

# NIRVANA LIVING REVOLUTION



ANNUAL  
REPORT

2020



**ART**CHITECTURE  
Living Art. Living Revolution



# ART CHITECTURE LIVING ART LIVING REVOLUTION



ARCHITECT THE NEW LANDSCAPE  
TO CREATE AN EXCLUSIVITY OF  
HARMONIOUS SPACE, WELL-BEING  
OF COMFORT, INCLUSIVE PRACTICALLY  
FROM INNOVATIVE OF MODERN  
ARCHITECTURAL LIVING, ELEGANTLY  
OF ALL FUNCTIONAL ASPECTS WITH  
AESTHETICS LUXURY ATMOSPHERE  
TO MAKE PERFECTLY LIVING







## MODERN LIVING DESIGN

OUR DESIGN ENSURES THE WELL-BEING LIVING OF THE RESIDENTS WHILE PROVIDING THE HIGHEST POSSIBLE QUALITY OF LIFE. NIRVANA BELIEVES THAT GREAT DESIGN WILL COMPRISE BOTH AESTHETIC AND FUNCTIONAL COMPONENTS AS WELL AS STAYING BEYOND TIME WITH ENDLESS AND TASTEFUL DESIGN.



# MODERN LIVING INNOVATION

EVERY NIRVANA HOUSE IS  
DESIGNED TO HAVE MODERN  
INNOVATION TO SERVE THE NEW  
GENERATION'S LIFESTYLE  
INCLUDING CONVENIENCE  
LIFESTYLE, ECO & HEALTH  
CONCERN, SECURITY FOR LIFE  
AND PRIVILEGES FOR FAMILY.







# NIRVANA LIVING REVOLUTION



TO BUILD A SPACE IS ABOUT CREATING AN  
EXPERIENCE AND BUILD HUMAN BONDING

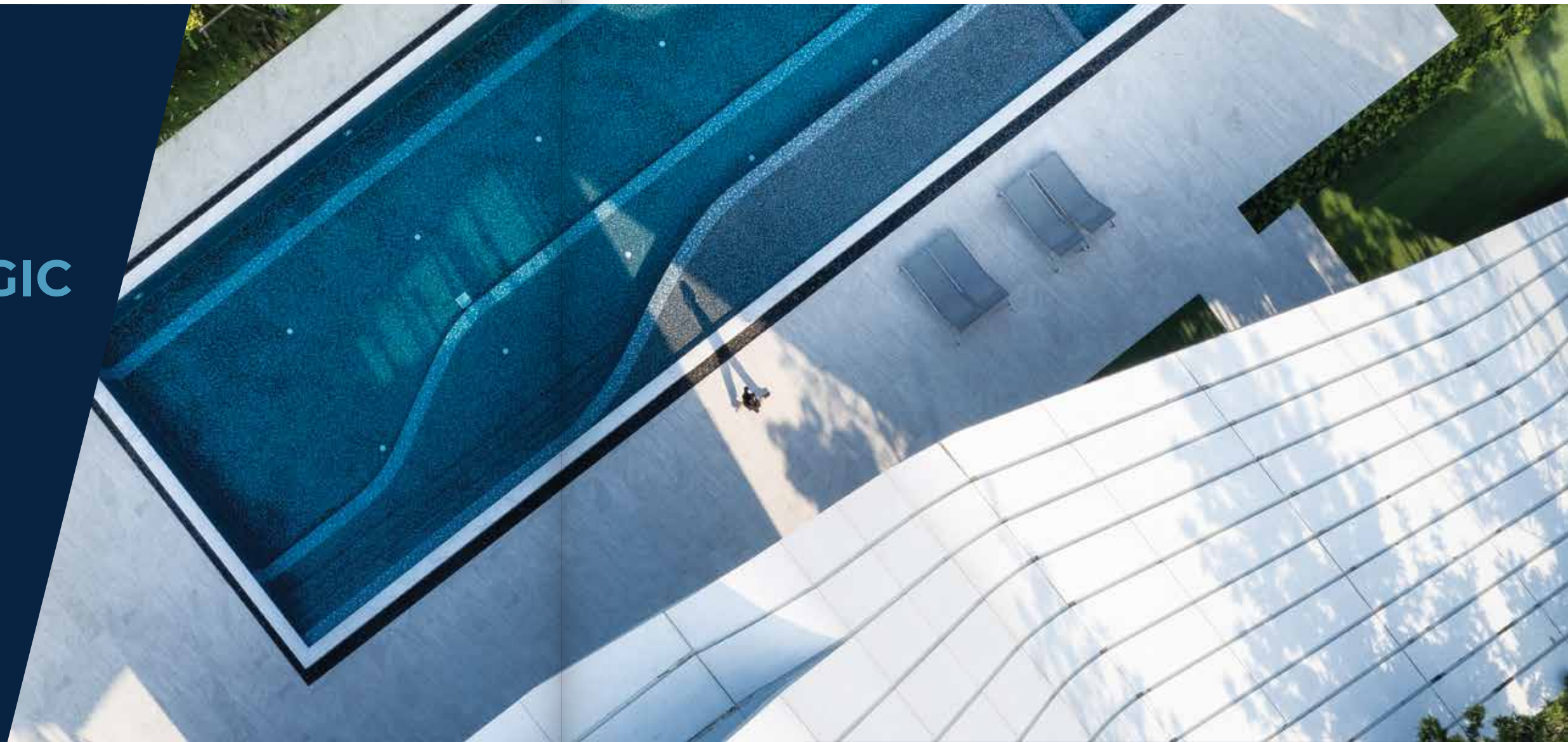
WITH A FINING SPACE OF WELL-BEING AND  
COMFORT, INCLUSIVE PRACTICALLY FROM  
INNOVATIVE,

ELEGANTLY OF ALL FUNCTIONAL ASPECTS  
WITH AESTHETICS FINE ATMOSPHERE TO  
MAKE PERFECTLY LIFE BALANCING OF  
HUMAN NATURE





# DETAILS MAKE MAGIC



BECAUSE HOME IS WHERE THE GROUNDWORK  
FOR ALL OF LIFE BEGINS, WE ARE METICULOUS  
ABOUT ALL THE DETAILS THAT GO INTO CREATING  
EVERY HOUSE TO PERFECTLY FIT EACH HOMEOWNER.



# NIRVANA

CREATING AN EXCLUSIVITY  
OF HARMONIOUS SPACE,  
INSPIRE FROM THE MODERN  
ARCHITECTURAL DESIGN

OF NATURAL LIVING  
PHILOSOPHY FOR PEOPLE  
TO LIVE, WORK, AND PLAY  
IN OUR SPACES

## สารบัญ

**014**

วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม

**016**

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

**025**

สารจากประธานคณะกรรมการบริษัท

**026**

สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

**028**

โครงสร้างกลุ่มธุรกิจ

**029**

ข้อมูลทั่วไป และข้อมูลสำคัญอื่น

**030**

ข้อมูลการลงทุนของบริษัท

**032**

คณะกรรมการบริษัท

**043**

คณะผู้บริหาร

**047**

โครงสร้างการจัดการ

**056**

โครงสร้างองค์กร

**057**

รายงานการถือหลักทรัพย์สิน  
ของกรรมการและผู้บริหาร

**059**

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

**061**

นโยบาย กลยุทธ์และภาพรวมการ  
ประกอบธุรกิจ

**068**

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

**086**

การวิเคราะห์และคำอธิบายของ  
ฝ่ายจัดการ (MD&A)

**097**

การบริหารความเสี่ยงและ  
ปัจจัยความเสี่ยง

**101**

การควบคุมภายใน และการบริหาร  
จัดการความเสี่ยง

**103**

รายการระหว่างกัน

**116**

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

**117**

ผู้มีจรรยาบรรณทางธุรกิจ

**124**

การกำกับดูแลกิจการ

**147**

ความรับผิดชอบต่อสังคม

**151**

รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

**153**

รายงานของคณะกรรมการบริหาร  
ความเสี่ยง

**154**

รายงานของคณะกรรมการสรรหา  
พิจารณา คำตอบแทน

**155**

รายงานของคณะกรรมการ  
บรรษัทภิบาลและการพัฒนา  
อย่างยั่งยืน

**156**

รายงานความรับผิดชอบต่อ  
คณะกรรมการบริษัทต่อรายงาน  
ทางการเงิน

**157**

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต  
และงบการเงินปี 2563



## วิสัยทัศน์

(Vision)

สร้างนิยามใหม่  
ของการใช้ชีวิต

## พันธกิจ

(Mission)

เราจะเป็นผู้นำในการสร้าง  
ประสบการณ์ที่มีคุณค่า  
ผ่านกระบวนการออกแบบ  
อย่างเข้าใจถึงความต้องการ  
ของลูกค้าในทุกมิติ

เราจะเติบโตอย่างยั่งยืน  
ผ่านการสร้างสรรค์ผลิตภัณฑ์  
และทางเลือกของการอยู่อาศัย  
แบบครบวงจร

เราจะเป็นองค์กรแห่งการสร้างสรรค์  
ที่มุ่งเน้นการส่งมอบ  
ประสบการณ์ที่ดีต่อลูกค้า

เรามุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจ  
ตามหลักธรรมาภิบาลที่ดี  
โดยคำนึงถึงสังคม และสิ่งแวดล้อม  
พร้อมสร้างผลตอบแทนกลับสู่  
ผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน

## พฤติกรรมหลัก

(Core Competencies)

คิดต่างอย่างสร้างสรรค์

ทำงานอย่างประณีตด้วยใจที่มุ่งมั่น

รับผิดชอบต่องาน ต่อคำมั่นสัญญา

มุ่งเน้นการสร้างประสบการณ์ที่ดี  
ให้กับลูกค้าเป็นสำคัญ



# ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

การดำเนินงานของบริษัท เนอวานา ไอดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หน่วย	2561	2562	2563
-------	------	------	------

## ยอดขาย

ยอดขายรวม	ล้านบาท	2,071	3,126	2,880
-----------	---------	-------	-------	-------

## ผลการดำเนินงานรวม

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	2,472	2,435	2,230
รายได้จากสัญญาก่อสร้าง	ล้านบาท	358	187	216
รายได้จากการขายสินค้า	ล้านบาท	126	85	22
รายได้รวม	ล้านบาท	2,955	2,707	2,468
กำไรขั้นต้น	ล้านบาท	1,051	947	769
กำไรจากการดำเนินงาน	ล้านบาท	355	159	111
กำไรสุทธิ	ล้านบาท	324	101	22

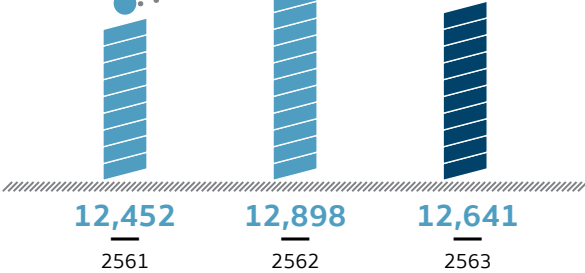
## ฐานะการเงินรวม

สินทรัพย์หมุนเวียน	ล้านบาท	10,052	10,201	10,100
สินทรัพย์รวม	ล้านบาท	12,452	12,898	12,641
หนี้สินหมุนเวียน	ล้านบาท	3,361	5,609	3,716
หนี้สินรวม	ล้านบาท	7,659	8,114	7,906
ส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	4,794	4,784	4,735

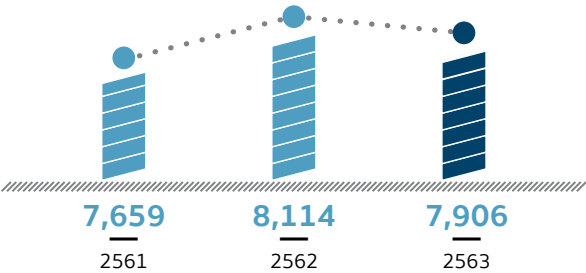
## อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	3.0	1.8	2.7
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	35.6	35.0	31.2
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	2.9	0.8	0.2
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.6	1.7	1.7

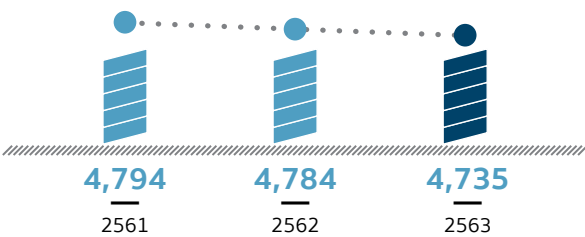
สินทรัพย์รวม  
(ล้านบาท)



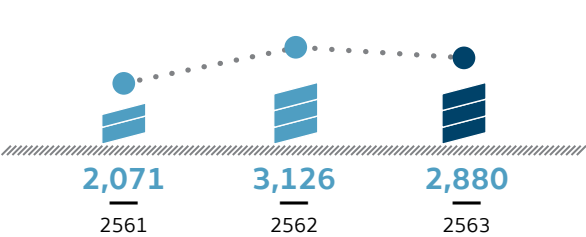
หนี้สินรวม  
(ล้านบาท)



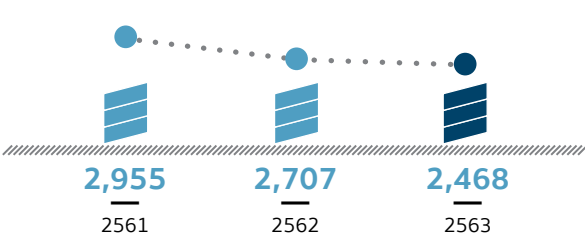
ส่วนของเจ้าของ  
(ล้านบาท)



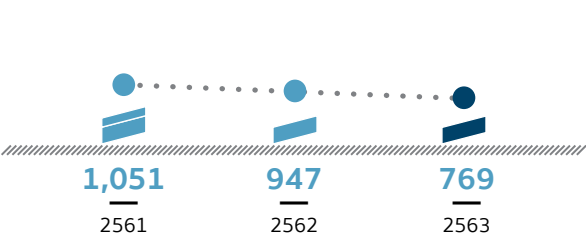
ยอดขายรวม  
(ล้านบาท)



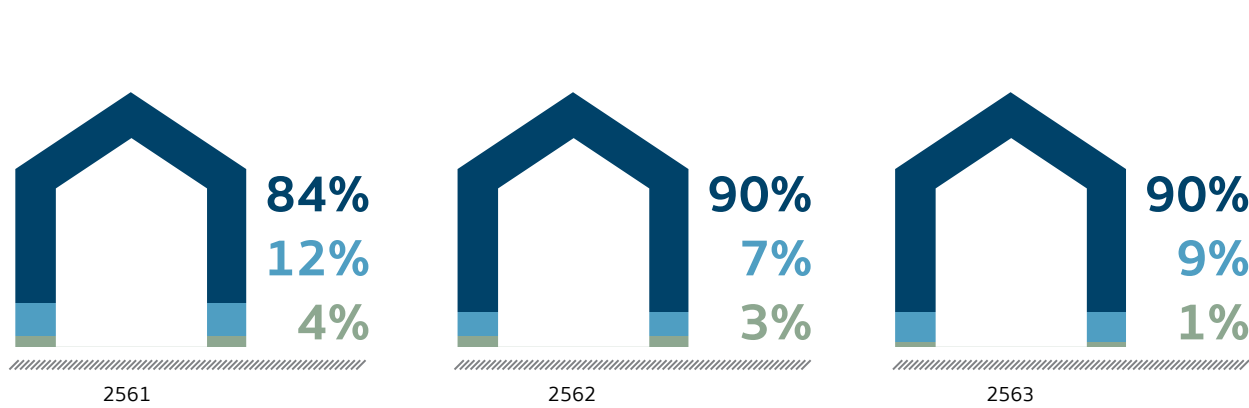
รายได้รวม  
(ล้านบาท)



กำไรขั้นต้น  
(ล้านบาท)



สัดส่วนรายได้ตามกลุ่มธุรกิจ  
(ล้านบาท)





ตารางสรุปงบการเงิน



งบแสดงฐานะทางการเงินรวม

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่					
	31-ธ.ค.-61		31-ธ.ค.-62		31-ธ.ค.-63	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,103.8	8.9	371.6	2.9	137.0	1.1
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น-สุทธิ	425.1	3.4	518.3	4.0	269.8	2.1
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น-บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	31.7	0.3	19.9	0.2	1.6	0.0
สินค้าคงเหลือ	4,264.9	34.2	2,676.3	20.7	2,929.0	23.2
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	4,145.8	33.3	6,503.7	50.4	6,686.1	52.9
มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ	56.9	0.5	44.4	0.3	30.5	0.3
เงินมัดจำค่าที่ดิน	0.6	0.0	31.5	0.2	8.1	0.1
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	23.1	0.2	35.7	0.3	37.8	0.3
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>10,051.9</b>	<b>80.7</b>	<b>10,201.3</b>	<b>79.1</b>	<b>10,099.9</b>	<b>79.9</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	26.7	0.2	32.7	0.3	28.7	0.2
เงินลงทุนในการร่วมค้า สุทธิ	1.4	0.0	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการอื่น	91.5	0.7	241.5	1.9	241.5	1.9
ที่ดินรอการพัฒนา	1,311.1	10.5	1,310.9	10.2	885.5	7.0
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	503.2	4.0	559.9	4.3	457.8	3.6
สินทรัพย์สิทธิการใช้ สุทธิ	-	-	-	-	310.9	2.5
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สุทธิ	23.8	0.2	30.0	0.2	28.0	0.2
ค่าความนิยม	331.5	2.7	331.5	2.6	331.5	2.6
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	56.0	0.4	109.8	0.9	151.7	1.2
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	55.2	0.4	80.4	0.6	105.2	0.8
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>2,400.4</b>	<b>19.3</b>	<b>2,696.7</b>	<b>20.9</b>	<b>2,540.8</b>	<b>20.1</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>12,452.3</b>	<b>100.0</b>	<b>12,898.0</b>	<b>100.0</b>	<b>12,640.7</b>	<b>100.0</b>

งบแสดงฐานะทางการเงินรวม (ต่อ)

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่					
	31-ธ.ค.-61		31-ธ.ค.-62		31-ธ.ค.-63	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,660.4	13.3	2,168.0	16.8	2,202.3	17.4
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	559.7	4.5	459.8	3.6	414.6	3.3
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	56.9	0.5	502.9	3.9	-	-
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1.2	0.0	9.3	0.1	2.0	0.0
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	189.7	1.5	776.0	6.0	648.0	5.1
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.7	0.0	1.5	0.0	19.7	0.2
หุ้นกู้ที่มีกำหนดชำระภายในหนึ่งปี สุทธิ	199.3	1.6	1,277.4	9.9	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	88.5	0.7	57.0	0.4	19.5	0.2
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	164.3	1.3	125.0	1.0	115.0	0.9
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	337.6	2.7	160.9	1.2	203.7	1.6
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า	68.5	0.6	43.1	0.3	63.1	0.5
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	32.7	0.3	28.0	0.2	27.6	0.2
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>3,360.5</b>	<b>27.0</b>	<b>5,608.7</b>	<b>43.5</b>	<b>3,715.6</b>	<b>29.4</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	502.9	4.0	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,764.6	22.2	2,462.0	19.1	3,014.7	23.8
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน สุทธิ	6.5	0.1	5.0	0.0	139.7	1.1
หุ้นกู้ สุทธิ	989.3	7.9	-	-	989.0	7.8
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	14.0	0.1	9.4	0.1	8.0	0.1
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	20.8	0.2	28.6	0.2	38.6	0.3
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>4,298.1</b>	<b>34.5</b>	<b>2,505.0</b>	<b>19.4</b>	<b>4,189.9</b>	<b>33.1</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>7,658.6</b>	<b>61.5</b>	<b>8,113.7</b>	<b>62.9</b>	<b>7,905.5</b>	<b>62.5</b>



งบแสดงฐานะทางการเงินรวม (ต่อ)

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่					
	31-ธ.ค.-61		31-ธ.ค.-62		31-ธ.ค.-63	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 1,405,599,978 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,681.7	13.5	1,681.7	13.0	1,681.7	13.3
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ 1,380,599,978 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,380.6	11.1	1,380.6	10.7	1,380.6	10.9
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,251.4	10.0	1,251.4	9.7	1,251.4	9.9
ส่วนเกินทุนจากการซื้อธุรกิจ	1,589.3	12.8	1,589.3	12.3	1,589.3	12.6
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์						
กำไร (ขาดทุน) สะสม						
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	32.9	0.3	46.6	0.4	46.6	0.4
ยังไม่ได้จัดสรร	411.3	3.3	317.2	2.5	195.4	1.5
<b>รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่</b>	<b>4,665.5</b>	<b>37.5</b>	<b>4,585.1</b>	<b>35.5</b>	<b>4,463.3</b>	<b>35.3</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	128.2	1.0	199.2	1.5	271.8	2.2
<b>รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของ</b>	<b>4,793.7</b>	<b>38.5</b>	<b>4,784.3</b>	<b>37.1</b>	<b>4,735.1</b>	<b>37.5</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้เป็นเจ้าของ</b>	<b>12,452.3</b>	<b>100.0</b>	<b>12,898.0</b>	<b>100.0</b>	<b>12,640.7</b>	<b>100.0</b>

งบกำไรขาดทุนแบบเบ็ดเสร็จรวม

	งบกำไรขาดทุนแบบเบ็ดเสร็จรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่					
	31-ธ.ค.-61		31-ธ.ค.-62		31-ธ.ค.-63	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,471.5	83.6	2,434.9	90.0	2,230.0	90.4
รายได้จากสัญญาก่อสร้าง	357.9	12.1	186.7	6.9	216.3	8.8
รายได้จากการขายสินค้า	125.9	4.3	85.4	3.2	21.5	0.9
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,955.3</b>	<b>100.0</b>	<b>2,707.0</b>	<b>100.0</b>	<b>2,467.9</b>	<b>100.0</b>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(1,487.1)	(50.3)	(1,523.0)	(56.3)	(1,496.9)	(60.7)
ต้นทุนการก่อสร้าง	(307.0)	(10.4)	(168.4)	(6.2)	(186.6)	(7.6)
ต้นทุนขายสินค้า	(110.1)	(3.7)	(69.0)	(2.5)	(15.2)	(0.6)
<b>รวมต้นทุน</b>	<b>(1,904.2)</b>	<b>(64.4)</b>	<b>(1,760.4)</b>	<b>(65.0)</b>	<b>(1,698.8)</b>	<b>(68.8)</b>
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>1,051.1</b>	<b>35.6</b>	<b>946.5</b>	<b>35.0</b>	<b>769.1</b>	<b>31.2</b>
รายได้อื่น	59.0	2.0	56.4	2.1	51.3	2.1
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(420.1)	(14.2)	(474.5)	(17.5)	(357.8)	(14.5)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(272.2)	(9.2)	(313.5)	(11.6)	(289.5)	(11.7)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน	(3.1)	(0.1)	1.2	0.0	(0.2)	(0.0)
ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่าย)	(15.9)	(0.5)	(85.4)	(3.2)	(119.2)	(4.8)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1.0)	(0.0)	(1.3)	(0.0)	(10.6)	(0.4)
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>397.8</b>	<b>13.5</b>	<b>129.5</b>	<b>4.8</b>	<b>43.0</b>	<b>1.7</b>
ภาษีเงินได้	(73.6)	(2.5)	(30.0)	(1.1)	(21.5)	(0.9)
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด</b>	<b>324.2</b>	<b>11.0</b>	<b>99.5</b>	<b>3.7</b>	<b>21.5</b>	<b>0.9</b>
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษี	0.0	0.0	1.7	0.1	(0.8)	(0.0)
<b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>	<b>324.2</b>	<b>11.0</b>	<b>101.1</b>	<b>3.7</b>	<b>20.7</b>	<b>0.8</b>
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	276.9	9.4	30.1	1.1	(51.9)	(2.1)
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	47.4	1.6	71.0	2.6	72.6	2.9
<b>กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>	<b>0.201</b>	<b>0.00</b>	<b>0.021</b>	<b>0.00</b>	<b>(0.037)</b>	<b>(0.00)</b>



งบกำไรขาดทุนแบบเบ็ดเสร็จรวม (ต่อ)

	กำไรจากการดำเนินงาน สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่		
	31-ธ.ค.-61	31-ธ.ค.-62	31-ธ.ค.-63
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดก่อนการเปลี่ยนแปลงเงินทุนหมุนเวียน	661.6	291.2	305.3
กระแสเงินสดได้มา/(ใช้ไป)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(2,265.0)	(1,163.2)	(282.7)
กระแสเงินสดได้มา/(ใช้ไป)จากกิจกรรมลงทุน	(361.4)	(325.9)	(42.9)
กระแสเงินสดได้มา/(ใช้ไป)จากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,738.5	756.9	(42.2)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	112.2	(732.2)	(367.7)
เงินสดเพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจ	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	991.6	1,103.8	371.5
เงินเบิกเกินบัญชี	-	-	133.2
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	1,103.8	371.5	137.0



อัตราส่วนการเงินที่สำคัญ

	อัตราส่วนการเงินที่สำคัญ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่			
	31-ธ.ค.-61	31-ธ.ค.-62	31-ธ.ค.-63	หน่วย
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	3.0	1.8	2.7	เท่า
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	0.5	0.2	0.1	เท่า
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(0.7)	(0.3)	(0.1)	เท่า
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	7	6	6	เท่า
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	53	64	58	วัน
อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	0.3	0.2	0.2	เท่า
ระยะเวลายาวสินค้าเฉลี่ย	1,253	1,824	2,019	วัน
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	3.7	(2.4)	(2.5)	เท่า
ระยะเวลารับหนี้	99	(150)	(145)	วัน
วงจรเงินสด	1,207	2,037	2,222	วัน
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	35.6	35.0	31.2	%
อัตรากำไรขั้นต้น- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	40	37.5	32.9	%
อัตรากำไรขั้นต้น-รายได้จากการก่อสร้าง	14	9.8	13.7	%
อัตรากำไรขั้นต้น-รายได้จากการขาย	13	19.2	29.2	%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	12	2.7	(0.3)	%
อัตรากำไรอื่น	2	2.0	2.0	%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(669)	(1,583)	3,414	%
อัตรากำไรสุทธิ	10.8	3.6	0.9	%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	7.0	2.2	0.5	%
กำไรต่อหุ้นพื้นฐาน	0.201	0.021	(0.04)	
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	2.9	0.8	0.2	%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	87.3	31.8	4.1	%
อัตราหมุนของสินทรัพย์	0.3	0.2	0.2	เท่า
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	1.6	1.7	1.7	เท่า
อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	1.2	1.4	1.5	เท่า
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (สุทธิ) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	1.0	1.32	1.5	เท่า
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้	14.1	27.4	29.4	เท่า
ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (net debt to EBITDA ratio)				
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย	2.3	1.0	0.8	เท่า
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน	0.2	0.1	0.1	เท่า
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	-	-	-	เท่า
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี	0.4	0.6	0.4	เท่า
ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด				
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม	0.8	0.8	0.9	เท่า



# สารจากประธานคณะกรรมการบริษัท

“  
พวกเราพร้อมและ  
มุ่งมั่นเดินหน้าอย่าง  
เต็มกำลังความสามารถ  
ในการสร้างพื้นฐานเพื่อ  
“การเติบโตอย่างมีคุณภาพ”  
”



ปี 2563 ถือเป็นอีกหนึ่งปีแห่งความท้าทายของแทบทุกบริษัท ไม่เพียงเฉพาะ NVD นอกเหนือจากหลากหลายเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในปี 2562 ส่งผลกระทบต่อเนื่องทำให้เศรษฐกิจโลกชะลอตัว อีกทั้งยังเป็นอุปสรรคขัดขวางการเติบโตและความสามารถในการทำกำไร ของธุรกิจโดยรวมแล้ว ประชาคมโลกยังต้องเผชิญกับวิกฤตโรคระบาดขั้นรุนแรง โควิด-19 แพร่กระจายไปทั่วโลกอย่างรวดเร็ว ถึงขั้นที่ผู้นำหลายประเทศทั่วโลก ตัดสินใจปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ สำหรับ NVD นอกเหนือจากผลกระทบของ โควิด-19 แล้ว เรายังมีกระบวนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นที่ดำเนินการอยู่ในช่วงครึ่งหลังของปีอีกด้วย แต่อย่างไรก็ตาม วันนี้ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นดังกล่าว ได้ดำเนินการสำเร็จลุล่วงเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ถึงแม้ โควิด-19 ยังคงเป็นส่งผลกระทบ แต่พวกเราพร้อมและมุ่งมั่นเดินหน้าอย่างเต็มกำลังความสามารถ ในการสร้างพื้นฐานเพื่อ “การเติบโตอย่างมีคุณภาพ”

## Unprecedented Impacts

ด้วยความหวาดกลัวการจะติดเชื้อโควิด-19 พฤติกรรมของผู้บริโภคเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วและไม่เคยเป็นมาก่อน ธุรกิจการบินและการท่องเที่ยว ได้รับผลกระทบโดยตรงและรุนแรงแบบไม่ทันได้เตรียมตัว ส่วนธุรกิจอื่น ๆ ถึงแม้จะไม่ทางตรง แต่ก็ไม่สามารถหลีกเลี่ยงผลกระทบได้พ้น ผู้บริโภคส่วนใหญ่ชะลอการตัดสินใจจับจ่ายใช้สอยอย่างระมัดระวัง อีกทั้งความคืบหน้าในการผลิตวัคซีนก็ยังไม่ชัดเจนในขณะนั้น ผู้ประกอบการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงเหลือเพียงอุปสงค์ที่แท้จริง (real demands) ซึ่งมีจำนวนไม่มากแต่มีอำนาจต่อรองสูง เนื่องจากต้องแย่งชิงกันระหว่างผู้ประกอบการด้วยกันเอง และนักเก็งกำไรที่ซื้อเพื่อเก็งกำไร ในช่วงเศรษฐกิจซบเซา ซึ่งต้องเผชิญกับความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน ทั้งหมดนี้ส่งผลกระทบต่อการเติบโต และอัตราผลกำไรของบริษัทอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

## Change in Shareholding Structure

การเจรจาซื้อ-ขายหุ้นระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ทั้งสองกลุ่มของบริษัทฯ เริ่มต้นเมื่อประมาณกลางปีที่ผ่านมา ในภาวะวิกฤติเป็นเรื่องปกติ ที่ทุกบริษัทต้องทำทุกอย่างเพื่อความอยู่รอด เช่น การเพิ่มแหล่งรายได้และกำไร หรือการขายฐานลูกค้าเป้าหมายให้ครอบคลุมกลุ่มผู้บริโภคมากขึ้นกว่าเดิม ซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดการทับซ้อนทางธุรกิจของบริษัทใหญ่และบริษัทย่อย ที่เป็นบริษัทจดทะเบียน ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทั้งคู่

เดิมที กลุ่มเนอวานา เข้าเป็นบริษัทย่อยในเครือสิงห์ เอสเตท ในฐานะผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยแนวราบจากการที่ NVD ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ มาตั้งแต่ต้นปี 2560 จำต้องขายโมเดลธุรกิจไปยังธุรกิจใหม่ ๆ เพื่อลดความผันผวน ขึ้น-ลงตามวัฏจักรเศรษฐกิจให้น้อยลง ดังนั้นการออกจากความเป็นบริษัทในเครือสิงห์ เอสเตท จึงเป็นทางออกที่ดี ในการหลีกเลี่ยงความเสี่ยงเรื่องการทับซ้อนทางธุรกิจ และการแข่งขันกันเองระหว่างบริษัทในเครือ จากการขายโมเดลธุรกิจของ NVD

## Resuming “Quality of Growth” Goal

การที่บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะเติบโตอย่างมีเสถียรภาพได้นั้น โมเดลทางธุรกิจจำเป็นต้องมีอย่างน้อย 4 สายธุรกิจ คือ (1) ธุรกิจซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์ (2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า (3) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และ (4) ธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ หลังจากการจัดการเรื่องโครงสร้างผู้ถือหุ้นได้สำเร็จลุล่วงไปแล้ว NVD จะกลับมาเดินบนเส้นทางที่ตั้งใจไว้เดิมเพื่อมุ่งสู่เป้าหมายแห่ง “การเติบโตอย่างมีคุณภาพ” กล่าวคือ การเพิ่มธุรกิจใหม่ ๆ ทั้งที่พัฒนาขึ้นเองภายในบริษัทฯ และ/หรือ การร่วมพัฒนากับพันธมิตรทางธุรกิจผู้มีความเชี่ยวชาญพิเศษในธุรกิจนั้นๆ ทั้งนี้ เพื่อรากฐานการเติบโตของผลประกอบการที่มีเสถียรภาพและยั่งยืนต่อไป

ในฐานะประธานกรรมการบริษัท ผมขอให้มั่นใจว่าคณะกรรมการบริษัท จะทำหน้าที่ของพวกเรา ในการกำกับดูแลการดำเนินงานเพื่อประโยชน์สูงสุดของทุกภาคส่วน ภายใต้หลักธรรมาภิบาล และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมถึงการปรับตัวให้รองรับทันต่อการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วของสภาพแวดล้อมทางธุรกิจในปัจจุบัน พวกเราขอขอบคุณ ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ที่ให้ความไว้วางใจและสนับสนุนบริษัทฯ ด้วยดีเสมอมา



วิชัยs เจียกจิยม  
ประธานกรรมการบริษัท



# สารจากประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

เราได้คาดการณ์ไว้แล้วว่า ปี 2563 จะยังคงเป็นอีกหนึ่งปีแห่งความผันผวนรุนแรงกว่าปีที่ผ่านมา และที่แน่นอนคือสงครามระหว่างมนุษยชาติกับเชื้อโรคครั้งนี้หนักหนาสาหัส ส่งผลกระทบในวงกว้างร้ายแรงถึงขั้นทำให้ธุรกิจจำนวนมาก ต้องประสบกับปัญหาและปิดตัวลงไปในปีที่สุด ถึงแม้ว่าผลกระทบต่อภาคธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะเป็นเพียงทางอ้อม เมื่อเทียบกับภาคธุรกิจอื่น ๆ แต่ด้วยความไม่แน่นอนถึงผลกระทบต่อรายได้ครัวเรือนว่าจะรุนแรง และยืดเยื้อยาวนานเพียงใด ทำให้อุปสงค์การซื้อที่อยู่อาศัยลดลง ถึงแม้ว่าผลประกอบการของบริษัทจะหดตัวในปี 2563 พวกเรายังคงเชื่อมั่นว่าทรัพย์สินที่บริษัทฯ ถือครองอยู่มีศักยภาพสูงพอที่จะช่วยให้เราผ่านพ้นวิกฤติครั้งนี้ไปได้

## COVID-19-plagued Results

สำหรับ NVD ผลกระทบจากโควิด-19 เห็นได้อย่างชัดเจนตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ของปี ยอดลูกค้าเข้าเยี่ยมชมโครงการลดต่ำลงมาก เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน ในไตรมาสที่ 2 บริษัทฯ ได้ปรับตัวเพื่อรองรับการใช้ชีวิตวิถีใหม่ หรือ “New Normal” โดยการเปลี่ยนรูปแบบการทำการตลาดและการขายเป็นแบบออนไลน์ ซึ่งสามารถเร่งยอดขายได้ดีขึ้น ถึงแม้ว่าเทคโนโลยีจะช่วยเรื่องการเข้าถึงผู้บริโภคได้มากขึ้น แต่ความไม่แน่นอนของผลกระทบจากโควิด-19 ว่าจะมีความรุนแรงต่อรายได้ครัวเรือนยาวนานเพียงใด เป็นปัจจัยลบหลักที่กระทบต่อความเชื่อมั่น และทำให้ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคยังคงอยู่ในระดับต่ำมาก

## Opportunity in Every Crisis

ในทุกวิกฤติ ย่อมมีโอกาส... ในไตรมาสที่ 3 NVD สามารถขายห้องชุดในโครงการ Banyan Tree Residences Riverside Bangkok “BTRRB” ได้ถึง 20 ยูนิต เป็นอุปสงค์โดยตรงจากลูกค้าชาวต่างชาติ จากการที่ประเทศไทยเมื่อเดือนกรกฎาคมของปีที่ผ่านมา ได้รับการจัดอันดับอยู่ในระดับต้น ๆ ในเรื่องการบริหารจัดการ และควบคุมการแพร่ระบาดของโควิด-19 ทำให้กรุงเทพมหานคร ปรากฏเป็นพื้นที่ปลอดภัยให้กับชาวต่างชาติที่ต้องการหลีกเลี่ยงจากการระบาดที่รุนแรงกว่าในประเทศอื่น ๆ มาพำนักอยู่ในคอนโดมิเนียมหรู เจียบสงบ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ในปี 2563 โครงการ Banyan Tree Residences Riverside Bangkok มียอดขายทั้งสิ้น 24 ยูนิต มูลค่ารวมกว่า 1,300 ล้านบาท โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ภายในปี 2563 จำนวน 21 ยูนิต และอีก 3 ยูนิตคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ภายในไตรมาสที่ 1 ของปี 2564 ส่งผลให้รายได้จากการขายห้องชุดในโครงการ BTRRB นั้นคิดเป็นร้อยละ 59 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ในปี 2563 และด้วยอัตรากำไรขั้นต้นที่สูง ทำให้สามารถลดทอนผลขาดทุนของไตรมาสอื่นๆ ได้ด้วย

## Unlocking Asset Value

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา NVD มีที่ดินสำหรับการพัฒนาสะสมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง มูลค่าสินทรัพย์รวม (แม้คิดที่ต้นทุน) เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 133 ในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้วางกลยุทธ์การพัฒนาที่ดินที่มีศักยภาพสูงเหล่านี้ ในลักษณะของ Township Development ไว้แล้ว แต่การพัฒนาอาจจะทำได้ไม่เร็วเท่าที่ควร ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น ที่ได้ดำเนินการสำเร็จลุล่วงไปแล้วนั้น การพัฒนาเพื่อปลดปล่อยมูลค่าทรัพย์สินในที่ดินเหล่านี้ น่าจะทำได้รวดเร็วและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ที่ดินที่เหมาะสมสำหรับการอยู่อาศัย จะได้รับการพัฒนาเป็นโครงการใหม่ที่มีการนำเสนอในรูปแบบใหม่ ๆ หลากหลายระดับราคา และแตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่น แต่จะยังคงรูปลักษณะของบ้านทันสมัยในสไตล์ “Natural Modern” ของเนอวานา ส่วนที่ดินติดถนนใหญ่ จะได้รับการพัฒนาเพื่อการพาณิชย์สำหรับธุรกิจใหม่ ๆ ของ NVD ทั้งที่จะเกิดขึ้นจากการร่วมทุน และ/หรือ การให้พันธมิตรผู้เชี่ยวชาญในสาขาธุรกิจนั้น ๆ เข้ามาพัฒนาโดยตรง

ในนามของคณะผู้บริหาร NVD ผมขอขอบคุณอย่างจริงใจมายังผู้ถือหุ้น ผู้ร่วมทุน คู่ค้าทางธุรกิจ ลูกค้า พนักงาน สถาบันการเงิน และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งหมด สำหรับความไว้วางใจและการสนับสนุนอย่างต่อเนื่องด้วยดีเสมอมา ผมในฐานะผู้ก่อตั้งดั้งเดิมของบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผมมั่นใจว่าสินทรัพย์ของ NVD นั้น แข็งแกร่ง และมีสภาพคล่องเพียงพอ ที่จะพาเราผ่านเส้นทางที่ยากลำบากนี้ไปได้

นายสรศักดิ์ สมวัฒนา  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

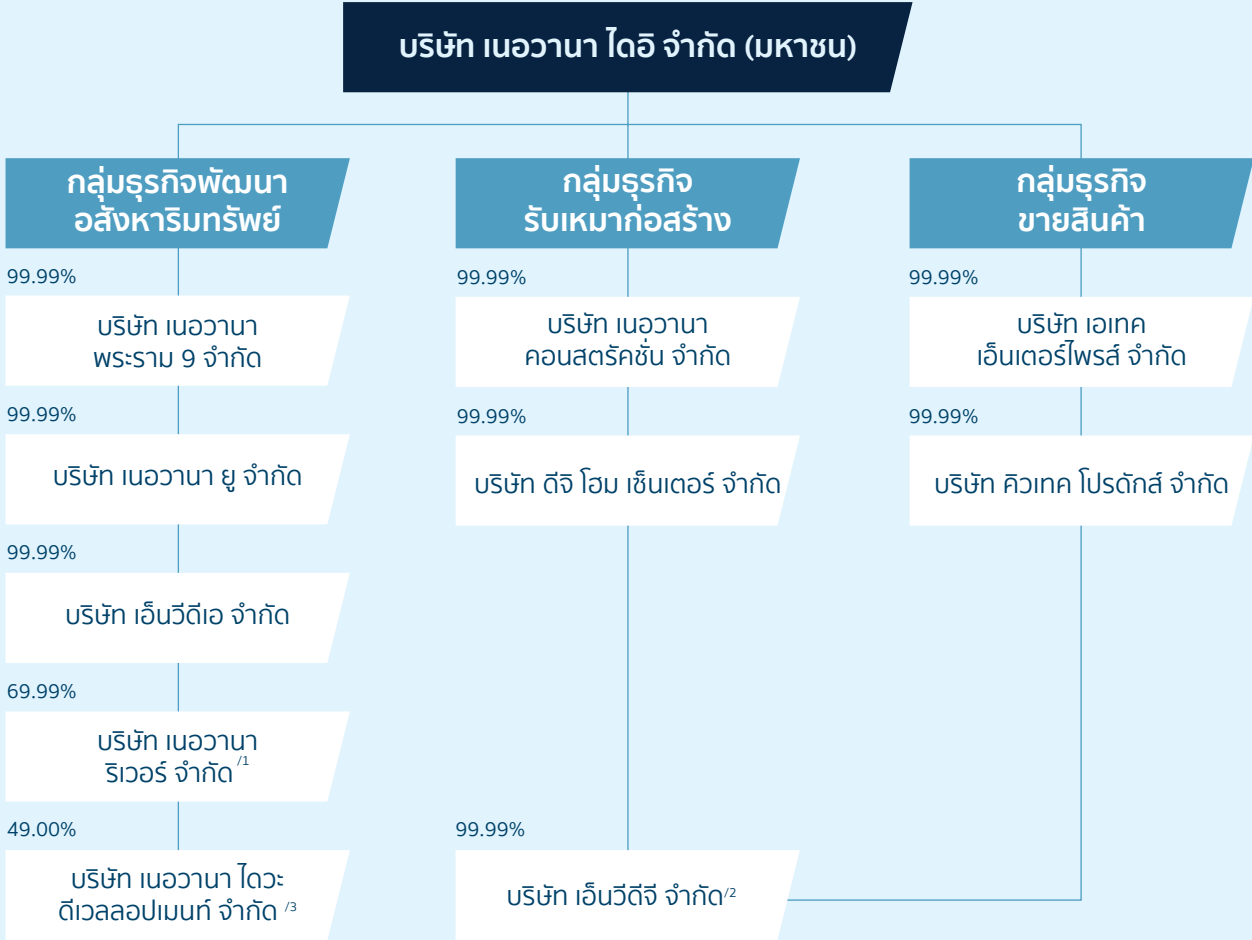


“ผมในฐานะผู้ก่อตั้งดั้งเดิม  
ของบริษัท เนอวานา  
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด  
ผมมั่นใจว่าสินทรัพย์  
ของ NVD นั้น แข็งแกร่ง  
และมีสภาพคล่องเพียงพอ  
ที่จะพาเราผ่านเส้นทาง  
ที่ยากลำบากนี้ไปได้

”



# โครงสร้างกลุ่มธุรกิจ



หมายเหตุ /1 บจก.เนอวานา ริเวอร์ ถือหุ้นโดย บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 69.99 บริษัท บีพี พาร์ทเนอร์ อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 30.00 และนายศรศักดิ์ สมวัฒนา ถือหุ้นร้อยละ 0.01  
/2 บจก.เอ็นวีดีจี ถือหุ้นโดย บจก.คิวเทค โปรดักส์ ร้อยละ 99.99  
/3 บจก.เนอวานา ไดวะ ดีเวลลอปเม้นท์ ถือหุ้นโดย บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 49 บริษัท OH INVESTMENT ORCHID PTE จำกัด ร้อยละ 49 และ บริษัท คลังสินค้านานากิจ จำกัด ร้อยละ 2

# ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ชื่อบริษัท	บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	NVD
ประเภทธุรกิจ	อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง
หมายเลขทะเบียนบริษัท	0107547000851
ทุนจดทะเบียน	1,681,719,973 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,380,599,978 บาท
ประเภทและจำนวนหุ้น	หุ้นสามัญจำนวน 1,405,599,978 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้	มูลค่าหุ้นละ 1 บาท
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้น 11 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โทรศัพท์ : 02-105-6789 โทรสาร : 02-105-6787
สถานที่ตั้งสำนักงานสาขา (1)	เลขที่ 97 หมู่ 1 ถนนบ้านแหลมกระเจา ตำบลลำลูกบัว อำเภอดอนตูม จังหวัดนครปฐม 73150
สถานที่ตั้งสำนักงานสาขา (2)	เลขที่ 687 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
โฮมเพจ	www.nirvanadaii.com

## บุคคลอ้างอิงอื่น

นายกะเบียนหลักทรัพย์	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ : 02-009-9000 โทรสาร : 02-009-9991
นายกะเบียนผู้ถือหุ้น	ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ : 02-638-8000 โทรสาร : 02-657-3333  ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ : 02-296-2000 ต่อ 50604 โทรสาร : 02- 683-1297
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด 179/74 – 80 อาคารบางกอกซิตี้ ทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ 02-844-1000 โทรสาร 02-286-5050

# ข้อมูลการลงทุนของบริษัท



ข้อมูลทั่วไปของนิติบุคคลที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 10 ขึ้นไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ชื่อบริษัท/ที่อยู่	ประเภทธุรกิจจดทะเบียน (บาท)	ชนิด ของหุ้น	มูลค่า ที่ตราไว้ หุ้นละ (บาท)	จำนวนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว (หุ้น)	สัดส่วน การถือหุ้น หุ้น (ร้อยละ)
บริษัทย่อย					
<b>บริษัท ดีจี โฮม เซ็นเตอร์ จำกัด</b> 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้น 11 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โทรศัพท์: 02-105-6789 โทรสาร: 02-105-6787	รับเหมาก่อสร้าง	สามัญ	10	800,000	99.99
<b>บริษัท เอ็นวิทีจี จำกัด</b> 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้น 11 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โทรศัพท์: 02-105-6789 โทรสาร: 02-105-6787	รับเหมาก่อสร้าง	สามัญ	10	500,000	99.99
<b>บริษัท เนอวานา คอนสตรัคชั่น จำกัด</b> 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้น 11 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โทรศัพท์: 02-105-6789 โทรสาร: 02-105-6787	รับเหมาก่อสร้าง	สามัญ	100	1,400,000	99.99
<b>บริษัท เอเทค เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด</b> 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้น 11 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โทรศัพท์: 02-105-6789 โทรสาร: 02-105-6787	ขายสินค้า	สามัญ	10	700,000	99.99
<b>บริษัท คิวเทค โปรดักส์ จำกัด</b> 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้น 11 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โทรศัพท์: 02-105-6789 โทรสาร: 02-105-6787	ขายสินค้า	สามัญ	10	1,000,000	99.99

ข้อมูลทั่วไปของนิติบุคคลที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 10 ขึ้นไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ชื่อบริษัท/ที่อยู่	ประเภทธุรกิจจดทะเบียน (บาท)	ชนิด ของหุ้น	มูลค่า ที่ตราไว้ หุ้นละ (บาท)	จำนวนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว (หุ้น)	สัดส่วน การถือหุ้น หุ้น (ร้อยละ)
<b>บริษัท เนอวานา ยู จำกัด</b> 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้น 11 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โทรศัพท์: 02-105-6789 โทรสาร: 02-105-6787	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	สามัญ	80,000,000	100	800,000 99.99
<b>บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด</b> 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้น 11 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โทรศัพท์: 02-105-6789 โทรสาร: 02-105-6787	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	สามัญ	150,000,000	100	1,500,000 99.99
<b>บริษัท เอ็นวิทีเอ จำกัด</b> 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้น 11 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โทรศัพท์: 02-105-6789 โทรสาร: 02-105-6787	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	สามัญ	65,000,000	100	650,000 99.99
<b>บริษัท เนอวานา ริเวอร์ จำกัด</b> 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้น 11 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โทรศัพท์: 02-105-6789 โทรสาร: 02-105-6787	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	สามัญ	305,000,000	100	3,050,000 69.99
<b>บริษัท เนอวานา ไทวะ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</b> 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้น 11 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โทรศัพท์: 02-105-6789 โทรสาร: 02-105-6787	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	สามัญ	421,000,000	100	4,210,000 49.00



# คณะกรรมการ บริษัท



นายวิเชียร เจียกเจิม  
ประธานกรรมการ



นายกฤษณ์ กฤตเมธกิมเดช  
รองประธานกรรมการ



นายกำปนาท โลหะเจริญวิชัย  
กรรมการ



นายศรัณย์ สุทธิศรี  
กรรมการ



นายรัชไชย สุทธิกิจพิศาล  
กรรมการ



หม่อมหลวงทองมุก ทองใหญ่  
กรรมการ



นายยศกร ศรีสุขสวัสดิ์  
กรรมการ



นายจิรเดช บุตสถิตย์  
กรรมการ



นายศรัทธิต สมวัฒนา  
กรรมการ

# คณะกรรมการบริษัท



1.

