่อ – นามสกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วนการ ถือหุ้น ในบริษัทฯ	ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัวระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง/หน่วยงาน/บริษัท
1	นายจตุรงค์ ณะประ ประธานกรรมการ และประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร (มีอำนาจลง นามผูกพันบริษัท) ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2558	39	- ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี ส า ข า รุ ร กิ จ อ สั ง ห า ริ ม ท รั พ ย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (MRE 6) - ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมศาสตร์ สาขาเครื่องกล มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี	0.22% (รวม สัดส่วน การถือ หุ้นของ บุคคล ตาม มาตรา 258)	-ไม่มี-	2562-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน 2560-ปัจจุบัน 2560-ปัจจุบัน 2554-ปัจจุบัน	กรรมการและผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่าย ปฏิบัติการ บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท รชยาเรียล เอสเตท จำกัด กรรมการ บริษัท ธนะชัยกุล จำกัด กรรมการ บริษัท รชยาพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด กรรมการ บริษัท พิบูลย์ทรัพย์เทรดดิ้ง จำกัด
2	นายศุภโชค ปัญจทรัพย์ กรรมการบริษัท (มีอำนาจลง นามผูกพันบริษัท) ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2560	39	- ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี ส า ข า รุ ร กิ จ อ สั ง ห า ริ ม ท รั พ ย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (MRE 6) - ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาการตลาด มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ (ABAC) - ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP	48.60% (รวม สัดส่วน การถือ หุ้นของ บุคคล ตาม มาตรา 258)	- ไม่มี -	2561-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2560-ปัจจุบัน 2559-2563 2558-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร, และกรรมการผู้จัดการ บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) กรรมการ บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กรรมการ บริษัท แอสเซท ไฟว์โฮลดิ้ง จำกัด กรรมการ บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด บริษัท ทริลเลียนแนร์ โฮลดิ้ง จำกัด กรรมการบริหารสมาคมฯ สมาคมอสังหาริมทรัพย์แห่ง ประเทศไทย (TREA)
3	นายยงเกียรติ ศิริวัจนางกูร กรรมการบริษัท (มีอำนาจลงนาม ผูกพันบริษัท)	39	- คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขาธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (MRE 6)	3.89%	-ไม่มี-	2563-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บริหารจัดการ 998 จำกัด กรรมการ และกรรมการบริหาร บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ชื่อ – นามสกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วนการ ถือหุ้น ในบริษัทฯ	ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัวระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง/หน่วยงาน/บริษัท
	ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท และรอง ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เมื่อ วันที่ 8 ธันวาคม 2558		- ปริญญาตรี วิศวกรรมโทรคมนาคม (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ - ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP			2561-ปัจจุบัน 2559-ปัจจุบัน 2559-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน	กรรมการ ห้างหุ้นส่วนจำกัด อินเทอร์เน็ต กรรมการ ห้างหุ้นส่วนสามัญ ยงศิริ กรรมการ บริษัท 998 โฮลดิ้งส์ จำกัด กรรมการและรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท รชยา เรียลเอสเตท จำกัด
4	นายวรุดิ เมาศรี รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2558	35	- ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยราช ภัฏราชนครินทร์	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2560-ปัจจุบัน 2560-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ธนะชัยกุล จำกัด กรรมการ บริษัท รชยาพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
5	นางสาวชมพูนุท สุวรรณ ผู้อำนวยการสายงานบัญชีและ การเงิน ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง ผู้อำนวยการสายงานบัญชีและ การเงินเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2562	33	- ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ (ABAC) - เป็นสมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี CPD - CFO's Orientation Course for New IPOs	0.04%	-ไม่มี-	2562-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2558-2561 2553-2558	ผู้อำนวยการสายงานบัญชีและการเงิน บริษัท รชยาเรียล เอสเตท จำกัด ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด ผู้ช่วยผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด

หมายเหตุ:

* สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ณ วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2564

2. รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมที่ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องหลายบริษัท

รายชื่อกรรมการและ ผู้บริหาร	บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	บริษัทย่อย		บริษัทร่วม บริษัท ต้นสนดี เวลลอปเมนต์ จำกัด
		บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอป เมนต์ จำกัด	บริษัท รชยาเรียล เอสเตท จำกัด	
1. นายเกรียงไกร ศิริวงนิชการ	X			
2. นายศุภโชค ปัญจทรัพย์	//	X //	//	//
3. นายยงเกียรติ ศิริวิจนากร	//		//	//
4. นายวัลลภ ศรีไพศาล	/			
5. นายภูริพัฒน์ ชุ่มธรรม	/			
6. นางสาวศันสนีย์ พูลสวัสดิ์	/			
7. นายจตุรงค์ ธนะประ	//	//	X //	
8. นายโชติกร ปัญจทรัพย์		//		

หมายเหตุ

/ = กรรมการ

X = ประธานกรรมการบริษัท

// = กรรมการบริหาร

3. ประวัติการถูกลงโทษของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุม เนื่องจากการกระทำความผิดตาม พรบ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 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 ศิริวัจนางกูร	//

หมายเหตุ

/ = กรรมการ

X = ประธานกรรมการบริษัท

// = กรรมการบริหาร

เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท
(Compliance)

รายละเอียดบริษัทผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย ที่ปรึกษารัฐกิจ จำกัด (ผู้ให้บริการภายนอก)

ทั้งนี้ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย ที่ปรึกษารัฐกิจ จำกัด ได้มอบหมายให้ นายศุภเชษฐ คุณาลักษณ์กุล ตำแหน่ง
กรรมการบริหาร เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายใน

ชื่อบริษัทตรวจสอบภายใน บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย ที่ปรึกษารัฐกิจ จำกัด

ชื่อหัวหน้าผู้ตรวจสอบภายใน คุณศุภเชษฐ คุณาลักษณ์กุล

ตำแหน่ง หัวหน้าส่วน ที่ปรึกษารัฐกิจ

ประวัติการทำงาน

- 2558 - ปัจจุบัน หัวหน้าส่วน ที่ปรึกษารัฐกิจ - บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย ที่ปรึกษารัฐกิจ 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 อิมพีเนีย วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 19 ยูนิต 1901
ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจามพล เขตจตุจักร กทม.