ชื่อ - นามสกุล  
ตำแหน่งในบริษัท

นายวิเชียร เจียกเจิม  
ประธานกรรมการ  
ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ประเภทกรรมการ  
วันที่ได้รับแต่งตั้ง  
อายุ  
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว  
ระหว่างผู้บริหาร

กรรมการ  
7 มกราคม 2564  
68 ปี  
- ไม่มี -

## คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาการเงิน (M.B.A.)  
INDIANA UNIVERSITY, U.S.A.
- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ เกียรตินิยมอันดับ 2  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- มัธยมศึกษา โรงเรียนเซนต์คาเบรียล

## ประวัติการอบรม

- Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 12/2001

## จำนวนบริษัทที่ดำรงตำแหน่งกรรมการในปัจจุบัน

- บริษัทจดทะเบียนอื่น 1 แห่ง
- บริษัทหรือหน่วยงานอื่น ๆ 6 แห่ง

## ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง 5 ปี

- 2562 - ปัจจุบัน กรรมการ  
บริษัท อินฟราเซ็ท จำกัด (มหาชน)
- 2542 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ  
บริษัทเซียงใหม่คอนโดมิเนียม จำกัด
- 2560 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ  
บริษัทเจียกเจิมพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- 2561 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ  
บริษัทไอเอสอินโนเวชั่น จำกัด
- 2558 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ  
บริษัทบียอนด์กรีน จำกัด
- 2545 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ  
บริษัทคลังสินค้านานากิจ จำกัด

- 2534 - ปัจจุบัน กรรมการ  
บริษัทบีทีเอมยู ลิสซิ่ง จำกัด ประเทศไทย
- 2560 - 2563 กรรมการบริหาร  
บริษัท เนอวานา ไดอิจ จำกัด (มหาชน)
- 2545 - 2553 ประธานกรรมการ  
บริษัทหลักทรัพย์ เกียรตินาคิน จำกัด
- 2545 - 2548 ประธานกรรมการ  
บริษัท เดวอนไชร์ เกียรตินาคิน จำกัด
- 2545 - 2547 รองประธานกรรมการ  
บริษัทเงินทุน เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)
- 2543 - 2545 ประธานคณะเจ้าหน้าที่บริหาร  
บริษัทหลักทรัพย์ เกียรตินาคิน จำกัด
- 2529 - 2545 กรรมการผู้จัดการ  
บริษัท เงินทุน เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)
- 2527 - 2529 กรรมการและผู้จัดการทั่วไป  
บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ เกียรตินาคิน จำกัด
- 2524 - 2527 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ  
บริษัท แพลมทองอุตสาหกรรม จำกัด
- 2523 - 2524 ผู้ช่วยผู้จัดการ-สินเชื่อและการตลาด  
ธนาคาร เซสแมนแอสตัน
- 2522 - 2523 ผู้ช่วยผู้จัดการ-สินเชื่อและการตลาด  
บงล. เซสแมนแอสตัน จำกัด
- 2520 - 2522 นักวิเคราะห์สินเชื่อ  
ธนาคารเซสแมนแอสตัน กระทรวงการคลัง

สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563  
- ไม่มี -



2.

ชื่อ - นามสกุล  
ตำแหน่งในบริษัท

ประเภทกรรมการ  
วันที่ได้รับแต่งตั้ง  
อายุ  
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว  
ระหว่างผู้บริหาร

นายกฤษณ์ กฤตเมธภูมิเดช  
ประธานกรรมการบริษัทกิปาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน  
รองประธานกรรมการ /รองประธานกรรมการบริหาร  
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน  
กรรมการบริหารความเสี่ยง  
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร  
7 มกราคม 2564  
61 ปี  
- ไม่มี -

## คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (การบริหารธุรกิจ  
ระหว่างประเทศ) มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

## ประวัติการอบรม

- ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Certification Program  
(DCP) ปี 2548

## จำนวนบริษัทที่ดำรงตำแหน่งกรรมการในปัจจุบัน

- บริษัทจดทะเบียนอื่น - ไม่มี -
- บริษัทหรือหน่วยงานอื่น ๆ - ไม่มี -

## ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง 5 ปี

- 2562 - 2563 รองกรรมการผู้อำนวยการ สายงานพัฒนา  
ธุรกิจองค์กร  
บริษัท เนอวานา ไดอิจ จำกัด (มหาชน)
- 2560 - 2561 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร การตลาด  
บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)
- 2555 - 2560 Freelance Business Strategist
- 2553 - 2555 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
บริษัท ซีทีเอช จำกัด (มหาชน)

สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563  
- ไม่มี -





3.

ชื่อ - นามสกุล  
ตำแหน่งในบริษัทนายกัมปนาท โลหเจริญนิช  
กรรมการ  
ประธานกรรมการตรวจสอบประเภทกรรมการ  
วันที่ได้รับแต่งตั้ง  
อายุ  
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว  
ระหว่างผู้บริหารกรรมการอิสระ  
26 เมษายน 2561  
70 ปี  
- ไม่มี -

## คุณวุฒิทางการศึกษา

- MS (ECON), Kansas State University, Pittsburg, Kansas, U.S.A.
- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

## ประวัติการอบรม

- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่17/2545 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงรุ่นที่ 1 สถาบันวิทยาการตลาดทุน (ว.ต.ท.1)
- Leading the way into the Futures Business by TFEX and University of Chicago
- หลักสูตร โครงการสัมมนาผู้บริหารธนาคารและสถาบันการเงิน รุ่นที่ 4 สมาคมธนาคารไทย
- KT 4 by Kepner&Tregoe

## จำนวนบริษัทที่ดำรงตำแหน่งกรรมการในปัจจุบัน

- บริษัทจดทะเบียนอื่น 2 แห่ง
- บริษัทหรือหน่วยงานอื่น ๆ 1 แห่ง

## ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง 5 ปี

- 2561 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ บริษัท อินฟราเซท จำกัด (มหาชน)
- 2559 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ บริษัท ทรีนิตี้ วัฒนา จำกัด (มหาชน)
- 2554 - ปัจจุบัน กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิด้านการเงินการลงทุน กองทุนการออมแห่งชาติ (ก.อ.ช.)
- 2559 - 2560 กรรมการอิสระ บริษัท ชันไทยอุตสาหกรรม ถู่มืออย่าง จำกัด (มหาชน)
- 2552 - 2559 กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

- ไม่มี -



4.

ชื่อ - นามสกุล  
ตำแหน่งในบริษัทนายศรัณย์ สุภัคศรีณย์  
กรรมการ  
กรรมการตรวจสอบ  
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง  
กรรมการอิสระ  
7 มกราคม 2564ประเภทกรรมการ  
วันที่ได้รับแต่งตั้ง  
อายุ  
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว  
ระหว่างผู้บริหาร47 ปี  
- ไม่มี -

## คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาวิทยาศาสตร์การเงินมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

## ประวัติการอบรม

- หลักสูตร Board Nomination and Compensation Program 8/2019- IOD
- หลักสูตร Advanced Audit Committee Program 25/2017- IOD
- หลักสูตร Director Accreditation Program 114/2015 - IOD

## จำนวนบริษัทที่ดำรงตำแหน่งกรรมการในปัจจุบัน

- บริษัทจดทะเบียนอื่น 4 แห่ง
- บริษัทหรือหน่วยงานอื่น ๆ 1 แห่ง

## ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง 5 ปี

- 2564 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท โรงพยาบาลราชพฤกษ์ จำกัด (มหาชน)
- 2563 - ปัจจุบัน ที่ปรึกษาในคณะกรรมการวิชาชีพบัญชี ด้านการบัญชีภาษีอากร สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์
- 2561 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท อินฟราเซท จำกัด (มหาชน)
- 2561 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน กรรมการตรวจสอบ บริษัท สบายเทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)
- 2557 - ปัจจุบัน กรรมการตรวจสอบและกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทนบริษัท โรงพยาบาลราชธานี จำกัด (มหาชน)
- 2558 - 2564 กรรมการตรวจสอบ บริษัท โรงพยาบาลราชพฤกษ์ จำกัด (มหาชน)
- 2558 - 2562 กรรมการผู้จัดการ บริษัท บัญชีกิจ พีแอนด์เอส คอนโซลิเดชั่น จำกัด

สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

- ไม่มี -



5.

ชื่อ - นามสกุล  
ตำแหน่งในบริษัทนายรัชไชย สุทธิกิจพิศาล  
กรรมการ  
กรรมการตรวจสอบประเภทกรรมการ  
วันที่ได้รับแต่งตั้ง  
อายุ  
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว  
ระหว่างผู้บริหารกรรมการอิสระ  
7 มกราคม 2564  
61 ปี  
- ไม่มี -

## คุณวุฒิทางการศึกษา

- Master of Business Administration  
The University of Texas at Austin
- Master of Science in Computer Engineering  
The University of Texas at Austin
- Bachelor of Science in Electrical Engineering  
The University of Texas at Austin

## ประวัติการอบรม

- หลักสูตร Director Certification Program (DCP)  
รุ่นที่ 31/2003 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP)  
รุ่นที่ 41/2003 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

## จำนวนบริษัทที่ดำรงตำแหน่งกรรมการในปัจจุบัน

- บริษัทจดทะเบียนอื่น 1 แห่ง
- บริษัทหรือหน่วยงานอื่น ๆ 3 แห่ง

## ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง 5 ปี

- 2562 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ และประธานกรรมการบริษัท  
บริษัท รุ่งเรืองตลอดไป จำกัด
- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ ประธานกรรมการ  
บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการ  
บริษัท ซิงค์สแปน จำกัด
- 2560 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการบริหาร  
บริษัท โอเอส อินโนเวชั่น จำกัด
- 2558 - 2559 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
บริษัท อควา คอร์เปอร์เรชั่น จำกัด (มหาชน)
- 2556 - 2558 กรรมการบริหาร  
บริษัท อาคเนย์ แคปปิตอล
- 2548 - 2556 กรรมการผู้จัดการใหญ่  
ธนาคาร เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)

สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

- ไม่มี -



6.

ชื่อ - นามสกุล  
ตำแหน่งในบริษัทหม่อมหลวงทองมฤฎ ทองใหญ่  
กรรมการ  
และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนประเภทกรรมการ  
วันที่ได้รับแต่งตั้ง  
อายุ  
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว  
ระหว่างผู้บริหารกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร  
7 มกราคม 2564  
52 ปี  
- ไม่มี -

## คุณวุฒิทางการศึกษา

- Master of Business Administration The American  
University, Washington D.C U.S.A (1992 – 1994)
- Bachelor of Design in Industrial Design  
The University of South Australia, Adelaide,  
Australia (1987 – 1991)

## ประวัติการอบรม

- Corporate Governance for Capital Market  
Intermediaries (CGI) 13/2016 (English Program)  
(June 22 - 23, 2016)

## จำนวนบริษัทที่ดำรงตำแหน่งกรรมการในปัจจุบัน

- บริษัทจดทะเบียนอื่น 1 แห่ง
- บริษัทหรือหน่วยงานอื่น ๆ 2 แห่ง

## ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง 5 ปี

- 2561 - ปัจจุบัน รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
บริษัท ซีมิโก้ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)
- 2562 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
บริษัท หลักทรัพย์ กรุงไทย ซีมิโก้ จำกัด
- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการมีอำนาจ  
บริษัท หลักทรัพย์ กรุงไทย ซีมิโก้ จำกัด
- 2561 - 2562 กรรมการผู้จัดการ  
บริษัท หลักทรัพย์ กรุงไทย ซีมิโก้ จำกัด
- 2560 - 2563 กรรมการ  
บริษัท หลักทรัพย์ เพื่อธุรกิจหลักทรัพย์  
จำกัด (มหาชน) (TSFC)
- 2558 - 2561 กรรมการ  
สมาคมบริษัทหลักทรัพย์ไทย
- 2553 - 2561 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
บริษัท หลักทรัพย์ไทยพาณิชย์ จำกัด

สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

- ไม่มี -





8.

ชื่อ - นามสกุล  
ตำแหน่งในบริษัท

นายศกร ศรีสุขสวัสดิ์

กรรมการ  
กรรมการบริษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืนประเภทกรรมการ  
วันที่ได้รับแต่งตั้งกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร  
7 มกราคม 2564

อายุ

36 ปี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว  
ระหว่างผู้บริหาร

- ไม่มี -

## คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท MBA จาก Kellogg School of Management, Northwestern University
- ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ภาควิชาภาษาอังกฤษ

## ประวัติการอบรม

- Executive Development Program (Class of 2020), sponsored by the Stock Exchange of Thailand

## จำนวนบริษัทที่ดำรงตำแหน่งกรรมการในปัจจุบัน

- บริษัทจดทะเบียนอื่น - ไม่มี -
- บริษัทหรือหน่วยงานอื่น ๆ 1 แห่ง

## ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง 5 ปี

2561 - ปัจจุบัน	Director, ฝ่ายการลงทุน Ares SSG Capital Management (Thailand) Ltd
2559 - 2561	Vice President, ฝ่ายวาณิชชกิจ, Phatra Securities PCL
2556 - 2559	Associate, ฝ่ายวาณิชชกิจ Citigroup Inc. (New York)
2553 - 2554	Associate, ฝ่ายตลาดทุน Standard Chartered Bank (Thailand) PCL
2550 - 2553	Sales, ฝ่ายบริหารเงิน Standard Chartered Bank (Thailand) PCL

## สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

- ไม่มี -



9.

ชื่อ - นามสกุล  
ตำแหน่งในบริษัท

นายจิรเดช นุตสถิตย์

กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง  
กรรมการบริษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน  
ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการสายงานสนับสนุนธุรกิจ  
และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน  
กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารประเภทกรรมการ  
วันที่ได้รับแต่งตั้ง

7 มกราคม 2564

อายุ

51 ปี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว  
ระหว่างผู้บริหาร

- ไม่มี -

## คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาบัณฑิต (การเงิน)  
เนชั่นแนลยูนิเวอร์ซิตี ซานดิเอโก สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี สาขาวิทยาศาสตร์คอมพิวเตอร์  
มหาวิทยาลัยแคลิฟอร์เนีย ซานดิเอโก สหรัฐอเมริกา

## ประวัติการอบรม

- หลักสูตร Strategic Financial Leadership (SFLP) 2018
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)  
รุ่นที่ 156/2019
- CFO Refresher Course รุ่นที่ 1/2020

## จำนวนบริษัทที่ดำรงตำแหน่งกรรมการในปัจจุบัน

- บริษัทจดทะเบียนอื่น - ไม่มี -
- บริษัทหรือหน่วยงานอื่น ๆ - ไม่มี -

## ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง 5 ปี

2558 - 2560	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน บริษัท คอนทัวร์ จำกัด
2556 - 2557	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานวางแผนกลยุทธ์ บริษัท ซีทีเอช จำกัด (มหาชน)
2554 - 2556	ผู้อำนวยการ บริษัท โทริเซนไทย เอเยนซีส์ จำกัด (มหาชน)
2549 - 2554	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงาน วางแผนกลยุทธ์ และนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
2546 - 2548	ผู้จัดการฝ่ายวางแผนกลยุทธ์ บริษัท แอดวานซ์ อินโฟร์ เซอร์วิส จำกัด (มหาชน)

## สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

- ไม่มี -



7.

ชื่อ - นามสกุล  
ตำแหน่งในบริษัท

นายศรศักดิ์ สมวัฒนา  
กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ประเภทกรรมการ  
วันที่ได้รับแต่งตั้ง

กรรมการที่เป็นผู้บริหาร  
17 มกราคม 2560

อายุ

47 ปี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว  
ระหว่างผู้บริหาร

- ไม่มี -

#### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท Master of Science in Finance  
University of Colorado at Denver ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาบริหารการเงิน  
มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

#### ประวัติการอบรม

- หลักสูตรนักบริหารระดับสูง “ธรรมศาสตร์เพื่อสังคม” (นมธ.)  
รุ่นที่ 8 /2559
- ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Certification Program  
(DCP) รุ่นที่ 154/2554
- Harvard Business School หลักสูตร Designing and  
Executing Strategy CHINA (2012)

#### จำนวนบริษัทที่ดำรงตำแหน่งกรรมการในปัจจุบัน

- บริษัทจดทะเบียนอื่น 1 แห่ง
- บริษัทหรือหน่วยงานอื่น ๆ 9 แห่ง

#### ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง 5 ปี

ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ บริษัท ดีจี โฮม เซ็นเตอร์ จำกัด
ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ บริษัท เอ็นวิทีจี จำกัด
ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ บริษัท เอเทค เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด
ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ บริษัท คิวเทค โปรดักส์ จำกัด

ปัจจุบัน

ประธานกรรมการ  
บริษัท เนอวานา ยู จำกัด

ปัจจุบัน

ประธานกรรมการ  
บริษัท เนอวานา คอนสตรัคชั่น จำกัด

ปัจจุบัน

ประธานกรรมการ  
บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด

ปัจจุบัน

ประธานกรรมการ  
บริษัท เอ็นวิทีเอ จำกัด

ปัจจุบัน

กรรมการ  
บริษัท เนอวานา รีเวอร์ จำกัด

2548 - 2560

กรรมการ  
บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

#### สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

79,228,214 หุ้น ร้อยละ 5.74

คู่สมรส ถือหุ้น จำนวน 3,111,810 หุ้น ร้อยละ 0.23

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องถือหุ้นจำนวน 536,205 หุ้นร้อยละ 0.04

#### สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 5 มีนาคม 2564

363,444,333 หุ้น ร้อยละ 26.33

คู่สมรส ถือหุ้น จำนวน 3,111,810 หุ้น ร้อยละ 0.23

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องถือหุ้นจำนวน 536,205 หุ้นร้อยละ 0.04

## คณะผู้บริหาร บริษัท







**ชื่อ - นามสกุล** นายศรศักดิ์ สมวัฒนา  
**ตำแหน่ง** ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
**อายุ** 47 ปี

**ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร**  
 - ไม่มี -

#### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท Master of Science in Finance University of Colorado at Denver ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาบริหารการเงิน มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

#### ประวัติการอบรม

- หลักสูตรนักบริหารระดับสูง “ธรรมศาสตร์เพื่อสังคม” (นมธ.) รุ่นที่ 8 /2559
- ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 154/2554
- Harvard Business School หลักสูตร Designing and Executing Strategy CHINA (2012)

#### ประสบการณ์ทำงาน

ปัจจุบัน ประธานกรรมการ  
 บริษัท ดีจี โฮม เซ็นเตอร์ จำกัด

ปัจจุบัน ประธานกรรมการ  
 บริษัท เอ็นวีดีจี จำกัด

ปัจจุบัน ประธานกรรมการ  
 บริษัท เอเทค เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด

ปัจจุบัน ประธานกรรมการ  
 บริษัท คิวเทค โปรดักส์ จำกัด

ปัจจุบัน ประธานกรรมการ  
 บริษัท เนอวานา ยู จำกัด

ปัจจุบัน ประธานกรรมการ  
 บริษัท เนอวานา คอนสตรัคชั่น จำกัด

ปัจจุบัน ประธานกรรมการ  
 บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด

ปัจจุบัน ประธานกรรมการ  
 บริษัท เอ็นวีดีเอ จำกัด

2556 - 2563 กรรมการ  
 บริษัท เนอวานา ริเวอร์ จำกัด

2548 - 2560 กรรมการ  
 บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

#### สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

79,228,214 หุ้น ร้อยละ 5.74  
 คู่สมรส ถือหุ้น จำนวน 3,111,810 หุ้น ร้อยละ 0.23  
 นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องถือหุ้นจำนวน 536,205 หุ้นร้อยละ 0.04

#### สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท ณ วันที่ 5 มีนาคม 2564

363,444,333 หุ้น ร้อยละ 26.33  
 คู่สมรส ถือหุ้น จำนวน 3,111,810 หุ้น ร้อยละ 0.23  
 นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องถือหุ้นจำนวน 536,205 หุ้นร้อยละ 0.04



**ชื่อ - นามสกุล** นายนันทชาติ กลีบพิพัฒน์  
**ตำแหน่ง** ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการ  
 สายงานธุรกิจ 1  
**อายุ** 55 ปี

**ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร**  
 - ไม่มี -

#### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท MBA บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัย รามคำแหง
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัย หอการค้าไทย

#### ประสบการณ์ทำงาน

2537 - 2559 ผู้ช่วยประธานฝ่ายพัฒนาธุรกิจ  
 บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

2557 - 2559 กรรมการ  
 บริษัท ไบรท์ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด

2556 - 2559 กรรมการ  
 บริษัท เพอร์เฟค สपोर्टคลับ จำกัด

2554 - 2557 กรรมการ  
 บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด

2552 - 2557 กรรมการ  
 บริษัท เรสซิเดนซ์เบอร์ดอร์ 9 จำกัด

#### สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

- ไม่มี -



**ชื่อ - นามสกุล** นายรณชัย ไตรยสุนันท์  
**ตำแหน่ง** ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการ  
 สายงานธุรกิจ 2  
**อายุ** 51 ปี

**ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร**  
 - ไม่มี -

#### คุณวุฒิทางการศึกษา

- MBA University of Colorado at Denver, USA

#### ประวัติการอบรม

- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 154/2554 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

#### ประสบการณ์ทำงาน

2553 - 2560 ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการสายงานก่อสร้าง  
 บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

#### สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

- ไม่มี -



**ชื่อ - นามสกุล** ร.ต. สุรพงษ์ เจียมอ่อน  
**ตำแหน่ง** ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการสายงานธุรกิจ 3  
**อายุ** 62 ปี

**ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร**  
 - ไม่มี -

#### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรีวิศวกรรมไฟฟ้า โรงเรียนนายเรืออากาศ

#### ประสบการณ์ทำงาน

- 2559 - 2560 ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการ  
บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- 2551 - 2559 ผู้อำนวยการอาวุโส  
บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
- 2549 - 2550 วิศวกรอาวุโส  
บริษัท ฟาบริเนท จำกัด
- 2540 - 2549 ผู้อำนวยการ  
บริษัท ซีเกท เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด
- 2527 - 2540 ผู้จัดการอาวุโส  
บริษัท การบินไทย จำกัด(มหาชน)

**สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท**  
**ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563**  
 - ไม่มี -



**ชื่อ - นามสกุล** นายจิรเดช นุตสทธิชัย  
**ตำแหน่ง** ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการ  
สายงานการเงิน  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน  
**อายุ** 51 ปี

**ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร**  
 - ไม่มี -

#### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาบัณฑิต (การเงิน)  
เนชั่นแนลยูนิเวอร์ซิตี ซานดิเอโก สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี สาขาวิทยาศาสตร์คอมพิวเตอร์  
มหาวิทยาลัยแคลิฟอร์เนีย ซานดิเอโก สหรัฐอเมริกา

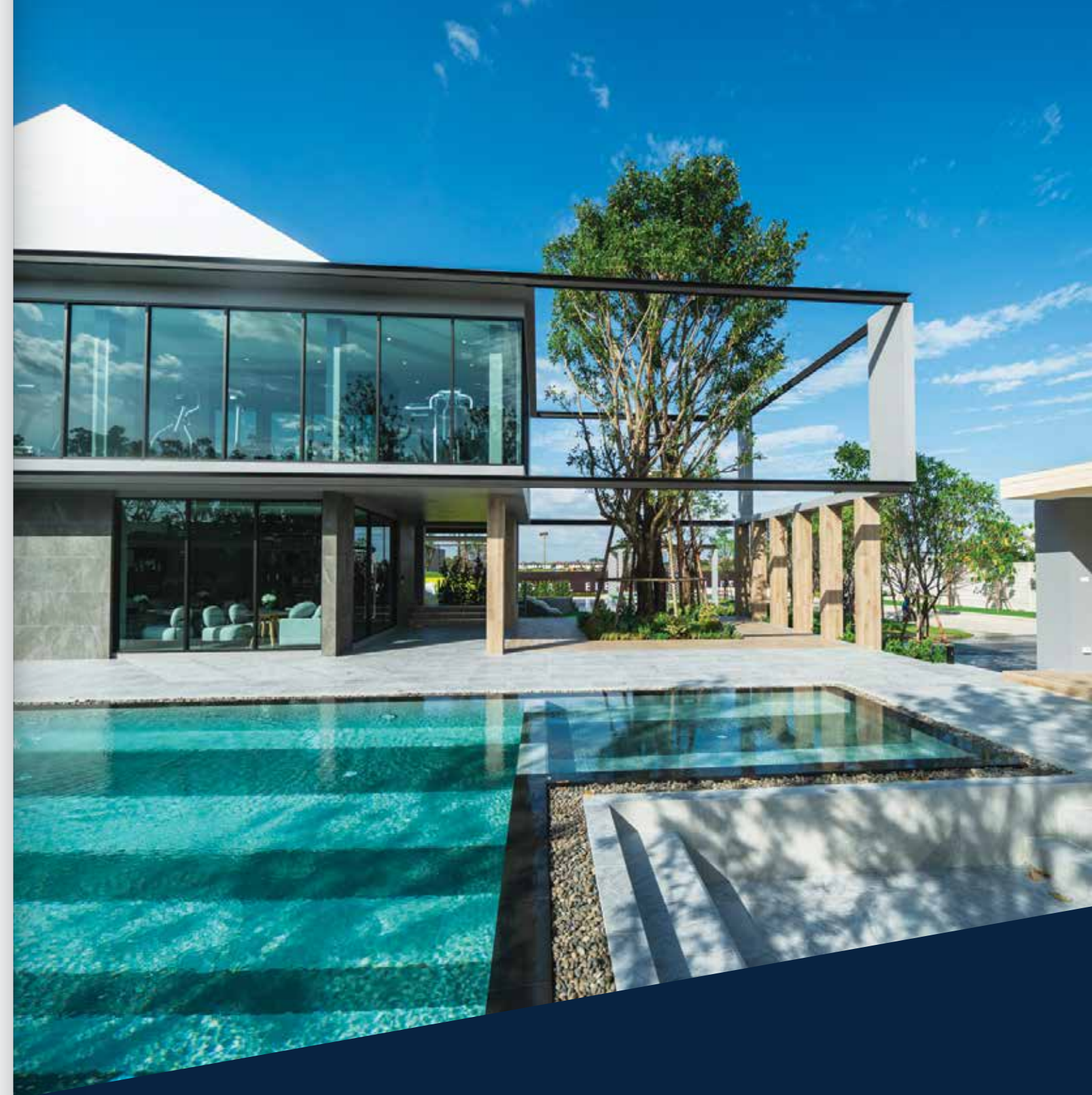
#### ประวัติการอบรม

- หลักสูตร Strategic Financial Leadership (SFLP) 2018
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)  
รุ่นที่ 156/2019
- CFO Refresher Course รุ่นที่ 1/2020

#### ประสบการณ์ทำงาน

- 2549 - 2555 รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงาน  
วางแผนกลยุทธ์ และนักลงทุนสัมพันธ์  
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด
- 2546 - 2548 ผู้จัดการฝ่ายวางแผนกลยุทธ์  
บริษัท แอดวานซ์ อินโฟร์ เซอร์วิส จำกัด  
(มหาชน)

**สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท**  
**ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563**  
 - ไม่มี -



## โครงสร้างการจัดการ



1. คณะกรรมการบริษัท

ปัจจุบัน คณะกรรมการบริษัทฯ เนอวานา ไดอิจ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการ จำนวน 9 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่ย่างตำแหน่ง กรรมการ
1. นายวิเชียร เจียกเจิม	กรรมการ ประธานกรรมการ และประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	7 มกราคม 2564
2. นายฤกษ์นัน กฤตเมธิมเดช	กรรมการ รองประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และการพัฒนาอย่างยั่งยืน รองประธานกรรมการบริหาร กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และกรรมการ บริหารความเสี่ยง	7 มกราคม 2564
3. นายกัมปนาท โลหเจริญวนิช	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	26 เมษายน 2561
4. นายศรัณย์ สุภักดิ์ศรีณย์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการตรวจสอบ	7 มกราคม 2564
5. นายธวัชไชย สุทธิกิจพิศาล	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	7 มกราคม 2564
6 ม.ล.ทองมกุฏ ทองใหญ่	กรรมการ และกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	7 มกราคม 2564
7. นายยศกร ศรีสุขสวัสดิ์	กรรมการ และกรรมการบริหารกิจการและ การพัฒนาอย่างยั่งยืน	7 มกราคม 2564
8. นายศรศักดิ์ สมวัฒนา	กรรมการ ประธานคณะกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	17 มกราคม 2560
9. นายจิรเดช นุตสถิตย์	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการบริหารกิจการและ การพัฒนาอย่างยั่งยืน และประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน	7 มกราคม 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริษัท เนอวานา ไดอิจ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการ จำนวน 9 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่ย่างตำแหน่ง กรรมการ
1. นายสุทธิชัย สังขมณี	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการ และประธานกรรมการ สรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	17 มกราคม 2560
2. นายอภิมุข สุขประสิทธิ์	กรรมการอิสระ รองประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	26 เมษายน 2561
3. นายกัมปนาท โลหเจริญวนิช	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	26 เมษายน 2561
4. นางพจนารถ ปริญภัทรภากร	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริหารกิจการ และการพัฒนาอย่างยั่งยืน กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	17 มกราคม 2560
5. ดร.ปรีเปรม นนทสิริรักษ์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริหารความเสี่ยง	17 มกราคม 2560

รายชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่ย่างตำแหน่ง กรรมการ
6. นายณริศ เซยกกลิ่น	กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการ สรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	17 มกราคม 2560
7. นายณัฐวุฒิ มัยยมจันทร์	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารกิจการและ การพัฒนาอย่างยั่งยืน และรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	20 ธันวาคม 2561
8. นางฐิติมา รุ่งขวัญศิริโรจน์	กรรมการ และกรรมการบริหาร	20 ธันวาคม 2561
9. นายศรศักดิ์ สมวัฒนา	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการบริหารกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	17 มกราคม 2560

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

กรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ คือ นายวิเชียร เจียกเจิม, นายจิรเดช นุตสถิตย์, นายศรศักดิ์ สมวัฒนา สองในสามคนนี้ ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียนของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด ซึ่งกรรมการทุกคนมีความรู้ความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่เพื่อประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น โดยขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทเป็นไปตามกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท ฉบับบททวน ปี 2563 ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2563 ลงวันที่ 29 ธันวาคม 2563 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่ภายใต้ขอบเขตของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic) โดยคำนึงถึง ประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน
2. กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ นโยบาย กลยุทธ์ และเป้าหมายของบริษัทฯ รวมทั้งพิจารณาอนุมัตินโยบายและทิศทางการดำเนินงานที่ ฝ่ายจัดการเสนอ และกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามวิสัยทัศน์ พันธกิจ นโยบาย กลยุทธ์ และเป้าหมาย โดยมี เป้าหมายเพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจ และความมั่นคงให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยคำนึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง
3. วางโครงสร้างและกำหนดกระบวนการเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินการที่เป็นไปตามระเบียบ ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น มติของ คณะกรรมการ และมาตรฐานจริยธรรม ด้วยความสุจริตและด้วยความระมัดระวัง
4. ดูแลมิให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท
5. กำกับดูแลการบริหารงานและผลการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการหรือบุคคลใด ๆ ที่ได้รับมอบหมาย ให้มีการปฏิบัติงานให้เป็นไปตาม นโยบายที่คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนด
6. ติดตามและประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายจัดการเพื่อให้บรรลุตามกลยุทธ์และภายใต้งบประมาณซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
7. จัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส เชื่อถือได้ ทันเวลา และเท่าเทียมกัน
8. จัดให้มีนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามหลักธรรมาภิบาลเป็นลายลักษณ์อักษร และสนับสนุนให้มีการสื่อสารไปสู่ทุกคน ในบริษัทฯ ให้ได้รับทราบยึดถือปฏิบัติอย่างจริงจัง และมีการทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่า การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกรายอย่างเป็นธรรม จัดให้มีกระบวนการที่ชัดเจนและโปร่งใสเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกัน และเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด และระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
9. จัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่าง ๆ ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
10. จัดให้มีระบบบัญชี การรายงานทางการเงิน รวมทั้งมีการดูแลให้มีกระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
11. จัดให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ซึ่งสามารถประเมิน ติดตาม และบริหารความเสี่ยงที่สำคัญได้
12. จัดให้มีการกำหนดแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ
13. พิจารณาวินิจฉัยการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การลงทุน และการดำเนินการใด ๆ ให้เป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด และระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

14. พิจารณานุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด และระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
15. สามารถขอความเห็นทางวิชาชีพเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจด้วยการว่าจ้างที่ปรึกษาภายนอกด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ในกรณีที่จำเป็นเพื่อประกอบการตัดสินใจที่เหมาะสม
16. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ รวมทั้งมีอำนาจในการแต่งตั้งประธานคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ ตามความเหมาะสมและความจำเป็น โดยมีการติดตามผลการดำเนินงานของคณะกรรมการชุดย่อยอย่างสม่ำเสมอ
17. พิจารณาแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรณีที่ตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารว่างลง
18. จัดให้มีเลขานุการบริษัท เพื่อช่วยดูแลกิจกรรมต่าง ๆ ของคณะกรรมการและช่วยให้คณะกรรมการและบริษัทฯ ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง



การเข้าร่วมประชุม

รายละเอียดการเข้าประชุมในปี 2563 เป็นดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาแต่งตั้งผู้บริหาร	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	คณะกรรมการบริหาร	ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
		12 ครั้ง	4 ครั้ง	2 ครั้ง	4 ครั้ง	11 ครั้ง	2 ครั้ง	
1. นายสุทธิชัย สังขมณี	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการ และประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาตอบแทน	12/12	-	2/2	-	-	-	1/1
2. นายอภิมุข สุขประสิทธิ์	กรรมการอิสระ รองประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	12/12	-	-	4/4	-	-	1/1
3. นายกัมปนาท โลหเจริญวนิช	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	11/12	4/4	-	-	-	-	1/1
4. นางพจนารด ปริญภัทร์ภากร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	11/12	4/4	2/2	-	-	2/2	1/1
5. ดร.ปรีเปรม นนทสิริรักษ์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและกรรมการบริหารความเสี่ยง	11/12	4/4	-	4/4	-	-	1/1
6. นายนริศ เพยกลิน	กรรมการ ประธานกรรมการบริหารและกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	11/12	-	2/2	-	11/11	-	1/1
7.นายณัฐวุฒิ มัชฌิมจันทร์	กรรมการ,กรรมการบริหารและกรรมการบริษัทกิตติบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน	11/12	-	-	-	11/11	2/2	1/1
8. นางฐิตมา รุ่งขวัญศิริโรจน์	กรรมการและกรรมการบริหาร	11/12	-	-	-	11/11	-	1/1
9. นายศรศักดิ์ สมวัฒนา	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	10/12	-	-	4/4	11/11	2/2	1/1
10. นายวิเชียร เจียกเจิม	กรรมการบริหาร	-	-	-	-	10/11	-	-
11. นายอนุชาติ อังสุเมธางกูร	กรรมการบริหาร	-	-	-	-	11/11	-	-
12. นายจิรเดช นุตสถิตย์	กรรมการบริหาร	-	-	-	-	11/11	-	-

2. ผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผู้บริหารของบริษัทฯ มี 5 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายศรศักดิ์ สมวัฒนา	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายนันทชาติ กสิบพิพัฒน์	ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการสายงานธุรกิจ 1
3. นายณชัย ไตรยสุนันท์	ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการสายงานธุรกิจ 2
4. นายสุรพงษ์ เจียมอ่อน	ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการสายงานธุรกิจ 3
5. นายจิรเดช นุตสถิตย์	ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการสายงานการเงิน และประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน



3. เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติที่ประชุมครั้งที่ 7/2561 เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2561 แต่งตั้งให้ นางปิโยรส เลาทเจริญยศ เป็นเลขานุการบริษัท โดยเลขานุการบริษัทจะต้องผ่านการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของเลขานุการบริษัท ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (นางปิโยรสฯ ได้ผ่านหลักสูตร Company Reporting Program (CRP) รุ่น 95/2019 แล้ว) และกำหนดให้เลขานุการบริษัท มีหน้าที่ความรับผิดชอบดังนี้

หน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

เลขานุการบริษัทจะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในมาตรา 89/15 และมาตรา 89/16 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งมีผลใช้บังคับในวันที่ 31 สิงหาคม 2551 ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัทฯ มติคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หน้าที่ตามกฎหมายของเลขานุการบริษัทฯ มีดังนี้

1. จัดทำและเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้
  - ทะเบียนกรรมการ
  - หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัทฯ
  - หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
2. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการและผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง และจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียตามมาตรา 89/14 ให้ประธานคณะกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทฯ ได้รับรายงานนั้น
3. จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. ให้คำแนะนำในการดำเนินงานของบริษัทฯ และคณะกรรมการบริษัท ให้เป็นไปตามหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับบริษัทฯ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
5. เป็นศูนย์กลางการติดต่อสื่อสารข้อมูลข่าวสารระหว่างกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้น
6. ประสานงานและติดตามการดำเนินงานตามมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมประชุมผู้ถือหุ้น
7. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานที่กำกับดูแลตามระเบียบและข้อกำหนดของหน่วยงานทางการ
8. ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศหรือกำหนด และตามที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมาย

4. คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คำตอบแทนกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายการจ่ายคำตอบแทนกรรมการบริษัทฯ อย่างเป็นธรรมและสมเหตุสมผลตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนทำหน้าที่พิจารณาหลักเกณฑ์และกำหนดรูปแบบคำตอบแทนให้มีความเหมาะสม โดยมีแนวทางการพิจารณาดังนี้

1. พิจารณาถึงความเหมาะสม สอดคล้องกับสถานะทางการเงินของบริษัท และเปรียบเทียบกับบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่อยู่ในหมวดอุตสาหกรรมเดียวกันและมีขนาดธุรกิจที่ใกล้เคียงกัน
2. พิจารณาภาระหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย โดยกรรมการที่ได้รับมอบหมายให้เป็นกรรมการของคณะกรรมการชุดย่อยจะได้รับคำตอบแทนเพิ่มตามความรับผิดชอบที่เพิ่มขึ้น
3. กำหนดให้ตำแหน่งประธานจะได้รับคำตอบแทนสูงกว่าตำแหน่งกรรมการ
4. คำตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2563 ได้มีมติอนุมัติคำตอบแทนคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. คำตอบแทนประจำ เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 8.00 ล้านบาท

รายละเอียดคำตอบแทน	อัตราคำตอบแทน
1. คำตอบแทนกรรมการบริษัท	คำตอบแทนรายเดือน <ul style="list-style-type: none"><li>• ประธานกรรมการ 40,000 บาท /เดือน/คน</li><li>• รองประธานกรรมการ 35,000 บาท /เดือน/คน</li><li>• กรรมการ 30,000 บาท /เดือน/คน</li></ul>
2. คำตอบแทนคณะอนุกรรมการชุดย่อย	
1. คณะกรรมการตรวจสอบ	ค่าเบี้ยประชุมรายครั้งเมื่อเข้าร่วมประชุม <ul style="list-style-type: none"><li>• ประธานกรรมการ 30,000 บาท /ครั้ง/คน</li><li>• กรรมการ 20,000 บาท /ครั้ง/คน</li></ul>
2. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	ค่าเบี้ยประชุมรายครั้งเมื่อเข้าร่วมประชุม <ul style="list-style-type: none"><li>• ประธานกรรมการ 30,000 บาท /ครั้ง/คน</li><li>• กรรมการ 20,000 บาท /ครั้ง/คน</li></ul>
3. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	ค่าเบี้ยประชุมรายครั้งเมื่อเข้าร่วมประชุม <ul style="list-style-type: none"><li>• ประธานกรรมการ 30,000 บาท /ครั้ง/คน</li><li>• กรรมการ 20,000 บาท /ครั้ง/คน</li></ul>
4. คณะกรรมการบริหาร	คำตอบแทนรายเดือน <ul style="list-style-type: none"><li>• ประธานกรรมการ 35,000 บาท /เดือน/คน</li><li>• กรรมการ 30,000 บาท /เดือน/คน</li></ul>
5. คณะกรรมการบริษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน	ค่าเบี้ยประชุมรายครั้งเมื่อเข้าร่วมประชุม <ul style="list-style-type: none"><li>• ประธานกรรมการ 30,000 บาท /ครั้ง/คน</li><li>• กรรมการ 20,000 บาท /ครั้ง/คน</li></ul>

2. บำเหน็จ

โดยเสนอจ่ายในอัตราร้อยละ 3 ของจำนวนเงินปันผลที่จ่ายจากกำไรจากการดำเนินงาน โดยไม่รวมกำไรสะสม นอกจากนี้ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เห็นควรอนุมัติให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เป็นผู้มีอำนาจในการพิจารณาการจัดสรรบำเหน็จให้แก่กรรมการ

3. คำตอบแทนอื่น

- ไม่มี -

สรุปคำตอบแทนที่กรรมการได้รับเป็นรายบุคคลในปี 2563 (ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2563)

รายชื่อกรรมการ	คำตอบแทนรายเดือน (บาท)		เบี้ยประชุมรายครั้ง (บาท)				โบนัส (บาท)	รวม (บาท)
	กรรมการบริษัท	กรรมการบริหาร	กรรมการตรวจสอบ	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	กรรมการบริหารความเสี่ยง	กรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน		
1. นายสุทธิชัย สังขมณี	444,000	-		60,000	-	-	121,399.17	625,399.17
2. นายอภิมุข สุขประสิทธิ์	388,500	-	-		111,000	-	77,819.98	577,319.98
3. นายกัมปนาท โลหเจริญนิช	333,000	-	111,000	-	-	-	93,383.98	537,383.98
4. ดร.ปรีเปรม นนทสิริภักษ์	333,000	-	74,000	-	74,000	-	93,383.98	574,383.98
5. นางพจนารด ปริญภัทรภากร	333,000	-	74,000	40,000		60,000	93,383.98	600,383.98
6. นายนริศ เพยกกลิน	333,000	388,500	-	40,000	-	-	93,383.98	854,883.98
7. นางฐิติมา รุ่งขวัญศิริโรจน์	333,000	333,000	-	-	-	-	93,383.98	759,383.98
8. นายณัฐวุฒิ มัธยมจันทร์	333,000	333,000	-	-	-	40,000	93,383.98	799,383.98
9. นายศรศักดิ์ สมวัฒนา	333,000	333,000	-	-	74,000	40,000	93,383.98	873,383.98
10. นายวิเชียร เจียกเจิม	-	333,000	-	-	-	-	-	333,000.00
11. นายอนุชาติ อังสมธรางกูร	-	333,000	-	-	-	-	-	333,000.00
12. นายจิรเดช นุตสกลิตย์	-	333,000	-	-	-	-	-	333,000.00
รวม	3,163,500.00	2,386,500.00	259,000.00	140,000.00	259,000.00	140,000.00	852,907.01	7,200,907.01

สำหรับกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารจะได้รับคำตอบแทนในฐานะกรรมการเท่านั้น ตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางสรุปคำตอบแทนที่กรรมการได้รับเป็นรายบุคคลในปี 2563

คำตอบแทนผู้บริหาร

บริษัทฯ มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารเป็นประจำทุกปี โดยเป็นการประเมินผลการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการปฏิบัติตามวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ในระยะยาว ผลการปฏิบัติงานด้านผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยให้สอดคล้องกับภาระหน้าที่ความรับผิดชอบ และสภาวการณ์เศรษฐกิจโดยรวม เพื่อใช้เป็นหลักเกณฑ์ในการกำหนดคำตอบแทนของผู้บริหาร โดยที่คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เป็นผู้พิจารณาและกำหนดคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่งเป็นผู้บริหารสูงสุดขององค์กร ส่วนผู้บริหารในลำดับต่อมาให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารผู้เป็นพิจารณาและกำหนดคำตอบแทน

ผู้บริหารตามนิยามของ ก.ล.ด. ที่ดำรงตำแหน่งในปี 2563

รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คำตอบแทนรวมของผู้บริหารของบริษัทฯ 4 รายแรกนับจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และทุกตำแหน่งเทียบเท่ารายชื่อ 4 รวมทั้งสิ้น 5 ราย เป็นเงินจำนวน 36.06 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นคำตอบแทนในรูปเงินเดือน จำนวน 31.22 ล้านบาท, เงินประกันสังคม จำนวน 0.04 ล้านบาท, ค่าใช้จ่ายด้านยานพาหนะ จำนวน 3.61 ล้านบาท, เงินประกันสุขภาพ จำนวน 0.06 ล้านบาท และเงินจากกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ 1.12 ล้านบาท

คำตอบแทนอื่น

บริษัทฯ ได้จัดให้มีโครงการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่ออกและเสนอขายให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 1 (ESOP-Warrant-1) โดยมีรายชื่อผู้บริหารที่ได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ ดังนี้

รายชื่อ	หน่วย	%
1. นายศรศักดิ์ สมวัฒนา	1,250,000	5.00
2. นายสุรพงษ์ เจียมอ่อน	479,000	1.92
3. นายนันทชาติ กลีบพิพัฒน์	469,000	1.88
4. นายรณชัย ไตรยสุนันท์	719,000	2.88
5. นายจิรเดช นุตสกลิตย์	489,000	1.96

5. บุคลากร

ในปี 2563 บริษัทฯ มีพนักงานทั้งหมด 216 คน โดยบริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานจำนวนทั้งสิ้น 175.60 ล้านบาท ซึ่งผลตอบแทน ได้แก่ เงินเดือน เงินประกันสังคม เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทย่อยได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานในลักษณะเดียวกันกับบริษัทฯ รวม 10.78 ล้านบาท

จำนวนพนักงานและผลตอบแทน

ปี 2563	บริษัท เนอวานา ไดโอ จำกัด (มหาชน)	บริษัท คิวเทค โปรดักส์ จำกัด
พนักงานบริหาร (คน)	21	1
สายงานธุรกิจ 1 (คน)	23	-
สายงานธุรกิจ 2 (คน)	31	-
สายงานธุรกิจ 3 (คน)	30	26
สายงานการเงิน (คน)	28	-
สายงานประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (คน)	56	-
รวม (คน)	189	27
ค่าตอบแทนพนักงาน (ล้านบาท)	175.60	10.78

ค่าตอบแทนของบุคลากร

ในปี 2563 บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนรวมของพนักงานในรูปแบบของเงินเดือน โบนัส เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และเงินได้อื่น ๆ (ไม่รวมค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร) แก่พนักงานทั้งหมดเท่ากับ 216.92 ล้านบาท

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ ได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2560 โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อสร้างขวัญและกำลังใจให้แก่พนักงาน เพื่อจูงใจให้พนักงานทำงานกับบริษัทฯ ในระยะยาว บริษัทฯ มีเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพในอัตราร้อยละ 3-7 เป็นเงินจำนวน 45.83 ล้านบาท โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย มาสเตอร์ พูล ฟินด์ เป็นผู้บริหารกองทุน

การพัฒนาและฝึกอบรม

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญต่อการพัฒนาความรู้ความสามารถของพนักงานในทุกระดับ โดยเปิดโอกาสให้พนักงานทุกคน ตั้งแต่ก้าวแรกที่เข้ามาทำงานกับบริษัทฯ ได้เพิ่มพูนความรู้ ทักษะ และทัศนคติในการทำงาน ให้สอดคล้องกับตำแหน่งงานนั้น ๆ โดยบริษัทฯ มีแนวทางในการพัฒนาที่หลากหลาย เช่น การปฐมนิเทศ การจัดอบรมสัมมนาทั้งภายในและภายนอกองค์กร การฝึกอบรมจากผู้มีประสบการณ์ในองค์กร การสอนงานโดยหัวหน้างาน

การพัฒนาและฝึกอบรมจะดำเนินการโดยยึดกรอบแผนการพัฒนาและฝึกอบรมที่กำหนดขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ พันธกิจและทิศทางการดำเนินธุรกิจจัดทำ Career Path ที่เหมาะสมและสัมพันธ์กับความสามารถหรือ สมรรถนะ (Competency) ของพนักงาน ซึ่งเป็นเกณฑ์หนึ่งของเส้นทางหรือแผนผังความหนาในสายอาชีพของพนักงานที่เริ่มตั้งแต่ก้าวเข้าสู่องค์กร การก้าวขึ้นเป็นผู้บริหาร จนกระทั่งเกษียณอายุ

การประเมินผลการปฏิบัติงาน

การประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานในองค์กร ประกอบไปด้วยตัวชี้วัดด้วยเครื่องมือบริหารเป้าหมาย (Objectives and Key Results, OKRs) และ ชีตความสามารถ (Competency) โดยได้นำผลการประเมินมาใช้ในการบริหารจัดการ ทางด้านการจ่ายผลตอบแทน การฝึกอบรมและพัฒนา และความก้าวหน้าในสายอาชีพ เป็นต้น

สภาพแวดล้อมในการทำงาน

การดูแลสภาพแวดล้อมในการทำงาน เพื่อให้บุคลากรมีสุขภาพกายสุขภาพใจที่ดี และมีความปลอดภัยในการทำงาน บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการดูแลความปลอดภัย สุขอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานของบริษัทฯ โดยมีการออกแบบสถานที่ทำงานให้ทันสมัย สวยงาม พนักงานสามารถมีปฏิสัมพันธ์กันได้อย่างดี มีระบบรักษาความปลอดภัยในการเข้าทำงาน มีการจัดการบริหารสุขอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานทั้งในพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ส่วนตัวของพนักงานให้สะอาดและเป็นระเบียบเรียบร้อย ในด้านสุขภาพร่างกายของพนักงาน มีการจัดการตรวจสุขภาพประจำปี การฉีดวัคซีนไข้หวัดใหญ่ การส่งเสริมการออกกำลังกายโดยมีสวัสดิการฟิตเนสให้พนักงานได้ออกกำลังกายได้ทุกวัน ทำให้สถิติการเกิดอุบัติเหตุ อัตราการหยุดงาน อัตราการเจ็บป่วยจากการทำงานไม่มี เกิดขึ้นตลอดปี

ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในรอบระยะเวลาที่ผ่านมา

- ไม่มี -



# โครงสร้างองค์กร



## รายงานการถือหลักทรัพย์สินของกรรมการและผู้บริหาร

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	จำนวนหุ้นที่ถือ ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2561	จำนวนหุ้นที่ถือ ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2562	จำนวนหุ้นที่ถือ ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2563	จำนวนหุ้นที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น (ลดลง)	สัดส่วนการถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ
1	นายสุทธิชัย สังขมณี	ประธานกรรมการ และ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	-	-	-	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ						
2	นายอภิมุข สุขประสิทธิ์	รองประธานกรรมการ และ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	-	-	-	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ						
3	นายกัมปนาท โลหเจริญวนิช	ประธานกรรมการตรวจสอบ	-	-	-	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ						
4	ดร.ปรีเปรม นนทสิทธิ์	กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการบริหารความเสี่ยง	-	-	-	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ						
5	นางพจนารถ ปริภุทรภากร	ประธานบริษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	-	-	-	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ						
6	นายนิรติ เชยกลิ่น	กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน และประธาน กรรมการบริหาร	-	-	-	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ						
7	นายศรศักดิ์ สมวัฒนา <sup>/1</sup>	กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการบริษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน กรรมการบริหาร และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	71,718,214	79,228,214	79,228,214	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		3,111,810	3,111,810	3,111,810	-	-
8	นายฐิติมา รุ่งขวัญศิริโรจน์	กรรมการและกรรมการบริหาร	-	-	-	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ						
9	นายณัฐวุฒิ มัธยมจันทร์	กรรมการบริษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และ กรรมการบริหาร	-	-	-	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-	-	-

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทไม่มีการถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 25 ของหุ้นที่ออกแล้วของบริษัท

รายงานการถือหลักทรัพย์ของผู้บริหาร

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	จำนวนหุ้น ที่ถือ ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2561	จำนวนหุ้น ที่ถือ ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2562	จำนวนหุ้น ที่ถือ ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2563	จำนวนหุ้น ที่มีการ เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น (ลดลง)	สัดส่วน การถือหุ้น คิดเป็น ร้อยละ
1	นายันทชาติ กลีบพิพัฒน์	ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการ สายงานธุรกิจ 1	-	-	-	-	-
	คู่สมรสและบุตร ที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ						
2	นายรณชัย ไตรยสุนันท์	กรรมการผู้อำนวยการสายงาน ธุรกิจ 2	-	-	-	-	-
	คู่สมรสและบุตร ที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ						
3	นายสุรพงษ์ เจียมอ่อน	ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการ สายงานธุรกิจ 3	-	-	-	-	-
	คู่สมรสและบุตร ที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ						
4	นายจิรเดช นุตสถิตย์	ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการ สายงานการเงิน และประธาน เจ้าหน้าที่บริหารการเงิน	-	-	-	-	-
	คู่สมรสและบุตร ที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ						



ผู้ถือหุ้นรายใหญ่



ตามที่บริษัท เนอวานา ได้อิ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ได้แจ้งการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น จากการซื้อขายหุ้นระหว่างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทสองกลุ่ม คือ บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ("สิงห์ เอสเตท") และ นางวัฒนา สมวัฒนา และนายศรศักดิ์ สมวัฒนา ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทจำนวน 711,855,320 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51.56 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท (กล่าวคือ นางวัฒนา สมวัฒนา ซื้อหุ้นของบริษัทจำนวน 427,639,201 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 30.97 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท และนายศรศักดิ์ สมวัฒนา ซื้อหุ้นของบริษัทจำนวน 284,216,119 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 20.59 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท) จากสิงห์ เอสเตท ในราคา 2.52 บาทต่อหุ้น รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 1,793,875,406.40 บาท ซึ่งส่งผลให้บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่สำคัญ คือ นางวัฒนา สมวัฒนา ถือหุ้นของบริษัทจำนวน 560,080,515 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 40.56 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท และนายศรศักดิ์ สมวัฒนา ถือหุ้นของบริษัทจำนวน 363,444,333 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 26.33 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท

ในการนี้ นางวัฒนา สมวัฒนา และนายศรศักดิ์ สมวัฒนา (ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลที่มีความสัมพันธ์หรือกระทำการร่วมกันเพื่อการเข้าถือหลักทรัพย์ตามกฎหมายหลักทรัพย์ (parties acting in concert)) มีหน้าที่ต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่เหลือทั้งหมดของบริษัทเป็นจำนวน 457,075,130 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 33.11 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทในราคา 2.52 บาทต่อหุ้น จากผู้ถือหุ้นของบริษัททุกรายตามประกาศที่ ทจ. 12/2554 โดย นางวัฒนา สมวัฒนา และนายศรศักดิ์ สมวัฒนา ได้ทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่เหลือทั้งหมดของบริษัท ตั้งแต่วันที่ 19 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564

ในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 บริษัทได้รับแบบรายงานผลการซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 256-2) ของ นางวัฒนา สมวัฒนา และนายศรศักดิ์ สมวัฒนา ในฐานะผู้ทำข้อเสนอซื้อ หลังจากการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ได้เสร็จสิ้น มีผู้ถือหุ้นแสดงเจตนาขายหุ้นที่ 104,615,216 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 7.58 ซึ่งจำนวนหลักทรัพย์ที่ถือโดยผู้ทำข้อเสนอซื้อแต่ละราย ณ สิ้นสุดวันที่ทำข้อเสนอซื้อเป็นดังนี้ นางวัฒนา สมวัฒนา ถือหุ้นบริษัทจำนวน 664,695,776 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 48.14 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท และนายศรศักดิ์ สมวัฒนา ถือหุ้นของบริษัทจำนวน 363,444,333 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 26.33 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท ต่อมาในวันที่ 1 มีนาคม 2564 บริษัทได้รับทราบถึงการซื้อขายหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ดังนี้ นายฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุล ได้เข้าซื้อหุ้นของบริษัทจำนวน 105,000,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.60 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท จาก นางวัฒนา สมวัฒนา ส่งผลให้รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 5 มีนาคม 2564 เป็นดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่	ณ 5 มีนาคม 2564	
		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	นางวัฒนา สมวัฒนา	559,695,776	40.54
2	นายศรศักดิ์ สมวัฒนา	363,444,333	26.33
3	นายฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุล	105,000,000	7.61
4	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	44,383,000	3.21
5	นายอนุชาติ อังสุเมธางกูร	34,467,547	2.50
6	CPYI CLT A/C 0182688-1008	20,000,064	1.45
7	นายมนต์ชัย ลีศิริกุล	20,000,000	1.45
8	THAILAND SECURITIES DEPOSITORY CO., LTD FOR DEPOSITOR	18,800,729	1.36
9	N.C.B TRUST LIMITED-NORGES BANK 11	17,707,800	1.28
10	นางสาวดรุณีย์ ลีศิริกุล	17,383,600	1.26
11	อื่น ๆ	179,717,129	13.01
รวม		1,380,599,978	100.00



โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ 10 ลำดับแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	
		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) <sup>/1</sup>	711,855,320	51.56
2	นางวัฒนา สมวัฒนา <sup>/2</sup>	132,441,314	9.59
3	CREDIT SUISSE AG, SINGAPORE BRANCH	71,718,214	5.20
4	CPYI CLT A/C 0182688-1008	41,653,164	3.02
5	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	38,536,900	2.80
6	นายอนุชาติ อังสุเมธางกูร	34,467,547	2.50
7	N.C.B TRUST LIMITED-NORGES BANK 11	29,679,800	2.15
8	นายมนต์ชัย ลีศิริกุล	26,350,100	1.91
9	THAILAND SECURITIES DEPOSITORY CO., LTD FOR DEPOSITOR	18,800,729	1.36
10	นางสาวดรุณีย์ ลีศิริกุล	17,383,600	1.26
11	อื่น ๆ	257,713,290	18.65
	รวม	1,380,599,978	100.00

หมายเหตุ /1 บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
/2 นางวัฒนา สมวัฒนา เป็นมารดาของนายศรศักดิ์ สมวัฒนา ซึ่งเป็นกรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

# นโยบายและ ภาพรวมการ ประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2537 ด้วย  
ทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 5 ล้านบาท ซึ่งต่อมาบริษัทฯ  
ได้จดทะเบียนเข้าตลาดหลักทรัพย์ (MAI) เมื่อวันที่ 23  
กรกฎาคม 2558 โดยมีทุนจดทะเบียน 130 ล้านบาท และ  
ทุนชำระแล้ว 130 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2559 ได้รับโอนหุ้นทั้งหมดของ  
บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“เนอวานา”) และ  
รับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) ของ  
เนอวานา มาเป็นของบริษัทฯ โดยมีการเพิ่มทุนจดทะเบียน  
และทุนชำระแล้ว จาก 130 ล้านบาท มาเป็น 1,180.60 ล้านบาท

ตามที่บริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์  
เอ็ม เอ ไอ (mai) ตั้งแต่วันที่ 23 กรกฎาคม 2558 และต่อมา  
บริษัทฯ ได้ยื่นคำขอให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พิจารณา  
อนุมัติให้หลักทรัพย์ของ NVD ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่ง  
ประเทศไทย (SET) นั้น ซึ่งทางตลาดหลักทรัพย์ฯ พิจารณาแล้ว  
เห็นว่า NVD มีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาด  
หลักทรัพย์ฯ เรื่อง การรับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลัก  
ทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558

ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้มีมติเห็นควรกำหนดให้หลักทรัพย์จดทะเบียน  
ของ NVD จำนวน 1,380,599,978 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท  
รวม 1,380,599,978 บาท ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่ง  
ประเทศไทย (SET) โดยจัดให้หุ้นสามัญอยู่ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์  
และก่อสร้าง หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และใช้ชื่อย่อในการ  
ซื้อขายหลักทรัพย์ว่า “NVD” เช่นเดิม ตั้งแต่วันที่ 24 พฤษภาคม  
2561 เป็นต้นไป

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ การพัฒนาที่ดินเพื่อการจัดจำหน่ายทั้งในโครงการจัดสรร และนอกโครงการจัดสรร การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ และคอนโดมิเนียม นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังดำเนินธุรกิจรับจ้างการก่อสร้างบ้านให้กับลูกค้า ทั้งในโครงการจัดสรรที่บริษัทพัฒนาเอง บนที่ดินของลูกค้า และร่วมพัฒนาโครงการกับเจ้าของที่ดิน (Turnkey Solution) และรับจ้างงานก่อสร้างทั่วไป เช่น งานก่อสร้างวิลล่าให้กับรีสอร์ท หอพักคนงาน สถานีบริการน้ำมัน เป็นต้น

ประกอบกับ การขายสินค้าประเภทวัสดุก่อสร้างที่ทางบริษัทฯ ผลิตเองให้กับบุคคลภายนอก ได้แก่ รั้วสำเร็จรูป เสา-คาน-แผ่นคอนกรีตสำเร็จรูป นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างและเปิดใช้อาคารจอดรถแล้วเสร็จแห่งแรกของบริษัทฯ ในซอยเฉยพ่วง ใกล้กับรถไฟฟ้าสถานีที่จตุจักร และรถไฟฟ้าใต้ดินสถานีหมอชิต เพื่อเป็นการสร้างรายได้ประจำอีกทางหนึ่งของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยอย่างครบวงจร



## นโยบายในการดำเนินงานของบริษัท

ในปี 2563 บริษัทฯ มีเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจดังนี้

### เป้าหมายด้านการดำเนินธุรกิจ

- ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย** บริษัทฯ เน้นการเปิดตัวโครงการที่มีศักยภาพสูง โดยมีการศึกษาสภาวะตลาดและความต้องการของผู้บริโภคอย่างละเอียด จำนวนยูนิต และรูปแบบการพัฒนาโครงการจะถูกกำหนดให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภค โดยอ้างอิงจากข้อมูลของการขายและการตลาด เน้นช่องทางการตลาดที่ก่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดและมีเนื้อหาที่น่าสนใจ เพื่อความได้เปรียบเชิงการแข่งขัน เนื่องด้วยสภาวะเศรษฐกิจที่มีความไม่แน่นอนและมีความผันผวน บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการบริหารงานขาย งานก่อสร้าง และความมีวินัยทางการเงินอย่างสมดุล
- ธุรกิจรับจ้างก่อสร้าง** และบริหารงานโครงการกับเจ้าของที่ดิน บริษัทฯ วางแผนที่จะขยายการลงทุนในรูปแบบใหม่ ภายใต้แนวคิด “Turnkey Solution” ซึ่งเป็นการลงทุนร่วมกับเจ้าของที่ดิน หรือแลนด์ลอร์ด ทั้งนี้ ภายใต้การร่วมทุนแบบ Turnkey Solution นั้น บริษัทฯ จะเป็นผู้ดำเนินการพัฒนาโครงการให้หมดแบบครบวงจร ตั้งแต่การออกแบบ การขาย การตลาด การก่อสร้าง การโอนกรรมสิทธิ์ และบริการหลังการขาย โดยโครงการจะใช้แบรนด์ของเนอวานา ซึ่งเจ้าของที่ดินจะได้ไม่ต้องประสบกับปัญหาและความวุ่นวาย ถือว่าเป็นการพัฒนาที่ดินให้มีศักยภาพสูงสุด และเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ที่ดิน โดยเจ้าของที่ดินจะสามารถรับรู้รายได้จากการที่ลูกค้าโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินก่อนการปลูกสร้าง (สัญญาบ้านสร้าง) ในส่วนของบริษัทฯ ก็จะสามารถเพิ่มโอกาสในการพัฒนาโครงการบนทำเลศักยภาพอีกด้วย
- ธุรกิจเพื่อสร้างรายได้ประจำ (Recurring Income)** บริษัทฯ มุ่งเน้นให้อสังหาริมทรัพย์เติบโตอย่างยั่งยืน และลดการผันผวนของรายได้ บริษัทฯ จึงเริ่มทำธุรกิจเพื่อสร้างรายได้ประจำ เช่น อาคารที่จอดรถ อพาร์ทเมนต์ บริเวณซอยเฉยพ่วง ซึ่งใกล้กับสำนักงานให้เช่าหลายอาคาร และที่จอดรถแล้วเสร็จใกล้รถไฟฟ้า สถานีจตุจักร และรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีหมอชิต นอกจากนี้บริษัทฯ มีแผนที่จะลงทุนอื่นเพิ่มเติม อาทิเช่น พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีก เพื่อเพิ่มโอกาสทางธุรกิจให้บริษัทฯ มีรายได้หลากหลายช่องทางมากขึ้น

### เป้าหมายด้านการบริหารงาน

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะดำเนินงานด้วยความโปร่งใส และมีธรรมาภิบาล โดยมีการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่เหมาะสม เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและเสริมสร้างความเท่าเทียมกันระหว่างผู้ถือหุ้นทุกราย รวมทั้งบริษัทฯ มีการจัดวางระบบการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบอิสระภายในและภายนอก เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการบริหารงานและการดำเนินธุรกิจของ บริษัทฯ มีความถูกต้องและโปร่งใส

## การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

### ปี 2561

**เดือนกุมภาพันธ์** บริษัทฯ เปิดขายโครงการบ้านยันทริเรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพมหานครอย่างเป็นทางการ (Grand Opening) ซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2561 ที่ผ่านมา

**เดือนมีนาคม** บริษัทฯ เปิดขายโครงการเนอวานา ดีฟายน์ ศรีนครินทร์-พระราม 9 อย่างไม่เป็นทางการ (Soft Launch) บริเวณถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า (ตัดใหม่) เป็นโครงการทาวน์โฮม 3-3.5 ชั้น จำนวน 173 ยูนิต โดยเปิดให้ลูกค้าเข้าชมบ้านตัวอย่าง ซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี ทำให้สามารถปิดการขายบ้านในโซนแรกภายในวันเดียว

**เดือนพฤษภาคม** ตามที่บริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) ตั้งแต่วันที่ 23 กรกฎาคม 2558 และต่อมาบริษัทฯ ได้ยื่นคำขอให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ พิจารณานุมัติให้หลักทรัพย์ของ NVD ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) นั้น ซึ่งทางตลาดหลักทรัพย์ฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า NVD มีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง การรับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558 ดังนั้นจึงเห็นควรกำหนดให้หลักทรัพย์จดทะเบียนของ NVD จำนวน 1,380,599,978 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาทรวม 1,380,599,978 บาท ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) โดยจัดให้หุ้นสามัญอยู่ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และใช้ชื่อย่อในการซื้อขายหลักทรัพย์ว่า "NVD" เช่นเดิม ตั้งแต่วันที่ 24 พฤษภาคม 2561 เป็นต้นไป

และในเดือนเดียวกัน บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจาก 1,380,599,978 บาท เป็น 1,681,719,973 บาท เพื่อรองรับการแปลงสภาพ ESOP และ NVD-W1

**เดือนมิถุนายน** บริษัทฯ ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวน 1,200 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ แบบมีหลักประกัน มูลค่า 1,000 ล้านบาท อายุ 2 ปี และหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ แบบไม่มีหลักประกัน มูลค่า 200 ล้านบาท อายุ 1 ปี เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน การขยายกิจการ การลงทุน และ/หรือชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมถึงการชำระคืนเงินกู้ของบริษัทฯ

และในเดือนเดียวกัน บริษัทฯ ได้ขายเงินลงทุนทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ในบริษัท แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 595,600 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 14.89 ของทุนจดทะเบียนของแลนด์ ซึ่งเป็นเงินลงทุนที่บริษัทฯ ถือตั้งแต่ปี 2549 ก่อนการควบรวมกับบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยขายให้กับบริษัท มาสเตอร์ แอนด์ มอร์ จำกัด ในราคาหุ้นละ 41.9745 บาท หรือคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 25,000,000 บาท โดยวัตถุประสงค์เป็นการขายเงินลงทุนที่บริษัทฯ ไม่มีอำนาจในการบริหารจัดการ ซึ่งเป็นไปตามแผนบริหารการลงทุนของบริษัทฯ ขณะที่แผนการใช้เงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการของบริษัทฯ ทั้งนี้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทก่อนการขายเงินลงทุน ร้อยละ 14.89 และหลังการขายเงินลงทุนร้อยละ 0.00

**เดือนกรกฎาคม** บริษัทฯ เพิ่มหลักทรัพย์ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 (NVD-W1) จำนวน 276,119,950 หน่วย ออกและจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามอัตราส่วนการถือหุ้น โดยมีอายุ 3 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ เริ่มใช้สิทธิวันแรก 31 พฤษภาคม 2562 และใช้สิทธิครั้งสุดท้ายในวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 ในราคาการใช้สิทธิ 8 บาทต่อหุ้น โดยเริ่มทำการซื้อขายในวันที่ 24 กรกฎาคม 2561



**เดือนสิงหาคม** บริษัทฯ ได้เข้าลงนามในสัญญาร่วมทุนกับบริษัท DH Asia Investment Orchid PTE LTD. (บริษัทย่อยในเครือของ DAIWA HOUSE INDUSTRY CO., LTD.) และ บริษัท คลังสินค้านานาชาติ จำกัด เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2561 ("สัญญาร่วมทุน") เพื่อร่วมกันจัดตั้งบริษัทร่วมทุนสำหรับการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยว ("บริษัทร่วมทุน") ภายใต้ชื่อโครงการ “เนอวานา ปียอนด์ กรุงเทพฯ” (ปัจจุบันเปลี่ยนเป็นชื่อโครงการ “เนอวานา ปียอนด์ พระราม 9 – กรุงเทพฯ”) บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 27 ไร่ บนถนนกรุงเทพฯตัดใหม่ (ถนนศรีนครินทร์ร่วมเกล้า) โดยมีมูลค่าโครงการประมาณ 2,600 ล้านบาท มูลค่าเงินลงทุนรวมประมาณ 1,633 ล้านบาท แบ่งเป็นที่ดิน 756 ล้านบาท และค่าพัฒนา 877 ล้านบาท

**เดือนตุลาคม** บริษัทฯ ได้ร่วมลงทุนกับเจ้าของที่ดินโดยการดำเนินธุรกิจแบบ “Turnkey Solution” ในจังหวัดอุดรธานี บริเวณหนองประจักษ์ บนพื้นที่ 10 ไร่ พัฒนาโครงการบ้านเดี่ยว สูง 3 ชั้น จำนวน 40 ยูนิต ราคา 25-50 ล้านบาท มูลค่าโครงการประมาณ 1,000 ล้านบาท โดยได้เปิดขายรอบวีไอพีไปแล้วเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2561 ที่ผ่านมา ซึ่งได้รับความสนใจเป็นอย่างมาก มียอดขายแล้วจำนวน 9 ยูนิต คิดเป็นมูลค่า 240 ล้านบาท และจะมีการเปิดตัวอย่างเป็นทางการในไตรมาส 1 ปี 2562

ทั้งนี้ภายใต้การร่วมทุนแบบ Turnkey Solution นั้น บริษัทฯ จะเป็นผู้ดำเนินการพัฒนาโครงการให้หมดแบบครบวงจร ตั้งแต่ การออกแบบ การขาย การตลาด การก่อสร้าง การโอนกรรมสิทธิ์ และบริการหลังการขาย โดยโครงการจะใช้แบรนด์ของเนอวานา ซึ่งเจ้าของที่ดินจะไม่ต้องประสบกับปัญหาและความวุ่นวาย เป็นการพัฒนาที่ดินให้มีศักยภาพสูงสุดและเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับที่ดินนั้น ๆ ซึ่งเจ้าของที่ดินจะสามารถรับรู้รายได้จากการที่ลูกค้าโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินก่อนการปลูกสร้าง (เป็นสัญญาบ้านสังสร้าง)

//////////////////////////////////// **ปี 2562** //////////////////////////////////////

**เดือนมีนาคม** บริษัทฯ เปิดขายโครงการเนอวานา ปียอนด์ พระราม9-กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนกับไดวะ เฮ้าส์ อินดัสทรี กรุ๊ป (DH) ผู้นำในการรับสร้างบ้านแบบสำเร็จรูป อันดับ 1 ในญี่ปุ่น โดย NVD และ DH (ผ่านบริษัทย่อย DH Asia Investment Orchid Pte. Ltd.) ต่างถือหุ้นในบริษัทร่วมทุนซึ่งก่อตั้งขึ้นในปี 2561 “บริษัท เนอวานา ไดวะ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด” (Nirvana Daiwa Development (NDD)) ในสัดส่วนร้อยละ 49 เท่ากัน ส่วนหุ้นส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 2 ถือโดยนักลงทุนอิสระ ทั้งนี้ โครงการประกอบด้วยบ้านเดี่ยวสามชั้นรูปแบบใหม่จำนวนทั้งสิ้น 85 หน่วย ในราคาเริ่มต้นที่ 25 ล้านบาท

โครงการที่เกิดจากความร่วมมือกับพันธมิตรอีกหนึ่งโครงการ ได้แก่ เนอวานา ปียอนด์ อุดรธานี ซึ่งเป็นโครงการ Turnkey Solution ในต่างจังหวัดโครงการแรกที่ได้เปิดตัวในปีนี้ Turnkey Solution เป็นความร่วมมือระหว่างเจ้าของที่ดินและ NVD ในการผสานความแข็งแกร่งของผลิตภัณฑ์กับเจ้าของที่ดินทั่วประเทศในการพัฒนาโครงการ ซึ่งจะช่วยสร้างแบรนด์เนอวานาให้เป็นที่รู้จักได้ในวงกว้างขึ้น นอกจากนี้ยังสามารถสร้างรายได้จากธุรกิจรับสร้างบ้านให้สามารถเป็นรายได้ที่ประจักษ์มาเสมอมากยิ่งขึ้นต่อไป อีกทั้ง NVD ไม่จำเป็นต้องซื้อที่ดินเอง แต่สามารถให้บริการในการพัฒนาโครงการจัดสรรได้อย่างครบวงจร เนอวานา ปียอนด์ อุดรธานี เริ่มเปิดขายในช่วงปลายเดือนมีนาคม โดยเปิดบ้านตัวอย่าง 2 รูปแบบ ได้แก่ Space และ Mind ซึ่งนับว่าได้รับการตอบรับอย่างดีมากลูกค้า การเปิดตัวอย่างเต็มรูปแบบของบ้านตัวอย่างทั้ง 3 รูปแบบในไตรมาส 2

**เดือนมิถุนายน** บริษัทฯ เปิดขายโครงการคอนโดมิเนียม เดอะ โมส อีสราภาพ บาย เนอวานา (The Most Itsaraphap by Nirvana) คอนโดมิเนียมสูง 8 ชั้น จำนวน 196 ยูนิต บนถนนอิสราภาพ ใกล้โรงพยาบาลศิริราช และรถไฟฟ้า 3 สาย สายสีน้ำเงิน สายสีส้ม และสายสีแดงอ่อน ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ทำให้มียอดขายกว่า 70% ภายใน 2 วัน

และในเดือนเดียวกัน บริษัทฯ ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพิ่มเติม โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ แบบไม่มีหลักประกัน มูลค่า 283 ล้านบาท อายุ 1 ปี เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน การขยายกิจการ การลงทุน และ/หรือชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมถึงการชำระคืนเงินกู้ของบริษัทฯ

**เดือนสิงหาคม** บริษัทฯ เปิดขายโครงการบ้านยันทรีเรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมริมแม่น้ำเจ้าพระยาอย่างเป็นทางการ (Grand Opening) ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมระดับอัลตราลักซ์วรี โครงการเดียวของบริษัท มูลค่าโครงการรวมกว่า 6,000 ล้านบาท เป็นอาคารสูง 45 ชั้น จำนวน 133 ยูนิต ใกล้ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ และรถไฟฟ้าสายสีทอง ได้รับ 2 รางวัลจากเวที Asia Pacific Property Awards 2019-2020 ในสาขา Residential High-rise Architecture Thailand และ Residential Highrise Development Thailand เป็นเครื่องการันตีความโดดเด่นของงานดีไซน์และสถาปัตยกรรม

//////////////////////////////////// **ปี 2563** //////////////////////////////////////

**เดือนมิถุนายน** บริษัทฯ เปิดขายโครงการเนอวานา ปียอนด์ บางนา-แอทยู พาร์ค (Nirvana BEYOND Bangna-Att U Park) ในรูปแบบ Exclusive Sales ไปเมื่อวันที่ 21-22 มิถุนายนที่ผ่านมา ซึ่งเป็นโครงการ Turnkey Solution มูลค่าโครงการรวม 1,000 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 3 ชั้น ระดับราคาเริ่มต้น 25 ล้านบาท ไปจนถึง 50 ล้านบาท จำนวน 35 หลัง ซึ่งบริษัทฯ ได้ร่วมพัฒนากับเจ้าของที่ดิน ผู้พัฒนาโครงการ Att-U Park ซึ่งเป็น Community Mall และได้รับการตอบรับที่ค่อนข้างดี

**เดือนสิงหาคม** บริษัทฯ เปิดขายโครงการเนอวานา เอลเมนต์ เป็นโครงการบ้านซีรีย์ใหม่ของเนอวานา ในรูปแบบบ้านเดี่ยวสองชั้นระดับราคาเริ่มต้นที่ 8 ล้านบาทไปจนถึง 15 ล้านบาท ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวสองชั้นจำนวน 172 หลัง แบ่งเป็น 4 รูปแบบตามขนาดพื้นที่ใช้สอย ถือว่าเป็นโครงการที่ 2 ในการพัฒนาโครงการย่านบางนา (Bangna Township) งาน Exclusive Presales Event ได้จัดไปเมื่อวันที่ 29-30 สิงหาคมที่ผ่านมา และได้รับการตอบรับที่ค่อนข้างดี

**เดือนพฤศจิกายน** บริษัทฯ ได้รับจดหมายจากผู้ถือหุ้นกลุ่มใหญ่ เรื่อง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นที่จะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ และการซื้อขายหุ้นระหว่างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยที่กลุ่มสมพัฒนายจะเข้าซื้อหุ้นจำนวน 711,855,320 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51.56 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ จากสิงห์ เอสเตท ในราคา 2.52 บาทต่อหุ้น

กลุ่มผู้ถือหุ้น	ก่อนการซื้อขายหุ้น		หลังการซื้อขายหุ้น	
	จำนวนหุ้น	คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ	จำนวนหุ้น	คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ
สิงห์ เอสเตท	711,855,320	51.56	-	-
กลุ่มสมพัฒนา*	286,379,307*	20.74*	998,234,627	72.30

\* กลุ่มสมพัฒนา ได้แก่ นางวัฒนา สมวัฒนา 132,441,314 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 9.59 นายศรศักดิ์ สมวัฒนา 79,228,214 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 5.74 นายอนุชาติ อังสุเมธางกูร 34,467,547 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 2.50 นายฐานิศร คูสุวรรณ 18,800,729 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.36 นางสาวจิตาภา แตรตุลาการ 9,244,900 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.67 นายวิเชียร เจียกเจิม 8,050,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.58 นางจัทมาศ สมวัฒนา 3,111,810 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.23 นางสาวกุลิสรา อังสุเมธางกูร 1,034,793 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.07

//////////////////////////////////// **2564** //////////////////////////////////////

**เดือนมกราคม** บริษัทฯ ได้รับจดหมายจากผู้ถือหุ้นกลุ่มใหญ่ เรื่อง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นที่จะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ และการซื้อขายหุ้นระหว่างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้ข้อสรุปว่า นางวัฒนา สมวัฒนา และนายศรศักดิ์ สมวัฒนา จะเป็นผู้เข้าซื้อหุ้นจำนวน 711,855,320 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51.56 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ จากสิงห์ เอสเตท ในราคา 2.52 บาทต่อหุ้น รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 1,793,875,406.40 บาท (“ธุรกรรมซื้อขายหุ้น”) โดยธุรกรรมซื้อขายหุ้นได้แล้วเสร็จในวันที่ 6 มกราคม 2564 ซึ่งส่งผลให้

บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่สำคัญ ดังนี้

กลุ่มผู้ถือหุ้น	ก่อนการซื้อขายหุ้น		หลังการซื้อขายหุ้น	
	จำนวนหุ้น	คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ	จำนวนหุ้น	คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ
สิงห์ เอสเตท	711,855,320	51.56	-	-
นางวัฒนา สมวัฒนา	132,441,314	9.59	560,080,515	40.57
นายศรศักดิ์ สมวัฒนา	79,228,214	5.74	363,444,333	26.33

โดยส่งผลให้บริษัทฯ สิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยของสิงห์ เอสเตท ตั้งแต่วันที่ 6 มกราคม 2564 เป็นต้นไป

ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

ณ. 31 ธันวาคม 2563 บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในเครือบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัทจำนวนร้อยละ 51.56 ซึ่งประกอบธุรกิจอยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน คือ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง เพื่อให้การประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายเพื่อแบ่งแยกขอบข่ายในการดำเนินธุรกิจระหว่างบริษัทฯ ดังนี้

รายการ	บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน)	บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)
กำหนดให้มีการแบ่งแยกธุรกิจระหว่างบริษัทฯ กับ บมจ. สิงห์ เอสเตท	ดำเนินธุรกิจหลัก 3 ธุรกิจ ได้แก่ <ul style="list-style-type: none"><li>- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย โดยเน้นลูกค้าระดับต่ำกว่า Luxury</li><li>- ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง</li><li>- ธุรกิจขายสินค้าวัสดุก่อสร้าง</li></ul>	ดำเนินธุรกิจหลัก 3 ธุรกิจ ได้แก่ <ul style="list-style-type: none"><li>- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ในเน้นลูกค้าระดับ Luxury<sup>1</sup> และระดับ Super Luxury<sup>2</sup> และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยประเภทแนวราบ โดยเน้นลูกค้าระดับ Luxury<sup>3</sup></li><li>- ธุรกิจโรงแรม</li><li>- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า (เช่น พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า อาคารสำนักงาน)</li></ul>
การแบ่งแยกการจัดการ	มีทีมผู้บริหารและพนักงานแยกออกจากกัน คณะกรรมการบริษัท <sup>4</sup> ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"><li>1. นายสุทธิชัย สังขมณี</li><li>2. นายอภิมุข สุขประสิทธิ์</li><li>3. นายกัมปนาท โลหเจริญวนิช</li><li>4. นางพจนารถ ปริญภัทรภากร</li><li>5. ดร.ปรีเปรม นนทสิริรักษ์</li><li>6. นายนริศ เชยกลิน</li><li>7. นายณัฐวุฒิ มัธยมจันทร์</li><li>8. นางฐิติมา รุ่งขวัญศิริโรจน์</li><li>9. นายศรศักดิ์ สมวัฒนา</li></ul> ผู้บริหารของบริษัท <sup>5</sup> ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"><li>1. นายศรศักดิ์ สมวัฒนา</li><li>2. นายณัฐวุฒิ มัธยมจันทร์<sup>6</sup></li><li>3. นายสุรพงษ์ เจียมอ่อน</li><li>4. นายนันทชาติ กลีบพิพัฒน์</li><li>5. นายรณชัย ไตรยสุนันท์</li><li>6. นายจิรเดช นุตสถิตย์</li></ul>	มีทีมผู้บริหารและพนักงานแยกออกจากกัน
นโยบายการจัดซื้อที่ดิน	ไม่แข่งขันกันในการจัดซื้อที่ดิน <sup>7</sup>	ไม่แข่งขันกันในการจัดซื้อที่ดิน
ไม่มีนโยบายช่วยเหลือทาง การเงิน	ขึ้นกับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของบริษัทฯ	ขึ้นกับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ซึ่งเน้นกลุ่มลูกค้าระดับ Super Luxury จำนวน 1 โครงการ โดยผ่านบริษัท เนอวานา ริเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ โดยถือหุ้นร้อยละ 69.99 กับบริษัท บีพี พาร์ทเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“บีพี”) โดยถือหุ้นร้อยละ 30 ทั้งนี้ บีพีเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศสิงคโปร์ โดยมีนายปาริฉัตร แยมพันธ์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และมีอำนาจควบคุมบริษัท ทั้งนี้ บริษัทฯ จะไม่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยอื่นที่เน้นกลุ่มลูกค้าระดับ Luxury และ Super Luxury เพิ่มเติม

- /1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ซึ่งเน้นกลุ่มลูกค้าระดับ Luxury โดยทั่วไปแล้วหมายถึง คอนโดมิเนียมที่มีราคาขายตั้งแต่ 200,000 บาทต่อตารางเมตร ถึง 300,000 บาทต่อตารางเมตร
- /2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ซึ่งเน้นกลุ่มลูกค้าระดับ Super Luxury โดยทั่วไปแล้ว หมายถึง คอนโดมิเนียมที่มีราคาขายตั้งแต่ 300,000 บาทต่อตารางเมตร ขึ้นไป
- /3 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยประเภทแนวราบ ซึ่งเน้นกลุ่มลูกค้าระดับ Luxury โดยทั่วไปแล้วหมายถึง สิ่งปลูกสร้างพร้อมที่ดินที่มีราคาขายตั้งแต่ 100 ล้านบาทต่อยูนิต ขึ้นไป
- /4 ปัจจุบันคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย
  - นายวิเชียร เจียกเลิม กรรมการ ประธานกรรมการ และประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
  - นายภุชฉิน ฤทธเมธภูมิเดช กรรมการ รองประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริษัทกิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน รองประธานกรรมการบริหาร กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และกรรมการบริหารความเสี่ยง
  - นายกัมปนาท โลหเจริญวนิช กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
  - นายศรัณย์ สุภักศ์รัณย์ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการตรวจสอบ
  - นายอวิชไชย สุทธิกิจพิศาล กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
  - ม.ล.ทองมกุฏ ทองใหญ่ กรรมการ และกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
  - นายยศกร ศรีสุขสวัสดิ์ กรรมการ และกรรมการบริษัทกิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน
  - นายศรศักดิ์ สมวัฒนา กรรมการ ประธานคณะกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
  - นายจิรเดช นุตสถิตย์ กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการบริษัทกิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน

- คณะกรรมการบริษัท ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วย
1. นายสุทธิชัย สังขมณี

กรรมการอิสระ ประธานกรรมการ และประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
2. นายอภิมุข สุขประสิทธิ์

กรรมการอิสระ รองประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นายกัมปนาท โลหเจริญวนิช

กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
4. นางพจนารถ ปริญภัทรภากร

กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริษัทกิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
5. ดร.ปรีเปรม นนทสิริรักษ์

กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริหารความเสี่ยง
6. นายนริศ เชยกลิน\*

กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
7. นายณัฐวุฒิ มัธยมจันทร์\*

กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริษัทกิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (รักษาการ)
8. นางฐิติมา รุ่งขวัญศิริโรจน์\*

กรรมการ และกรรมการบริหาร
9. นายศรศักดิ์ สมวัฒนา

กรรมการ รองประธานกรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการบริษัทกิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

หมายเหตุ\* เป็นกรรมการที่เป็นตัวแทนจากผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)

- /5 ปัจจุบันผู้บริหารของบริษัท ประกอบด้วย
  - นายศรศักดิ์ สมวัฒนา ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
  - นายนันทชาติ กลีบพิพัฒน์ ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการสายงานธุรกิจ 1
  - นายรณชัย ไตรยสุนันท์ ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการสายงานธุรกิจ 2
  - นายสุรพงษ์ เจียมอ่อน ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการสายงานธุรกิจ 3
  - นายจิรเดช นุตสถิตย์ ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการสายงานการเงินผู้บริหารของบริษัท ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วย
  - นายศรศักดิ์ สมวัฒนา ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
  - นายณัฐวุฒิ มัธยมจันทร์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (รักษาการ)
  - นายนันทชาติ กลีบพิพัฒน์ ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการสายงานธุรกิจ 1
  - นายรณชัย ไตรยสุนันท์ ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการสายงานธุรกิจ 2
  - นายสุรพงษ์ เจียมอ่อน ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการสายงานธุรกิจ 3
  - นายจิรเดช นุตสถิตย์ ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการสายงานการเงิน

หมายเหตุ มีผู้บริหารเพียง 1 ท่านที่เป็นตัวแทนจากผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)

- /6 นายณัฐวุฒิ มัธยมจันทร์ ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (รักษาการ) ระหว่างวันที่ 21 ธันวาคม 2563 - 6 มกราคม 2564
- /7 การจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น ในเบื้องต้นจะมีการพิจารณาศักยภาพของที่ดินว่าสามารถพัฒนาโครงการประเภทใด และเหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับใด เพราะการซื้อที่ดินทุกครั้ง NVD จะต้องมีการจัดทำ feasibility study ในกรณีที่ที่ดินแปลงนั้น เหมาะสมที่จะพัฒนานำมาพัฒนาโครงการในระดับต่ำกว่า Luxury ทาง NVD จะซื้อมาเพื่อพัฒนาโครงการ สำหรับในกรณีที่ที่ดินมีราคาสูง ทาง NVD จะไม่ซื้อ เนื่องจากไม่สามารถนำมาพัฒนาโครงการในระดับต่ำกว่า Luxury ได้ เพราะไม่คุ้มทุน และ NVD เน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ต่ำกว่า luxury อยู่แล้ว ดังนั้น ที่ดินย่านใจกลางเมือง ซึ่งมีเนื้อที่ไม่มากนัก จึงไม่เหมาะที่จะนำมาพัฒนาโครงการที่ต่ำกว่า luxury ได้ ดังนั้น NVD จึงไม่เน้นซื้อที่ดินย่านใจกลางเมือง เช่น อโศก สุขุมวิท เป็นต้น ในทางกลับกัน S ทำสินค้าตลาดบน (Luxury and Super Luxury) ดังนั้น S จะไม่ซื้อที่ดินย่านชานเมือง เพราะ S จะะกลุ่มลูกค้าตลาดบนเท่านั้น ดังนั้นที่ดินที่ S สนใจซื้อส่วนใหญ่ เป็นย่านใจกลางเมือง ซึ่งมีราคาแพง และทำเลเหมาะสำหรับสินค้าระดับบนเท่านั้น



# ลักษณะการประกอบธุรกิจ



โครงสร้างรายได้จำแนกตามกลุ่มธุรกิจตั้งแต่ปี 2561 – 2563 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ผลิตภัณฑ์	ดำเนินการโดย	การถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ประจำปีสิ้นสุด		ประจำปีสิ้นสุด		ประจำปีสิ้นสุด	
			2560		2561		2562	
			ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (เพื่อขาย)								
• ประเภทบ้านเดี่ยว	บมจ. เนอวานา ไดอิ บจก. เอ็นวีดีเอ บจก. เนอวานา พระราม 9	100.0 99.9 99.9	486.3	16	250.0	9	247	10
• ประเภททาวน์เฮาส์	บมจ. เนอวานา ไดอิ บจก. เนอวานา ยู	100.0 99.9	403.6	14	478.9	18	272	11
• ประเภทโฮมออฟฟิศ	บมจ. เนอวานา ไดอิ	99.9	292.4	10	386.9	14	286	12
• ประเภทคอนโดมิเนียม	บจก.เนอวานา ริเวอร์	69.9	673.7	23	1,067.3	40	1,320	53
• อื่นๆ*	บมจ. เนอวานา ไดอิ บจก. เอ็นวีดีเอ บจก. เนอวานา พระราม 9	100.0 99.9 99.9	615.5	21	251.8	9	105	4
2) ธุรกิจรับก่อสร้างบ้าน	บจก. เนอวานา คอนสตรัคชั่น บจก.เอ็นวีดีจี บจก.ดีจี โฮม บจก.คิวเทค โปรดักส์	99.9 99.9 99.9 99.9	358.0	12	186,7	7	216	9
3) ธุรกิจขายวัสดุก่อสร้าง**	บจก. คิวเทค โปรดักส์	99.9	103.8	3	71.1	3	20	1
• วัสดุสำเร็จรูป								
• ประตู หน้าต่าง อลูมิเนียม	บจก. เอเทค เอ็นเตอร์ไพรส์	99.9	18.3	1	0	0	0	0
• อื่น ๆ	บจก. คิวเทค โปรดักส์ บจก.เนอวานา คอนสตรัคชั่น	99.9 99.9	3.7	0	14.3	0	2	0
รวม			2,955.3	100	2,707.0	100	2,468	100

หมายเหตุ ในปี 2561-2563 บริษัทฯ ขายที่ดินที่ไม่สามารถนำมาพัฒนาโครงการได้ ซึ่งตั้งอยู่ที่บริเวณถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า (ตัดใหม่)

## 1. ลักษณะผลิตภัณฑ์ หรือบริการ

กลุ่มบริษัท เนอวานา ไดอิ ประกอบธุรกิจโดยแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่ (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย (2) ธุรกิจรับก่อสร้างบ้าน และ (3) ธุรกิจอื่นๆ อาทิ ธุรกิจการขายวัสดุก่อสร้างและวัสดุสำเร็จรูป ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเช่า และบริหารงานก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นนอกเหนือจากโครงการบ้านจัดสรร เป็นต้น

### 1.1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย

สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยภายใต้แบรนด์ต่าง ๆ ตามรูปแบบของผลิตภัณฑ์ ราคา และกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ในแต่ละทำเล เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายในแต่ละกลุ่ม จากการศึกษาพฤติกรรมของผู้บริโภคเกี่ยวกับการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย พบว่าในแต่ละทำเล ผู้บริโภคจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่หลากหลายแตกต่างกัน บริษัทและบริษัทย่อยพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายในหลากหลายรูปแบบภายใต้แบรนด์ต่าง ๆ โดยมีผลิตภัณฑ์ ทั้งที่เป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ โฮมออฟฟิศ และคอนโดมิเนียม ปัจจุบันบริษัทฯ เน้นเลือกทำเลที่ตั้งโครงการที่มีศักยภาพ การเจริญเติบโตสูง การเดินทางสะดวก มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่พร้อมสมบูรณ์ ในเขตชั้นในของกรุงเทพและปริมณฑล รวมถึงจังหวัดหัวเมืองที่มีการเติบโตทางเศรษฐกิจสูง เน้นกลุ่มเป้าหมายที่เป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่ระดับ High-End ขึ้นไปเนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง มีไลฟ์สไตล์ที่มีความโดดเด่นเป็นเอกลักษณ์ ใส่ใจรายละเอียด พิถีพิถันในการดำเนินชีวิต ซึ่งสอดคล้องกับปรัชญาการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

CLASS	ประเภท			
	บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮาส์	โฮมออฟฟิศ	คอนโดมิเนียม
ELITE				
SUPER LUXURY			Nirvana @WORK	
LUXURY				
MIDDLE - HIGH				

รายละเอียดแต่ละประเภทของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1) โครงการประเภทบ้านเดี่ยว

ปัจจุบันบริษัทฯ พัฒนาโครงการแบ่งเป็น 3 แบรินด์ ในระดับราคาที่แตกต่างกันได้แก่ 1.เนอวานา บียอนด์ (Nirvana BEYOND) บ้านเดี่ยว 3 ชั้น ระดับราคาตั้งแต่ 25-40 ล้านบาท มีแนวคิดที่ฉีกรูปแบบการดีไซน์ทั้งโครงสร้างอาคารและพื้นที่ใช้สอยให้แตกต่างจากรูปแบบเดิมไปอย่างสิ้นเชิง ภายใต้แนวคิด “LIVE BEYOND THE NORM” เพื่อสร้างประสบการณ์การอยู่อาศัยในรูปแบบใหม่ ๆ ให้บ้านเป็นบ้านที่น่าอยู่อาศัยมากขึ้น แก้ไขปัญหาความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่รู้สึกถูกตีกรอบกับรูปแบบพื้นที่ใช้สอยที่จำกัดและคล้ายคลึงกันในโครงการอื่นทั่วไป และ 2.เนอวานา ไอคอน (Nirvana ICON) บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ระดับราคาตั้งแต่ 15-25 ล้านบาท ภายใต้แนวคิด “ICONIC LIVING SPACE” ที่เน้นการออกแบบพื้นที่ใช้สอยทั้งภายในและภายนอกให้มีความโปร่งโล่ง เป็นส่วนตัว และเชื่อมโยงพื้นที่ที่พักผ่อนได้อย่างเหมาะสมลงตัวกับความต้องการของสมาชิกทุก Generation ในครอบครัว และ 3. เนอวานา อีลิเมนต์ (Nirvana ELEMENT) บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ระดับ Luxury ราคาตั้งแต่ 8-15 ล้านบาท ซึ่งจะช่วยให้ผู้ที่ชื่นชอบและสนใจเป็นเจ้าของบ้านเดี่ยวในตระกูล เนอวานา สามารถจับจองได้ในราคาที่ต่ำลงจากที่เคยเป็นมา บริษัทฯ คาดว่า Nirvana ELEMENT Bangna จะเป็นอีกหนึ่งทางเลือกที่ดีในช่วงนี้ ที่อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยผันมาสู่แนวราบมากขึ้น

ในปี 2564 บริษัทฯ มีแผนจะเปิดตัวโครงการบ้านเดี่ยวเพิ่มอีก 2 แบรินด์ เพื่อเติมเต็มช่องว่างทางการตลาดให้ครอบคลุมกลุ่มลูกค้าเป้าหมายมากยิ่งขึ้น ได้แก่ เนอวานา คอลเลคชั่น (Nirvana Collection) บ้านเดี่ยว 3 ชั้นระดับ Elite (Ultra Luxury) ราคาตั้งแต่ 40-80 ล้านบาท และเนอวานา แอปโซลูท (Nirvana ABSOLUTE) บ้านเดี่ยว 3 ชั้น ระดับ Super Luxury ราคาตั้งแต่ 15-25 ล้านบาท

2) โครงการประเภททาวน์เฮ้าส์

ภายใต้แบรินด์ เนอวานา ดีฟายน์ (Nirvana DEFINE) ทาวน์เฮ้าส์ 3-4 ชั้น ระดับราคา 8-15 ล้านบาท จากแนวคิด “MUCH MORE THAN HOME” เพื่อที่จะเปลี่ยนทาวน์เฮ้าส์จากรูปแบบเดิมให้มีความเป็นส่วนตัวมากขึ้นไม่ซ้ำแบบใคร บริษัทฯได้ออกแบบอย่างพิถีพิถันใส่ใจในทุกรายละเอียด เพื่อตอบสนองไลฟ์สไตล์ของคนรุ่นใหม่ที่ต้องการอยู่ท่ามกลางเมือง แต่ต้องการพื้นที่ใช้สอยที่มากกว่าคอนโดมิเนียมในทำเลที่ไม่แตกต่างกัน เน้นออกแบบให้ความสูงอาคารมีความต่างระดับเพื่อให้เกิดมิติมุมมองที่แตกต่าง ทำให้เกิดช่องแสงและช่องลมผ่านได้มากกว่า ให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกโปร่งโล่งสบายมากยิ่งขึ้น

ในปี 2564 บริษัทฯ มีแผนจะเปิดตัวโครงการทาวน์เฮ้าส์เพิ่มอีก 1 โครงการ ภายใต้แบรินด์ เนอวานา ดีฟายน์ (Nirvana DEFINE) ในทำเลศักยภาพ บริเวณถนนสุขุมวิทสวีสต์ ภายใต้ชื่อ “เนอวานา ดีฟายน์ เอกมัย-รามอินทรา”

3) โครงการประเภทโฮมออฟฟิศ

พัฒนาโครงการภายใต้แบรินด์ เนอวานา แอทเวิร์ค (Nirvana @WORK) เป็นโฮมออฟฟิศที่ใส่ใจในรายละเอียด ถูกออกแบบให้มีพื้นที่ทำงานที่แตกต่างจากสำนักงานทั่วไป ทำให้เกิดประสบการณ์การทำงานที่ไม่จำเจน่าเบื่อ สร้างความสุขและความคิดริเริ่มสร้างสรรค์มากขึ้นให้เกิดขึ้นในที่ทำงาน ภายใต้แนวคิด “@WORK Create Your Own Culture” โดยที่เจ้าของธุรกิจสามารถสร้างวัฒนธรรมองค์กรในแบบที่เป็นของตัวเองได้ทีนี้ อีกทั้งด้วยทำเลศักยภาพ ทำให้คุ้มค่ากับการลงทุนสำหรับเจ้าของธุรกิจทั้งในปัจจุบันและอนาคต

4) โครงการประเภทคอนโดมิเนียม

บริษัทฯได้พัฒนาโครงการเพื่อขยายตลาดไปสู่แนวสูงเป็นแห่งแรกในระดับ Elite หรือ Ultra Luxury ภายใต้ชื่อแบรินด์ บ้านอันทรี เรสซิเดนส ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ (BANYAN TREE RESIDENCES RIVERSIDE BANGKOK) เป็น Branded Residences ที่ Collaborate กับโรงแรมแบรนด์ระดับโลก ที่จะสร้างประสบการณ์การอยู่อาศัยในระดับ World Class ทั้งจากพื้นที่พักผ่อนและการบริการ ลักษณะโครงการเป็นคอนโดมิเนียมหรูสูง 45 ชั้นในสังคมส่วนตัวเพียง 133 ยูนิต แตกต่างที่ทุกยูนิตติดโค้งน้ำเจ้าพระยา ภายใต้แนวคิด “The sanctuary for your soul” ทำให้รู้สึกถึงความผ่อนคลายจากความวุ่นวายภายนอกอย่างแท้จริง แต่ยังคงได้ความสะดวกสบายเพราะตั้งอยู่บนพื้นที่ย่านคลองสาน ห่างจากสาทรเพียง 10 นาที มีระดับราคาขายเฉลี่ย 300,000 บาทต่อตารางเมตร กลุ่มลูกค้าเป้าหมายมาจากทั้งลูกค้าภายในประเทศ และลูกค้าต่างชาติระดับ Elite ที่มองหาที่พักผ่อนเป็นส่วนตัวและสามารถส่งมอบเป็นมรดกล้ำค่าให้กับสมาชิกรุ่นต่อไปได้อย่างภาคภูมิใจ

ปัจจุบันบริษัทฯได้เพิ่มการพัฒนาโครงการแนวสูงในระดับ Middle-High Class ราคาเฉลี่ย 120,000 บาทต่อตารางเมตร ในชื่อแบรินด์ เดอะ โมสต์ (THE MOST) เป็นคอนโดมิเนียมสูง 8 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 193 ยูนิต มูลค่าโครงการ 700 ล้านบาท ภายใต้แนวคิดการออกแบบสวนสไตล์ Natural Modern เน้นบรรยากาศที่อบอุ่นและผ่อนคลาย พร้อม Vertical Garden รวมไปถึงการออกแบบห้องพักที่เน้นพื้นที่ใช้สอยที่ลงตัว ให้ความรู้สึกโปร่งโล่งคำนึงถึงทิศทางลมและแสงแดดธรรมชาติ โดยโครงการแรกตั้งอยู่บนถนนอิสรภาพใกล้แนวรถไฟฟ้าถึง 3 สายได้แก่ รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน สถานีบางขุนนนท์ รถไฟฟ้าสายสีส้ม สถานีบางขุนนนท์ (ในอนาคต) และรถไฟฟ้าสายสีแดงอ่อน (ในอนาคต) และยังใกล้โรงพยาบาลศิริราชเพียง 700 เมตร ด้วยจุดเด่นนี้ทำให้ได้ผลตอบรับที่ดีมากจากลูกค้าในช่วงเปิดตัวกลางปี 2562 ที่ผ่านมาเพียง 2 วันสร้างยอดขายได้กว่า 90% คาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าได้ภายในต้นปี 2564

ตารางแสดงระดับราคาผลิตภัณฑ์แบ่งตามแบรินด์

ประเภท	ระดับราคาผลิตภัณฑ์ (ล้านบาท)									
	ต่ำกว่า 8	8 - 10	10 - 15	15 - 20	20 - 25	25 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 ขึ้นไป
บ้านเดี่ยว								<div><div>NEW Nirvana</div><div>COLLECTION</div><div>40 – 80 MB.</div></div>		
				<div><div>Nirvana</div><div>ICON</div><div>NEW Nirvana</div><div>ABSOLUTE</div><div>15 – 25 MB.</div></div>		<div><div>Nirvana</div><div>BEYOND</div><div>25 – 40 MB.</div></div>				
		<div><div>NEW Nirvana</div><div>ELEMENT</div><div>8 – 20 MB.</div></div>								
ทาวน์เฮ้าส์		<div><div>Nirvana</div><div>DEFINE</div><div>8 – 15 MB.</div></div>								
โฮมออฟฟิศ				<div><div>Nirvana</div><div>@WORK</div><div>15 – 25 MB.</div></div>						
คอนโดมิเนียม	<div><div>the MOST</div><div>&lt; 8</div></div>							<div><div>BANYAN TREE</div><div>RESIDENCES</div><div>– RIVERSIDE BANGKOK –</div></div>		<div><div>25 - 300 MB.</div></div>



โครงการเพื่อขายในปัจจุบัน

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

โครงการ	ประเภท	กรรมสิทธิ์ที่ดิน	พื้นที่โครงการ (ไร่)	จำนวนหน่วย	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้าการก่อสร้าง	ความคืบหน้าของการขาย
เนอวานา ปียอนด์ พระราม 2	บ้านเดี่ยว	บมจ.เนอวานา ไดอิ	40-3-84.7	120	2,598	53%	32%
เนอวานา ปียอนด์ ศรีนครินทร์	บ้านเดี่ยว	บมจ.เนอวานา ไดอิ	12-2-69	58	1,014	100%	100%
เนอวานา ปียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 1	บ้านเดี่ยว	บมจ.เนอวานา ไดอิ	20-1-16	67	1063	100%	100%
เนอวานา ปียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 2	บ้านเดี่ยว	บมจ.เนอวานา ไดอิ	8-1-13	37	709	100%	97%
เนอวานา ปียอนด์ แอทบิช พัทยา	บ้านเดี่ยว	บมจ.เนอวานา ไดอิ บจก.เนอวานา พระราม 9 บจก.เอ็นวีดีเอ	4-2-41	21	410	51%	29%
เนอวานา ปียอนด์ พระรามเก้า กรุงเทพฯกรีฑา	บ้านเดี่ยว	บจก.เนอวานา ไดวะ ดีเวลลอปเม้นท์	26-3-40.4	87	2,899	63%	8%
เดอะธารา รามอินทรา	บ้านเดี่ยว	บจก.เอ็นวีดีเอ	8-3-81	53	267	75%	87%
เนอวานา ไอคอน ปิ่นเกล้า*	บ้านเดี่ยว	บจก.สินทริฎ	8-3-81	28	288	48%	43%
เนอวานา ปียอนด์ อุดรธานี*	บ้านเดี่ยว	บจก.ฉัตรชัย ดีเวลลอปเม้นท์	n/a	40	520	42%	3%
เนอวานา ปียอนด์ บางนา แอท-ยูพาร์ค*	บ้านเดี่ยว	บจก.แอท พร็อพเพอร์ตี้	n/a	35	676	17%	20%
เนอวานา แอทเวิร์ค รามอินทรา	โฮมออฟฟิศ	บมจ.เนอวานา ไดอิ	9-0-31.9	61	1,024	100%	90%
เนอวานา แอทเวิร์ค ลาดพร้าว-เกษตรนวมินทร์	โฮมออฟฟิศ	บมจ.เนอวานา ไดอิ	7-1-1	56	1,048	100%	63%
เนอวานา ดีฟายน์ ศรีนครินทร์-พระราม 9	ทาวน์เฮาส์	บจก.เนอวานา ยู	19-0-75.7	175	1756	93%	63%
คัพเวอร์ อ่อนนุช	ทาวน์เฮาส์	บมจ.เนอวานา ไดอิ	17-0-73	194	550	100%	99%
คลัสเตอร์ รามคำแหง	ทาวน์เฮาส์	บมจ.เนอวานา ไดอิ	14-2-44.5	20	101	100%	60%
เนอวานา เอเลเมนต์ บางนา	บ้านเดี่ยว	บจก.เนอวานา พระราม 9	43-2-91.0	172	2,899	40%	8%
บันยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ	คอนโดมิเนียม	บจก. เนอวานา ริเวอร์	5-1-10	133	6,506	100%	61%
เดอะ โมส อีสรภาพ	คอนโดมิเนียม	บจก. เนอวานา ยู	1-3-63	193	701	80%	72%

\*หมายเหตุ เป็นโครงการร่วมทุนกับเจ้าของที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ

นอกจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อการขายแล้ว บริษัทฯ ยังได้มีการพัฒนาที่ดินเพื่อขายทั้งในโครงการจัดสรร และนอกโครงการจัดสรร ซึ่งบริษัทฯ ได้พัฒนาที่ดินเพื่อขายตั้งแต่บริษัทประกอบธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาเป็นระยะเวลากว่า 10 ปี และการพัฒนาที่ดินเพื่อขายถือเป็นธุรกิจหลักแบบหนึ่งของบริษัทฯ ซึ่งจะดำเนินงานต่อเนื่องไปอีกการพัฒนาที่ดินเพื่อขายแบ่งออกเป็น

1. การขายที่ดินสำหรับในโครงการจัดสรร บริษัทฯได้ทำการพัฒนาที่ดินพร้อมสาธารณูปโภค ยื่นผังโครงการ เพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ทำการจัดสรรที่ดินแบ่งขายให้กับลูกค้ารายย่อยต่อไป โดยบริษัทฯจะทำสัญญาจำนวน 2 ฉบับ โดยแบ่งเป็น สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และสัญญาว่าจ้างปลูกสร้างอาคาร ในส่วนของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน บริษัทฯ จะรับรู้รายได้เป็นรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ส่วนสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคาร บริษัทฯจะรับรู้รายได้เป็นค่างานบริการงานก่อสร้างตามความคืบหน้าของงาน
2. การขายที่ดินสำหรับนอกโครงการจัดสรร บริษัทฯจะดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อขาย ซึ่งถือว่าเป็นการบริหารจัดการพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทฯจะพิจารณาขายที่ดินรอการพัฒนาที่ไม่มีศักยภาพ เช่น ที่ดินขนาดใหญ่ที่ซื้อจากเจ้าของรายเดียวโดยที่ดินไม่มีความต่อเนื่องกัน หรือที่ดินมีหน้ากว้างติดถนนเกินไป รวมถึงตำแหน่ง ขนาด และรูปร่างของที่ดินที่จะนำมาพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือที่ดินบริเวณรอบข้างโครงการปัจจุบันแต่มีทำเลที่ตั้งที่ไม่ตรงกับทิศทางหรือแผนการพัฒนาโครงการในอนาคตของกลุ่มบริษัท เนื่องจากรูปของที่ดินอาจไม่เหมาะสมหรือไม่มีความคุ้มค่าในเชิงพาณิชย์ให้แก่บุคคลภายนอกที่สนใจ

สำหรับการอนุมัติการขายที่ดิน เป็นไปตามอำนาจอนุมัติที่คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดไว้ ซึ่งบริษัทฯมีนโยบายการขายที่ดินที่ไม่ต่ำกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งผู้ประเมินอิสระจะต้องเป็นผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากทางสำนักงานกสท.

1.2) ธุรกิจรับจ้างก่อสร้าง

ภายใต้การร่วมทุนแบบ Turnkey Solution นั้น บริษัทฯ เป็นผู้ดำเนินการพัฒนาโครงการให้ทั้งหมดแบบครบวงจร ตั้งแต่การออกแบบ การบริหารงานขาย การบริหารการตลาด การก่อสร้าง การโอนกรรมสิทธิ์ และการบริการหลังการขาย ซึ่งโครงการจะใช้แบบบ้านที่อยู่ในสายการผลิต ภายใต้แบรนด์หลักต่าง ๆ ของบริษัทฯ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยเจ้าของที่ดินจะได้ประโยชน์จากการใช้ประสบการณ์การดำเนินธุรกิจของบริษัท ไม่ต้องเจอกับปัญหาและความยุ่งยากในการพัฒนาโครงการ และไม่ต้องลงทุนสร้างแบรนด์สินค้าใหม่ อีกทั้งยังเป็นการการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับที่ดินให้มีศักยภาพสูงสุด ซึ่งเจ้าของที่ดินจะสามารถรับรู้รายได้จากการที่ลูกค้าโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินก่อนการปลูกสร้าง (เป็นสัญญากู้บ้านสั่งสร้าง) ในส่วนของบริษัทฯจะสามารถเพิ่มโอกาสในการพัฒนาโครงการบนทำเลศักยภาพ ซึ่งหาได้ยากและมีราคาแพงในปัจจุบัน อีกทั้ง

ยังไม่ต้องใช้เงินจำนวนมากในการลงทุนพัฒนาโครงการ โดยบริษัทฯ จะมีรายได้จากการแบ่งผลกำไร และค่าบริหารและพัฒนาโครงการกับเจ้าของที่ดิน นอกจากนั้นตัวโครงการเองจะได้รับความเชื่อถือจากกลุ่มลูกค้าที่มีความสัมพันธ์อันดีกับเจ้าของที่ดิน ทำให้สามารถเข้าถึงลูกค้าได้ตรงกลุ่มเป้าหมายมากยิ่งขึ้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการทำธุรกิจบริหารงานก่อสร้างอาคารประเภทอื่น ๆ นอกเหนือจากที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็นงานก่อสร้างอาคารกระจายสัญญาณอินเทอร์เน็ต บริเวณพื้นที่ห้างไกล (Telecom Sector) การบริหารงานก่อสร้างอาคารรีสอร์ทที่ประเทศมัลดีฟส์ งานก่อสร้างหอพักคนงาน เชียงราย และสถานีบริการน้ำมัน ปทุมธานี และสงขลา เป็นต้น

1.3) ธุรกิจขายวัสดุก่อสร้าง และธุรกิจอื่นๆ

1. ธุรกิจขายวัสดุก่อสร้างและรั้วสำเร็จรูป เป็นการทำธุรกิจเพื่อสนับสนุนงานก่อสร้างในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในเครือ งานก่อสร้างในโครงการที่บริษัทฯไปรับจ้างก่อสร้างและบริหารงานขาย (Turnkey Solution) บริษัทฯพัฒนาสินค้ารั้วสำเร็จรูปภายใต้แบรนด์ เฟ็นเซอร์ (FENZER) ซึ่งเป็นรั้วสำเร็จรูปที่ผลิตด้วยระบบคอนกรีตเสริมเหล็กแรงดึงสูง (prestressed concrete) ตามมาตรฐาน ACI code และ ISO9100:2008 ประกอบด้วยแผ่นคอนกรีตผิวเรียบเนียนทั้งสองด้าน เสาคอนกรีตหลัง บัวหัวเสา และฐานรากเพื่อจัดจำหน่ายให้กับโครงการ และบุคคลทั่วไป
2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเช่า บริษัทฯ มีการทำธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำอย่างสม่ำเสมอ (Recurring Income) ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาที่จอดรถเพื่อเช่าในทำเลศักยภาพ ใกล้อาคารสำนักงานและระบบขนส่งมวลชน ซึ่งปัจจุบันได้เปิดให้บริการทั้งสองอาคาร บริเวณซอยเฉยพวง ใกล้อาคารเซ็นทาวเวอร์ส และรถไฟฟ้า BTS สถานีหมอชิต และรถไฟฟ้า MRT สถานีจตุจักร

2. การตลาดและภาวะการแข่งขัน

2.1) กลยุทธ์ทางการตลาด และข้อได้เปรียบในการแข่งขัน

กลยุทธ์ทางการตลาด และข้อได้เปรียบในการแข่งขันของบริษัทฯ ที่สำคัญ แบ่งตามภาคธุรกิจ ดังนี้

1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย

ด้านทำเลที่ตั้งโครงการ

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการเนื่องจากทำเลเป็นปัจจัยหลักของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยทำเลที่ตั้งที่เลือกจะต้องใกล้แหล่งคมนาคมที่สำคัญ สามารถเข้าถึงได้สะดวก ใกล้ถนนหลักและทางด่วน อยู่ในย่านชุมชน มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการรองรับสมบูรณ์ครบครัน อาทิ ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล และสถาบันการศึกษา เป็นต้น เพื่อเสริมสร้างคุณภาพชีวิตให้การอยู่อาศัยของลูกค้าที่ดีขึ้น ปัจจุบันบริษัทฯ ได้เลือกสรรทำเลที่ตั้งตามแนวคิดข้างต้น

ได้แก่ บริเวณถนนหลัก เช่น ถนนพระราม 9 ถนนพระราม 2 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ถนนประเสริฐมนูกิจ ถนนรามอินทรา และถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า เป็นต้น

ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา NVD ใช้กลยุทธ์การพัฒนาโครงการที่เป็นลักษณะ Township Development ซึ่งช่วยทำให้บริษัทฯ สามารถพัฒนาหลายโครงการในบริเวณเดียวกันได้ ทั้งนี้เพื่อให้มีแบบบ้านที่หลากหลาย พร้อมกับพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์เพื่อความสะดวกสบายของการอยู่อาศัย

โดยในปี 2563 บริษัทฯ ได้มีการดำเนินการพัฒนาเชิง Township Development จำนวน 2 โครงการ ในย่านบางนา (“Bangna Township”) ติดกับ แอทุ พาร์ค สุวรรณภูมิ (“Att-U Park”) โครงการ Bangna Township นี้ ประกอบด้วย โครงการบ้านเดี่ยว 3 ชั้น และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ที่แตกต่างกัน ทั้งรูปแบบบ้านและระดับราคา โดยราคาเริ่มต้นตั้งแต่ 8 ล้านบาท ไปจนถึง 50 ล้านบาท

โครงการแรกที่เปิดขายใน Township Development ย่านบางนา คือ โครงการเนอวานา ปิยอนด์ บางนา-แอทุ พาร์ค (Nirvana BEYOND Bangna-Att U Park) ซึ่งเป็นโครงการ Turnkey Solution มูลค่าโครงการรวม 1,000 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 3 ชั้น ระดับราคาเริ่มต้น 25 ล้านบาท ไปจนถึง 50 ล้านบาท จำนวน 35 หลัง ซึ่งบริษัทได้ร่วมพัฒนากับเจ้าของที่ดิน ผู้พัฒนาโครงการ Att-U Park ซึ่งเป็น Community Mall ส่งผลให้โครงการ Nirvana BEYOND Bangna-Att U Park อยู่ติดกับซูเปอร์มาร์เก็ตชั้นนำ ที่เปิดให้บริการทุกวันตลอด 24 ชั่วโมง รวมไปถึงร้านอาหาร ร้านกาแฟชื่อดัง และห้างร้านต่าง ๆ อีกมากมาย บริษัทได้เริ่มเปิดขาย ในรูปแบบ Exclusive Sales ไปเมื่อวันที่ 21-22 มิถุนายนที่ผ่านมา และได้รับการตอบรับที่ค่อนข้างดี มียอดขายในสองวันดังกล่าวได้ทั้งสิ้น 6 หลัง ทำให้บริษัทจะมีรายได้จากการรับสร้างบ้าน ที่จะทยอยรับรู้ในอนาคตอันใกล้ รวมประมาณ 75 ล้านบาท

สำหรับโครงการที่สองของ Bangna Township จะเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้นรูปแบบใหม่ ใช้ชื่อว่า โครงการ เนอวานา เอลเมนต์ บางนา (Nirvana ELEMENT Bangna) ซึ่งเปิดขายเมื่อเดือนสิงหาคม ที่ผ่านมา ราคาขายเริ่มต้นที่ 8 ล้านบาท ถึง 15 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้ผู้ที่ชื่นชอบและสนใจเป็นเจ้าของบ้านเดี่ยวในตระกูล เนอวานา สามารถจับจองได้ในราคาที่ต่ำลงจากที่เคยเป็นมา บริษัทคาดว่า Nirvana ELEMENT Bangna จะเป็นอีกหนึ่งทางเลือกที่ดีในช่วงนี้ ที่อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยผันมาสู่แนวราบมากขึ้น บริษัทได้เริ่มเปิดขายในรูปแบบ Exclusive Sales ไปเมื่อวันที่ 28-29 สิงหาคมที่ผ่านมา และได้รับการตอบรับที่ค่อนข้างดี มียอดขายในสองวันดังกล่าวได้ทั้งสิ้น 9 หลัง คาดว่าจะสามารถรับรู้รายได้ในปี 2564

## ด้านการออกแบบผลิตภัณฑ์

จากปรัชญาองค์กรที่ให้ความสำคัญต่อรายละเอียดผ่านแนวคิดหลัก “DETAILS MAKE MAGIC” บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการออกแบบบ้านเพื่อตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าทุก Generation ให้ได้รับประโยชน์สูงสุด โดยคิดและออกแบบสร้างสรรค์บนพื้นฐานของความใส่ใจในทุกรายละเอียด ตั้งแต่รูปลักษณ์ภายนอกของอาคารสไตล์โมเดิร์น (Natural Modern Design) ที่เน้นความสวยงามแบบยั่งยืนทันสมัยเหนือกาลเวลา การจัดวางฟังก์ชันการใช้งานภายในตัวบ้านเป็นสัดส่วนอย่างลงตัว ผสานเข้ากับธรรมชาติจากการเข้าถึงของแสงแดด การถ่ายเทอากาศภายในบ้าน ทำให้บ้านของเนอวานา มีความเป็นเอกลักษณ์ด้วยรูปทรงของบ้านที่แตกต่างจากคู่แข่ง มีความเฉพาะตัวทั้งภายนอกตัวบ้าน และการจัดวางพื้นที่ภายในตัวบ้าน ให้บ้านเป็นบ้านที่น่าอยู่มากขึ้น

นอกจากนี้บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับรายละเอียดเรื่องของวัสดุที่เลือกใช้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าลูกค้าสามารถใช้งานได้จริง มีความสวยงาม คงทน และดูแลรักษาได้ง่าย รวมไปถึงมาตรฐานโรคต่าง ๆ ของโครงการที่จัดเตรียมไว้ให้อย่างดี เพื่อส่งเสริมคุณภาพการใช้ชีวิตที่ดีให้แก่ลูกค้า

## ด้านการสร้างภาพลักษณ์องค์กร

ในปี 2563 ที่ผ่านมา เนอวานา ไดอียังคงเดินตามแนวคิด “Living Revolution” เพื่อพลิกโฉมการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และสร้างสรรคูปแบบการอยู่อาศัยแบบใหม่ในสไตล์โมเดิร์นที่มุ่งเน้นเรื่องดีไซน์ของบ้านแบบให้มีความแตกต่างจากบ้านทั่ว ๆ ไป โดยการนำนวัตกรรมเข้ามาผสมผสาน ทำให้บ้านอยู่สบายขึ้น บ้านของเนอวานาจึงสวยงามยาวนาน และมีฟังก์ชันการใช้งานที่ตอบสนองทุกคนในครอบครัว ที่จะใช้ชีวิตอย่างสมบูรณ์แบบ เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีและยั่งยืน แนวคิดดังกล่าวมีองค์ประกอบหลัก 2 ส่วน ดังนี้

**1. Modern Living Design** บ้านสไตล์ Natural Modern ที่ถูกออกแบบให้ตอบโจทย์การใช้ชีวิตของคนรุ่นใหม่อย่างแท้จริง ตั้งแต่การเลือกทำเลโครงการที่ติดถนนใหญ่ อยู่ในเมือง ทำให้ลูกค้ามีความสะดวกสบายในการเดินทาง (Life Connectivity) แบบบ้านที่ถูกออกแบบมาให้มีสไตล์ทันสมัยอยู่ได้ยาวนาน (Timeless Design) และอยู่ร่วมกันอย่างสบายในหลาย Generation เน้นในเรื่องการนำธรรมชาติ ไม่ว่าจะเป็นแสงและลมธรรมชาติ เข้ามาใช้ในตัวบ้านให้มากที่สุด นอกจากนี้การออกแบบบ้าน ยังคำนึงถึงความเป็นส่วนตัวของผู้อยู่อาศัย ซึ่งเป็นเอกลักษณ์สำคัญของบ้านเนอวานา

**2. Modern Living Innovation** บ้านทุกหลังได้รับการออกแบบให้พร้อมกับการใช้ชีวิตของคนรุ่นใหม่ในสภาพแวดล้อมปัจจุบัน โดยมีองค์ประกอบดังต่อไปนี้

**Convenience Lifestyle** บ้านทุกหลังของเนอวานาจะมี Internet ความเร็วสูงเข้าถึงทุกจุดภายในบ้าน สามารถทำให้เราเชื่อมโยงกับโลกอินเทอร์เน็ตได้ตลอดเวลา อุปกรณ์ต่าง ๆ สามารถเชื่อมต่อเข้ากับ Wi-Fi และมีการออกแบบจัดวางได้อย่างลงตัว มีระบบเสียงรอบบ้านที่ออกแบบให้เชื่อมต่อเข้ากับ Smartphone เพื่อความบันเทิงทุกที่ในบ้าน และยังสามารถเชื่อมต่อเข้ากับระบบ Smart TV เพื่อความบันเทิงอย่างสมบูรณ์แบบอีกด้วย นอกจากนี้ โครงการเนอวานายังออกแบบระบบ Work from Home เพื่อให้สามารถทำงานจากบ้านได้อย่างสะดวกสบายตอบรับกับไลฟ์สไตล์ของคนรุ่นใหม่

**Eco & Health Concern** เนอวานา ให้ความสำคัญกับการดูแลสุขภาพและการอยู่อาศัย (Well Being Living) ในบ้านของเนอวานา มีระบบ Air Control System ในการปรับสภาพอากาศภายในบ้านให้สมดุลตลอดเวลา ลดเรื่องฝุ่นละออง ภูมิแพ้ในบ้านและมีระบบหมุนเวียนอากาศที่ไม่ต้องออกไปด้านนอก วางระบบกรองน้ำประปาที่จะนำมาใช้ในบ้าน นอกจากนี้เนอวานายังให้ความสำคัญในการใช้พลังงานธรรมชาติ มีการติดตั้งระบบโซลาร์เซลล์ผลิตไฟฟ้าเพื่อใช้กับพื้นที่ส่วนกลาง เป็นการประหยัดพลังงานและค่าใช้จ่ายในการดูแลส่วนกลางในระยะยาว

**Security for Life** ความปลอดภัยเป็นเรื่องสำคัญ โครงการของเนอวานามีการออกแบบแบ่งโซน Public, Semi-Public และ Private Space ไว้อย่างสมบูรณ์แบบ ภายในบ้านทุกหลังมีการวางระบบความปลอดภัยจากผู้เชี่ยวชาญและเชื่อมต่อเข้ากับระบบ Home Automation ในการควบคุมการทำงานทั้งหมด ภายใต้ Nirvana App Service ในชุดโปรแกรมเดียว

**Privileges for Family** ครอบครัวของเนอวานา จะได้รับสิทธิประโยชน์และประสบการณ์ในการอยู่อาศัยมากมาย เช่น บริการ Nirvana Living Service ที่เปรียบเสมือนการมี Concierge ส่วนตัวคอยให้บริการในการดูแลบ้าน ไม่ว่าจะเป็นการทำความสะอาด ซักรีด และร้านอาหาร นอกจากนี้ยังมีสิทธิประโยชน์ในเรื่องของการท่องเที่ยวและสันทนาการต่าง ๆ

## ด้านการบริหารความร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจ

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับพันธมิตรทั้งภายในประเทศ และต่างชาติที่มีชื่อเสียงระดับโลกที่มีแนวคิดไปในทางเดียวกัน ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยการนำเอาจุดแข็งของแต่ละบริษัท มาพัฒนาสินค้าและบริการ เพื่อส่งมอบสิ่งที่ดีที่สุดให้กับลูกค้า ปัจจุบันบริษัทฯ ได้เซ็นสัญญาร่วมทุนพัฒนาโครงการแบบ Joint Venture ร่วมกับบริษัท Daiwa House Industry (Thailand) จำกัด บริษัทรับสร้างบ้านอันดับ 1 ของญี่ปุ่น นอกจากร่วมลงทุนในโครงการแล้ว ยังมีการร่วมมือพัฒนาด้านนวัตกรรม เสริมความแข็งแกร่ง ด้านการก่อสร้าง และงานควบคุมคุณภาพ เพื่อให้โครงการพัฒนาขึ้นไปอีกระดับ เกิดเป็น NDD Innovation (Nirvana Daii Daiwa Innovation) คือ แนวคิด และนวัตกรรมจากความร่วมมือของเนอวานา ไดอียและ ไควะ เฮ้าส์ อาทิจการยกพื้นชั้น 1 ขึ้นสูง เพื่อเพิ่มพื้นที่ในการซ่อมบำรุงงานระบบต่าง ๆ ซึ่งเป็นเพียงก้าวแรกในการพัฒนาต่อยอดร่วมกันของทั้งสองบริษัท ทั้งนี้บริษัทฯ ได้ใช้

องค์ความรู้ในด้านงานก่อสร้างที่ได้มาตรฐานความถูกต้องและครบถ้วน เพื่อการส่งมอบสินค้าให้ถึงมือลูกค้าอย่างมีคุณภาพและตรงเวลา เนื่องจากบริษัทฯ มีโรงงานผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปเป็นของตนเอง ซึ่งสามารถควบคุมต้นทุน คุณภาพ และระยะเวลาในการผลิตได้ รวมถึงบริษัทฯ ยังได้วางจ้างบริษัทรับเหมาก่อสร้างที่มีประสบการณ์ในการทำงาน ซึ่งได้รับการควบคุมคุณภาพงานก่อสร้างจากวิศวกรมืออาชีพ ทำให้ได้รับสินค้าที่มีมาตรฐาน ส่งผลให้การพัฒนาโครงการที่ผ่านมาของบริษัทสามารถส่งมอบบ้านให้กับลูกค้าได้ตรงตามกำหนดระยะเวลา และบริหารการเงินและต้นทุนการก่อสร้างอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าได้เป็นอย่างดี เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมายอย่างยั่งยืน

รวมถึงบริษัทฯ ได้ใช้แบรนด์สินค้าระดับโลกจากบันยันทรี กรุ๊ป เครือโรงแรม 5 ดาว ร่วมกับบริษัทออกแบบและตกแต่งโดย Poliform แบรินด์เฟอร์นิเจอร์หรูจากประเทศอิตาลี มาพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม ระดับ Ultra Luxury(Elite) ในรูปแบบ Branded Residences ภายใต้แบรนด์ BANYAN TREE RESIDENCES RIVERSIDE BANGKOK เพื่อยกระดับมาตรฐานและสร้างประสบการณ์การอยู่อาศัย พร้อมการบริการพิเศษระดับโรงแรม 5 ดาว ตอบสนองไลฟ์สไตล์ที่เหนือระดับของลูกค้ากลุ่ม HNWI (High Net Worth Individual) หรือผู้ที่มีความมั่งคั่งระดับสูง ด้วยการออกแบบโครงการที่เน้นความเป็นส่วนตัวสูง เสริมเอกลักษณ์การออกแบบด้วยเส้นสายที่สื่อถึงความสงบลดสไตล์ Minimal Modern ในรูปแบบ Interlocking เล่นระดับ เชื่อมโยงพื้นที่พักผ่อนกับแม่น้ำเจ้าพระยา สายน้ำแห่งวัฒนธรรมของประเทศไทย ให้ผู้อยู่อาศัยได้สัมผัสถึงการพักผ่อนอย่างแท้จริง รวมถึงบริษัทฯ ยังได้ใช้ทีมบริหารงานก่อสร้างโครงการโดยบริษัท บิวก-ไทย จำกัด (Bouygues-Thai) บริษัทที่มีชื่อเสียงในวงการก่อสร้าง และมีผลงานเป็นที่ยอมรับในระดับสากลด้วยความใส่ใจและให้ความสำคัญกับรายละเอียดในการใช้ชีวิตของลูกค้า จึงทำให้เป็นจุดแข็งที่แตกต่างของบริษัทฯ ในการพัฒนา เพื่อต่อยอดสินค้าและบริการให้ลูกค้าได้รับสินค้าและบริการที่ประทับใจ อันจะเป็นพื้นฐานที่มั่นคงที่จะเพิ่มศักยภาพ และขีดความสามารถของบริษัทฯ ให้เติบโตได้ไปอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน

## 2) ธุรกิจรับจ้างก่อสร้าง

ด้วยจุดแข็งและข้อได้เปรียบของบริษัทฯ ในเรื่องการลงรายละเอียดกับความต้องการของกลุ่มลูกค้า รวมถึงการออกแบบที่คำนึงถึงการสร้างคุณค่าของการอยู่อาศัยสูงสุด เป็นที่มาในได้การพัฒนาธุรกิจรับสร้างบ้านรูปแบบใหม่ที่แตกต่างกัน มีดีไซน์ที่โดดเด่น เน้นฟังก์ชันการใช้งานของผู้อยู่อาศัย และส่งมอบการบริการที่ดี สินค้าที่มีความแข็งแรงทนทาน และความเร็วแม่นยำ โดยปรับรูปแบบสินค้าให้ตอบรับต่อกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับ mid-range ถึง high-end หนึ่งในกลยุทธ์ที่สำคัญที่ขับเคลื่อนธุรกิจรับสร้างบ้านในปัจจุบันคือ ธุรกิจ “NVD



Turnkey Solution” เป็นการเพิ่มโอกาสของบริษัทฯ ในการพัฒนาโครงการบนทำเลศักยภาพที่หาได้ยากในปัจจุบัน เพราะที่ดินในเมืองมีเหลือจำนวนน้อย อีกทั้งเจ้าของที่ดินไม่ต้องการขาย หรือมีความต้องการพัฒนาโครงการเอง บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงปัญหานี้ จึงได้เสนอโมเดลการร่วมทุนธุรกิจแบบ Turnkey Solution เพื่อดึงดูดความสนใจจากเจ้าของที่ดินให้มาพัฒนาโครงการร่วมกัน ซึ่งปัจจุบันมีการร่วมทุนในโมเดลธุรกิจ JV Solution จำนวน 2 โครงการ คือ ที่ดินกลางเมืองจังหวัดอุดรธานี และ บริเวณปิ่นเกล้า

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการทำธุรกิจบริหารงานก่อสร้างอาคารประเภทอื่น ๆ นอกเหนือจากที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็นงานก่อสร้างอาคารกระจายสัญญาณอินเทอร์เน็ต บริเวณพื้นที่ทางไกล (Telecom Sector) การบริหารงานก่อสร้างอาคารรีสอร์ทที่ประเทศมัลดีฟส์ งานก่อสร้างหอพักคนงาน เชียงราย และสถานบริการน้ำมัน ปทุมธานี และสงขลา

3) ธุรกิจขายวัสดุก่อสร้าง และธุรกิจอื่นๆ

การดำเนินงานของธุรกิจขายวัสดุก่อสร้าง และธุรกิจประเภทอื่น ๆ ประกอบด้วย ธุรกิจขายวัสดุก่อสร้างและรั้วสำเร็จรูป ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า เป็นต้น โดยธุรกิจขายวัสดุก่อสร้างและรั้วสำเร็จรูป เป็นการทำธุรกิจเพื่อสนับสนุนงานก่อสร้างในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

ในเครือ งานก่อสร้างในโครงการที่บริษัทฯ ไปรับจ้างก่อสร้างและบริหารงานขาย (Turnkey Solution) เพื่อเป็นการเพิ่มกำลังการผลิตชิ้นส่วนของโรงงานคอนกรีตสำเร็จรูปให้มีประสิทธิภาพสูงสุด โดยบริษัทฯ มีโรงงานเป็นของตัวเอง ตั้งอยู่ที่อำเภอตอนตม จังหวัดนครปฐม ในปี 2563 โรงงานผลิตสินค้าประเภทรั้วสำเร็จรูป มีกำลังการผลิตสูงสุด 41,000 ต้นต่อปี และผลิตคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast) มีกำลังการผลิตสูงสุด 60,000 ต้นต่อปี ปัจจุบันบริษัทฯ มีคำสั่งซื้อสินค้าประเภทรั้วสำเร็จรูป จำนวน 7,000 ต้นต่อปี และคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast) จำนวน 40,700 ต้นต่อปี ซึ่งมีปริมาณการผลิตลดลงคิดเป็นร้อยละ 9.85 จากปี 2562 ทั้งนี้ การประกอบธุรกิจอื่น ๆ ของบริษัท เพื่อเป็นการเพิ่มศักยภาพในการผลิตของโรงงาน และเป็นการทำธุรกิจเพื่อเพิ่มรายได้ประจำอย่างสม่ำเสมอของบริษัท ซึ่งถือว่าเป็นการกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจ และลดความผันผวนของรายได้ในระยะยาว

2.2 ลักษณะของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

การพิจารณาลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย บริษัทฯ ได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ความต้องการของลูกค้าในแต่ละทำเลก่อนที่จะซื้อที่ดิน และกำหนดรูปแบบการพัฒนาโครงการ รวมถึงการวาง Positioning ของผลิตภัณฑ์ จึงทำให้โครงการที่ผ่านมาบริษัทฯ สามารถปิดการขายโครงการได้ตามแผนที่วางไว้ รวมถึงการรักษาระดับกำไรของบริษัทฯ ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมตามที่บริษัทฯ กำหนด

ทั้งนี้โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้แบ่งแบรนด์หลักตามลักษณะรูปแบบโครงการ และกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ดังนี้

แบรนด์ / ประเภทผลิตภัณฑ์	กลุ่มลูกค้า	รายได้ครัวเรือน (บาท/เดือน)	ระดับกลุ่มลูกค้า
เนอวานา คอลเลกชั่น / บ้านเดี่ยว 3 ชั้น	ผู้บริหารระดับสูง / เจ้าของกิจการขนาดใหญ่ / Hi-Society	500,000 - 1,000,000	ระดับสูง (Upper Class)
เนอวานา ปียอนด์ / บ้านเดี่ยว 3 ชั้น	ผู้บริหารระดับสูง / เจ้าของกิจการขนาดกลาง-ใหญ่ / Celebrity	350,000 - 500,000	ระดับกลางบน – สูง (Upper-Middle Class)
เนอวานา แอปโซลูท / บ้านเดี่ยว 3 ชั้น	ผู้บริหารระดับกลาง-สูง / เจ้าของกิจการกลาง	200,000 - 350,000	ระดับกลางบน – สูง (Upper-Middle Class)
เนอวานา ไอคอน / บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	ผู้บริหารระดับกลาง-สูง / เจ้าของธุรกิจ Startup	200,000 - 350,000	ระดับกลางบน – สูง (Upper-Middle Class)
เนอวานา เอเลเมนต์ / บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	ผู้บริหารระดับกลาง / เจ้าของธุรกิจ Startup	150,000 - 300,000	ระดับกลาง – กลางบน (Middle Class)
เนอวานา ดีฟายน์ / ทาวน์โฮม	ผู้บริหารระดับกลาง / เจ้าของธุรกิจ Startup	100,000 - 200,000	ระดับกลาง – กลางบน (Middle Class)
เนอวานา แอดเวิร์ค / โฮมออฟฟิศ	เจ้าของกิจการ /เจ้าของธุรกิจ SME	250,000 - 500,000	ระดับกลางบน – สูง (Upper-Middle Class)
บันยันทรี เรสซิเดนเชส / คอนโดมิเนียม	ผู้บริหารระดับสูง / เจ้าของกิจการชาวไทย และชาวต่างชาติ	400,000 - 2,000,000	ระดับสูง (Upper Class)
เดอะ โมสต์ / คอนโดมิเนียม	พนักงานบริษัทระดับผู้จัดการ / เจ้าของกิจการขนาดเล็ก	50,000 - 200,000	ระดับกลาง – กลางบน (Middle Class)

2.3) การจัดจำหน่าย และช่องทางการจัดจำหน่าย

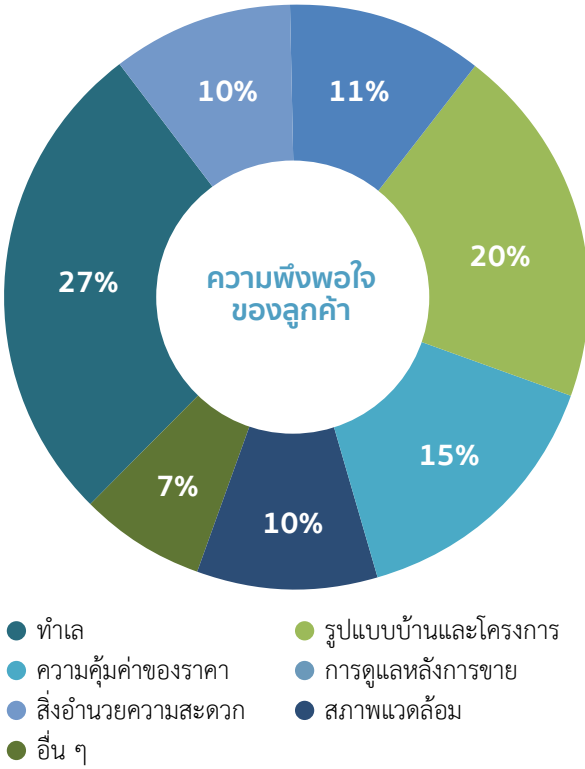
บริษัทฯ ได้มีการออกแบบประสบการณ์ของลูกค้าให้มีความแตกต่างทั้งกระบวนการ ตั้งแต่ก่อนเข้าชมโครงการ ด้วยสื่อต่าง ๆ ที่สื่อสารไปยังกลุ่มเป้าหมาย ทุกรายละเอียดที่ลูกค้าสัมผัส ไม่ว่าจะเป็นสื่อออนไลน์ เช่น เว็บไซต์ โซเชียลมีเดีย และช่องทางการสื่อสารผ่าน Line Official ซึ่งเป็นการสื่อสารที่สามารถโต้ตอบลูกค้าที่สนใจในสินค้าของบริษัทได้แบบทันที สื่อออฟไลน์ เช่น ป้ายโฆษณา บุธประชาสัมพันธ์ สื่อสิ่งพิมพ์ สื่อวิทยุ สื่อ SMS หรือ Call Center ของบริษัท ซึ่งเมื่อลูกค้าเข้าชมโครงการ จะพบกับสินค้าและบริการที่ตรงกับที่บริษัทฯ สื่อสารออกไป ไม่ว่าจะเป็นรายละเอียดต่าง ๆ ทั้งรูปแบบและแนวคิดของบ้าน Nirvana รวมถึงแนวคิดของแบรนด์ที่สื่อสารออกไป หรือบริการที่น่าประทับใจจาก “Personal Asistant” ที่สำนักงานขายโครงการ โดยบริษัทฯ มีทีม Personal Asistant เป็นของตนเอง และมีหน่วยงานพัฒนาขาย ที่จะคอยช่วยฝึกอบรม และพัฒนาทักษะของ Personal Asistant ให้ความเป็นมืออาชีพ โดยการเพิ่มพูนความรู้ ความเข้าใจในตัวสินค้าและบริการ รวมถึงแนวคิดของโครงการ เพื่อให้ลูกค้าได้รับประสบการณ์ที่ดีเมื่อเยี่ยมชมโครงการและตัดสินใจซื้อ หรือกลับมาใหม่อีกครั้งโดยที่ยังไม่ตัดสินใจในครั้งแรก ประสบการณ์ที่ดีของลูกค้ายังถูกออกแบบจนถึงเมื่อลูกค้าตัดสินใจซื้อ ระหว่างก่อสร้าง จนเป็นสมาชิกลูกบ้าน Nirvana ในที่สุด ลูกค้าจะได้รับประสบการณ์ที่ดีจากทุกส่วนงานที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็นทีมบริการลูกค้า ทีมงานก่อสร้าง ทีมงาน Home Care (งานบริการหลังการขายและส่งมอบบ้าน) เป็นต้น อีกทั้งบริษัทฯยังสร้างหน่วยงานบริหารลูกค้าสัมพันธ์ (CustomerExpreience) ภายใต้งานขายชื่อ “Nirvana Family” เพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกบ้านเนอวานาทุกคนรอบครัว ให้ได้รับบริการและสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นการทำกิจกรรมในชุมชนตามเทศกาล การร่วมกับลูกบ้านในการทำกิจกรรมตอบแทนสังคม กิจกรรมขอบคุณลูกบ้านของบริษัทประจำปี รวมถึงการมอบสิทธิพิเศษสำหรับการใช้สินค้าและบริการของบริษัทฯและพันธมิตรคู่ค้า ซึ่งเป็นการสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าตลอดการอยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ ยังมีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่อง ทั้งการกระตุ้นยอดขายผ่านการให้ของแถมที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า หรือ การลดราคาเพื่อดึงดูดความสนใจ เพื่อเป็นเครื่องมือในการปิดการขายได้ดีขึ้น อีกทั้งบริษัทฯยังมีการให้รางวัลพิเศษกับทีมงานขายเพื่อเป็นขวัญและกำลังใจในการทำงานเมื่อผลงานบรรลุได้ตามเป้าหมาย

ในปี 2563 จากการระบาดของไวรัสโคโรนา ส่งผลให้เกิดวิถีชีวิตใหม่ (New normal) ส่งผลพฤติกรรมของผู้บริโภคเปลี่ยนแปลงไป บริษัทฯ จึงได้พัฒนาเครื่องมือ “Nirvana Family Application” เพื่อใช้ในการติดต่อสื่อสารกับลูกค้า ทั้งลูกค้าเก่าและลูกค้าใหม่ อีกช่องทางหนึ่ง เพื่อเพิ่มความสะดวกสบายในการบริการลูกค้า ทั้งการแจ้งซ่อม ร้องเรียน สอบถามค่าใช้จ่ายค่างวด และบริการส่งซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค เป็นต้น

ความพึงพอใจของลูกค้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับความพึงพอใจของลูกค้าเป็นอันดับต้น ๆ โดยเน้นไปที่ลูกค้าที่ซื้อและเข้าพักอาศัยแล้ว โดยการสำรวจผ่าน Nirvana Family Application กับลูกบ้านเนอวานา จำนวนทั้งสิ้น 1,274 ครัวเรือน โดยรวมลูกค้ามีความพึงพอใจในคุณภาพสินค้าและบริการ คิดเป็นร้อยละ 71 โดยลูกค้ามีความพึงพอใจในทำเลของโครงการ รูปแบบบ้านและโครงการ ความคุ้มค่าของราคา การดูแลหลังการขาย สิ่งอำนวยความสะดวก และสภาพแวดล้อมของโครงการ ตามลำดับ



ทั้งนี้ในปี 2563 บริษัทฯ ได้นำผลการประเมินความพึงพอใจของลูกค้านำมาพัฒนาและปรับปรุงทั้งในด้านสินค้า และบริการ กล่าวคือในด้านการพัฒนาโครงการและการเลือกรูปแบบสินค้า บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการในย่านบางนา โดยเลือกทำเลที่อยู่ในย่านชุมชนมีคอมมูนิตีมีอลล์ด้านหน้าโครงการ เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้า นอกจากนี้บริษัทฯ ได้พัฒนารูปแบบบ้านใหม่ โดยเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูง อาทิเช่น Shingle Roof – หลังคาที่ก่อสร้างมาจากวัสดุคุณภาพสูง ที่มีอายุการใช้งานยาวนานกว่า 40 ปี มีน้ำหนักเบาเพียง 18 กก. ต่อตารางเมตร แต่ยังมีมอบความแข็งแรง ทนต่อแดด ฝน ความร้อนได้อย่างไร้ที่ติ และสามารถทนต่อแรงลมได้ถึง 180 กม.ต่อชั่วโมง เก็บเสียงได้ดี ไม่เกิดเสียงขณะฝนตก และมีความคงทนสวยงามตลอดอายุการใช้งาน พร้อมกับเทคโนโลยีที่ทันสมัย Motion sensor system อุปกรณ์ตรวจจับความเคลื่อนไหวภายในบ้าน ทำให้เกิดความสะดวกสบายหลายอย่างต่อการอยู่อาศัย ไฟอัตโนมัติที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยไม่ต้องคลำหาสวิตช์ไฟเมื่อถึงบ้านยามวิกาล security CCTV – กล้อง CCTV ในบริเวณบ้าน ยกระดับความอุ่นใจและปลอดภัยให้อีกชั้น แม้จะมีความปลอดภัยจากระบบรักษาความปลอดภัยของโครงการอย่างดีเยี่ยมตลอด 24 ชั่วโมงอยู่แล้วก็ตาม





EV Charger Support – ตอบโจทย์การลดภาวะโลกร้อน และสอดคล้องกับนโยบายของกระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศในปัจจุบันด้วยการใส่ Plug in ภายนอกบ้านบริเวณที่จอดรถ พร้อมตอบสนองให้กับผู้ใช้งานรถยนต์พลังงานไฟฟ้าทุกรูปแบบ

ส่วนงานบริการ ในปี 2563 เนอวานาเน้นการดูแลประสบการณ์การอยู่อาศัยของลูกค้าเนอวานา (Nirvana Family) อย่างครบวงจร ตั้งแต่การส่งมอบที่อยู่อาศัยที่สวยงาม ใช้งานได้ดี ออกแบบพื้นที่อย่างลงตัว รวมถึงประสบการณ์การอยู่อาศัยที่สมบูรณ์แบบของลูกค้าหลังจากเข้าอยู่อาศัย โดยการเปิดตัว Nirvana Home Application แอปพลิเคชันสำหรับครอบครัวเนอวานา เพื่อให้บริการที่เหนือกว่า ทั้งยังมีสิทธิประโยชน์เพิ่มเติมมากมายเพื่ออำนวยความสะดวก พร้อมฟังก์ชันที่รองรับการใช้งานที่หลากหลาย อาทิ - ทำหน้าที่เสมือนมีผู้ช่วยส่วนตัว คอยดูแลประสบการณ์การอยู่อาศัยของครอบครัวเนอวานา ไม่ว่าจะเป็นการติดต่อกับนิติบุคคล การติดตามงานต่างๆ ทั้งงาน Home Care และงานซ่อมแซมรวมถึงแจ้งเตือนอัปเดตหยอดชำระต่างๆ

- สามารถเรียกใช้บริการที่จะช่วยให้การใช้ชีวิตประจำวันของครอบครัวเนอวานาง่ายขึ้น ด้วยบริการ BEYOND SERVICE ทั้งการดูแลความสะอาด รวมถึงความเรียบร้อยของบ้านและบริการพิเศษอื่นๆ
- สามารถเลือกรับ Special Privileges ที่คัดสรรมาเพื่อครอบครัวเนอวานาโดยเฉพาะ

## 2.4) ภาวะการแข่งขันภายในอุตสาหกรรม และแนวโน้มในอนาคต

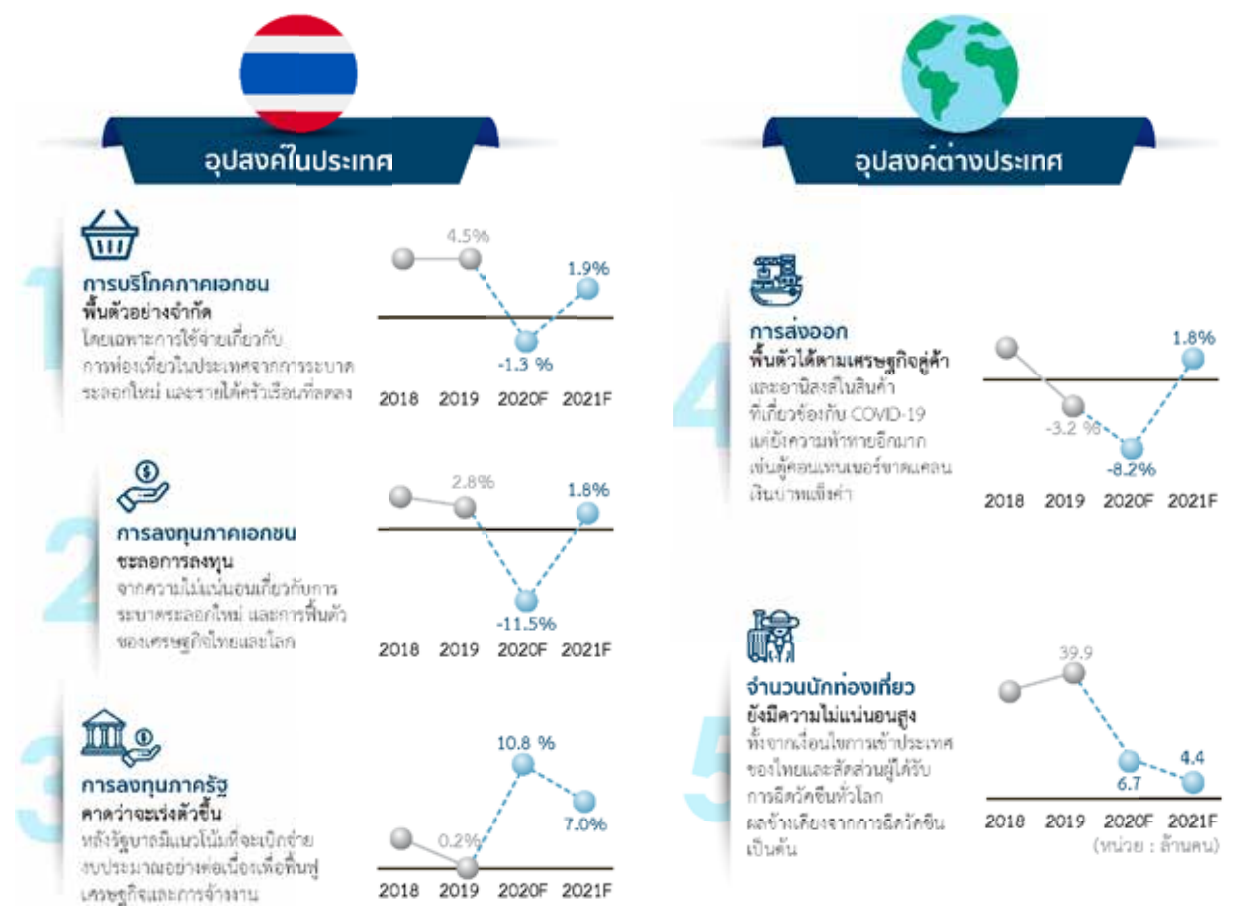
### ภาพรวมเศรษฐกิจโดยรวม

คาดว่าภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2564 จะมีทั้งปัจจัยเสี่ยงยังคงอยู่ ทั้งการติดต่อของ COVID-19 การรื้อฟื้น ที่สามารถป้องกันการติดเชื้อ ยังไม่มีความชัดเจน และอาจจะมีการติดเชื้ออีกรอบ โดยปัจจัยบวกอาจเกิดขึ้นได้ ก็ต่อเมื่อมีการกระตุ้นทางภาครัฐไม่ว่าจะเป็น การลดอัตราดอกเบี้ย การปรับข้อกำหนดในการปล่อยสินเชื่อ หรือ ไม่ว่าจะเป็น การช่วยเหลือลูกหนี้ในระบบที่ได้รับผลกระทบ ที่ยาวนานของการระบาด COVID-19 ยิ่งไปกว่านั้น COVID-19 ยังนำไปสู่ผลเป็นลากยาว เพราะสงครามระหว่างไวรัสกับมนุษยชาติยังไม่เห็นแสงสว่าง

ผู้นำประเทศชั้นนำทั่วโลกติดเชื้อไวรัส หลายประเทศกำลังเผชิญกับการติดเชื้อครั้งใหม่ (Second wave) ขณะที่ประเทศที่ยังไม่ติดก็ยังไม่กล้าเปิดประเทศให้กับนักท่องเที่ยว ส่งผลกระทบต่อภาคท่องเที่ยวและบริการโดยรวมอย่างมาก ซึ่งขึ้นอยู่กับความมาของวัคซีน จะได้ก็ต่อเมื่อวัคซีนได้รับการคิดค้น พิสูจน์ ยอมรับ และแจกจ่ายให้กับพลโลกทั้งหมด หรือมีฉะนั้นทุกคนก็ต้องยอมรับที่จะอยู่กับไวรัสตลอดไป ในกรณีแรกนั้นหลายฝ่ายคาดว่าวัคซีนอาจสำเร็จได้ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2564 และได้รับการแจกจ่ายทั่วโลกภายในไตรมาสที่ 3 เป็นอย่างรวดเร็วที่สุด กระนั้นก็ตาม แม้ผู้คนจะได้วัคซีนแล้วแต่ความเชื่อมั่น การเดินทาง ท่องเที่ยว ติดต่อดูธุรกิจ ก็ยังมีปัญหาอย่างมาก

ข้อมูลจากหลายสื่อต่างประเทศ คาดการณ์ว่า จะมีการปรับเพิ่มคาดการณ์เศรษฐกิจโลกปี 2564 จากขยายตัวประมาณร้อยละ 6 และประมาณการว่าเศรษฐกิจโลกปี 2563 จะหดตัวร้อยละ 3.9 ซึ่งหดตัวลดลงจากร้อยละ 4 ที่คาดไว้เดิม เนื่องจากคาดว่าสหรัฐฯ จะสามารถเจรจาผ่านมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจมูลค่าอย่างน้อย 1 ล้านล้านดอลลาร์สหรัฐ ได้ก่อนนายโจ ไบเดน จะเข้ารับตำแหน่งประธานาธิบดีอย่างเป็นทางการในวันที่ 20 ม.ค. 2564 ซึ่งจะเป็ปัจจัยเกื้อหนุนเศรษฐกิจสหรัฐฯ และเศรษฐกิจโลกในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีนี้ ขณะที่คาดว่าเศรษฐกิจโลกปี 2564 จะฟื้นตัวได้เร็วกว่าที่คาดไว้ เนื่องจากมีแนวโน้มว่าจะมีวัคซีนอย่างน้อย 1 ชนิดที่สามารถผ่านการทดสอบขั้นสุดท้ายและได้รับการอนุมัติให้ใช้ได้ในช่วงกว้างตั้งแต่ในไตรมาสแรกปี 2564 ซึ่งจะทำให้สถานการณ์แพร่ระบาดของ COVID-19 ทั่วโลกคลี่คลายลงและเกื้อหนุนกิจกรรมทางเศรษฐกิจให้ขยายตัวอย่างรวดเร็วในไตรมาส 2 ตลอดจนในช่วงที่เหลือของปี

จากบทวิเคราะห์ของกรุงไทยคอมพาส (Krungthai Compass) ประเมินว่าปี 2021 เศรษฐกิจไทยจะกลับมาขยายตัวอย่างช้า ๆ ที่ 2.5% หลังจากหดตัวสูงในปี 2020 ที่ 6.5% แต่ยังคงเต็มไปด้วยความไม่แน่นอนสูง โดยเฉพาะภาคการท่องเที่ยวที่ยังคงอ่อนไหวต่อการแพร่ระบาดของโรคใหม่จะนำไปสู่การ Lockdown ในวงกว้างอีกครั้งหรือไม่ ซึ่งก็ขึ้นอยู่กับความรวดเร็วในการกระจายวัคซีน และแนวทางการรับนักท่องเที่ยวของไทย เช่นเดียวกับการส่งออกที่ยังเจอความท้าทายอีกมาก เช่น การขาดแคลนตู้สินค้าที่คาดว่าจะลากยาวออกไปถึงครึ่งแรกของปี 2021 การแข็งค่าของเงินบาทอย่างรวดเร็ว ท่ามกลางเศรษฐกิจและการค้าในบริบทใหม่ ๆ อย่างไรก็ดีคาดว่าเศรษฐกิจจะได้รับานิสงค์จากมาตรการกระตุ้นของภาครัฐ การเร่งเบิกจ่ายงบประมาณทั้งในส่วนของงบประมาณประจำปี และงบลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน รวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับต่ำต่อไปเพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ทั้งนี้หากสถานการณ์การแพร่ระบาดรุนแรงขึ้น จนกระทบกับเศรษฐกิจรุนแรง คาดว่าธนาคารแห่งประเทศไทยจะใช้นโยบายการแก้ปัญหาที่ตรงจุดและมีประสิทธิภาพสูง เช่น มาตรการช่วยเหลือลูกหนี้ที่มีปัญหาโดยตรง มากกว่าการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ต้องใช้ระยะเวลาส่งผ่านไปสู่เศรษฐกิจจริง ด้านค่าเงินบาทมีแนวโน้มแข็ง ค่าต่อเนื่อง ตามกระแสเงินทุนไหลเข้าประเทศเกิดใหม่ รวมทั้งแนวโน้มการเกินดุลบัญชีเดินสะพัดของไทย







### การคาดการณ์ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564

แนวโน้มตลาด อสังหาฯ ปี 64 ลูกค้ายังชะลอซื้อบ้าน ทำให้ยังคงเป็นช่วงเวลาที่ท้าทายของ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ จากหลาย ๆ ปัจจัย ทั้งจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ที่ส่งผลให้สภาพเศรษฐกิจชะลอตัว และหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ทำให้ผู้บริโภคใช้เวลา ในการตัดสินใจซื้อบ้านนานขึ้น

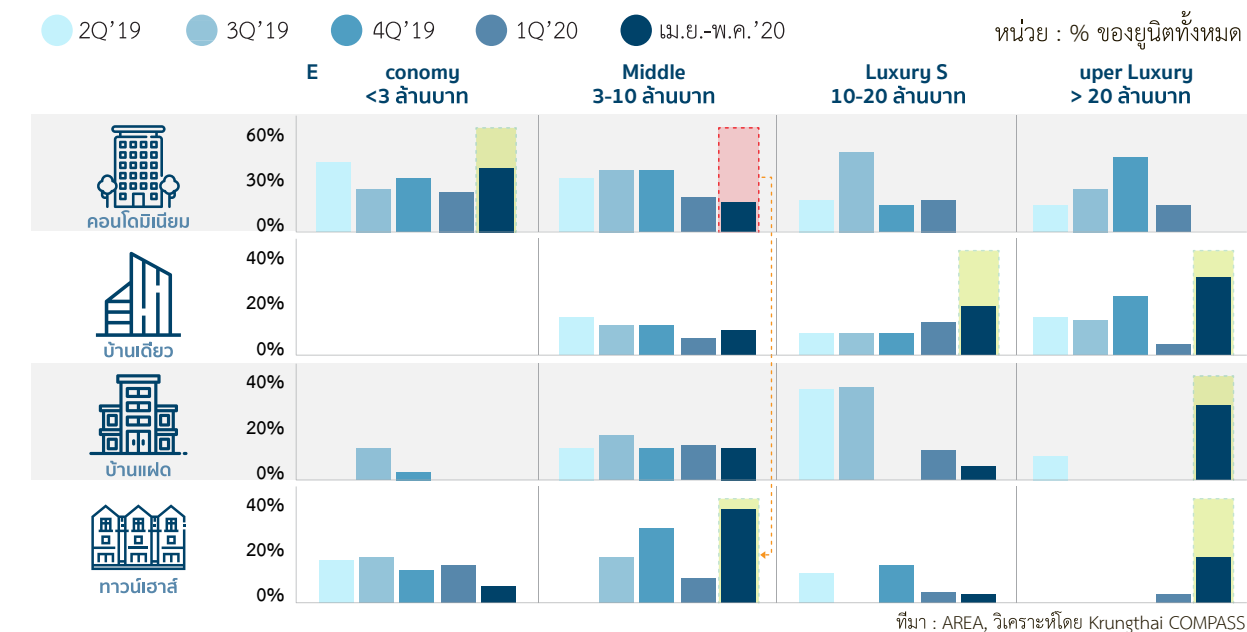
นอกจากนี้ จากการชะลอตัวของตลาด ทำให้ผู้ประกอบการต้องใช้แคมเปญการตลาด ราคา และโปรโมชั่นต่าง ๆ เพื่อดึงดูดใจผู้บริโภค ส่งผลให้ราคา อสังหาริมทรัพย์ในภาพรวมลดลง แต่เป็นการเร่งการตัดสินใจจากผู้ซื้อที่เป็นกลุ่มเรียลติมานด์ หรือผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ที่มีความต้องการซื้อ มาตั้งแต่ช่วงล็อกดาวน์ อย่างไรก็ตาม คอนโดมิเนียมยังคงเป็นสินค้าที่มีสัดส่วนมากที่สุด ขณะที่แนวโน้มโครงการใหม่ เริ่มเป็นสินค้าประเภท แนน0มีพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านที่มากขึ้น

หากพิจารณาแยกตามประเภทของที่อยู่อาศัยและระดับราคาแล้ว พบว่ายังมีบาง Segment ที่ยังได้รับผลตอบแทนที่ดีจากผู้บริโภคอยู่ สะท้อนจากยอด Pre-sale ในช่วงเดือน เม.ย.-พ.ค. 2020 ที่ไม่ได้ลดลง ยกตัวอย่างเช่น

- คอนโดมิเนียมราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท: สามารถทำยอดขาย Pre-sale ได้ถึง 33% ในช่วงเดือน เม.ย.-พ.ค. 2020 ซึ่งถือว่าสูงที่สุด หากเปรียบเทียบกับคอนโดมิเนียมในระดับราคา 3-10 ล้านบาท ที่ทำยอดขายได้เพียง 13%
- ทาวน์เฮ้าส์ราคา 3-10 ล้านบาท: สามารถทำยอดขาย Pre-sale ได้สูงถึง 35% ในช่วงเดือน เม.ย.-พ.ค. 2020 ทั้งนี้หากพิจารณาจาก Pre-sale ที่ลดลงของคอนโดมิเนียมในระดับราคาเดียวกัน อาจเป็นข้อสังเกตได้ว่าผู้บริโภคบางส่วนเลือกที่จะซื้อทาวน์เฮ้าส์ที่พื้นที่ สอยใช้มากกว่าแทนคอนโดมิเนียมจริง
- บ้านเดี่ยวราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป บ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์ราคา 20 ล้านบาทขึ้นไปเป็น Segment ที่ดูเหมือนจะไม่ได้แสดงผลกระทบ จากโควิด-19 เลย สะท้อนจากยอดสูงในช่วงเดือน เม.ย.-พ.ค. 2020 ที่อยู่ในระดับสูงที่สุดในรอบปีที่ผ่านมา

### ยอดขาย (Pre-sale) ของที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ใน 2Q-2019 ถึง พ.ค. 2020 แบ่งตามประเภทและระดับราคา

นอกจากนี้ คาดว่าปี 2564 ถือเป็นปีปรับสมดุลของ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในแง่ของ ราคา และอุปทาน (จำนวนที่อยู่อาศัย) ในส่วน



ของราคานั้น เริ่มเห็นสัญญาณบวก จากดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นในช่วงปลายปี 2563 และคาดว่าจะฟื้นตัวดีขึ้น ในช่วง ครึ่งหลังของปี 2564 อย่างไรก็ดี แนวโน้มการฟื้นตัวของตลาดอสังหาฯ นั้นจะขึ้นอยู่กับตัวแปรสำคัญ ๆ ได้แก่ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจ เสถียรภาพการเมือง รวมถึงการมีมาตรการจากภาครัฐที่ช่วยกระตุ้นกำลังซื้อ หรือให้ผู้บริโภคเข้าถึงสินเชื่อได้มากขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไข มีมาตรการภาครัฐเข้ามากระตุ้น และมีการเปิดตัวโครงการใหม่ ที่ขยายตัวเป็นบวกทุกไตรมาส สะท้อนความเชื่อมั่นของผู้ประกอบ และการฟื้นตัวของตลาดอสังหาฯ

สำหรับทำเลของอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ ที่ราคากลางเฉลี่ย (Median Asking Price) เติบโตเพิ่มขึ้นมากที่สุดในรอบปี 5 อันดับแรก ได้แก่ แขวงคลองมหานาค เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย ราคาเพิ่มขึ้นถึง 63% จากรอบปีก่อนหน้า แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน (บริเวณ ศูนย์การค้าไอคอนสยาม) เพิ่มขึ้น 14% แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน เพิ่มขึ้น 10% แขวงสีพระยา เขตบางรัก เพิ่มขึ้น 9% และแขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน เพิ่มขึ้น 9%

### 5 ทำเลที่ราคากลางเฉลี่ยของคอนโดเติบโตสูงสุดในรอบปี

เขต	แขวง	ราคาเติบโตสูงสุด YoY
1. บางแค	คลองบางไผ่	42%
2. ปทุมวัน	ปทุมวัน	15%
3. คลองสาน	คลองตันใต้	14%
4. บางรัก	สีพระยา	10%
5. ปทุมวัน	ลุมพินี	10%

### 5 ทำเลที่ราคากลางเฉลี่ยของบ้านเดี่ยวเติบโตสูงสุดในรอบปี

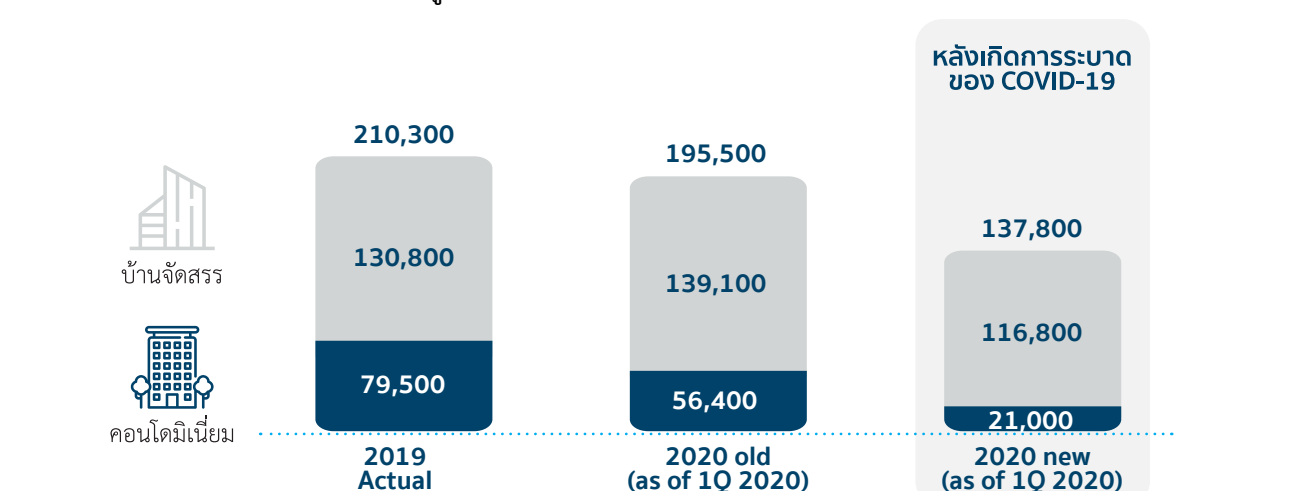
เขต	แขวง	ราคาเติบโตสูงสุด YoY
1. บางกอกน้อย	อรุณอมรินทร์	21%
2. หลักสี่	ตลาดบางเขน	18%
3. สะพานสูง	สะพานสูง	18%
4. ภาษีเจริญ	บางจาก	17%
5. คลองเตย	บางพลม	15%

จะเห็นได้ว่าทำเลคอนโดและบ้านเดี่ยวที่มีราคาเติบโต สูงสุดในรอบปี 2563 นั้น ใน 5 อันดับยังคงมีทำเลที่โครงการของบริษัทฯ เปิดขาย และมีที่ดินรอการพัฒนา อยู่โดยเฉพาะทำเลสะพานสูง (กรุงเทพมหานคร) ซึ่งจะเห็นได้ว่า ทางบริษัทได้มองเห็นศักยภาพในอนาคต เพื่อ พัฒนาโครงการ ในทุกสภาวะการณ์ได้เป็นอย่างดี

### ภาพการแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในปี 2564 คาดว่าจะยังต่ำกว่าระดับศักยภาพ เนื่องจากอยู่อาศัยทุกประเภท มีจำนวนสะสม รอขายในระดับสูง ผู้ประกอบการยังต้องเผชิญกับความยากลำบากในการทำตลาดมากขึ้นกว่าในปีที่ผ่านมา เนื่องจาก ในปี 2564 ปัจจัยแวดล้อมตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย มีความเสี่ยงสูงมากขึ้น จากภาวะเศรษฐกิจที่ยังฟื้นตัวระดับต่ำ ซึ่งมีผลต่อกำลังซื้อ และความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อของผู้บริโภค

### การเปิดและแผนการเปิดโครงการใหม่ของผู้พัฒนาอสังหา

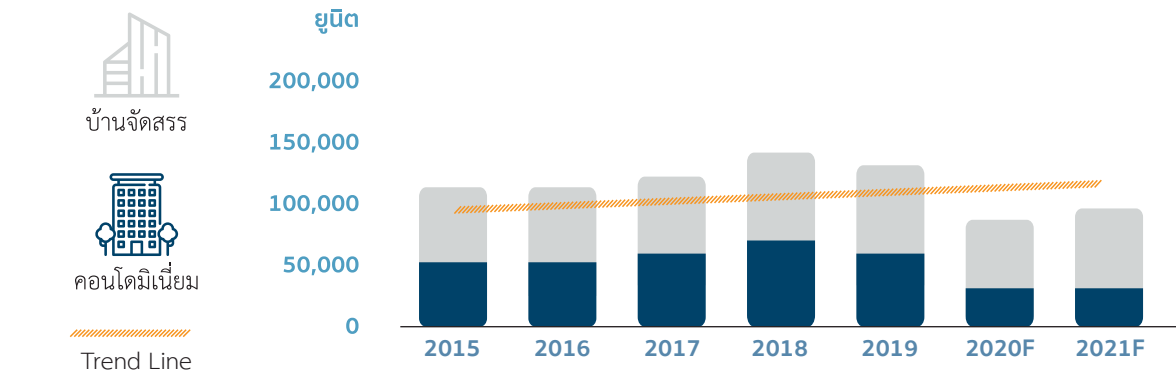


หมายเหตุ : ประกอบด้วย ANAN, AP, LH, LPN, PSH, QH, SIRI และ SPALL

ที่มา : ข้อมูลจาก Analyst Meeting ของแต่ละบริษัท, วิเคราะห์โดย Krungthai COMPASS

อีกทั้งยังมีความท้าทาย ในการดึงดูดกำลังซื้อใหม่ ๆ เนื่องจากกลุ่มเป้าหมายถูกกดซับไป ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา จากการทำตลาดอย่างหนักของผู้ประกอบการ และมาตรการกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัย รวมถึงกำลังซื้อของชาวต่างชาติจะยังไม่กลับมา ส่วนโครงการที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ส่วนใหญ่ จะยังเน้นไปยังกลุ่มลูกค้าระดับกลาง ซึ่งเป็นฐานลูกค้าที่มีขนาดใหญ่ในตลาด อย่างไรก็ดี เนื่องจากปัจจัยแวดล้อมตลาดยังมีความไม่แน่นอนสูง ทำให้แผนการลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยใหม่จะมีการปรับเปลี่ยนตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้น

จำนวนยูนิตที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ใน BMR

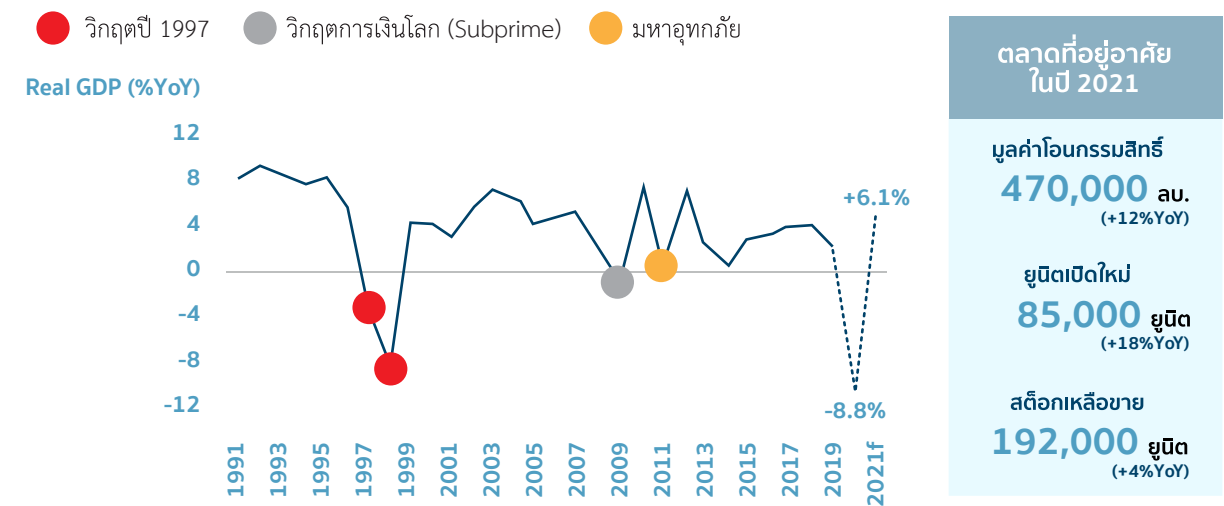


ที่มา : AREA และ REIC, วิเคราะห์โดย Krungthai COMPASS

จากบทวิเคราะห์ของ Krungthai COMPASS คาดว่าตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2021 จะทยอยฟื้นตัวตามสภาพเศรษฐกิจไทย โดยประเมินว่า GDP การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนภาคเอกชน จะกลับมาขยายตัวได้ที่ 6.1%, 3% และ 6% ตามลำดับ ประกอบกับการเริ่มฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจาก 8.1 ล้านคนในปี 2020 เป็น 15.9 ล้านคนในปี 2021 คาดว่าจะส่งผลให้ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยทั้งของคนไทย และต่างชาติฟื้นตัวกลับมาได้บ้าง ในปี 2021 มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยใน BMR มีแนวโน้มกลับมาเติบโตที่ 12%YoY หรือมีมูลค่าเท่ากับ 4.7 แสนล้านบาท แบ่งเป็นคอนโดมิเนียม 2.02 แสนล้านบาท ขยายตัว 11%YoY และบ้านจัดสรร 2.67 แสนล้านบาท ขยายตัว 13%YoY แต่ยังคงถือว่าอยู่ในระดับต่ำกว่าหากเปรียบเทียบกับก่อนการแพร่ระบาดของ โควิด-19 ที่มีมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยใน BMR สูงถึง 5.7 แสนล้านบาท ในปี 2019 ด้านจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดใหม่คาดว่าจะอยู่ที่ราว 85,000 ยูนิต เติบโต 18%YoY แบ่งเป็นคอนโดมิเนียม 34,000 ยูนิต น้อยกว่าบ้านจัดสรรที่จะเป็นตลาดที่ผู้พัฒนาอสังหาฯ หันมาให้ความสำคัญมากขึ้น คาดว่าจะมีการเปิดตัวราว 51,000 ยูนิต ที่มีสัดส่วนราว 60% ของยูนิตเปิดใหม่ทั้งหมด สต็อกเหลือขายคาดว่าจะปรับตัวสูงขึ้น 4%YoY มาอยู่ที่ 192,000 ยูนิต แบ่งเป็นคอนโดมิเนียม 84,500 ยูนิต และบ้านจัดสรร 107,500 ยูนิต

การเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ผู้ประกอบการต้องทำความเข้าใจกับตลาดให้มากขึ้น เน้นกลุ่มตลาดผู้ซื้อชาวไทยเพื่ออยู่อาศัยจริง (Real Demand) ที่ยังคงมีกำลังซื้อ และมีความต้องการเฉพาะ ด้วยการให้ความสำคัญกับการออกแบบ จุดเด่นความคุ้มค่า รวมถึงการปรับลดขนาดของโครงการ ให้สอดคล้องกับความต้องการในพื้นที่ เพื่อลดความเสี่ยงและปิดการขายเร็วขึ้น รวมทั้ง หลีกเลี่ยงทำเลที่มีการแข่งขันและจำนวนเหลือขายสูง

เศรษฐกิจไทยที่มีแนวโน้มฟื้นตัวในปี 2021 จะส่งผลต่อเนื่องให้ตลาดที่อยู่อาศัยฟื้นตัวตาม



ที่มา : NESDC, AREA และ REIC, วิเคราะห์โดย Krungthai COMPASS

ในแผนงานการเปิดโครงการใหม่ช่องทางบริษัทนั้น มีแผนจะเปิดตัวบ้านเดี่ยวระดับ Super luxury ภายใต้แบรนด์ “Nirvana Collection” และยังมีแผนเปิดโครงการแนวราบอีก 2-3 โครงการ นอกเหนือจากโครงการข้างต้น ซึ่งเป็นโครงการที่ทางบริษัทมีที่ดินอยู่แล้ว และมีการวิเคราะห์ความต้องการว่ามีความต้องการจริงตอกย้ำความต้องการของกลุ่มเป้าหมายอย่างต่อเนื่อง สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

1) การจัดหาที่ดินและเลือกรูปแบบการพัฒนาโครงการ

การจัดหาที่ดินนับเป็นปัจจัยสำคัญในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างมาก เนื่องจากเป็นปัจจัยสำคัญที่กลุ่มเป้าหมายใช้ในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย และถือว่าเป็นต้นทุนหลักในการพัฒนาดำเนินธุรกิจของบริษัท บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญในการคัดเลือกที่ดินที่มีศักยภาพนำมาพัฒนาโครงการ โดยพิจารณาจากทำเลที่ตั้ง การเข้าถึงที่ดิน การมีระบบสาธารณูปโภคของรัฐบาลรองรับ ผังเมือง ข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย ทิศทางการเติบโตของแหล่งที่อยู่อาศัย และแหล่งชุมชน ในการคัดเลือกที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ บริษัทฯ มีฝ่ายพัฒนาธุรกิจ เป็นหน่วยงานหลักในการสรรหาที่ดิน โดยทำงานร่วมกับฝ่ายกฎหมาย ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์ ฝ่ายการเงิน ฝ่ายขาย และฝ่ายการตลาด เพื่อร่วมกันวิเคราะห์และตัดสินใจเลือกประเภทที่อยู่อาศัย และแบรนด์ที่เหมาะสมกับทำเลนั้นๆ โดยพิจารณาความเป็นไปได้ทางด้านกฎหมาย ผังเมือง ความเป็นไปได้ทางการก่อสร้าง การประมาณการต้นทุน ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ ความเป็นไปได้ทางการเงิน อัตราผลตอบแทน และความเป็นไปได้ทางด้านตลาด เพื่อกำหนดแบรนด์สินค้า และราคาขายให้สอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในบริเวณนั้น ๆ โดยการสรรหาที่ดินมีข้อมูลจากเครือข่ายนายหน้าที่เป็นพันธมิตรกับบริษัทมายาวนาน และจากการสำรวจของฝ่ายพัฒนาธุรกิจ นอกจากนี้ยังมีการเปิดรับข้อมูลที่ดิน ผ่านเว็บไซต์ และผ่านระบบคอลเซ็นเตอร์เพื่อเพิ่มความสะดวกและรวดเร็วมากขึ้น

2) การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

บริษัทฯ มีขั้นตอนในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างที่โปร่งใส และยุติธรรม เพื่อให้ได้วัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพดีตามมาตรฐานที่บริษัทตั้งไว้ในราคาที่เหมาะสม บริษัทฯ บริหารความเสี่ยงโดยให้ผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างที่มีความผันผวนและความสูญเสียที่ไม่น่ากังวล โดยกำหนดราคาในสัญญาว่าจ้างรับเหมาก่อสร้างแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey contract) อีกทั้งยังสามารถควบคุมคุณภาพ รูปแบบ และเวลาได้ดีกว่าอีกด้วย ส่วนบริษัทจะจัดซื้อวัสดุก่อสร้างบางประเภทที่สำคัญ ราคาสูง และมีลักษณะเฉพาะ เช่น สุขภัณฑ์ วัสดุผิว ประตู-หน้าต่าง เพื่อเป็นการลดภาระของผู้รับเหมาอีกทางหนึ่ง โดยขั้นตอนการจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง บริษัทฯ จัดให้มีการเปิดซองประมูลราคาหลายรายการ เพื่อให้มีการแข่งขันในด้านราคาและคุณภาพได้ การจัดซื้อวัสดุก่อสร้างจากผู้ผลิตโดยตรงทำให้บริษัทได้ราคาที่ต่ำกว่าผู้รับเหมาจัดซื้อเอง เนื่องจากมีการสั่งซื้อในปริมาณมาก วัสดุที่บริษัทฯ สั่งซื้อส่วนใหญ่ใช้ใน

ขั้นตอนแยกจากขั้นตอนการทำงานของผู้รับเหมาได้อย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทจึงสามารถควบคุมงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานก่อสร้างที่วางไว้ นอกจากนี้บริษัทยังมีแผนรองรับการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง โดยการกำหนดราคาส่งมอบล่วงหน้า การจัดซื้อในระยะยาว และมีระยะเวลาการจ่ายค่าวัสดุก่อสร้างอยู่ในช่วงเวลา 30-60 วัน ทั้งนี้บริษัทฯ ไม่ได้พึ่งพาผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้างรายใดรายหนึ่งเป็นพิเศษ ทำให้ไม่มีปัญหาการขาดแคลนวัสดุที่ผ่านมา โดยบริษัทฯ มีหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้ผลิตและผู้จัดจำหน่ายรายใหญ่ เพื่อให้มั่นใจว่าจะสามารถหาวัสดุได้ตรงตามมาตรฐาน ตามปริมาณ และสามารถส่งมอบได้ทันตามที่บริษัทฯ กำหนดได้

3) การจัดหาผู้รับเหมา

การดำเนินการก่อสร้าง บริษัทฯ จะว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างขนาดใหญ่ และขนาดกลางเป็นผู้ดำเนินการ โดยบริษัทฯ จะควบคุมแผนงานและคุณภาพงานก่อสร้างโดยการจัดให้มีผู้จัดการโครงการ วิศวกรควบคุมงานประจำโครงการ วิศวกรควบคุมคุณภาพ เพื่อคอยดูแลและตรวจสอบงานของผู้รับเหมาให้เป็นไปตามมาตรฐานของบริษัทฯ ที่กำหนดไว้ โดยการคัดเลือกผู้รับเหมาใหม่ บริษัทฯ จะพิจารณาจากคุณสมบัติเบื้องต้น ประสบการณ์ ผลงาน และคุณภาพที่ผ่านมา รวมถึงฐานะการเงินของบริษัทฯ เพื่อเพิ่มความมั่นใจให้บริษัทฯ ว่าจะสามารถดำเนินงานก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา และคุณภาพที่มีมาตรฐาน สำหรับผู้รับเหมารายเดิมที่เคยรับงานกับบริษัทฯ มาแล้ว บริษัทฯ จะมีการจัดเก็บข้อมูลของผู้รับเหมาไว้เป็นฐานข้อมูล เช่น ข้อมูลการทำงาน คุณภาพงาน การประเมินผลงาน เป็นต้น เพื่อใช้ในการพิจารณาว่าจ้างในครั้งถัดไป สำหรับการพัฒนาโครงการแนวราบ ประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และโฮมออฟฟิศ บริษัทฯ จะจัดหาผู้รับเหมารายย่อยหลายรายในการดำเนินการก่อสร้าง เพื่อเพิ่มความยืดหยุ่น และสามารถรับแผนงานการก่อสร้างต่อสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปได้ อย่างทันท่วงที แต่การพัฒนาโครงการประเภทแนวสูง คอนโดมิเนียม บริษัทฯ จะว่าจ้างผู้รับเหมารายใหญ่เพียงรายเดียว และทำสัญญาก่อสร้างแบบเบ็ดเสร็จ เพื่อให้สามารถควบคุมต้นทุน ระยะเวลา และคุณภาพให้เป็นไปตามที่บริษัทฯ กำหนด ปัจจุบันบริษัทฯ มีการรับสมัครสัมภาษณ์ผู้รับเหมารายใหม่ ๆ ที่มีศักยภาพที่ดีจำนวนมาก เก็บไว้เป็นคู่ค้าชั้นทะเบียน โดยการคัดเลือกผู้รับเหมา บริษัทฯ มีคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อวางนโยบายการจัดหา และพิจารณาคุณสมบัติของผู้รับเหมาในแต่ละรายตามความเหมาะสมของงาน เพื่อรองรับการขยายตัวของบริษัทฯ ในอนาคตต่อไป

4) เทคโนโลยีการก่อสร้าง

เนื่องจากบริษัทมีโรงงานผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปเป็นของตนเอง บริษัทจึงได้ปรับปรุงรูปแบบการก่อสร้างบ้านจากการก่อสร้างแบบดั้งเดิม (ก่ออิฐฉาบปูน) เป็นการก่อสร้างบ้านแบบกึ่งสำเร็จรูป โดยใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างด้วยระบบผนังคอนกรีตสำเร็จรูปจากโรงงานหล่อคอนกรีตอัดแรงซึ่งเป็นโรงงานของบริษัทฯ ผลิตผนังคอนกรีตและชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูปจากโรงงานแล้วขนส่งมาติดตั้งที่หน้างาน โดยระยะเวลาก่อสร้างโดยรวมในการ



ก่อสร้างประมาณ 120 วัน วิธีการก่อสร้างด้วยระบบนี้ จะสามารถช่วยลดระยะเวลาในการก่อสร้าง ควบคุมคุณภาพงานก่อสร้าง อีกทั้งยังช่วยลดการพึ่งพาแรงงาน และสามารถตอบสนองการเติบโตของธุรกิจได้อย่างทันทั่วทั้งที่ สำหรับงานก่อสร้างบ้านกึ่งสำเร็จรูป บริษัทฯ จะส่งปริมาณและรูปแบบเสาและคาน เพื่อให้โรงงานวางแผนการผลิต และจัดส่งโครงสร้างเสาและคานไปยังสถานที่ก่อสร้าง ให้ผู้รับเหมาช่วง (Sub-Contractor) เป็นผู้ติดตั้งโครงสร้างสำเร็จรูป ซึ่งทีมงานก่อสร้างของบริษัทฯ จะควบคุมการประกอบโครงสร้าง การติดตั้งโครงหลังคาสำเร็จรูปและก่ออิฐฉาบปูน รวมทั้งเข้าไปควบคุมการก่อสร้างส่วนที่เหลือให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา เพื่อส่งมอบงานให้ลูกค้าตามกำหนด จากความร่วมมือ ในด้านเทคโนโลยีการผลิตและระบบการบริหารจัดการก่อสร้าง จะทำให้บริษัทสามารถส่งมอบบ้านที่มีคุณภาพให้กับลูกค้าได้ตามทันตามกำหนด และยังคงรักษาจุดแข็งในการออกแบบบ้านที่มีฟังก์ชันใช้สอยได้อย่างลงตัว

5) การวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์

บริษัทฯ มีความตั้งใจที่จะพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อตอบสนองความต้องการและสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้า โดยผ่านการออกแบบทั้งภายนอกและภายในที่มีลักษณะเฉพาะ มีพื้นที่ใช้สอยและฟังก์ชันการใช้งานที่ลงตัว ซึ่งถือว่าเป็นจุดเด่นที่สำคัญของบริษัท โดยบริษัทฯ ให้ความสำคัญในการสร้างสรรค์นวัตกรรมใหม่ ๆ ในการออกแบบและพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการ บริษัทฯ มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงด้านเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัย และพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป รวมถึงการสำรวจความต้องการของลูกค้าโดยตรง จากการสอบถามโดยผ่านฝ่ายขาย และการตลาดโครงการ ฝ่ายพัฒนาโครงการ ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ และฝ่ายบริการลูกค้าหลังการขาย เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์ และนำไปใช้ในการพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการใหม่ ๆ ทั้งทางด้านภาพลักษณ์ของอาคาร การจัดวางพื้นที่ใช้สอยภายใน ตำแหน่งการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ขนาดของพื้นที่ และความต้องการอื่น ๆ เพื่ออำนวยความสะดวกด้านต่าง ๆ ให้กับลูกค้าอย่างเหมาะสมตามความต้องการ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญในการพัฒนา เพื่อต่อยอดทางธุรกิจ และบริการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่าง ๆ เช่น อพาร์ทเมนท์ให้เช่า งานบริการที่จอดรถ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างครบวงจร

6) ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ประเภทหมู่บ้านจัดสรรของบริษัทที่ผ่านมา จะมีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 100 ไร่ ซึ่งไม่อยู่ภายใต้ข้อบังคับกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม แต่การก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมบริษัทดำเนินการก่อสร้างภายใต้การควบคุมของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนด หลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบวิธีปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยโครงการที่มีขนาดตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร หรือ การก่อสร้างอาคารสูงตั้งแต่ 23 เมตร หรือ 80 หน่วยขึ้นไป จะต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อเสนอในขั้นตอนของการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมาย

แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ก็ตระหนักถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อมทั้งในระหว่างการก่อสร้าง และหลังการก่อสร้าง เช่น มีผ้าใบคลุมในระหว่างการก่อสร้าง เพื่อป้องกันการเศษวัสดุก่อสร้างตกลงลงมา ระบบการบำบัดน้ำเสียส่วนกลางของโครงการ สำหรับโครงการประเภทหมู่บ้านจัดสรรผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากการก่อสร้างที่อยู่อาศัยและสาธารณูปโภคโครงการที่สำคัญคือ การระบายน้ำเสียของโครงการ บริษัทฯ จึงจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียในบ้านแต่ละหลังและสโมสรรส่วนกลาง โดยน้ำเสียจากบ้านแต่ละหลังและสโมสรร จะได้รับการบำบัดก่อนที่จะลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ในบริเวณส่วนกลางของหมู่บ้านเพื่อเป็นการประหยัดไฟฟ้า และลดภาระค่าใช้จ่ายให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านต่อไป

นอกจากนี้ การผลิตรั้วสำเร็จรูป โครงสร้าง เสา คาน ผนังสำเร็จรูป และการก่อสร้างบ้านสำเร็จรูปของบริษัทฯไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัดมาโดยตลอด ทำให้นับตั้งแต่บริษัทเปิดดำเนินการมา บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาทหรือถูกฟ้องร้องเกี่ยวกับการสร้างผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และไม่เคยได้รับการตักเตือนหรือการปรับจากหน่วยงานของรัฐเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีงานก่อสร้างบ้านที่ยังไม่ได้ส่งมอบ ซึ่งประกอบด้วย

- 1) ลูกค้าที่อยู่นอกโครงการ ซึ่งเป็นการรับจ้างสร้างบ้านให้กับลูกค้าแต่ละรายและงานรับเหมาอื่น ๆ โดยอยู่ระหว่างดำเนินการคิดเป็นมูลค่างานที่ยังไม่ได้รับรู้รายได้ (Backlog) มูลค่า 31.31 ล้านบาท โดยระยะเวลาการก่อสร้างบ้านเฉลี่ยของบริษัทฯ จะอยู่ที่ประมาณ 4-5 เดือนสำหรับบ้านสำเร็จรูป และ 6-8 เดือนสำหรับบ้านกึ่งสำเร็จรูป โดยนับจากวันที่เริ่มตอกเสาเข็ม
- 2) ลูกค้าที่อยู่ในโครงการของกลุ่มเนอวานา ซึ่งอยู่ในระหว่างดำเนินการทั้งหมด จำนวน 187 ยูนิต คิดเป็นมูลค่างานที่ยังไม่ได้รับรู้รายได้ (Backlog) มูลค่ารวม 1,941 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น (1) ที่พักอาศัยแนวสูง (คอนโดมิเนียม) จำนวน 146 ยูนิต คิดเป็นมูลค่า 1,176 ล้านบาท และ (2) ที่พักอาศัยแนวราบจำนวน 52 ยูนิต คิดเป็นมูลค่า 766 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังตารางด้านล่างนี้

โครงการของเนอวานา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ประเภทโครงการ	ความคืบหน้าของการขาย		งานที่ยังไม่ส่งมอบ		มูลค่าโครงการคงเหลือ (ล้านบาท)	ความคืบหน้าของการก่อสร้าง (ร้อยละของมูลค่าตามบัญชี)
			จำนวนหน่วยทั้งหมด	จำนวนหน่วยคงเหลือ	จำนวนหน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)		
ที่พักอาศัยแนวราบ								
เนอวานา ปียอนด์ พระราม 2	พระราม 2	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น	120	82	3	111	1,731	53
เนอวานา ปียอนด์ ศรีนครินทร์	ศรีนครินทร์	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น	58	0	1	48	0	100
เนอวานา ปียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ (เฟส 1)	เกษตร-นวมินทร์	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น	67	0	1	16	0	100
เนอวานา ปียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ (เฟส 2)	เกษตร-นวมินทร์	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น	37	1	1	11	22	100
เนอวานา ปียอนด์ แอท ปิץ พัทยา	พัทยา ชลบุรี	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น	21	15	0	0	310	51
เดอะ ชารา รามอินทรา	รามอินทรา	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	53	7	5	24	49	75
แอทเวิร์ค รามอินทรา	รามอินทรา	โฮมออฟฟิศ	61	6	2	35	99	100
แอทเวิร์ค ลาดพร้าว-เกษตรนวมินทร์	เลิฟล้า	โฮมออฟฟิศ	56	21	1	14	429	100
เนอวานา ดีพายน์ ศรีนครินทร์-พระราม 9	ศรีนครินทร์-ร่มเกล้า	ทาวน์โฮม	175	64	7	64	735	93
เนอวานา คัฟเวอร์ อ่อนนุช	อ่อนนุช	ทาวน์โฮม	194	1	0	0	6	100
เนอวานา คลัสเตอร์ รามคำแหง	รามคำแหง	ทาวน์โฮม 2-3 ชั้น	20	8	0	0	45	100
เนอวานา ปียอนด์ อุดรธานี	อุดรธานี	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น	40	38	2	15	505	42
เนอวานา ปียอนด์ พระราม 9-กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น	87	78	3	146	2,648	63
เนอวานา ปียอนด์ บางนา-แอท ยู พาร์ค	บางนา	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น	35	30	4	84	520	17
เนอวานา เอลเมนท์ บางนา	บางนา	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	172	159	13	155	1,880	40
เนอวานา ไอคอน ปิ่นเกล้า	ปิ่นเกล้า	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	28	17	9	43	202	48
รวมที่พักอาศัยแนวราบ			1,224	527	52	766	9,181	
ที่พักอาศัยแนวสูง								
บันยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ	คลองสาน	คอนโดมิเนียม	133	52	7	707	3,446	80
เดอะ โมส อีสราภาพ	อีสราภาพ	คอนโดมิเนียม	193	54	139	468	701	
รวมที่พักอาศัยแนวสูง			326	106	146	1,175	4,147	
รวมทั้งหมด			1,550	633	168	1,941	13,326	

# การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ



## ก) ภาพรวมธุรกิจ

บริษัท เนอวานา ไดอิจ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยระดับ High End และเป็นผู้นำในการสร้างบ้านที่มีดีไซน์ ในสไตล์ Natural Modern ที่ทันสมัยเหมาะกับการใช้ชีวิตของคนรุ่นใหม่ ภายใต้แนวคิด Living Revolution สะท้อนผ่านการสร้างประสบการณ์การอยู่อาศัยแบบสมดุล (Life Balancing) โดยผสมผสานระหว่าง Modern Living Design และ Modern Living Innovation เข้าด้วยกันอย่างลงตัว



**MODERN LIVING DESIGN** ที่เนอวานาได้พัฒนาขึ้นมาใช้ในการออกแบบบ้านรุ่นใหม่ เพื่อตอบโจทย์ของการใช้ชีวิตอย่างแท้จริง ตั้งแต่การเลือกทำเลในการพัฒนาโครงการที่มีศักยภาพ เพื่อให้ลูกค้าได้รับความสะดวกสบายในการเดินทาง (Life Connectivity) ไปจนถึงการออกแบบตัวบ้านที่มีความสวยงามอย่างยาวนาน (Timeless Design) และอยู่สบาย โดยเน้นถึงเรื่องการนำธรรมชาติเข้ามาใช้ในตัวบ้าน ให้มากที่สุด ไม่ว่าจะเป็นแสงหรือลมธรรมชาติ รวมทั้งเรื่องของการออกแบบที่เน้นความเป็นส่วนตัวของผู้อยู่อาศัยภายในบ้าน ที่เนอวานาให้ความสำคัญในเรื่องนี้มาโดยตลอด และเป็นเอกลักษณ์อันโดดเด่นของการออกแบบบ้านจากเนอวานา นอกจากนี้ เนอวานา ยังใส่ใจในการออกแบบที่เอื้อต่อความเป็นชุมชน COMMUNITY DESIGN โดยมีการวางผังโครงการที่แบ่งโซน Public, Semi-Public และ Private Space ทำให้เกิดการใช้สอยพื้นที่ส่วนตัว และพื้นที่ส่วนรวมอย่างลงตัว

**MODERN LIVING INNOVATION** เพื่อให้บ้านทุกหลังของเนอวานาได้รับการออกแบบให้พร้อมสำหรับการใช้ชีวิตของลูกค้าในสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน เนอวานา มุ่งเน้นในเรื่องการดูแลในด้านสุขอนามัย (Well-Being Living) กับการอยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็น ระบบ Air Factoring ที่จะช่วยปรับสภาพอากาศภายในบ้านให้สมดุลตลอดเวลา ลดฝุ่นละอองภูมิแพ้ในบ้าน และยังคงดูแลสิ่งของไม่ให้เกิดความเสียหายจากความชื้น มีการวัดสภาพอากาศภายในบ้านและระบบหมุนเวียน อากาศที่ไม่ดีออกไปนอกตัวบ้าน ส่วนของระบบ Home Infrastructure ที่ทุกบ้านในโครงการของเนอวานาจะมี internet ความเร็วสูงเข้าถึงทุกจุดภายในบ้าน รวมถึงอุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้เชื่อมต่อเข้ากับ WIFI ได้รับการออกแบบจัดวางไว้อย่างลงตัว เป็นต้น เหล่านี้ เพื่อให้ลูกค้าได้รับความสะดวกสบายตามแนวคิด CONVENIENCE LIFESTYLE อย่างสมบูรณ์แบบ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะเติบโตอย่างยั่งยืนและมีคุณภาพ โดยดำเนินตามกลยุทธ์ในการสร้างการเติบโตของรายได้ทั้งในส่วนงานรับก่อสร้างบ้านในรูปแบบของการสร้างความร่วมมือกับพันธมิตร หรือที่เรียกว่า Turnkey Solution และการขายผลิตภัณฑ์คอนกรีตสำเร็จรูปซึ่งผลิตและติดตั้งโดยบริษัทในเครือ

## ข) พัฒนาการที่สำคัญในปี 2563

### เดือนมิถุนายน

บริษัทฯ เปิดขายโครงการเนอวานา บียอนด์ บางนา-แอทท์ พาร์ค (“Nirvana BEYOND Bangna-Att U Park”) ในรูปแบบ Exclusive Sales ไปเมื่อวันที่ 21-22 มิถุนายนที่ผ่านมา ซึ่งเป็นโครงการ Turnkey Solution มูลค่าโครงการรวม 1,000 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 3 ชั้น ระดับราคาเริ่มต้น 25 ล้านบาท ไปจนถึง 50 ล้านบาท จำนวน 35 หลัง ซึ่งบริษัทได้ร่วมพัฒนากับเจ้าของที่ดิน ผู้พัฒนาโครงการ Att-U Park ซึ่งเป็น Community Mall และได้รับการตอบรับที่ค่อนข้างดี



บียอนด์รูปแบบใหม่เป็นบ้านดีไซน์โมเดิร์นที่ได้รับการออกแบบเพื่อสร้างบทบาทใหม่ของการอยู่อาศัย ภายใต้คอนเซ็ปท์ DE-CONSTRUCTION ที่เป็นการหาแนวทางที่แตกต่าง โดยยังคงรักษาความเป็นเนอวานา บียอนด์ แต่ผสมผสานกับการออกแบบจากแนวคิดใหม่ จึงออกมาในเรื่องของ SPACE CIRCULATION มีการแบ่งแยก FUNCTION โดยมองในมิติใหม่ ๆ เช่น การเอียง บิดมุมมองของผนัง การเชื่อมระหว่าง SPACE ทำให้เกิด CONCEPTUAL SPACE ใหม่ ๆ นอกจากนี้ยังทำให้เกิด PRIVACY SPACE ที่ให้ความสำคัญส่วนตัวกับผู้อยู่อาศัย

### เดือนสิงหาคม

บริษัทฯ เปิดขายโครงการเนอวานา เอเลเมนต์ เป็นโครงการบ้านซีรีย์ใหม่ของเนอวานา ในรูปแบบบ้านเดี่ยวสองชั้นระดับราคาเริ่มต้นที่ 8 ล้านบาทไปจนถึง 15 ล้านบาท ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวสองชั้นจำนวน 172 หลัง แบ่งเป็น 4 รูปแบบตามขนาดพื้นที่ใช้สอย ถือว่าเป็นโครงการที่ 2 ในการพัฒนาโครงการย่านบางนา (“Bangna Township”) งาน Exclusive Presales Event ได้จัดไปเมื่อวันที่ 29-30 สิงหาคมที่ผ่านมา และได้รับการตอบรับที่ค่อนข้างดี



BLENDING ALL ELEMENTS OF LIFE บ้านที่ครบทุกองค์ประกอบชีวิต เพราะทุกคนในครอบครัว คือ “คนสำคัญ” เนอวานา จึงมีแนวคิดที่จะทำให้การใช้ชีวิตของทุกคนในครอบครัวสมบูรณ์แบบด้วยทำเลแห่งศักยภาพ บนถนนบางนา-ตราดเพียง 1 นาทีถึง Community mall ใกล้ทางด่วนบูรพาวิถี และสนามบิสิเนสวอร์มูมิรายล้อมด้วยโรงเรียนนานาชาติและโรงพยาบาลชั้นนำ พร้อมทั้งรถไฟฟ้าสายสีน้ำตาลในอนาคต ที่ยังคงคอนเซ็ปท์

การออกแบบที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ พื้นที่ถูกออกแบบ อย่างมีประสิทธิภาพ ให้มีช่องแสง และลมธรรมชาติ เข้าถึงในทุกพื้นที่ของบ้านฟังก์ชันการใช้สอยที่ครบครันให้ทุกห้องนอน เป็น Master bedroom เพื่อให้ครบทุกองค์ประกอบความสมบูรณ์แบบ ของสมาชิกทุกคนในครอบครัว

### เดือนพฤศจิกายน

บริษัทฯ ได้รับจดหมายจากผู้ถือหุ้นกลุ่มใหญ่ เรื่อง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นที่จะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ และการซื้อขายหุ้นระหว่างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยที่กลุ่มสมิพัฒนาจะเข้าซื้อหุ้นจำนวน 711,855,320 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51.56 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ บริษัทฯ จากสิงห์ เอสเตท ในราคา 2.52 บาทต่อหุ้น

กลุ่มผู้ถือหุ้น	ก่อนการซื้อขายหุ้น		หลังการขายหุ้น	
	จำนวนหุ้น	คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ	จำนวนหุ้น	คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ
สิงห์ เอสเตท	711,855,320	51.56	-	-
กลุ่มสมิพัฒนา*	286,379,307*	20.74*	998,234,627	72.30

\* กลุ่มสมิพัฒนา ได้แก่ นางวัฒนา สมิพัฒนา 132,441,314 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 9.59 นายศรัทธา สมิพัฒนา 79,228,214 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 5.74 นายอนุชาต อังสมธางกูร 34,467,547 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 2.50 นายฐานิสร คูสุวรรณ 18,800,729 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.36 นางสาวจิตาภา แตรตุลาการ 9,244,900 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.67 นายวิเชียร เจียกเจิม 8,050,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.58 นางจุฑามาศ สมิพัฒนา 3,111,810 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.23 นางสาวกุลิสรา อังสมธางกูร 1,034,793 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.07



ค) การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

คำอธิบายเพื่อวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และไตรมาสที่ 4/2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงานเปรียบเทียบ	สำหรับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและไตรมาสก่อน								สำหรับปี					
	ไตรมาส 4/2562		ไตรมาส 3/2563		ไตรมาส 4/2563		%เปลี่ยนแปลง		2562		2563		%เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	YoY	QoQ	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	YoY	
รายได้:														
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	628	107%	1,098	94%	532	87%	-15%	-52%	2,435	90%	2,230	90%	-8%	
รายได้จากสัญญาก่อสร้าง	30	5%	61	5%	79	13%	165%	30%	187	7%	216	9%	16%	
รายได้จากการขายสินค้า	(71)	-12%	6	1%	1	0%	-102%	-78%	85	3%	21	1%	-75%	
รวมรายได้	587	100%	1,165	100%	613	100%	4%	-47%	2,707	100%	2,467	100%	-9%	
ต้นทุน:														
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	447	76%	713	61%	376	61%	-16%	-47%	1,523	56%	1,496	61%	-2%	
ต้นทุนการก่อสร้าง	26	4%	54	5%	71	12%	172%	31%	168	6%	187	8%	11%	
ต้นทุนขายสินค้า	(63)	-11%	2	0%	1	0%	n/a	-40%	69	3%	15	1%	-78%	
รวมต้นทุน	410	70%	769	66%	447	73%	9%	-42%	1,760	65%	1,698	69%	-4%	
กำไรขั้นต้น	177	30%	396	34%	165	27%	-7%	-58%	946	35%	769	31%	-19%	
รายได้อื่น	14	2%	10	1%	10	2%	-26%	3%	56	2%	51	2%	-9%	
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(115)	-20%	(146)	-13%	(80)	-13%	-30%	-45%	(474)	-18%	(358)	-15%	-25%	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(125)	-21%	(65)	-6%	(124)	-20%	0%	91%	(313)	-12%	(289)	-12%	-8%	
กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน	1	0%	(0)	0%	1	0%	-40%	-400%	1	0%	(0)	0%	-117%	
ต้นทุนทางการเงิน	-0.1	-8%	(29)	-2%	(32)	-5%	n/a	10%	(85)	-3%	(119)	-5%	39%	
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน	(47)	-8%	166	14%	(60)	-10%	27%	-136%	131	5%	54	2%	-59%	
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(0)	0%	(9)	-1%	(2)	0%	na	na	(1)	0%	(11)	0%	746%	
ภาษีเงินได้	6	1%	(34)	-3%	4	1%	30%	-112%	(30)	-1%	(21)	-1%	-30%	
กำไรสำหรับปี	(41)	-7%	123	11%	(58)	-9%	40%	147%	99	4%	22	1%	-78%	
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษี	0	0%	0	0%	5	1%	0%	0%	2	0%	(1)	0%	-163%	
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	(41)	-7%	123	11%	(53)	-9%	28%	143%	101	4%	21	1%	-79%	
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม														
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	(56)	-9%	66	6%	(72)	-12%	29%	-208%	30	1%	(52)	-2%	-273%	
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	15	2%	57	5%	18	3%	20%	-69%	71	3%	73	3%	3%	

\*รายได้และต้นทุนจากการขายสินค้าสำหรับไตรมาส 4/2562 เป็นลบเนื่องจากรายการปรับปรุงของผู้สอบบัญชี ในส่วนของการขายผ่านคอนกรีตสำเร็จรูปจาก QTECH ให้กับผู้รับเหมาก่อสร้าง เพื่อดำเนินการโครงการของ NVD เอง ออกจากงบการเงินรวม

Rough Ride Indeed

NVD รายงานยอดขายได้รวม 2,467 ล้านบาทในปี 2563 โดยมีผลกำไรเบ็ดเสร็จรวมสุทธิจำนวน 21 ล้านบาท ลดลงจากกำไรสุทธิจำนวน 101 ล้านบาทในปี 2562 ถึงแม้ว่าผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 4/2563 ให้ผลขาดทุน แต่ผลการดำเนินงานในไตรมาส 3/2563 ที่แข็งแกร่ง สามารถช่วยบรรเทาผลกระทบผลการดำเนินงานในปี 2563 ได้

จากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนาที่ได้เริ่มขึ้นตั้งแต่ปลายปี 2562 ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโดยรวม การระบาดของโรคติดต่อส่งผลต่อพฤติกรรมผู้บริโภคของลูกค้านี่เปลี่ยนแปลงไป สำหรับ NVD ก็เช่นเดียวกัน บริษัทได้รับผลกระทบตั้งแต่ไตรมาส 1/2563 จากจำนวนลูกค้าที่เข้าเยี่ยมชมโครงการที่มีจำนวนน้อยสุดจากที่เคยเป็นมา และจากการปรับตัวรับมือของโรคระบาด ส่งผลให้ไตรมาส 2/2563 จำนวนลูกค้าเข้าเยี่ยมชมโครงการเพิ่มมากขึ้น และยอดขายที่เพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวราบ เนื่องจากความกังวลเรื่องการติดต่อของโรคระบาด ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม และอาคารสำนักงานรวมขนาดใหญ่ลดลง ซึ่งส่งผลต่อโครงการทาวน์เฮ้าส์เนอวานา ดีพายนี ศรีนครินทร์-พระราม 9 และโครงการโฮมออฟฟิศเนอวานา แอดเวิร์ค ทำให้อัตรายอดขายต่อจำนวนลูกค้าที่เยี่ยมชมโครงการเพิ่มสูงขึ้น (conversion rate) ที่ร้อยละ 10 และร้อยละ 14 ตามลำดับ

แต่อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานในไตรมาส 3/2563 กลับส่งผลที่ตรงกันข้าม จากยอดขายของโครงการบันยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ (“บันยันทรี”) ที่ขายได้สูงถึง 20 ยูนิต และสามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดภายในไตรมาส 3/2563 จำนวน 15 ยูนิต และอีก 2 ยูนิตที่เกิดจากการขายในไตรมาส 2/2563 สามารถรับรู้รายได้ในไตรมาส 3/2563 จำนวนรวม 17 ยูนิต คิดเป็นมูลค่า 958 ล้านบาท จากความต้องการที่พักอาศัยคอนโดมิเนียมระดับอัลตร้าลักซูรีของชาวต่างชาติที่มองว่าประเทศไทยเป็นประเทศที่มีการบริหารจัดการ COVID-19 ได้ดีที่สุดเป็นอันดับต้นๆ ของทั่วโลกจากแบบสำรวจในเดือนกรกฎาคม 2563 แต่อย่างไรก็ตาม การระบาดของไวรัสโคโรนา ระลอกใหม่ที่เกิดขึ้นในไตรมาส 4/2563 ส่งผลให้ความต้องการลดลงอย่างรวดเร็ว ทำให้รายได้ในไตรมาส 4/2563 ลดลงครึ่งหนึ่งจากไตรมาสก่อน

การระบาดของไวรัสโคโรนา นอกจะส่งผลกระทบต่อยอดขายได้ของบริษัทแล้ว ยังส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายของบริษัทเช่นเดียวกัน เครื่องจักรผสมคอนกรีตสำเร็จรูปแบบเคลื่อนย้ายที่ประเทศมัลดีฟส์ถูกจัดเตรียมไว้ เพื่อรองรับการก่อสร้างรีสอร์ทใหม่บนเกาะก็ต้องหยุดชะงัก เนื่องจากธุรกิจการท่องเที่ยวที่ได้รับผลกระทบอย่างหนักจากการระบาดของโรค ดังนั้น NVD ได้พิจารณาดังสำรองสำหรับสินค้าเคลื่อนไหวและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่มีลติฟส์เป็นจำนวน 23 ล้านบาท แต่ทั้งนี้ NVD ได้ติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิดสำหรับโอกาสในการขยายธุรกิจรับจ้างก่อสร้าง และใช้ประโยชน์กับสินทรัพย์เหล่านี้ต่อไป

Preparing for Another Tough Year

บ้านของเนอวานา ได้วางตำแหน่งของสินค้าไว้อยู่ในระดับไฮ-เอนด์ เนื่องจากลูกค้ากลุ่มเป้าหมายหลักของบริษัท เป็นกลุ่มลูกค้าที่สามารถปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลาได้เป็นอย่างดี แต่อย่างไรก็ตาม ในสถานการณ์เช่นนี้ บริษัทอาจจำเป็นต้องขยายสินค้าไปยังกลุ่มตลาดที่ระดับรองลงมา



โครงการ “เนอวานา เอลเมนต์” เป็นโครงการบ้านซีรียี่ใหม่ของเนอวานา ซึ่งเปิดขายครั้งแรกในไตรมาส 3/2563 โดยวางตำแหน่งสินค้าที่รองลงมา เพื่อให้ครอบคลุมไปถึงโครงการบ้านเดี่ยวในระดับราคาที่ไม่น่า และตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าในกลุ่มที่ใหญ่ขึ้น ในรูปแบบบ้านเดี่ยวสองชั้น ระดับราคาเริ่มต้นที่ 8 ล้านบาทไปจนถึง 15 ล้านบาท ซึ่งเป็นช่องว่างของกลุ่มลูกค้าที่บ้านในซีรียี่เนอวานาปียอนด์ไม่ได้ครอบคลุมถึง

โครงการเอลเมนต์โครงการแรกของเรามีชื่อว่า “เนอวานา เอลเมนต์ บางนา” ซึ่งประกอบด้วยบ้านเดี่ยวสองชั้นจำนวน 172 หลัง แบ่งเป็น 4 รูปแบบตามขนาดพื้นที่ใช้สอย โดยเริ่มต้นที่ขนาดเล็กสุดพื้นที่ใช้สอย 172 ตารางเมตร ไปจนถึงพื้นที่ใช้สอยใหญ่ที่สุดขนาด 406 ตารางเมตร โครงการตั้งอยู่เพียงไม่กี่นาทีจากคอมมูนิตี้มอลล์ แอทพาร์ค

“เนอวานา เอลเมนต์ บางนา” เป็นโครงการที่ 2 ในการพัฒนาโครงการย่านบางนาของเรา (“Bangna Township”) งาน Exclusive Presales Event ได้จัดไปเมื่อเดือนสิงหาคมที่ผ่านมา และได้รับการตอบรับที่ค่อนข้างดี และต่อมาในเดือนพฤศจิกายน บริษัทได้จัดงาน OPEN HOUSE ของ “เนอวานา เอลเมนต์ บางนา” ขึ้น โดยมีบ้านตัวอย่างใหม่ คือ บ้านแบบ “235” เพื่อเปิดให้ลูกค้าได้เข้าชมครบทั้ง 4 รูปแบบของ ซีรียี่บ้านเนอวานา เอลเมนต์ ได้แก่

“172”, “235”, ”306” และ ”406” ณ สิ้นไตรมาส 4/2563 มีลูกค้าจองบ้านจำนวน 13 หลังด้วยกัน คิดเป็นมูลค่า Backlog จำนวน 155 ล้านบาท โดยงานก่อสร้างบ้านในกลุ่มแรกนี้คาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าและรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ได้ภายในครึ่งปีแรกของปี 2564

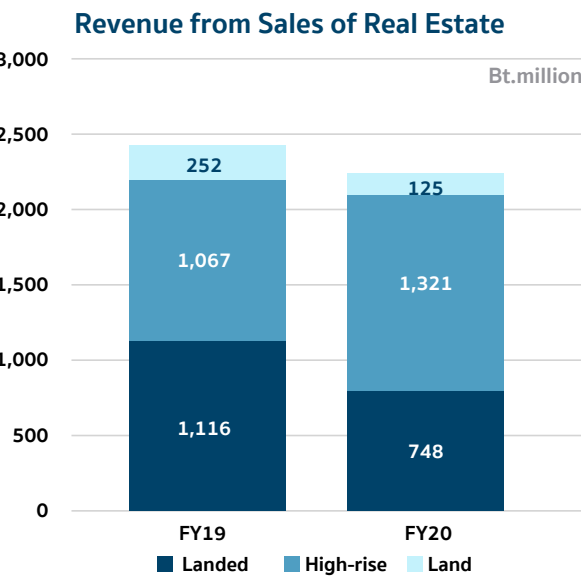
เนอวานา เอลเมนต์ บางนา เป็นความหวังที่จะมาช่วยเสริมในส่วนของการขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แนวราบของบริษัทต่อไป เนื่องจากเป็นสินค้าที่มีระดับราคาเหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบันที่เศรษฐกิจได้รับผลกระทบจาก COVID-19 รวมทั้งความกังวลของการระบาดรอบที่สองและสาม ไปจนถึงการล็อกดาวน์ทั่วโลก

นอกจากนี้ เนอวานา เอลเมนต์ ยังคงอยู่ในช่วงระหว่างการพัฒนาผลิตภัณฑ์ของบริษัท ในระดับราคาที่สามารถจับต้องได้มากขึ้น เพื่อขยายฐานลูกค้าให้เพิ่มมากขึ้น ในขณะที่บริษัทแม่เลือกจับกลุ่มลูกค้าระดับบน แต่ NVD ต้องการที่จะเปิดโอกาสในการขยายตลาดที่รองลงมาให้เพิ่มมากขึ้น ซึ่งมีวัตถุประสงค์หลักคือการรับมือกับสถานการณ์ปัจจุบัน เพิ่มความหลากหลายของสินค้าในการพัฒนาเชิง Township Development ซึ่งก็คือการบริหารจัดการที่ดินที่มีอยู่อย่างเหมาะสม (land bank) ต่อการพัฒนาโครงการระดับไฮ-เอนด์ต่อไป

รายได้

NVD มีรายได้รวมของทุกส่วนงานสำหรับปี 2563 จำนวน 2,467 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้ในแต่ละส่วนงานมีการเปลี่ยนแปลง ดังนี้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับปีก่อน
- รายได้จากสัญญาก่อสร้าง เพิ่มขึ้นร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับปีก่อน
- รายได้จากการขายสินค้า ลดลงร้อยละ 75 เมื่อเทียบกับปีก่อน

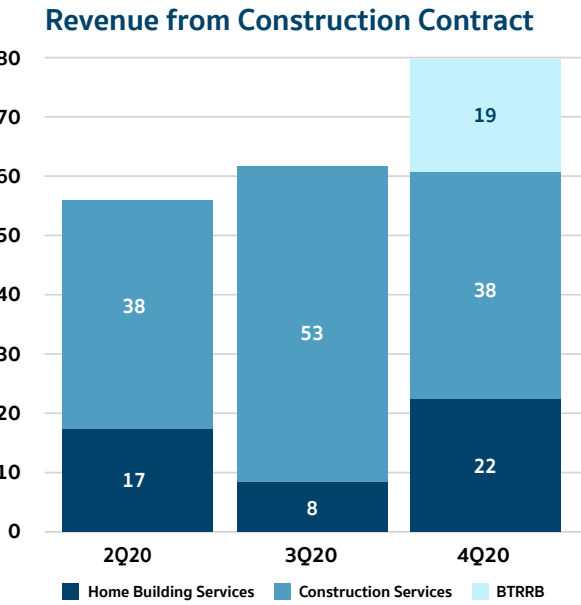


รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายที่ดิน ในปี 2563 เทียบกับปี 2562 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงของแนวราบร้อยละ 30 ถูกชดเชยด้วยรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของรายได้จากการขายคอนโดมิเนียม

ถึงแม้จะยังมีผลกระทบหลังจากการระบาดของของเชื้อไวรัสโคโรน่า (COVID-19) ในไตรมาส 3/2563 บริษัทยังสามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมบันยันทรีฯ ได้จำนวน 17 ยูนิต มูลค่ารวม 958 ล้านบาท ซึ่งในจำนวนนี้มี Backlog 2 ยูนิต ซึ่งเป็นยอดรอรับรู้รายได้ตั้งแต่ช่วงครึ่งปีแรก แต่ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าได้เนื่องมาจากผลของการปิดประเทศ

ตามที่ได้กล่าวถึงในคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการเมื่อช่วงครึ่งปีแรก ส่วนที่เหลือจำนวน 20 ห้องเป็นยอดขายที่เกิดขึ้นและโอนกรรมสิทธิ์ทันทีในไตรมาสที่ 3/2563 ถึงไตรมาส 4/2563

รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์แนวสูงสัดส่วนเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 44 เป็นร้อยละ 59 ของรายได้รวม เป็นผลจากยอดขายของโครงการบันยันทรีฯ เนื่องจากชาวต่างชาติเล็งเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ในเมืองไทยมีความปลอดภัยทั้งในแง่ของการอยู่อาศัยและการลงทุน



รายได้จากสัญญาก่อสร้าง เพิ่มขึ้นร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา โดยรายได้จากสัญญาก่อสร้างมาจาก 2 ส่วนหลักคือ :

- งานก่อสร้างบ้านเดี่ยวแบบสั่งสร้าง (Construction of Built-to-order: BTO) ในโครงการของ NVD และโครงการ Turnkey ซึ่งเป็นการดำเนินงานในรูปแบบ Construction Service ให้แก่ลูกค้าภายในโครงการ และ
- โครงการ Construction Service สำหรับลูกค้าองค์กรภายนอก

สาเหตุหลักของรายได้จากสัญญาก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นในปี 2564 ที่ผ่านมา เนื่องมาจากบริษัทได้ผ่านขั้นตอนการประมูลโครงการและทำสัญญากับลูกค้าในช่วงต้นปี และได้เริ่มดำเนินงานก่อสร้างอย่างเต็มที่ในไตรมาส 2 - 4 ของปี2563

ทั้งนี้ โครงการหลักที่ได้เริ่มงานก่อสร้าง ได้แก่ งานรับจ้างก่อสร้างทาวนเฮาส์ระดับราคา 2-3 ล้านบาทให้แก่ลูกค้าภายนอก บริเวณถนนเพชรเกษม และงานก่อสร้างสถานีจำหน่ายน้ำมัน บริเวณพื้นที่ปทุมธานี หนองแขม และนนทบุรี ซึ่งมียอดรอรับรู้รายได้จำนวน 17 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563

รายได้จากงานก่อสร้างบ้านเดี่ยวแบบสั่งสร้างมีแนวโน้มลดลงตามสัดส่วนของยอดขายบ้านที่ลดลง แต่อย่างไรก็ดี ยอดขายบ้านในโครงการประเภท Turnkey Solution ในโครงการ Nirvana BEYOND Bangna-Att U Park จะเป็นอีกโครงการหนึ่งที่จะช่วยสนับสนุนรายได้จากสัญญาก่อสร้างให้เพิ่มมากขึ้น ยอดรอรับรู้รายได้จากบ้านเดี่ยวแบบสั่งสร้างจำนวน 228 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 4/2563 โดยยอดรอรับรู้รายได้ร้อยละ 36 มาจากโครงการเนอวานา ปียอนด์ บางนา-แอทยูพาร์ค

ในไตรมาส 4/2563 มีรายได้จากค่าก่อสร้างค่าตกแต่งห้องเพิ่มเติมของลูกค้าโครงการบันยันทรีฯ จำนวน 19 ล้านบาท

รายได้จากการขายสินค้า ลดลงร้อยละ 75 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน รายได้จากการขายสินค้าหลัก ๆ ประกอบด้วยรายได้จากการจำหน่ายข้าวคอนกรีตสำเร็จรูปและโครงสร้างคอนกรีตสำเร็จรูป การเลื่อนเปิดขายโครงการของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นส่งผลให้รายได้จากการจำหน่ายข้าวคอนกรีตลดลง

**ต้นทุนขาย และอัตรากำไรขั้นต้น**  
ต้นทุนขาย และอัตรากำไรขั้นต้น สำหรับปี 2563 บริษัทมีต้นทุนขายของทุกส่วนงานรวม 1,698 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4 ซึ่งเป็นอัตราที่น้อยกว่าอัตราการลดลงของรายได้ ซึ่งลดลงร้อยละ 9 เนื่องจากบริษัทลดอัตรากำไรขั้นต้นลงเพื่อสร้างกระแสเงินสดรับให้มากขึ้นในสภาวะวิกฤติเช่นนี้ โดยต้นทุนขายรวม ประกอบด้วย

- ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,496 ล้านบาท
- ต้นทุนในการรับจ้างก่อสร้าง จำนวน 187 ล้านบาท
- ต้นทุนขายสินค้า จำนวน 15ล้านบาท

อัตรากำไรขั้นต้นของแต่ละส่วนงาน	2560		2561		%เปลี่ยนแปลง yoy
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,435	100%	2,230	100%	-8%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(1,523)	-63%	(1,496)	-67%	-2%
อัตรากำไรขั้นต้น: การขายอสังหาริมทรัพย์	912	37%	734	33%	-20%
รายได้จากสัญญาก่อสร้าง	187	100%	216	100%	16%
ต้นทุนการก่อสร้าง	(168)	-90%	(187)	-87%	11%
อัตรากำไรขั้นต้น: สัญญาจ้างก่อสร้าง	18	10%	29	13%	59%
รายได้จากการขายสินค้า	85	100%	21	100%	-75%
ต้นทุนขายสินค้า	(69)	-81%	(15)	-71%	-78%
อัตรากำไรขั้นต้น: การขายสินค้า	16	19%	6	29%	-63%
อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวม	946	35%	769	31%	-19%

อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมปรับตัวลดลง จากร้อยละ 35 ในปี 2562 มาอยู่ที่ร้อยละ 31 ในปี 2563 โดยมีปัจจัยสำคัญจาก**อัตรากำไรขั้นต้นของส่วนงานขายอสังหาริมทรัพย์** อัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 37 ในปี 2562 เป็นผลจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการบันยันทรีฯ ซึ่งเป็นส่วนประกอบหลักถึงเกือบร้อยละ 60 ของรายได้สำหรับงวด และผลจากรายได้การขายที่ดินตามกลยุทธ์สร้างมูลค่าสูงสุดของสินทรัพย์ (Asset Maximization Strategy) ซึ่งเป็นส่วนประกอบร้อยละ 6 ของรายได้สำหรับงวด สำหรับปี 2563 เศรษฐกิจที่อยู่ในช่วงขาหลจากการระบาดของของเชื้อไวรัสโคโรน่า ทำให้บริษัทต้องเสนอโปรโมชั่นและราคาพิเศษให้กับลูกค้าในบางยูนิตเพื่อสร้างรายได้

**อัตรากำไรขั้นต้นของส่วนงานรับจ้างก่อสร้าง**ปรับตัวเพิ่มขึ้น เนื่องจากการได้รับสัญญาการก่อสร้างโครงการใหม่จำนวน 4 โครงการที่เริ่มก่อสร้างในช่วงไตรมาส 3 ปี 2563 และอีก 3 โครงการในช่วงไตรมาส 4 ปี 2563 ที่ผ่านมา ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่างานรับก่อสร้างโครงสร้างเครือข่ายโทรคมนาคมในภาคเหนือซึ่งดำเนินงานเกือบเสร็จสมบูรณ์ตามที่ได้กำหนดไว้

**อัตรากำไรขั้นต้นของการขายผลิตภัณฑ์คอนกรีตสำเร็จรูป** (เช่น แผ่นคอนกรีต รั้วสำเร็จรูป) เพิ่มขึ้นจากเดิมที่อัตราร้อยละ 19 ในช่วงปี 2562 เป็นร้อยละ 29 ในปี 2563 แต่ยังคงคิดเป็นมูลค่าที่ไม่สูงนัก นอกจากนี้ จะมีรายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาว่าจ้างก่อสร้างให้แก่ลูกค้าองค์กรภายนอก เป็นส่วนรายได้จากการขายผลิตภัณฑ์คอนกรีตสำเร็จรูปที่ใช้ในโครงการต่าง ๆ เหล่านั้น ซึ่งจะสามารถรับรู้รายได้ได้ในไตรมาสต่อ ๆ ไปอีกด้วย

**รายได้อื่น** โดยปกติประกอบด้วยค่าบริการงานขาย และรายได้เบ็ดเตล็ดอื่น ๆ โดยรายได้หลักมาจาก 1) รายได้จากการริบเงินคาวนซ์ของลูกค้าโครงการบันยันทรี ซึ่งผิดสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด จำนวน 6 ล้านบาท 2) รายได้จากดอกเบี้ยรับจำนวน 19 ล้านบาท และ 3) รายได้ค่าเช่าจากที่จอดรถอาคารแรกในซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดีรังสิต ซึ่งเริ่มดำเนินการเมื่อเดือนมกราคม และอาคารที่สองเริ่มดำเนินการเมื่อเดือนกันยายน ที่ผ่านมา จำนวน 7 ล้านบาท



ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับปี 2563 จำนวน 358 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 25 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่จำนวน 474 ล้านบาท ซึ่งถือว่าลดลงมากกว่าเมื่อเทียบกับอัตราการลดลงของรายได้ที่ลดลงร้อยละ 9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งเกิดขึ้นในสัดส่วนสัมพันธ์กับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ คิดเป็นอัตราร้อยละ 3.3 ของราคาซื้อขาย และร้อยละ 1 ของราคาประเมินราชการตามลำดับ และค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมทางการตลาดที่ลดลง โดยในช่วงปีที่ผ่านมาทางบริษัทได้เน้นแนวทางการดำเนินงานทางการตลาดเป็นแบบออนไลน์มากขึ้น เนื่องจากการระบาดของ COVID-19 ซึ่งส่งผลให้สามารถลดค่าใช้จ่ายทางการตลาดลงได้จำนวนหนึ่ง

สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับปี 2563 จำนวน 289 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ 313 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสวัสดิการของพนักงาน และบริษัทได้ตั้งสำรองสำหรับค่าเผื่อนั้นส่งผลจะสูงขึ้นจำนวน 15 ล้านบาท ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน (TFRS 9) ที่เริ่มใช้ในปีนี้ นอกจากนี้ บริษัทได้พิจารณาตั้งสำรองค่าเผื่อสินค้าที่เคลื่อนไหวช้าและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ใช้สำหรับโครงการที่มีลติฟส์ จำนวนรวมประมาณ 23 ล้านบาทในไตรมาส 4/2563 ซึ่งเป็นผลกระทบมาจากการระบาดของไวรัสโควิด-19 อีกด้วย

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงิน สำหรับปี 2563 จำนวน 119 ล้านบาท สูงขึ้นร้อยละ 39 จากจำนวน 85 ล้านบาท ในปี 2562 โดยสาเหตุหลักมาจากจำนวนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน (ปี 2563 จำนวน 7,013 ล้านบาท และปี 2562 จำนวน 6,690 ล้านบาท)

ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ภาษีเงินได้นิติบุคคลลดร้อยละ 30 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีที่ผ่านมา ซึ่งเป็นไปตามผลประกอบการ

กำไรเบ็ดเสร็จรวม

ปี 2563 บริษัทมีกำไรเบ็ดเสร็จรวมอยู่ที่จำนวน 21 ล้านบาท ลดลงจากกำไรเบ็ดเสร็จรวมในปี 2562 จำนวน 101 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากสถานการณ์การระบาดอย่างรุนแรงของเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) และสภาวะถดถอยของเศรษฐกิจ ดังที่ได้กล่าวมาแล้วในข้างต้น

งบแสดงฐานะการเงิน	2560		2561		%เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>สินทรัพย์:</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	372	3%	137	1%	(235)	-63%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ / ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	538	4%	295	2%	(269)	-50%
สินค้างหนี้	2,676	21%	2,929	23%	253	9%
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	6,504	50%	6,686	53%	182	3%
มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ	44	0%	33	0%	(11)	-26%
เงินมัดจำค่าที่ดิน	31	0%	0%	8	(23)	-75%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	36	0%	38	0%	2	7%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	10,201	79%	10,100	80%	(101)	-1%
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	33	0%	29	0%	(4)	-11%
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการอื่น	242	2%	242	2%	-	0%
ที่ดินรอการพัฒนา	1,311	10%	885	7%	(425)	-32%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	560	4%	458	4%	(102)	-18%
สินทรัพย์สิทธิการใช้ สุทธิ	-	0%	311	2%	311	100%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สุทธิ	30	0%	28	0%	(2)	-7%
ค่าความนิยม	332	3%	332	3%	-	0%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	110	1%	151	1%	41	38%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	80	1%	105	1%	25	31%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,697	21%	2,540	20%	(156)	-6%
รวมสินทรัพย์	12,898	100%	12,640	100%	(258)	-2%

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 12,640 ล้านบาท ลดลงจำนวน 258 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2562 คิดเป็นอัตราร้อยละ 2 โดยมีรายการที่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของสินค้างหนี้และต้นทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจาก 1) ต้นทุนการพัฒนาโครงการของโครงการใหม่ที่เราคาดว่าจะเปิดขายในปี ได้แก่ โครงการเนอวานา คอลเล็กชั่น บ้านเดี่ยว 3 ชั้น รูปแบบใหม่ ตั้งอยู่บนถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า และ 2) โครงการ Township ในย่านบางนา ซึ่งประกอบด้วยโครงการเนอวานา เอเลเมนต์ บางนา และ โครงการเนอวานา ปียอนด์ บางนา-แอม ยู พาร์ค รวมถึงต้นทุนการพัฒนาโครงการเดอะโมสท์ อีสราภาพ คอนโดมิเนียมแบบ Low-rise โครงการแรกของทางบริษัท โดยคาดการณ์ว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับลูกค้าได้ในไตรมาส 1/2564 การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

- การเพิ่มขึ้นของสินค้างหนี้ เป็นผลสุทธิของการเพิ่มขึ้นจากการจัดประเภทใหม่ของห้องชุดในโครงการบ้านยันทรีฯ ฟังทิศเหนือ จากเดิมจัดประเภทอยู่ในต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มาเป็นสินค้างหนี้เมื่อห้องชุดพร้อมขาย และผลจากการลดลงของสินค้างหนี้ในโครงการต่าง ๆ เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในงวดนี้
- การลดลงของต้นทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นผลมาจาก
  - การจัดประเภทใหม่ของโครงการบ้านยันทรีฯ ฟังทิศเหนือ
  - การซื้อที่ดินใหม่สำหรับพัฒนาโครงการ เนอวานา ดีฟายน์ เอกมัย-รามอินทรา(ถนนสุขุมวิท) มูลค่า 347 ล้านบาท
  - การจัดประเภทใหม่ของที่ดินบริเวณบางรักใหญ่จากที่ดินรอการพัฒนา เป็น ต้นทุนการพัฒนาโครงการ
  - เงินลงทุนในการพัฒนาโครงการใหม่ (CAPEX) ได้แก่ โครงการในบริเวณ Township บางนา จำนวน 2 โครงการ (เนอวานา ปียอนด์ บางนา-แอม ยู พาร์ค และเนอวานา เอเลเมนต์ บางนา) โครงการเดอะโมสท์ อีสราภาพ และโครงการเนอวานา คอลเล็กชั่น บริเวณ ถนนศรีนครินทร์-พระราม9 (กรุงเทพมหานครดัดใหม่)
  - สิทธิการใช้สินทรัพย์ (Right-of-use assets) เพิ่มขึ้นจากการปรับมาใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (TFRS 16)

งบแสดงฐานะการเงิน	2560		2561		%เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ	2,168	17%	2,202	17%	34	2%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	469	4%	417	3%	(52)	-11%
เจ้าหนี้ค่าที่ดินที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	503	4%	-	0%	(503)	-100%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี สุทธิ	2,055	16%	667	5%	(1,388)	-68%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	125	1%	115	1%	(10)	-8%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	161	1%	204	2%	43	27%
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า	43	0%	63	0%	20	46%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	85	1%	47	0%	(38)	-45%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5,609	43%	3,715	29%	(1,894)	-34%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย สุทธิ	2,467	19%	4,144	33%	1,677	68%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	38	0%	46	0%	8	21%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,505	19%	4,190	33%	1,685	67%
รวมหนี้สิน	8,114	63%	7,905	63%	(209)	-2.6%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,784	37%	4,735	37%	(49)	-1.0%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	12,898	100%	12,640	100%	(258)	-2.0%

หมายเหตุ:

รวมเจ้าหนี้ค่าที่ดิน	503	4%	0	0%	(446)	-89%
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	6,690	52%	7,013	53%	392	6%

ภาระหนี้สิน

ภาระหนี้สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อยู่ที่ 7,905 ล้านบาท ลดลงจำนวน 209 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.6 จากจำนวน 8,114 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 ทั้งนี้ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวมเพิ่มขึ้น 392 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 เป็นผลสุทธิมาจาก

การเปลี่ยนแปลงจากหนี้สินระยะสั้นเป็นหนี้สินระยะยาว

- บริษัท ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะยาว (NVD 1/2563) วงเงิน 1,000 ล้านบาท อายุ 2 ปี เพื่อชำระคืนหุ้นกู้เดิมที่ครบกำหนด เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2563
- บริษัทฯ ได้รับวงเงินกู้ยืมจำนวน 283 ล้านบาท อายุ 1 ปี เพื่อชำระคืนหุ้นกู้เดิมที่ครบกำหนด เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2563

การเพิ่มขึ้นของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

- วงเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 369 ล้านบาท สำหรับที่ดินจำนวน 71.5 ไร่ บริเวณถนนกรุงเทพกรีฑา เพื่อชำระตัวสัญญาใช้เงินอวัลโดยธนาคารพาณิชย์ที่ครบกำหนดในไตรมาส 1/2563
- วงเงินสินเชื่อใหม่จากสถาบันการเงิน จำนวน 150 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของการเบิกเงินกู้โครงการ ส่วนมากมาจากโครงการเนอวานา เอลเมนต์ บางนา โครงการเนอวานา คอลเล็กชั่น โครงการอาคารจอดรถ หอสมุดพวง และโครงการเดอะโมสท์ อีสรภาพ
- วงเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 240 ล้านบาท สำหรับซื้อที่ดินพัฒนาโครงการ เนอวานา ดีฟายน์ เอกมัย-รามอินทรา (ถนนสุขุมวิท)

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญอีกประการหนึ่ง คือการลดลงของเจ้าหนี้ค่าที่ดินจำนวน 446 ล้านบาท จากการจัดประเภทใหม่ของหนี้สินในส่วนเจ้าหนี้ค่าที่ดินจำนวนเงิน 446 ล้านบาท ของที่ดินเนื้อที่ 71.5 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ด้านเหนือของที่ดินบริเวณกรุงเทพกรีฑา จากหนี้สินระยะสั้นเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย โดยบริษัทรับโอนที่ดินดังกล่าวมาเมื่อไตรมาส 1/2561 และจ่ายค่าที่ดินด้วยตัวสัญญาใช้เงินที่อวัลโดยธนาคารพาณิชย์ ซึ่งตัวดังกล่าวจะครบกำหนดชำระในไตรมาส 1/2563 ที่ผ่านมา ดังนั้นเจ้าหนี้ค่าที่ดินจึงถูกทดแทนด้วยวงเงินกู้เพื่อซื้อที่ดินตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น

จ) การวิเคราะห์สภาพคล่องและกระแสเงินสดของกิจการ

งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่	31 ธ.ค. 61	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 63
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดก่อนการเปลี่ยนแปลงเงินทุนหมุนเวียน	661.6	291.2	305.3
กระแสเงินสดได้มา/ใช้ไป)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(2,265.0)	(1,163.2)	(282.7)
กระแสเงินสดได้มา/ใช้ไป)จากกิจกรรมลงทุน	(361.4)	(325.9)	(42.9)
กระแสเงินสดได้มา/ใช้ไป)จากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,738.5	756.9	(42.2)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	112.2	(732.2)	(367.7)
เงินสดเพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจ	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	991.6	1,103.8	371.5
เงินเบิกเกินบัญชี	-	-	133.2
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	1,103.8	371.5	137.0

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานของบริษัทสำหรับปี 2563 จำนวน 282.7 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นกระแสเงินสดใช้ไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย สำหรับซื้อที่ดินและงานก่อสร้างของโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการโดยหลักเป็นส่วนหนึ่งของโครงการบ้านเดี่ยวและโครงการในบริเวณถนนบางนา กิ่งแก้ว เช่น โครงการเนอวานา ปียอนด์ บางนา-แอทพาร์ค และโครงการเนอวานา อลิเมนต์ บางนา ซึ่งจะลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนเนื่องจาก ในปี 2563 มีการรับโอนที่ดิน เพื่อพัฒนาโครงการ เนอวานา ดีฟายน์ เอกมัย-รามอินทรา เนื้อที่รวม 21.2 ไร่ บนถนนสุขุมวิท เมื่อไตรมาส 3/2563 ที่ผ่านมา และส่วนต้นทุนในการพัฒนาโครงการ โดยส่วนใหญ่เป็นของโครงการเนอวานา เอลเมนต์ บางนา โครงการเนอวานา คอลเล็กชั่น และโครงการเดอะโมสท์ อีสรภาพ ที่จะแล้วเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับลูกค้าภายในต้นปี 2564

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กระแสเงินสดใช้ไปสุทธิในกิจกรรมลงทุนสุทธิใช้ไป 42.9 ล้านบาท รายการหลัก ได้แก่ กระแสเงินสดจ่ายในการลงทุนในโครงการที่จอดรถบริเวณซอยเฉยพวงซึ่งแล้วเสร็จพร้อมดำเนินการช่วงต้นปี 2563 และเงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวรเพื่อการดำเนินกิจการที่ประเทศมัลดีฟส์ ในส่วนของโรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูป

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 42.2 ล้านบาท โดยหลักมาจากกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 286.6 ล้านบาท และกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 35.58 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนค่าที่ดินและต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น

จ) การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อยู่ที่ 2.7 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.8 เท่า ณ 31 ธันวาคม 2562 เป็นผลมาจากการชำระคืนหุ้นกู้มูลค่า 1,283 ล้านบาท และต่ออายุใหม่หุ้นกู้ใหม่มูลค่า 1,000 ล้านบาท อายุหุ้นกู้ 2 ปี และวงเงินสินเชื่อใหม่จากสถาบันการเงินจำนวน 283 ล้านบาท ในเดือน มิถุนายน 2563

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร

อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวลดลงจากร้อยละ 35 ในปี 2562 เป็นร้อยละ 31 ในปี 2563 โดยอัตรากำไรขั้นต้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ทั้งที่มีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดโครงการบ้านยันทรีฯ ที่มีอัตรากำไรค่อนข้างดี แต่มีอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการอื่น ๆ ที่มีการจัดแคมเปญราคาพิเศษสำหรับบางโครงการ ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลงค่อนข้างมาก ตั้งแต่ช่วงครึ่งแรกของปี 2563 ที่เริ่มมีการ Lock down จากผลกระทบของ COVID-19 ส่วนอัตรากำไรสุทธิของบริษัทลดลงเป็นร้อยละ 1 จากกำไรสุทธิในอัตราร้อยละ 4 ในปี 2562 เนื่องจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด-19 และผลจากการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในไตรมาส 4 ปี 2563 ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นคิดเป็น 1.7 เท่า ใกล้เคียงเดิม ขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (สุทธิ) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 1.3 เท่า เป็น 1.5 เท่า โดยหลักเป็นผลจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสำหรับค่าที่ดินเนื้อที่ 71.5 ไร่ และวงเงินกู้สินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน ตามที่ได้กล่าวแล้วข้างต้น

จ) ปัจจัยที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

1) นโยบายของภาครัฐ

จากนโยบายของภาครัฐที่มุ่งเน้นการลงทุนในระบบสาธารณสุขป็นพื้นฐาน ซึ่งรวมถึงโครงการระบบขนส่งมวลชนทางราง และการตัดถนนสายหลักเพิ่มเติม เพื่อแก้ไขปัญหาการจราจรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล บริษัทคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากการขยายการลงทุนดังกล่าว เนื่องจาก โครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทส่วนใหญ่ ตั้งอยู่ในทำเลใกล้แหล่งชุมชน สามารถเดินทางเข้าออกได้อย่างสะดวกรวดเร็วโดยใช้ถนนสายหลัก ทางด่วน และใกล้ระบบขนส่งมวลชน ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้บริโภคมักใช้ตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย

2) ความผันผวนทางเศรษฐกิจและสถานการณ์ทางการเมืองที่ยังไม่ชัดเจน

ความผันผวนทางเศรษฐกิจและความไม่มั่นใจในสถานการณ์ทางการเมืองที่ยังไม่ชัดเจน ซึ่งส่งผลต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค เนื่องจากผู้บริโภคที่มีความไม่มั่นใจในภาวะเศรษฐกิจและการเมือง อาจชะลอการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ออกไป

3) นโยบายในการปล่อยสินเชื่อรายย่อยของธนาคารที่มีความเข้มงวดมากขึ้น

นโยบายในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารที่เข้มงวดมากขึ้นเพื่อป้องกันไม่ให้อยอดหนี้เสีย (NPL) เพิ่มขึ้น จากปัญหาการปฏิเสธสินเชื่อดังกล่าว จะส่งผลให้บริษัทไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในงบการเงินได้ อย่างไรก็ตาม กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทเป็นตลาดระดับกลาง-ระดับบน ซึ่งได้รับผลกระทบจากประเด็นนี้ไม่มากนักเมื่อเทียบกับกลุ่มอื่น ซึ่งมักให้ความสำคัญกับคุณภาพและความโดดเด่นของโครงการมากกว่าระดับราคา



#### 4) การจัดหาเงินทุนจากสถาบันการเงิน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนในการจัดหาที่ดิน การลงทุนพัฒนาสาธารณูปโภคและงานก่อสร้างบ้านลูกค้า ในช่วงเริ่มต้นโครงการค่อนข้างสูง บริษัทจึงจำเป็นต้องมีการใช้วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุน และบริหารจัดการสภาพคล่องทางการเงินที่เหมาะสม ท่ามกลางปัจจัยความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ การเมืองทั้งในและต่างประเทศ อาจส่งผลให้สถาบันการเงินต่าง ๆ เพิ่มความเข้มงวดของเกณฑ์ในการพิจารณาให้สินเชื่อแก่ลูกค้ารายย่อยมากขึ้น อย่างไรก็ตาม สถานะเศรษฐกิจและมาตรการรัฐในปัจจุบันส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับต่ำ และน่าจะมีส่วนช่วยสนับสนุนการตัดสินใจของผู้บริโภคได้มากขึ้น

ทั้งนี้ บริษัทมีการวางกลยุทธ์เพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงในประเด็นนี้โดย 1) การจัดหาที่ดินซึ่งมุ่งเน้นการเลือกสะสมที่ดินเฉพาะในทำเลที่มีศักยภาพมากกว่าปริมาณ และ 2) บริษัทมีแผนที่จะขยายธุรกิจโดยใช้เงินลงทุนจำนวนไม่มาก โดยดำเนินการตามแผนกลยุทธ์ที่จะสร้างความร่วมมือกับพันธมิตรเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแบบ “Turnkey Solution” ซึ่งเป็นกลยุทธ์ที่บริษัทมุ่งหวังในการสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน จากการประสานความร่วมมือระหว่างเจ้าของที่ดินและ NVD จะทำให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการได้ครอบคลุมทั่วประเทศ NVD จะใช้ความเชี่ยวชาญในการก่อสร้างและการบริหารงานขายโดยไม่จำเป็นต้องซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดิน โดยในระบบนี้ เจ้าของที่ดินสามารถได้รับผลตอบแทนจากที่ดินที่มีมูลค่าเพิ่มขึ้น ขณะที่ลูกค้าจะไม่ต้องถูกคิดราคาเพิ่มในส่วนของกำไรค่าที่ดิน และ NVD เองจะรับความเสี่ยงที่น้อยลงและมีพันธมิตรเพิ่มขึ้นในการขยายธุรกิจในพื้นที่อื่น ๆ ตั้งแต่พื้นที่ศักยภาพในกรุงเทพฯ ไปจนถึงจังหวัดต่าง ๆ ที่มีกลุ่มลูกค้าที่สนใจในผลิตภัณฑ์ของเนอวานา ซึ่งเมื่อถึงจุดที่เราดำเนินการได้เต็มที่ตามแผนกลยุทธ์ดังกล่าว Turnkey Solution จะสามารถตอบโจทย์ในการสร้างรายได้ประจำที่สม่ำเสมอยิ่งขึ้นเพื่อก่อให้เกิดการเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต



## การบริหารและจัดการความเสี่ยง

### กรอบการบริหารความเสี่ยง

บริษัท เนอวานา ไดอิจ จำกัด (มหาชน) ตระหนักว่าการบริหารความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเป็นพื้นฐานสำคัญที่ช่วยให้บริษัทฯ สามารถบรรลุวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ การบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพจะช่วยให้บริษัทมีการตัดสินใจที่ดีขึ้น ทั้งในเรื่องของการกำกับดูแลกลยุทธ์ การกำหนดวัตถุประสงค์ และการดำเนินธุรกิจ

### นโยบายการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้จัดทำนโยบายการบริหารความเสี่ยง โดยกำหนดกรอบการปฏิบัติงานและกระบวนการ เพื่อใช้ในการบริหารความเสี่ยงของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้นำแนวทางของ The COSO Enterprise Risk Management Framework มาปรับใช้ในการระบุและประเมินความเสี่ยงของกิจกรรมทางธุรกิจที่บริษัทฯ ดำเนินการ

### โครงสร้างการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Committee) ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท เพื่อทำหน้าที่กำหนดนโยบาย กรอบการดำเนินงาน รวมทั้งติดตาม กลั่นกรอง ให้ข้อคิดเห็น และข้อเสนอแนะงานด้านการบริหารความเสี่ยงในระดับองค์กร ตลอดจนพิจารณาเกี่ยวกับปัจจัยเสี่ยงต่าง ๆ ของบริษัท และพิจารณาแนวทางในการบริหารจัดการความเสี่ยงเหล่านั้น เพื่อให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) และบริษัทฯ ได้กำหนดให้ทุกหน่วยงานในฐานะเจ้าของความเสี่ยง (Risk Owner) มีหน้าที่ในการกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยงที่อยู่ในความรับผิดชอบ

### วัฒนธรรมการบริหารความเสี่ยง

วัฒนธรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของกรอบการบริหารความเสี่ยงของบริษัท โดย บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะส่งเสริมวัฒนธรรมการบริหารความเสี่ยงให้มีความเข้มแข็งทั่วทั้งองค์กร และมุ่งหวังให้พนักงานมีความตระหนักรู้ถึงความเสี่ยงในการปฏิบัติงาน และรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยง นอกจากนี้ บริษัทฯ สนับสนุนให้พนักงานมีทัศนคติและพฤติกรรมในการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม เพื่อให้เกิดวัฒนธรรมการบริหารความเสี่ยงที่ดี โดยมีแนวทางการดำเนินการดังนี้

- กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง วัตถุประสงค์ กรอบการบริหารความเสี่ยง และแนวทางการบริหารความเสี่ยง
- นำแนวทางไปปฏิบัติและติดตามความก้าวหน้าอย่างต่อเนื่องทั้งในระดับคณะกรรมการ ระดับบริหาร และระดับปฏิบัติการ
- สื่อสารและเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจเรื่องการบริหารความเสี่ยงในองค์กรอย่างต่อเนื่อง โดยผ่านช่องทางต่าง ๆ เช่น บอร์ดประชาสัมพันธ์ และการฝึกอบรม เป็นต้น

### ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ

#### 1. ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ และสถานการณ์ต่าง ๆ

ในช่วงท้ายของปี 2563 ตลาดที่อยู่อาศัย เริ่มมีข่าวดีหลังจากการพัฒนาวัคซีนที่มีความคืบหน้ามากขึ้น ประกอบกับตัวเลขเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 3 จากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ซึ่งออกมาดีกว่าที่คาด ส่งผลด้านบวกต่อตลาดที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตามการระบาดของโควิดได้ส่งผลให้ทั้งปี 2563 ทั้งจำนวนหน่วยเปิดตัวและยอดโอนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีการหดตัวอย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับทิศทางการตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2564 น่าจะผ่านจุดต่ำสุดมาแล้ว แต่แนวโน้มข้างหน้ายังคงเผชิญกับความท้าทายต่าง ๆ อาทิ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจ กำลังซื้อ และสถานการณ์โควิด-19 ทั้งในและต่างประเทศ นอกจากนี้ แรงกดดันจากจำนวนที่อยู่อาศัยสะสมรอขายที่ทรงตัวอยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ที่มีจำนวนสะสมเร่งตัวสูงขึ้น ส่งผลทำให้ผู้ประกอบการยังระมัดระวังในการเปิดโครงการเพิ่มเติม

ขณะที่ทางฝั่งของกำลังซื้อของผู้บริโภคชาวไทยคาดว่าจะทรงตัวใกล้เคียงกับปี 2563 เนื่องจากปัจจัยเศรษฐกิจที่กำลังอยู่ในช่วงฟื้นตัวจากผลกระทบของโควิด-19 ส่งผลให้กำลังซื้อน่าจะยังคงทรงตัว ประกอบกับความกังวลต่อความมั่นคงในอาชีพ ขณะที่กลุ่มผู้ซื้อชาวต่างชาติคาดว่าจะมีความต้องการซื้อที่ยังฟื้นตัวจำกัด เนื่องจากข้อจำกัดในการเดินทางระหว่างประเทศ ประกอบกับการแพร่ระบาดซ้ำในประเทศสำคัญของโลก ซึ่งคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและความสามารถของผู้ซื้อชาวต่างชาติ นอกจากนี้ยังมีประเด็นเรื่องการแข่งขันของตลาดที่อยู่อาศัยในแต่ละประเทศที่น่าจะส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติอีกด้วย อย่างไรก็ตามยังคงต้องติดตามนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ ที่อาจเข้ามาช่วยสร้างบรรยากาศเชิงบวกต่อธุรกิจที่อยู่อาศัยในระยะข้างหน้า

คาดว่าสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 เป็นการปรับตัวในทิศทางที่ค่อยเป็นค่อยไป เนื่องด้วยปัจจัยแวดล้อมของตลาดที่อยู่อาศัยยังไม่เอื้อ ทำให้ยังต้องระมัดระวังการลงทุน เช่นเดียวกับกิจกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัยยังมีข้อจำกัดสูง และยังคงต้องทำการตลาดอย่างหนักต่อเนื่อง

บริษัทฯ ได้มีการกำหนดนโยบาย วางแผน และกำหนดกลยุทธ์ การดำเนินธุรกิจที่สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจ รวมถึงแผนรองรับการเปลี่ยนแปลงและความไม่แน่นอนที่จะเกิดขึ้นในอนาคตให้





สอดคล้องกับสถานการณ์อาจที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น การจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ การพิจารณาความเหมาะสมในการเปิดตัวโครงการใหม่ การปรับกลยุทธ์การขาย โดยเลือกกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการอย่างแท้จริง (real demand) การสร้างความแตกต่างของผลิตภัณฑ์ การบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้มีความเหมาะสม และการบริหารกระแสเงินสดให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมในการดำเนินงานของธุรกิจ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เริ่มดำเนินธุรกิจที่สามารถสร้างรายได้ประจำอย่างต่อเนื่อง (recurring income business) เช่น อาคารจอดรถบริเวณซอยเฉยพวง เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยง และมีแผนที่จะขยายธุรกิจที่สามารถสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องเพิ่มขึ้นในอนาคตอีกด้วย

## 2. ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

เนื่องจากการดำเนินงานในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องหลายฉบับ เช่น กฎหมายผังเมือง พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พระราชบัญญัติอาคารชุด เป็นต้น ซึ่งกฎหมายแต่ละฉบับมีข้อกำหนดที่ซับซ้อนและมีโอกาสที่จะเปลี่ยนแปลง บริษัทฯ จึงต้องใช้ความละเอียดรอบคอบในการดำเนินงานให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

ให้ครบถ้วน ซึ่งหากไม่ปฏิบัติตามหรือปฏิบัติตามไม่ครบถ้วนอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุน ระยะเวลาในการพัฒนา โครงการ และแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อลดความเสี่ยงจากกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ตั้งแต่ก่อนการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ โดยมีคณะทำงานเพื่อตรวจสอบข้อจำกัดทางด้านกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการมีอยู่ในปัจจุบันรวมทั้งที่จะประกาศใช้ในอนาคตอันใกล้ อย่างรอบคอบ

## 3. ความเสี่ยงจากการเข้าถึงแหล่งเงินทุน และการกำหนดมาตรการ ควบคุมสินเชื่อบ้านที่เข้มงวดขึ้น

จากความผันผวนทางเศรษฐกิจ ภาวะหนี้สินภาคครัวเรือนของประเทศอยู่ในระดับสูง ตลอดจนผลจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทย ส่งผลให้สถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการพิจารณาและอนุมัติสินเชื่อ สำหรับผู้ประกอบการ (Pre-Finance) และสินเชื่อสำหรับผู้บริโภค (Post-Finance) มากขึ้น

สำหรับผู้ประกอบการ (Pre-Finance) อาจส่งผลกระทบในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ปกป้องความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นด้วยการสร้างความน่าเชื่อถือจากสถาบันการเงิน โดยอ้างอิงผลการดำเนินการที่แข็งแกร่งและการเติบโตอย่างต่อเนื่องของบริษัท การบริหารสัดส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2 เท่า เพื่อบริหารจัดการเงินทุนให้มีประสิทธิภาพและมีต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม ตลอดจนมีสถาบันการเงินที่เป็นพันธมิตรที่พร้อมให้การสนับสนุนสินเชื่อสำหรับการพัฒนาโครงการของบริษัท

ในส่วนของผู้บริโภค (Post-Finance) อาจได้รับผลกระทบจากความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อมากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัท เนื่องจากลูกค้าที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจำเป็นต้องอาศัยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ดังนั้นหลักเกณฑ์สำหรับการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน เป็นปัจจัยสำคัญที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ ทั้งนี้ สัดส่วนการปฏิเสธสินเชื่อให้กับลูกค้ารายย่อย สำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์ มีอัตราส่วนเพิ่มขึ้น บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงวางแผนบริหารความเสี่ยง การเตรียมความพร้อมให้แก่ลูกค้าในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินก่อนครบกำหนดการโอนล่วงหน้า โดยบริษัทฯ ได้มีการเจรจาร่วมกับธนาคารพาณิชย์เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในการติดต่อขอสินเชื่อธนาคารพาณิชย์ สนับสนุนให้ลูกค้าได้รับสินเชื่ออย่างรวดเร็ว ทั้งนี้บริษัทฯ ยังได้กำหนดกระบวนการในการนำข้อชุด ทาวน์เฮ้าส์ หรือบ้านเดี่ยวจากการถูกปฏิเสธสินเชื่อดังกล่าวกลับมาขายใหม่ให้กับลูกค้าที่ยังคงมีความต้องการของโครงการต่อไป

แต่ทั้งนี้ โครงการส่วนใหญ่ของบริษัทฯ อยู่ในระดับราคาที่เน้นกลุ่มลูกค้าระดับกลางขึ้นไป ซึ่งมีกำลังซื้อและความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้มากกว่ากลุ่มระดับกลางถึงระดับล่าง รวมทั้งกลุ่มลูกค้าของบริษัทฯ เป็นกลุ่มที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นอยู่อาศัยจริง ไม่ใช่เพื่อการลงทุน จึงทำให้อัตราการปฏิเสธให้เงินกู้แก่ลูกค้าของบริษัทฯ อยู่ในระดับที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม นอกจากนี้ บริษัทฯ เน้นให้มีการพิจารณาคุณสมบัติเบื้องต้นของลูกค้าทุกราย ส่งเอกสารให้ทางธนาคารพิจารณาก่อนล่วงหน้า ซึ่งเร็วกว่าแผนงานปกติ และเน้นการทำงานร่วมมือกับธนาคารอย่างใกล้ชิด ทั้งนี้ เพื่อลดจำนวนการยกเลิกการซื้อเนื่องจากการขออนุมัติสินเชื่อไม่ผ่าน อีกทั้งยังเน้นเรื่องการติดตามสถานการณ์ยอดหนี้เสีย กับธนาคารพาณิชย์ใกล้ชิดอีกด้วย

## 4. ความเสี่ยงจากการค้าประกันบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

จากการที่บริษัทฯ ได้มีการค้าประกันวงเงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 3,969 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากการค้าประกันการชำระคืนหนี้ให้กับเจ้าหนี้ ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีนโยบายที่ให้ความสำคัญในการควบคุมและติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยอย่างใกล้ชิด เช่น การส่งตัวแทนเข้าไปเป็นกรรมการ การติดตามผลงานรายเดือนหรือรายสามเดือน เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทย่อยมีผลกำไรจากการประกอบการ และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมาย และสามารถชำระคืนหนี้ให้กับเจ้าหนี้ได้ตามแผน ดังนั้นความเสี่ยงจากการที่บริษัทให้การค้าประกันเงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยจึงอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ

5. ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

เนื่องจากที่ดินเป็นปัจจัยหลักในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทฯ เน้นการพัฒนาโครงการตามแนวนอนตัดใหม่ และในแหล่งชุมชน ซึ่งเป็นที่ต้องการของผู้ประกอบการเช่นเดียวกัน ส่งผลให้เกิดการแข่งขันในการซื้อที่ดินที่มีศักยภาพสูง การจัดซื้อที่ดินในทำเลที่ไม่เป็นตามแผนธุรกิจ หรือมีความเสี่ยงจากการจัดหาและจัดซื้อที่ดินที่มีราคาแพง จะส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินงาน และต้นทุนการพัฒนาโครงการและอาจทำให้ไม่สามารถพัฒนาโครงการ เพื่อให้ผลตอบแทนจากการลงทุนเป็นไปตามนโยบายการลงทุนของบริษัท เพื่อลดปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ มีการวางแผนการลงทุนระยะยาวล่วงหน้า พร้อมทั้งกำหนดแผนการซื้อที่ดินให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจและสภาพคล่อง โดยศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนพัฒนาโครงการอย่างรอบคอบ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีกระบวนการที่รัดกุมและโปร่งใสก่อนการตัดสินใจซื้อที่ดิน โดยมีคณะทำงานพิจารณาข้อมูลการตลาด คู่แข่ง ราคาที่ดินเทียบกับราคาประเมินของราชการ และราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งจะนำไปใช้เป็นกรอบในการพิจารณาทำเลและราคาที่เหมาะสมกับนายหน้าที่เป็นพันธมิตรกับบริษัท ทำให้สามารถลดความเสี่ยงอันเนื่องจากการไม่สามารถจัดหาที่ดินในทำเลและราคาที่สอดคล้องกับแผนงานทางธุรกิจของบริษัทได้

บริษัทฯ ได้ดำเนินการป้องกันความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดทางด้านกฎหมาย และข้อบังคับในการซื้อที่ดินโดยการตรวจสอบกฎหมาย ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันอย่างรอบคอบ รวมทั้งกฎหมาย ข้อบังคับต่าง ๆ ที่จะประกาศใช้ในอนาคตซึ่งมีผลต่อการพัฒนาโครงการ



นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดเตรียมบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ ในการออกสำรวจตรวจสอบที่ดินทุกแปลงก่อนที่เข้าทำสัญญา จะซื้อจะขายที่ดิน รวมถึงการรังวัดสอบเขต หรือ หากมีข้อสงสัย ในประเด็นเรื่องความกว้างเขตทาง ความเป็นสาธารณะ ประเด็น ระเบียบ ข้อห้ามของทางราชการ ผังเมือง แนวเวนคืนที่ดิน การเชื่อมต่อทาง หรือประเด็นอื่น ๆ บริษัทฯ มีหน่วยงานที่ทำหน้าที่ ประสานงานกับหน่วยงานราชการ เพื่อขอคำรับรองจากหน่วย ราชการต่าง ๆ และจัดจ้างผู้ประเมินอิสระเพื่อประเมินราคาที่ดิน นอกจากนี้ กระบวนการสรรหาและจัดซื้อที่ดิน จะดำเนินการ ผ่านรูปแบบของคณะกรรมการ ซึ่งประกอบด้วย ผู้บริหารระดับสูง ที่มีความเชี่ยวชาญในด้านที่ดินและการพัฒนาธุรกิจ ด้านการเงิน ด้านกฎหมายและข้อกำหนดของราชการ และด้านบริหารความเสี่ยง เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทฯสามารถซื้อที่ดินที่อยู่ในทำเลและราคาที่ดิน ที่เหมาะสม เพื่อสามารถสร้างรายได้ตามแผนธุรกิจตามที่บริษัทฯ กำหนดไว้ได้

## 6. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและ ภัยพิบัติทางธรรมชาติ (Climate Change)

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและภัยพิบัติ ทางธรรมชาติ (Climate Change) ซึ่งส่งผลกระทบต่อทุกประเทศ การปล่อยก๊าซเรือนกระจกยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ภาวะโลกร้อน ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงของระบบภูมิอากาศ ซึ่งหากไม่เริ่ม ดำเนินการอย่างทันท่วงทีจะทำให้เกิดผลลัพธ์ที่ไม่อาจเปลี่ยนแปลงได้ ไม่ว่าจะเป็นความสูญเสียทางเศรษฐกิจ และผลกระทบต่อชีวิต และทรัพย์สินจากภัยพิบัติที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสภาพ ภูมิอากาศ บริษัทฯ มีการวิเคราะห์ความเสี่ยง และโอกาสที่เกิด จากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศในกรณีต่าง ๆ โดยเฉพาะ ด้านนวัตกรรม และแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ที่มุ่งเน้น ไปสู่การรักษาสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ บริษัทฯ ได้มีนวัตกรรมที่ นำสมัย สอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภค เพื่อนำมาพัฒนา รูปแบบการให้บริการและพัฒนาผลิตภัณฑ์ เช่น การออกแบบ บ้านที่คำนึงถึงช่องแสง และช่องเปิดภายในบ้าน จากการออกแบบ บ้านของเนอวานา ที่ให้ความสำคัญกับแนวคิด MASS & VOID ที่ช่วยส่งเสริมช่องเปิดในบ้าน ไม่เพียงแต่ช่องแสง แต่ยังหมายถึง ระบบหมุนเวียนของลมภายในบ้าน ทำให้มีความปลอดโปร่งเป็น พิเศษ ทั้งยังออกแบบทิศทางของแสงให้ส่องเข้ามาในบ้านอย่าง ทัวถึง แต่ไม่สร้างอุณหภูมิที่ไม่พึงประสงค์ภายในตัวบ้าน เพราะ การเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพในการป้องกันความร้อน สามารถ ช่วยลดการใช้พลังงานไฟฟ้า รวมถึงระบบ Motion sensor system เทคโนโลยีของอุปกรณ์ตรวจจับความเคลื่อนไหวภายในบ้านเนอวานา ทำให้เกิดความสะดวกสบายหลายอย่างต่อการอยู่อาศัย และ EV Charger Support ซึ่งตอบโจทย์การลดภาวะโลกร้อน และ สอดคล้องกับนโยบายของกระแสการพัฒนาเทคโนโลยีรถยนต์ ในปัจจุบัน ด้วยการใส่ Plug in ภายนอกบ้านบริเวณที่จอดรถ พร้อมตอบสนองให้กับผู้ใช้รถยนต์พลังงานไฟฟ้าทุกรูปแบบ

## ความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อสิทธิหรือการลงทุน ของผู้ถือหลักทรัพย์ด้านการบริหารจัดการ

### 1. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

เนื่องจากบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“S”) เป็นผู้ถือ หุ้นรายใหญ่ ที่ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้มีการกำหนดกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของ บริษัทฯ เพื่อแบ่งแยกขอบข่ายกันให้ชัดเจน และป้องกันความ ขัดแย้งทางผลประโยชน์ กล่าวคือ บริษัทฯ และ S มีการแบ่ง Segment กันอย่างชัดเจน โดย S ทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการพักอาศัย โดยเน้นกลุ่มลูกค้าระดับ Luxury และระดับ Super Luxury ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจให้เข้าพื้นที่อาคาร ในขณะที่บริษัทฯ จะทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย โดยเน้นกลุ่มลูกค้าระดับต่ำกว่า Luxury และเป็น Segment ที่บริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญและเล็งเห็นว่ามีความศักยภาพในการ เติบโต

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม โครงการบ้านยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพ ซึ่งเน้นกลุ่มลูกค้าระดับ Super Luxury จำนวน 1 โครงการเท่านั้น ผ่านบริษัท เนอวานา ริเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และบริษัท บีที พาร์ทเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 69.99 และร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะไม่ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยอื่นที่เน้นกลุ่ม ลูกค้าระดับ Luxury และ Super Luxury เพิ่มเติมหลังจบ โครงการบ้านยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพ โดย คณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาความจำเป็นและความสม เหตุสมผลของการเข้าทำรายการต่าง ๆ ติดตาม กำกับดูแล และ ตรวจสอบอย่างใกล้ชิด เพื่อให้มั่นใจว่า จะไม่มีความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ของบริษัทฯ บริษัทฯ จะทำการเปิดเผยข้อมูลสำคัญ ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุน โดยบริษัทฯ จะดำเนินการให้คณะ กรรมการของบริษัทฯ พิจารณานุมัตินโยบายการแบ่งแยกธุรกิจ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระหว่างบริษัทฯ และ S

ตามที่บริษัทฯได้แจ้งการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 6 มกราคม 2564 จากการซื้อขายหุ้นระหว่างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของบริษัทสองกลุ่ม คือ บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“สิงห์ เอสเตท”) และ นางวันนา สมวัฒนา และนายศรัศกดิ์ สมวัฒนา ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยส่งผลให้บริษัทฯ สิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยของสิงห์ เอสเตท



## การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการควบคุมภายในที่ดี โดย บริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบ และการบริหารความเสี่ยง เพื่อทำหน้าที่สอบทานระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมให้ เป็นไปตามหลักของการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยคณะกรรมการ บริษัท ได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วย กรรมการบริษัท ที่มีความเป็นอิสระ จำนวน 3 ท่าน ทำหน้าที่ ตรวจสอบและสอบทานประสิทธิภาพของความเสี่ยงพอและ ความเหมาะสมของการควบคุมภายในและสอบทานการบริหาร ความเสี่ยง ทั้งนี้ การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและบริหาร ความเสี่ยงเพื่ออนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกับระบบการควบคุมภายใน ของบริษัท จะมีผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้บริหาร เข้าร่วมประชุมด้วย เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบและ บริหารความเสี่ยง พิจารณารับทราบถึงข้อมูลประเด็นข้อสังเกต ของการตรวจสอบ ติดตามความคืบหน้า และหาแนวทางแก้ไข ประเด็นข้อสังเกตเพื่อให้สามารถแก้ไขประเด็นได้อย่างเหมาะสม และทันท่วงที ถูกต้องตามกฎหมาย สอดคล้องตามระเบียบปฏิบัติ

ตลอดจนมาตรฐานทางจริยธรรมที่ดี ซึ่งจะช่วยให้การดำเนินงานธุรกิจ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล

คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัท ที่ผ่านการรวมกิจการ ต้องปรับนโยบายและคู่มือปฏิบัติงานใน หลายส่วนงานด้วยกันเนื่องจากมีระบบการทำงานที่แตกต่างกัน บริษัทต้องให้ผู้ปฏิบัติงานปฏิบัติตามคู่มือการปฏิบัติงานอย่าง เคร่งครัด จัดให้มีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอ และบริษัทควรจัดสรรบุคลากรในองค์กรให้เพียงพอที่จะดำเนิน การดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการติดตามควบคุม ดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยให้สามารถป้องกันทรัพย์สิน ของบริษัทและบริษัทย่อยจากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้ โดยมีขอบหรือโดยไม่อำนาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่น คณะกรรมการตรวจสอบ เห็นว่าบริษัทมีการควบคุมในที่เพียงพอเช่นกัน

คณะกรรมการตรวจสอบยังทำหน้าที่พิจารณา และสอบทาน ด้านระบบควบคุมภายในและระบบบริหารความเสี่ยง กระบวนการตรวจสอบและปฏิบัติตามกฎหมายของบริษัท โดยในการประชุม คณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563 ได้แต่งตั้งบริษัทตรวจสอบภายในธรรมดา จำกัด เข้ามา ทำการตรวจสอบภายใน เพื่อให้ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ในปี 2563 นี้ บริษัท ตรวจสอบภายในธรรมดา จำกัด ได้มอบหมายให้ นางสาวกรกช วนสวัสดิ์ เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติของบริษัทตรวจสอบภายในธรรมดา จำกัด และนางสาวกรกช วนสวัสดิ์ แล้วเห็นว่ามีความเหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว เนื่องจากมีความเป็นอิสระ และมีความรู้ความสามารถในด้านระบบบัญชี และการควบคุมภายในเป็นอย่างดี มีประสบการณ์ในปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายใน โดยบริษัทได้จัดให้มีฝ่ายตรวจสอบภายใน เพื่อทำหน้าที่ประสานงานกับผู้ตรวจสอบภายในที่ว่าจ้างจากภายนอกตลอดจนติดตามการปรับปรุงและพัฒนาอย่างต่อเนื่องของหน่วยงานที่ได้รับการตรวจสอบ และจัดทำแบบประเมินระบบการควบคุมภายในประจำปี 2563 และมอบหมายให้นางปิโยรส เลหาเจริญยศ ให้ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่ประสานงานกับผู้ตรวจสอบภายในที่ว่าจ้างจากภายนอก

ทั้งนี้ การพิจารณาและอนุมัติ แต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ จะต้องผ่านการอนุมัติ จากคณะกรรมการตรวจสอบโดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบ

ในปี 2563 นี้ผู้ตรวจสอบภายในได้มีการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในต่าง ๆ ดังนี้

- 1. ฝ่ายขาย ตรวจสอบระบบการบริหารงานขาย
- 2. ฝ่ายทรัพยากรบุคคล ตรวจสอบระบบการบริหารงานบุคคล
- 3. ฝ่ายCost Control และ ฝ่ายจัดซื้อจัดจ้าง ตรวจสอบระบบการกำหนดราคากลาง (BOQ) และงบประมาณก่อสร้าง
- 4. ฝ่ายก่อสร้าง และ ฝ่ายบัญชีการเงิน ตรวจสอบระบบการควบคุมงานก่อสร้างและคุณภาพงานก่อสร้าง

นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอปียเอส จำกัด ได้มีการพิจารณาการควบคุมภายในของบริษัท ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินของบริษัท เพื่อให้เกิดความเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินประจำปี 2563 ไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีของบริษัท

บริษัทได้มอบหมายให้ นางปิโยรส เลหาเจริญยศ ดำรงตำแหน่งเป็นหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน (Compliance Department) เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมายของหน่วยงานทางการที่กำกับดูแลการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ

บริษัทยังได้มอบหมายให้ นางวรารักษ์ ธนาภรณ์ไพบูลย์ ตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีทำหน้าที่ในการจัดทำงบการเงิน และการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ให้มีความครบถ้วนและถูกต้อง

บริษัทตระหนักในการให้ความสำคัญต่อข้อเสนอแนะ ข้อคิดเห็นจากคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายใน เพื่อการพัฒนากระบวนการควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยงในการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลเพิ่มขึ้น

คณะกรรมการตรวจสอบยังมีความเห็นว่า จากการปฏิบัติงานอย่างเต็มที่ของผู้บริหารระดับสูงและพนักงานทั้งหมดของบริษัทฯ ในการตระหนักถึงการปฏิบัติงานที่คำนึงถึงเป้าหมายสูงสุดขององค์กรตลอดจนมีแผนงานที่ชัดเจนในเรื่องการบริหารจัดการความเสี่ยงอันอาจเกิดขึ้นในปัจจุบันและอนาคตพร้อมด้วยระบบควบคุมและตรวจสอบภายในที่เพียงพอจะสามารถทำให้ธุรกิจของบริษัทเติบโตได้อย่างยั่งยืนต่อไป

## รายการระหว่างกัน



รายการระหว่างกันเป็นรายการที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานตามปกติและได้กระทำอย่างยุติธรรมตามราคาตลาด และเป็นไปตามปกติธุรกิจการค้า (Fair and at arms' length) โดยที่การกำหนดราคาเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป ซึ่งสามารถเทียบเคียงกับเงื่อนไขที่ให้กับบุคคลภายนอก หรือราคาตลาด รายการระหว่างกันที่สำคัญของบริษัฯ และบริษัทย่อยกับบุคคลที่เกี่ยวข้องในปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2563 สามารถสรุปได้ดังนี้

### รายการธุรกิจปกติ

ผู้ทำการ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการ (บาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุผล	หมายเหตุ
			ณ 31 ธ.ค. 62	ณ 31 ธ.ค. 63		
บริษัท คิวเทค โปรดักส์ จำกัด (บริษัทย่อย) และ Prime Locations Management 1 Company Limited	Prime Locations Management 1 Company Limited เป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัท นูเอร์อิตบริวเวอรี่ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ	บริษัทฯ ได้ขายวัสดุก่อสร้างประเภทโครงสร้างสำเร็จรูปให้กับ Prime Locations Management 1Company Limited เพื่อนำไปก่อสร้างโครงการที่ประเทศมัลดีฟส์			บริษัทฯ ได้ขายสินค้าซึ่งเป็นการค้าปกติของบริษัทฯ และเพื่อเพิ่มยอดขายได้ในกลุ่มธุรกิจการผลิต อีกทั้งเพิ่มกำลังการผลิตในส่วนโรงงานเพื่อสร้างกำไรให้กับบริษัทฯ โดยราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาดและจะไม่ไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป	ชี้แจงรายการ: (1) เกิดจากการปรับอัตราแลกเปลี่ยน ณ สิ้นงวด
			รายได้จากการขายเงินประกันผลงานลูกหนี้การค้า			
			-			
			2,862,917			
			5,797,465			
ยอดยกมา 3,401,731		ยอดยกมา 3,158,534 <sup>1</sup>				
เพิ่มขึ้น -		เพิ่มขึ้น 6,188,891				
รับชำระ (243,197) <sup>1</sup>		รับชำระ (9,347,425)				
คงเหลือ 3,158,534 <sup>1</sup>		คงเหลือ -				



ผู้ทำรายการ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการ (บาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุผล	หมายเหตุ
			ณ 31 ส.ค. 62	ณ 31 ส.ค. 63		
บริษัท คิวเทค โปรดักส์ จำกัด (บริษัทย่อย) และ Prime Locations Management 2 Company Limited	Prime Locations Management 2 Company Limited เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ	บริษัทฯ ได้รับเหมาและขาย วัสดุก่อสร้างโครงการที่ ประเทศมัลดีฟส์ ให้กับ Prime Locations Management 2 Company Limited			บริษัทฯ ทำการรับเหมาก่อสร้าง และขายสินค้าซึ่งเป็นการค้าปกติ ของบริษัทฯ และเพื่อเพิ่มยอดขาย รายได้ในกลุ่มธุรกิจการผลิต อีกทั้งเพิ่มกำลังการผลิตในส่วน โรงงานเพื่อสร้างกำไรให้กับ บริษัทฯ โดยราคาว่างและ ราคาซื้อขายเป็นไปตามเงื่อนไข ตลาดและเงินไปตามเงื่อนไข ทางการค้าทั่วไป	ชี้แจงรายการ: (1) เกิดจากการปรับ อัตราแลกเปลี่ยน ณ สิ้นงวด
		รายได้จากงานก่อสร้าง	14,337,840	149,063		
		เงินรับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	-	-		
		เงินประกันผลงาน	2,469,335	2,484,771 <sup>1</sup>		
		มูลค่างานเสร็จแต่ยังไม่เรียกเก็บ	1,022,108	-		
		ลูกหนี้การค้า	ยกมา เพิ่มขึ้น 21,345,064 รับชำระ (29,947,227) คงเหลือ -	ยกมา เพิ่มขึ้น 1,175,945 รับชำระ (1,175,945) คงเหลือ -		

ผู้ทำรายการ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการ (บาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุผล	หมายเหตุ
			ณ 31 ส.ค. 62	ณ 31 ส.ค. 63		
บริษัท คิวเทค โปรดักส์ จำกัด (บริษัทย่อย) และ Dream Islands Development 2 Private Limited	Dream Islands Development 2 Private Limited เป็นบริษัท ในกลุ่มของบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ	บริษัทฯ ได้รับเหมาก่อสร้าง โครงการที่ประเทศมัลดีฟส์ ให้กับ Dream Islands Development 2 Private Limited			บริษัทฯ ทำการรับเหมาก่อสร้าง และขายสินค้าซึ่งเป็นการค้าปกติ ของบริษัทฯ และเพื่อเพิ่มยอดขาย รายได้ในกลุ่มธุรกิจการผลิต อีกทั้งเพิ่มกำลังการผลิตในส่วน โรงงานเพื่อสร้างกำไรให้กับ บริษัทฯ โดยราคาซื้อขายเป็นไป ตามราคาตลาดและเงินไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป	ชี้แจงรายการ: (1) เกิดจากการปรับ อัตราแลกเปลี่ยน ณ สิ้นงวด
		รายได้จากงานก่อสร้าง	11,807,305	856,443		
		เงินรับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	-	-		
		เงินประกันผลงาน	1,905,222	2,018,953 <sup>1</sup>		
		ค่าเช่าอื่น ๆ		1,428,250		
		มูลค่างานเสร็จแต่ยังไม่เรียกเก็บ	1,960,820	-		
		ลูกหนี้การค้า	ยกมา เพิ่มขึ้น 12,086,006 รับชำระ (27,231,324) คงเหลือ -	ยกมา เพิ่มขึ้น 2,951,019 รับชำระ (2,951,019) คงเหลือ -		

เจ้าหนี้อื่น		ยกมา เพิ่มขึ้น 1,428,250 รับชำระหนี้ คงเหลือ 1,428,250				

ผู้ทำรายการ		ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการ (บาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุผล	หมายเหตุ
				ณ 31 ส.ค. 62	ณ 31 ส.ค. 63		
บริษัท เอเทค เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (บริษัทย่อย) และ บริษัท บีจี โพลต กล๊าส จำกัด (มหาชน)	บริษัท บีจี โพลต กล๊าส จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัท บุญรอดบริวเวอรี่ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ	เป็นรายการซื้อขายสินค้า คือกระจก เพื่อนำไปประกอบบานประตูหน้าต่างอลูมิเนียม ประเภทพลาสติกสำเร็จรูปเพื่อนำไปจำหน่าย	เป็นรายการซื้อขายสินค้า คือกระจก เพื่อนำไปประกอบบานประตูหน้าต่างอลูมิเนียม ประเภทพลาสติกสำเร็จรูปเพื่อนำไปจำหน่าย	20,864	-	เนื่องจาก บริษัท เอเทค เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด เป็นบริษัทที่ขายประตูหน้าต่างสำเร็จรูป จึงจำเป็นต้องซื้อกระจกเพื่อนำไปประกอบเป็นสินค้า โดยกำหนดราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาด และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป	
				ยอดยกมา	ยอดยกมา		
				เพิ่มขึ้น 22,325	เพิ่มขึ้น 5,668		
		เจ้าหนี้การค้า		ชำระคืน (22,325)	ชำระคืน (5,668)		
				คงเหลือ 5,668	ยอดยกมา		
					เพิ่มขึ้น		
		เจ้าหนี้การค้า		ชำระคืน	ชำระคืน		
				คงเหลือ	คงเหลือ		
บริษัท เอเทค เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (บริษัทย่อย) และ บริษัท กบินทร์บุรี จำกัด	บริษัท กบินทร์บุรี จำกัด เป็นบริษัทในกลุ่มของ บริษัทบุญรอดบริวเวอรี่ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ	เป็นรายการซื้อขายสินค้า คือกระจก เพื่อนำไปประกอบบานประตูหน้าต่างอลูมิเนียม ประเภทพลาสติกสำเร็จรูปเพื่อนำไปจำหน่าย	เป็นรายการซื้อขายสินค้า คือกระจก เพื่อนำไปประกอบบานประตูหน้าต่างอลูมิเนียม ประเภทพลาสติกสำเร็จรูปเพื่อนำไปจำหน่าย	289,519	79,965	เนื่องจาก บริษัท เอเทค เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด เป็นบริษัทที่ขายประตูหน้าต่างสำเร็จรูป จึงจำเป็นต้องซื้อกระจกเพื่อนำไปประกอบเป็นสินค้า โดยกำหนดราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาด และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป	
				ยอดยกมา	ยอดยกมา		
				เพิ่มขึ้น	เพิ่มขึ้น		
		เจ้าหนี้การค้า		ชำระคืน (209,554)	ชำระคืน (66,129)		
				คงเหลือ 79,965	คงเหลือ 13,836		

ผู้ทำรายการ		ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการ (บาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุผล	หมายเหตุ
				ณ 31 ส.ค. 62	ณ 31 ส.ค. 63		
บริษัท เอ็นวิทีอี จำกัด (บริษัทย่อย) และ บริษัท แม็กซีฟิวเจอร์ จำกัด (“MFC”)	บริษัท แม็กซีฟิวเจอร์ จำกัด (“MFC”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ	ค่าบริการที่จอดรถคอยแถมฟรี	รายได้ค่าบริการค่าเช่าพื้นที่ค่าสาธารณูปโภคค่าบริการจัดการลูกหนี้อื่น	198,388	7,121,643	บริษัท เอ็นวิทีอี จำกัด ให้บริษัท แม็กซีฟิวเจอร์ จำกัด บริหารที่จอดรถคอยแถมฟรี โดยว่าจ้างเป็นไปตามราคาตลาดและเป็นการค้าทั่วไป	
				8,025	6,420		
				509,487	-		
				ยกมา	ยกมา		
				เพิ่มขึ้น	เพิ่มขึ้น		
				212,275	7,726,358		
				รับชำระ (157,125)	รับชำระ (7,121,157)		
				คงเหลือ 55,150	คงเหลือ 660,351		
				ยกมา	ยกมา		
				เพิ่มขึ้น	เพิ่มขึ้น		
				517,512	5,885		
				ชำระคืน (519,652)	ชำระคืน (5,885)		
				คงเหลือ	คงเหลือ		
บริษัท เอ็นวิทีอี จำกัด (บริษัทย่อย) และบริษัท บุญรอดบริวเวอรี่ จำกัด	บริษัท บุญรอดบริวเวอรี่ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ	บริการที่จอดรถคอยแถมฟรี	รายได้ค่าบริการค่าเช่าพื้นที่ค่าสาธารณูปโภคค่าบริการจัดการลูกหนี้อื่น	38,791,000	-	บริษัท ทำการรับเหมาก่อสร้างซึ่งเป็นการค้าปกติของบริษัทฯ และเพื่อเพิ่มยอดขายได้และสร้างกำไรในธุรกิจ โดยราคาว่าจ้างเป็นไป ตามราคาตลาดและเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป	
				-	-		
				-	-		
				ยกมา	ยกมา		
				เพิ่มขึ้น	เพิ่มขึ้น		
				39,590,000	2,996,000		
				รับชำระ (40,446,000)	รับชำระ (2,996,000)		
				คงเหลือ 2,996,000	คงเหลือ -		









ผู้ทำรายการ		ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการ (บาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุผล	หมายเหตุ
				ณ 31 ส.ค. 62	ณ 31 ส.ค. 63		
บริษัท เนอวานา ยู จำกัด (บริษัทย่อย) และ บริษัท เบียร์สิงห์ จำกัด		บริษัท เบียร์สิงห์ จำกัด เป็น บริษัทในกลุ่มของบริษัทบุญรอดบริวเวอรี่ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ	บริษัทฯ ได้มีการซื้อน้ำดื่มสิงห์เพื่อใช้ตามโครงการ	13,441	4,140	บริษัทฯ ได้ซื้อน้ำดื่ม เพื่อใช้ บริการลูกค้าที่เข้ามาเยี่ยมชม และพนักงานเจ้าหน้าที่ประจำโครงการ โดยราคาซื้อเป็นไปตามราคาตลาด	
				ยอดยกมา เพิ่มขึ้น 13,441 ชำระคืน (11,761) คงเหลือ 1,680	ยอดยกมา เพิ่มขึ้น 4,140 ชำระคืน (5,820) คงเหลือ -		
บริษัท เนอวานา คอนสตรัคชั่น จำกัด (บริษัทย่อย) และ บริษัท เบียร์สิงห์ จำกัด		บริษัท บุญรอดเทรดดิ้ง จำกัด เป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัท บุญรอดบริวเวอรี่ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ	บริษัทฯ ได้มีการซื้อน้ำดื่มสิงห์เพื่อใช้ตามโครงการ	1,440	673	บริษัทฯ ได้ซื้อน้ำดื่ม เพื่อใช้ บริการลูกค้าที่เข้ามาเยี่ยมชม และพนักงานเจ้าหน้าที่ประจำโครงการ โดยราคาซื้อเป็นไปตามราคาตลาด	
				ยอดยกมา เพิ่มขึ้น 1,440 ชำระคืน (1,620) คงเหลือ -	ยอดยกมา เพิ่มขึ้น 720 ชำระคืน (720) คงเหลือ -		
บริษัท เอ็นวิสติ จำกัด (บริษัทย่อย) และ บริษัท บุญรอดเทรดดิ้ง จำกัด		บริษัท บุญรอดเทรดดิ้ง จำกัด เป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัท บุญรอดบริวเวอรี่ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ	บริษัทฯ ได้มีการซื้อน้ำดื่มสิงห์เพื่อใช้ตามโครงการ	1,741	-	บริษัทฯ ได้ซื้อน้ำดื่ม เพื่อใช้ บริการลูกค้าที่เข้ามาเยี่ยมชม และพนักงานเจ้าหน้าที่ประจำโครงการ โดยราคาซื้อเป็นไปตามราคาตลาด	
				ยอดยกมา เพิ่มขึ้น 1,741 ชำระคืน (900) คงเหลือ 841	ยอดยกมา เพิ่มขึ้น 900 ชำระคืน (1,741) คงเหลือ -		

ผู้ทำรายการ		ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการ (บาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุผล	หมายเหตุ
				ณ 31 ส.ค. 62	ณ 31 ส.ค. 63		
บริษัท เนอวานา รีเวอร์จำกัด และ บริษัท บุญรอดเทรดดิ้ง จำกัด		บริษัท บุญรอดเทรดดิ้ง จำกัด เป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัท บุญรอดบริวเวอรี่ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ	บริษัทฯ ได้มีการซื้อน้ำดื่มสิงห์เพื่อใช้ตามโครงการ	71,988	30,116	บริษัทฯ ได้ซื้อน้ำดื่ม เพื่อใช้ บริการลูกค้าที่เข้ามาเยี่ยมชม และพนักงานเจ้าหน้าที่ประจำโครงการ โดยราคาซื้อเป็นไปตามราคาตลาด	
				ยอดยกมา เพิ่มขึ้น 71,988 ชำระคืน (60,080) คงเหลือ 11,908	ยอดยกมา เพิ่มขึ้น 30,116 ชำระคืน (30,116) คงเหลือ -		
บริษัท เนอวานา คอนสตรัคชั่น จำกัด (บริษัทย่อย) และ บริษัท บุญรอดเทรดดิ้ง จำกัด		บริษัท บุญรอดเทรดดิ้ง จำกัด เป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัท บุญรอดบริวเวอรี่ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ	บริษัทฯ ได้มีการซื้อน้ำดื่มสิงห์เพื่อใช้ตามโครงการ	6,691	15,301	บริษัทฯ ได้ซื้อน้ำดื่ม เพื่อใช้ บริการลูกค้าที่เข้ามาเยี่ยมชม และพนักงานเจ้าหน้าที่ประจำโครงการ โดยราคาซื้อเป็นไปตามราคาตลาด	
				ยอดยกมา เพิ่มขึ้น 6,691 ชำระคืน (4,950) คงเหลือ 1,741	ยอดยกมา เพิ่มขึ้น 15,301 ชำระคืน (14,792) คงเหลือ 2,250		
บริษัท เนอวานา ยู จำกัด (บริษัทย่อย) และ บริษัท บุญรอดเทรดดิ้ง จำกัด		บริษัท บุญรอดเทรดดิ้ง จำกัด เป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัท บุญรอดบริวเวอรี่ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ	บริษัทฯ ได้มีการซื้อน้ำดื่มสิงห์เพื่อใช้ตามโครงการ	35,350	11,701	บริษัทฯ ได้ซื้อน้ำดื่ม เพื่อใช้ บริการลูกค้าที่เข้ามาเยี่ยมชม และพนักงานเจ้าหน้าที่ประจำโครงการ โดยราคาซื้อเป็นไปตามราคาตลาด	
				ยอดยกมา เพิ่มขึ้น 35,350 ชำระคืน (25,899) คงเหลือ 9,451	ยอดยกมา เพิ่มขึ้น 11,701 ชำระคืน (18,902) คงเหลือ 2,250		

ผู้ทำรายการ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการ (บาท)		ความจำเป็นและผลสัมฤทธิ์	หมายเหตุ
			ณ 31 ธ.ค. 62	ณ 31 ธ.ค. 63		
บริษัท เนอวานา ได้อิ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท สิ่งทอ จำกัด	บริษัท สิ่งทอ จำกัด เป็นบริษัทในกลุ่มของ บริษัท บุณรอดบริเวอรี่ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของ บริษัทฯ	บริษัทฯ ได้มีการซื้อกระเช้าของขวัญเพื่อใช้รับรองลูกค้า ตามเทศกาล			บริษัทฯ ได้มีการซื้อกระเช้าของขวัญเพื่อใช้รับรองลูกค้าตามเทศกาล	
		ค่าสินค้า	-	23,988		
		เจ้าหนี้	ยอดยกมา เพิ่มขึ้น ชำระคืน คงเหลือ	- - - -	- 23,988 (23,988) -	

รายการเช่าหรือให้เช่าสิ่งทรัพย์สินไม่เกิน 3 ปี

ผู้ทำรายการ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการ (บาท)		ความจำเป็นและผลสัมฤทธิ์	หมายเหตุ
			ณ 31 ธ.ค. 62	ณ 31 ธ.ค. 63		
บริษัท เนอวานา ได้อิ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท แม็กซีฟิวเจอร์ จำกัด (“MFC”)	บริษัท แม็กซีฟิวเจอร์ จำกัด (“MFC”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท สิ่งทอ จำกัด (มหาชน) และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ	บริษัทฯ จ่ายค่าเช่าและค่าบริการอาคารชั้นทาวเวอร์ให้ กับ (“MFC”) ซึ่งเป็นบริษัท เจ้าของอาคารดังกล่าว โดยมี อัตราค่าเช่าและค่าบริการรวม เดือนละ 561,500 บาท แบ่ง เป็นค่าเช่า 224,600 บาท และ ค่าบริการ 336,900 บาท/เดือน			บริษัทฯ จ่ายค่าเช่าและค่าบริการอาคารสำนักงานใหญ่ตามสัญญา ซึ่งราคาและเงื่อนไขเป็นไปตาม ราคาตลาดและเงื่อนไขทางการค้าทั่วไปโดยสัญญาเริ่มต้นเมื่อ วันที่ 1 มกราคม 2560 และ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยเริ่มต้นคิดค่าเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	เนื่องจากทางบริษัทฯ ได้เปลี่ยนสัญญาจากเดิมเป็นบริษัท แม็กซีฟิวเจอร์ จำกัด ไปเป็น บริษัทพีวีสต์เพื่อ การลงทุนในสิทธิ การเช่า อสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น เงินมัดจำ และเงินประกันรวม ถึงเงินค่าเช่าและ ค่าบริการอื่น ๆ จึงถูกโอนไปเป็น ของบริษัท ดังกล่าว
		เงินมัดจำค่าเช่า	-	-		
		เงินประกันความเสียหาย	-	-		
		ค่าเช่าและค่าบริการ	320,852	-		
		ค่าสาธารณูปโภค,บริการอื่นๆ	167,067	12,320		
		เจ้าหนี้	ยกมา เพิ่มขึ้น ชำระคืน คงเหลือ	ยกมา เพิ่มขึ้น ชำระคืน คงเหลือ	3,330 12,320 (15,650) -	



# นโยบายการจ่ายเงินปันผล



## นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินรวม ทั้งนี้ อัตราการจ่ายเงินปันผลอาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทฯ สภาพคล่องของบริษัทฯ การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ

## นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

บริษัทย่อยมีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของงบเฉพาะกิจการของบริษัทย่อยหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล และหลังหักสำรองตามกฎหมาย ทั้งนี้ อัตราการจ่ายเงินปันผลอาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทย่อย สภาพคล่องของบริษัทย่อย การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทย่อย

# คู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ



บริษัท เนอวานา ได้อ จำกัด (มหาชน) ตระหนักถึงความสำคัญและเชื่อมั่นว่าการดำเนินธุรกิจภายใต้จรรยาบรรณและจริยธรรมที่ดี จะเป็นรากฐานสำคัญที่จะทำให้บริษัทฯ เติบโตขึ้นอย่างยั่งยืน สามารถบรรลุพันธกิจวิสัยทัศน์ และเป้าหมายที่บริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ดังนั้น บริษัทฯ จะบริหารจัดการโดยยึดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดำเนินธุรกิจด้วยความถูกต้อง ตามกฎหมาย ยึดหลักคุณธรรมและจริยธรรม และสามารถตรวจสอบได้

คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งเป็นการรวบรวมนโยบายและข้อพึงปฏิบัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับจรรยาบรรณและจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจเข้าไว้ด้วยกัน พร้อมทั้งอธิบายหลักการและกำหนดกรอบแนวทางปฏิบัติในแต่ละนโยบาย เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับได้เข้าใจตรงกันและใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน โดยกำหนดให้ผู้บังคับบัญชาทุกระดับ มีหน้าที่กำกับดูแลส่งเสริมให้มีการปฏิบัติตามอย่างจริงจังทั่วทั้งองค์กร

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีการทบทวนคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ เป็นประจำทุกปี โดยในปี 2563 คณะกรรมการบริษัท ในการประชุมครั้งที่ 12/2563 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2563 ได้อนุมัติคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ (ฉบับทบทวน ปี 2563) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

## หมวดที่ 1 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและพนักงาน

### 1. จรรยาบรรณของคณะกรรมการบริษัท

เพื่อแสดงถึงความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส มีคุณธรรม และมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย

#### แนวปฏิบัติ:

- เป็นตัวแทนที่ดีของผู้ถือหุ้นทุกกลุ่ม ให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมอย่างต่อเนื่อง บริหารอย่างเต็มความสามารถ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ
- ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ข้อบังคับบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- ไม่แสวงหาผลประโยชน์โดยมิชอบจากการปฏิบัติงาน เพื่อตนเองหรือบุคคลอื่นที่มีความเกี่ยวข้อง ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม
- ไม่ควรมีส่วนได้เสียในกิจการที่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย หรือในกิจการที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ในกรณีที่กรรมการบริษัทฯ หรือ บุคคล/นิติบุคคล ที่มีความเกี่ยวข้องกับกรรมการมีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ให้รายงานการมีส่วนได้เสียดังกล่าวตามที่กฎหมายกำหนด
- บริหารงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และตัดสินใจในการดำเนินการใด ๆ ด้วยความระมัดระวัง รอบคอบ และเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นโดยรวม

### 2. จรรยาบรรณของพนักงาน

เพื่อใช้เป็นแนวทางในการทำงาน ควบคู่ไปกับข้อบังคับการทำงาน กฎระเบียบ ข้อกำหนด คำสั่ง และประกาศของบริษัทฯ โดยมุ่งหวังให้พนักงานเสริมสร้างวัฒนธรรมการทำงานแบบเป็นทีม คำนึงถึงความเสมอภาค และมีความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส มีคุณธรรม และมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย

#### 2.1 การปฏิบัติตน

- เรียนรู้และปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณทางธุรกิจ
- ศึกษา หาความรู้และประสบการณ์ เพื่อเสริมสร้างตนเองให้เป็นผู้มีความรู้ ความสามารถในการปฏิบัติงานให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้น
- ยึดมั่นในคุณธรรมและต้องไม่แสวงหาตำแหน่ง ความดี ความชอบ หรือประโยชน์อื่นใดโดยมิชอบจากผู้บังคับบัญชา หรือจากบุคคลอื่นใด
- ละเว้นจากอบายมุขและสิ่งเสพติด ไม่ประพฤติตนในทางที่อาจทำให้เสื่อมเสียเกียรติและชื่อเสียงของตนเองและบริษัทฯ
- ไม่แสวงหาผลประโยชน์อื่นมิชอบ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
- ให้ความร่วมมือและให้การสนับสนุนการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าและมีประสิทธิภาพ
- รักษาและร่วมสร้างสรรค์ให้เกิดความสามัคคีในหมู่คณะ

#### 2.2 การปฏิบัติต่อผู้ร่วมงาน

- เรียนรู้การเสริมสร้างการทำงานเป็นทีม โดยให้ความร่วมมือช่วยเหลือเกื้อกูลซึ่งกันและกัน เพื่อประโยชน์ต่องานของบริษัทฯ โดยรวม
- ปฏิบัติต่อเพื่อนร่วมงานด้วยความสุภาพ มีน้ำใจ มีมนุษยสัมพันธ์อันดี ปรับตนให้สามารถทำงานร่วมกับบุคคลอื่นได้ และไม่ปิดบังข้อมูลที่สำคัญในการปฏิบัติงานของเพื่อนร่วมงาน
- ผู้บังคับบัญชาต้องปฏิบัติตนให้เป็นที่เคารพนับถือ และเป็นแบบอย่างที่ดีของผู้ใต้บังคับบัญชา รวมทั้งมีความสุภาพต่อบุคลากรใต้บังคับบัญชา และผู้ร่วมงานทุกระดับ
- ผู้ใต้บังคับบัญชาต้องปฏิบัติต่อผู้บังคับบัญชาด้วยความเคารพนับถือ และรับฟังคำแนะนำของผู้บังคับบัญชา



- หลีกเลี่ยงการนำเอาข้อมูลหรือเรื่องราวของบุคลากรอื่นทั้งในเรื่องที่เกี่ยวกับการปฏิบัติงานและเรื่องส่วนตัวไปเปิดเผย หรือวิพากษ์วิจารณ์ในลักษณะที่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคลากร หรือภาพพจน์โดยรวม ของบริษัทฯ
- ไม่กระทำการใด ๆ ที่ผิดศีลธรรมหรือส่อเสียดทางเพศ ก่อให้เกิดความเดือดร้อน หรือก่อให้เกิดสภาพแวดล้อมในการทำงานที่บั่นทอนกำลังใจ เป็นปฏิปักษ์ หรือก้าวร้าว รวมถึงการรบกวนการปฏิบัติงานของพนักงานอื่น

2.3 การปฏิบัติต่อบริษัทฯ

- ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ซื่อสัตย์สุจริต มุ่งมั่นทุ่มเทในการทำงาน ตลอดจนปฏิบัติตามกฎระเบียบ หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณทางธุรกิจ นโยบาย และค่านิยมขององค์กร โดยถือประโยชน์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญ
- รักษาความลับของลูกค้า คู่ค้า และบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด โดยดูแลและมีมาตรการให้มีเอกสาร หรือข่าวสารอันเป็นความลับของลูกค้า คู่ค้าและบริษัทฯ รั่วไหล หรือตกไปถึงผู้ที่ไม่เกี่ยวข้องอันอาจเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ ได้
- ไม่กล่าวร้ายหรือกระทำการใด ๆ อันนำไปสู่ความแตกแยก หรือความเสียหายภายในของบริษัทฯ หรือ ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ
- พึงรักษาเกียรติของตนให้เป็นที่ยอมรับ รวมทั้งไม่กระทำการใดที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อภาพลักษณ์ และชื่อเสียงของบริษัทฯ
- สร้างความสัมพันธ์อันดีโดยให้ความร่วมมือกับสังคม ชุมชน หน่วยงานราชการและองค์กรที่เกี่ยวข้อง
- ไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการกระทำหรือปกปิดการกระทำใด ๆ ที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ การทุจริตคอร์รัปชัน หรือการกระทำใด ๆ ที่ผิดกฎหมาย
- ไม่ควรละเลยหรือเพิกเฉย เมื่อพบเห็นหรือมีข้อสงสัยเกี่ยวกับการกระทำที่เข้าข่ายการทุจริตคอร์รัปชัน โดยแจ้งให้ผู้บังคับบัญชา หรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบ หรือผ่านช่องทางการรายงานที่บริษัทฯ กำหนดไว้ และให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในระเบียบของบริษัทฯ

หมวดที่ 2 ความรับผิดชอบต่อการดำเนินธุรกิจ

1. การปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ และกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง พนักงานของบริษัทฯ จะต้องเคารพกฎหมาย ไม่ฝ่าฝืน และปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย ข้อบังคับ กฎระเบียบ คำสั่ง และประกาศต่าง ๆ ของบริษัทอย่างเคร่งครัด

แนวปฏิบัติ:

- พนักงานของบริษัทฯ ต้องศึกษาและทำความเข้าใจกฎหมาย ข้อบังคับ กฎระเบียบ คำสั่ง และประกาศต่าง ๆ ตลอดจนขั้นตอนการปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่และความรับผิดชอบของตนเอง และปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ หากไม่แน่ใจให้ขอคำปรึกษาจากผู้บังคับบัญชาต้นสังกัด
- พนักงานของบริษัทฯ จะไม่ให้การช่วยเหลือ สนับสนุนการกระทำที่เป็นการหลีกเลี่ยง หรือฝ่าฝืนการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ กฎระเบียบ คำสั่ง และประกาศต่าง ๆ ของบริษัทฯ
- ในกรณีที่พบการกระทำที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ กฎระเบียบ คำสั่ง และประกาศต่าง ๆ ของบริษัทฯ ให้รายงานต่อผู้บังคับบัญชาต้นสังกัด หรือช่องทางรับเรื่องราวเรียนตามมาตรการร้องเรียนและการแจ้งเบาะแสโดยทันที

2. การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะยึดถือการปฏิบัติงานอย่างมีคุณธรรม ถูกต้องตามกฎหมาย โดยสนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับให้ความสำคัญ และมีจิตสำนึกในการร่วมกันต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน รวมทั้งจัดให้มีระบบการควบคุมภายในเพื่อป้องกันการทุจริต การรับหรือให้สินบนในทุกรูปแบบ ดังนั้น พนักงานของบริษัทฯ จะไม่กระทำหรือยอมรับการคอร์รัปชันทุกรูปแบบไม่ว่าในกรณีใด ๆ ก็ตาม

แนวปฏิบัติ:

- พนักงานของบริษัทฯ จะไม่กระทำหรือสนับสนุนการให้สินบนในทุกรูปแบบ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม
- พนักงานของบริษัทฯ จะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการแสดงเจตนาในการทุจริตคอร์รัปชัน การให้ หรือรับสินบน แก่เจ้าหน้าที่ของรัฐและเอกชน หรือผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เพื่อให้ได้มาหรือคงไว้ซึ่งธุรกิจหรือข้อได้เปรียบทางการแข่งขัน หรือเพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้อง
- พนักงานของบริษัทฯ จะไม่ละเลยหรือเพิกเฉย เมื่อพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายการทุจริตคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ โดยถือเป็นหน้าที่ที่ต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบ และให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่าง ๆ โดยที่บริษัทฯ จะให้เป็นธรรมและความคุ้มครองบุคคลที่ปฏิเสธการทุจริตคอร์รัปชัน หรือแจ้งเบาะแสร้องการทุจริตคอร์รัปชันให้กับบริษัทฯ ตามที่กำหนดไว้ในมาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการรายงานการทุจริตคอร์รัปชัน

3. การมีส่วนได้เสียและความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจที่คำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสียโดยรวม ด้วยการบริหารกิจการที่โปร่งใส ตรวจสอบได้ และให้ยึดถือเป็นหน้าที่ของพนักงานบริษัทฯ ทุกคนที่จะต้องหลีกเลี่ยงการเข้าไปมีส่วนได้เสียหรือเกี่ยวข้องกับการดำเนินการในลักษณะที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อันจะส่งผลให้บริษัทฯ เสียประโยชน์ ในกรณีที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงรายการดังกล่าวได้ หน่วยงานผู้รับผิดชอบจะเข้าไปดูแลการทำรายการนั้น ๆ ให้เป็นไปด้วยความโปร่งใส ชัดเจน และเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

ทั้งนี้ หากรายการดังกล่าว เข้าหลักเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในประกาศดังกล่าวอย่างเคร่งครัด

แนวปฏิบัติ:

- หลีกเลี่ยงการกระทำใด ๆ ที่จะทำให้ตนมีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ ไม่ว่าจะเกิดจากการติดต่อกับผู้ที่เกี่ยวข้องทางการค้าของบริษัทฯ หรือจากการใช้โอกาส หรือข้อมูลที่ได้รับรู้จากการเป็นพนักงานในการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน และการทำธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัทฯ
- ในกรณีที่พนักงานของบริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมีความจำเป็นต้องทำธุรกรรมกับบริษัทฯ ให้ทำรายการนั้นเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก โดยมีเงื่อนไขการค้าทั่วไปที่เสมือนกับกระทำกับคู่ค้าทั่วไป
- การทำรายการทางธุรกิจจะต้องกระทำด้วยความซื่อสัตย์สุจริต สมเหตุสมผล และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

4. การใช้ข้อมูลภายในและการรักษาข้อมูลอันเป็นความลับ

บริษัทฯ ยึดมั่นในความเสมอภาคต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน โดยที่ข้อมูลภายในหรือข่าวสารอันมีสาระสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ที่ยังไม่เปิดเผยสู่สาธารณะ ถือเป็นข้อมูลภายในและถือเป็นข้อมูลลับของบริษัทฯ พนักงานของบริษัทฯ จะต้องรักษาข้อมูลภายในไว้เป็นความลับ และต้องไม่นำข้อมูลภายในที่ตนล่วงรู้จากการปฏิบัติหน้าที่ของตนไปบอกผู้อื่น หรือนำข้อมูลภายในไปใช้แสวงหากำไรหรือผลประโยชน์จากการซื้อขายหลักทรัพย์ในทางมิชอบ หรือทำให้บริษัทฯ เสียประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม

4.1 การซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายใน

พนักงานทุกระดับพึงปฏิบัติตามแนวปฏิบัติที่ดีในการซื้อขายหลักทรัพย์โดยไม่ใช้ข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน เพื่อความเท่าเทียมกันต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทุกราย และเพื่อป้องกันการกระทำผิดของพนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้อง

- กรรมการและผู้บริหารภายใต้ค่านิยมของสำนักงาน ก.ล.ต. มีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- กรรมการและผู้บริหารภายใต้ค่านิยมของสำนักงาน ก.ล.ต. ควรงดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ก่อนประกาศ

แจ้งข่าวงบการเงินต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างน้อย 30 วัน และหลังจากวันที่บริษัทฯ ได้เปิดเผยงบการเงินเป็นเวลาอย่างน้อย 48 ชั่วโมง

- ห้ามพนักงานทุกระดับและผู้เกี่ยวข้องใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ของตน ในการซื้อ/ขาย/ชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อหรือขาย หรือเสนอซื้อหรือเสนอขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ

4.2 การรักษาข้อมูลอันเป็นความลับ

เพื่อความโปร่งใสและความเท่าเทียมกันในการใช้ประโยชน์จากข้อมูลของบริษัทฯ ที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะ หรือ อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ หรือราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ

- ต้องรักษาความลับของข้อมูลและเอกสารที่ไม่สามารถเปิดเผยและ/หรือ เป็นความลับทางการค้า ทรัพย์สินทางปัญญา ซึ่งถือเป็นสิทธิของบริษัทฯ
- ไม่ใช่โอกาส หรือข้อมูลที่ได้จากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือ พนักงาน ในการแสวงหาผลประโยชน์เพื่อตนเอง และดำเนินธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัทฯ
- ห้ามปลอมแปลงข้อมูล เอกสาร หรือ รายงานของบริษัทฯ

5. นโยบายการลงทุนและการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัท เนอวานา ได้อิ จำกัด (มหาชน) ได้มีการกำหนดนโยบายการลงทุนโดยมีนโยบายที่จะลงทุนในกิจการที่สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพในการเจริญเติบโต และให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมในระยะยาว

บริษัทฯ จะส่งบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อกำหนดนโยบายที่สำคัญและควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม และเพื่อการดำเนินงานเป็นไปในทิศทางที่เหมาะสม และสร้างประโยชน์สูงสุดแก่กลุ่มบริษัทฯ โดยรวม นอกจากนี้ตัวแทนของบริษัทฯ มีหน้าที่ติดตามการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างใกล้ชิด รายงานฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมแก่คณะกรรมการบริษัทฯ อีกด้วย นอกจากการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นแล้ว เพื่อสร้างกระบวนการทำงานที่โปร่งใส และเพื่อเป็นการป้องกันการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ ในฐานะบริษัทแม่ได้จัดทำนโยบายและระเบียบการปฏิบัติงานภายในกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งมีการกำหนดหลักเกณฑ์เดียวกันและสอดคล้องกับกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้เป็นมาตรฐานเดียวกันในการปฏิบัติงานของกลุ่มบริษัทฯ และจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอ ตลอดจนจัดให้มีการกำกับดูแล ทั้งในเรื่องการเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายงานระหว่างบริษัทย่อยกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดให้ถูกต้อง ครบถ้วน ตามที่กฎหมายกำหนด



## 6. ทรัพย์สินทางปัญญา

ทรัพย์สินทางปัญญาถือเป็นทรัพย์สินที่มีค่ามาก ซึ่งช่วยให้บริษัทฯ มีความได้เปรียบในการแข่งขันในเชิงธุรกิจ เช่น เอกสิทธิ์บัตร สิทธิบัตร เครื่องหมายการค้า ความลับทางการค้า นวัตกรรม และองค์ความรู้ทั้งหมดที่เป็นของบริษัทฯ นับเป็นเรื่องสำคัญอย่างมากที่บริษัทฯ จะต้องปกป้องทรัพย์สินเหล่านี้ ตลอดจนเคารพสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญาของบุคคลอื่นด้วย โดยการไม่ละเมิดหรือนำสิทธิของทรัพย์สินทางปัญญาไปใช้ในทางที่ผิด

### แนวปฏิบัติ

- บริษัทฯ ไม่อนุญาตให้บุคคลภายนอกใช้เครื่องหมายการค้าของบริษัทฯ โดยไม่ได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ หรือเป็นไปตามข้อตกลงตามสัญญาทางการค้าของบริษัทฯ
- บริษัทฯ ต้องดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับกฎหมาย ตลอดจนข้อผูกพันตามสัญญาที่เกี่ยวกับสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญาที่ถูกต้อง สิทธิบัตร ลิขสิทธิ์ ความลับทางการค้า และข้อมูลกรรมสิทธิ์อื่น ๆ
- พนักงานของบริษัทฯ ที่มีหน้าที่รักษาความลับทางการค้า สูตรลับทางการค้า กระบวนการผลิตผลิตภัณฑ์ หรือวิธีการประกอบธุรกิจที่เป็นความลับ จะต้องรักษาความลับนั้น ๆ ให้ปลอดภัยที่สุด และป้องกันมิให้ข้อมูลเหล่านั้นรั่วไหล
- พนักงานของบริษัทฯ ต้องเคารพสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น ไม่นำผลงานของผู้อื่น ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญานั้น ๆ

## 7. การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ เคารพและสนับสนุนหลักการด้านสิทธิมนุษยชน และให้ความสำคัญโดยปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเสมอภาค เท่าเทียมกัน โดยไม่มีการแบ่งแยก เชื้อชาติ สีผิว ถิ่นกำเนิด ศาสนา เพศ อายุ หรือความพิการใด ๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องต่อการปฏิบัติงาน ตลอดจนสอดคล้องดูแลไม่ให้เกิดการละเมิดสิทธิมนุษยชน เข้าไปมีส่วนร่วมหรือเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน ตลอดจนไม่ใช้แรงงานที่ผิดกฎหมาย และตระหนักถึงความสำคัญในเรื่องศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ ความเท่าเทียมกัน ความเป็นธรรม โดยไม่เลือกปฏิบัติต่อพนักงาน เพราะความแตกต่างในบุคลิกลักษณะส่วนบุคคล

### แนวปฏิบัติ

- ไม่กระทำการใด ๆ หรือไม่สนับสนุนกิจการใด ๆ ที่ละเมิดสิทธิมนุษยชน
- ให้ความรู้ความเข้าใจในหลักสิทธิมนุษยชนแก่พนักงานเพื่อนำไปเป็นส่วนหนึ่งในการปฏิบัติงาน
- ไม่จำกัดความเป็นอิสระ หรือความแตกต่างทางความคิด เพศ เชื้อชาติ ศาสนา การเมือง หรือเรื่องอื่นใด ทั้งนี้ ควรหลีกเลี่ยงการแสดงความคิดเห็นที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือก่อให้เกิดความแตกแยก
- จัดให้มีช่องทางการสื่อสาร เพื่อให้พนักงานที่ถูกละเมิดสิทธิ หรือได้รับการปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรมสามารถร้องเรียนต่อบริษัทฯ ได้

## 8. ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการบริหารจัดการด้านคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัย สิ่งแวดล้อมและความต่อเนื่องในทางธุรกิจ โดยการดำเนินกิจการต้องสอดคล้องกับมาตรฐานระบบการจัดการอาชีวอนามัย และความปลอดภัย และเหมาะสมกับสภาพการณ์ที่เปลี่ยนแปลงขององค์กร โดยมุ่งมั่นที่จะรักษาการบริหารจัดการให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

### แนวปฏิบัติ

- พนักงานของบริษัทฯ จะต้องยึดถือและปฏิบัติตามให้เป็นไปตามกฎหมาย นโยบาย ข้อกำหนด และมาตรฐานด้านคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด
- บริษัทฯ และพนักงานจะร่วมมือกันที่จะดำเนินการ ควบคุม ดูแล ป้องกัน ความสูญเสียในรูปแบบต่าง ๆ อันเนื่องมาจากอุบัติเหตุ อัคคีภัย การบาดเจ็บ หรือการเจ็บป่วยจากการทำงาน การสูญหายหรือเสียหายในทรัพย์สิน การรักษาความปลอดภัย การปฏิบัติงานไม่ถูกวิธี และความผิดพลาดต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น ตลอดจนการรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ปลอดภัย
- จัดให้มีการประชาสัมพันธ์และการสื่อสาร เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจ และเผยแพร่ความรู้แก่พนักงานผู้ปฏิบัติงาน เพื่อให้ทราบและเข้าใจกฎระเบียบ ขั้นตอน และวิธีการปฏิบัติงาน และข้อควรระวังต่าง ๆ ทางด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม ตลอดจนนำไปปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง โดยไม่ก่อให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพ ทรัพย์สินและสิ่งแวดล้อม
- ส่งเสริมและปลูกฝังจิตสำนึกทางด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อม ให้เป็นวิถีในการดำเนินชีวิตประจำวันของพนักงาน
- จัดให้มีการทดสอบและการฝึกซ้อมขั้นตอนการปฏิบัติงานเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินอย่างสม่ำเสมอและมีการทบทวน ปรับปรุงเป็นประจำ
- จัดให้มีทรัพยากรที่เหมาะสมและเพียงพอสำหรับการดำเนินการทางด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม

## หมวดที่ 3 ความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย

คณะกรรมการบริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน ซึ่งหมายถึง การดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงาน ลูกค้า คู่ค้า คู่แข่งทางการค้า เจ้าหนี้ ชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียดังต่อไปนี้

### 1. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น

ส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิขั้นพื้นฐานและมุ่งมั่นในการสร้างมูลค่าเพิ่มและให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและมีความรับผิดชอบต่อสังคม

#### แนวปฏิบัติ:

- บริหารจัดการด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และตัดสินใจในการดำเนินการใด ๆ ด้วยความระมัดระวัง รอบคอบ และเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นโดยรวม
- เคารพสิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกรายโดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม
- ไม่ดำเนินการใด ๆ ในลักษณะที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- รายงานสารสนเทศที่สำคัญให้ผู้ถือหุ้นทราบอย่างถูกต้อง สม่าเสมอ และครบถ้วนตามความเป็นจริง
- เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุม หรือเสนอชื่อบุคคลที่เห็นว่าเหมาะสมเพื่อเข้ารับพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด

### 2. การปฏิบัติต่อพนักงาน

มุ่งมั่นพัฒนาองค์กรให้เจริญก้าวหน้า ด้วยการทำงานเป็นทีม ให้ผลตอบแทนที่เป็นธรรม ดูแลความปลอดภัยและรักษาสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีบรรยากาศที่ดี ใส่ใจต่อการพัฒนาความรู้ความสามารถของพนักงาน ตลอดจนรับฟังข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากพนักงานทุกระดับ

#### แนวปฏิบัติ:

- ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน และหลักการเกี่ยวกับสิทธิมนุษยชนขั้นพื้นฐาน โดยไม่แบ่งแยก เชื้อชาติ ศาสนา เพศ อายุ สีผิว ความพิการ เป็นต้น โดยให้ความเคารพต่อความเป็นปัจเจกชนและศักดิ์ศรีของความเป็นมนุษย์
- กำหนดโครงสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมกับความรู้ความสามารถ และความรับผิดชอบต่อในตำแหน่งงาน รวมทั้ง สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจ และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว
- ให้ผลตอบแทนที่เป็นธรรมแก่พนักงาน ความก้าวหน้าในอาชีพ

โดยประเมินจากคุณภาพและผลสำเร็จของงาน ทักษะคิด และศักยภาพของพนักงาน

- จัดให้มีสวัสดิการต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด และจัดให้มีสวัสดิการต่าง ๆ เพิ่มเติม เช่น ชุดฟอร์ม การประกันชีวิตและอุบัติเหตุกลุ่ม การตรวจสอบสุขภาพประจำปี กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ สวัสดิการเงินช่วยเหลือ เช่น เงินช่วยเหลืองานศพ ฌริณพนักงานและบิดา มารดา บุตร หรือ คู่สมรสที่ขอด้วยกฎหมายของพนักงานเสียชีวิต เงินช่วยเหลือกรณีพนักงานสมรส เป็นต้น
- การแต่งตั้ง โยกย้าย รวมถึงการให้รางวัล จะปฏิบัติด้วยความเสมอภาค ตั้งอยู่บนพื้นฐานของความรู้ความสามารถ และความเหมาะสมของพนักงาน อีกทั้งมีการกำหนดบทลงโทษพนักงานตามความเหมาะสม เมื่อมีพนักงานกระทำความผิด
- ดูแลและรักษาสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงาน
- รับฟังข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากพนักงานทุกระดับ โดยมีช่องทางให้พนักงานสามารถแจ้งเรื่องที่ส่อไปในทางที่มีการกระทำความผิดในเรื่องของข้อบังคับการทำงาน ระเบียบ ข้อกำหนด คำสั่ง ประกาศ หรือกฎหมายได้

## 3. การปฏิบัติต่อลูกค้า

สร้างความพึงพอใจและความมั่นใจให้กับลูกค้าให้ได้รับผลิตภัณฑ์และบริการที่ดีและมีคุณภาพ ในราคาที่เหมาะสมผลและการส่งมอบที่ทันเวลา ตลอดจนรักษาสัมพันธภาพที่ดีและยั่งยืน

### แนวปฏิบัติ:

- กำหนดนโยบายราคาสินค้าที่ยุติธรรมและเหมาะสม
- ให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง
- จัดทำสัญญาที่เป็นธรรมกับลูกค้า และไม่ทำให้ลูกค้าเสียประโยชน์ หรือมีข้อเสียเปรียบทางการค้า
- มุ่งมั่นพัฒนาคุณภาพสินค้าและบริการเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง
- ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่มีต่อลูกค้าอย่างเคร่งครัด
- รักษาความลับของลูกค้า และไม่นำข้อมูลของลูกค้ามาใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้อง

## 4. การปฏิบัติต่อคู่ค้า

คำนึงถึงความเสมอภาคและความซื่อสัตย์ในการดำเนินธุรกิจ โดยการปฏิบัติตามกฎหมายและกติกาที่ได้ตกลงกันอย่างเคร่งครัด

### แนวปฏิบัติ:

- ไม่เรียก ไม่รับ หรือจ่ายผลประโยชน์ใด ๆ ที่ไม่สุจริตในการค้าให้กับคู่ค้า
- ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่มีต่อคู่ค้าอย่างเคร่งครัด
- รักษาความลับของคู่ค้า และไม่นำข้อมูลของคู่ค้ามาใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้อง

5. การปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้า

ปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าอย่างเป็นธรรมและยึดถือกติกาของการแข่งขัน

แนวปฏิบัติ:

- ประพฤติ ปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขัน
- ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริต หรือไม่เหมาะสม
- ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหา หรือโจมตีคู่แข่งโดยปราศจากมูลความจริง

6. การปฏิบัติต่อเจ้าหนี้

ยึดถือแนวทางการปฏิบัติที่เป็นธรรม ตามเงื่อนไข และรับผิดชอบต่อเจ้าหนี้ โดยชำระหนี้คืนตามกำหนดเวลา

แนวปฏิบัติ:

- รักษาและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีต่อเจ้าหนี้อย่างเคร่งครัด ทั้งในแง่ของการชำระหนี้คืน และการดูแลหลักทรัพย์ค้ำประกัน
- รายงานฐานะทางการเงินแก่เจ้าหนี้ ตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้อย่างถูกต้อง ครบถ้วน และไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง

7. การปฏิบัติต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม

ดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้านความปลอดภัยและคุณภาพชีวิต ส่งเสริมการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ

แนวปฏิบัติ:

- ไม่กระทำการใด ๆ ที่จะมีผลเสียต่อทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- ปลูกฝังจิตสำนึกให้พนักงานให้มีความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม อย่างจริงจังและต่อเนื่อง
- รับฟังความคิดเห็นและความต้องการของชุมชน โดยแก้ไขปัญหาร่วมกัน ลดความขัดแย้ง เพื่อวางรากฐานของการอยู่ร่วมกัน และเอื้อประโยชน์ซึ่งกันและกัน
- ให้การสนับสนุนกิจกรรมสาธารณประโยชน์ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์ที่สังคมและชุมชนจะได้รับ

หมวดที่ 4 การดูแลให้มีการปฏิบัติตามคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ

บริษัทฯ กำหนดให้เป็นหน้าที่และความรับผิดชอบของพนักงานบริษัทฯ ทุกคนที่จะต้องรับทราบ ทำความเข้าใจ และปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติของจรรยาบรรณทางธุรกิจของบริษัทฯ ฉบับนี้ โดยที่บริษัทฯ จะส่งเสริมพัฒนาให้ความรู้ความเข้าใจแก่พนักงานทุกคน และยังกำหนดให้ผู้บริหารทุกระดับจะต้องดูแลรับผิดชอบและถือเป็นเรื่องสำคัญในการส่งเสริมให้พนักงานภายใต้การบังคับบัญชาให้มีการปฏิบัติตามคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจอย่างเคร่งครัด

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะจัดให้มีการสื่อสารคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งทั้งองค์กร ผ่านระบบ Intranet ภายในของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่า พนักงานทุกคนมีความรู้ ความเข้าใจ และสามารถปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง สม่าเสมอ และเหมาะสม ทั้งการปฏิบัติตามลายลักษณ์อักษร และการปฏิบัติตามเจตนารมณ์แห่งความซื่อสัตย์สุจริต (The Sprit of Integrity) นอกจากนี้ บริษัทฯ จะไม่ดำเนินการใด ๆ ที่ผิดกฎหมาย ขัดกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณทางธุรกิจ หากพนักงานกระทำความผิดหลักการหรือแนวปฏิบัติต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ จะได้รับโทษทางวินัย ทั้งนี้ หากพนักงานของบริษัทฯ พบการกระทำที่ผิดกฎหมาย และ/หรือ หลักการกำกับดูแลกิจการ และ/หรือจรรยาบรรณทางธุรกิจของบริษัทฯ ให้แจ้งข้อร้องเรียน หรือข้อกล่าวหาไปยังช่องทางต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในมาตรการการร้องเรียน และการแจ้งเบาะแสของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะดำเนินการตรวจสอบ และคุ้มครอง ผู้แจ้งเบาะแส หรือแจ้งข้อร้องเรียน

หมวดที่ 5 มาตรการการร้องเรียนและการแจ้งเบาะแส

บริษัทฯ ได้จัดให้มีช่องทางการร้องเรียนและการแจ้งเบาะแส ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่การรับเรื่องร้องเรียน การตรวจสอบข้อเท็จจริง และการสรุปผล รวมถึงการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสและบุคคลที่เกี่ยวข้อง เพื่อรับเรื่องร้องเรียน หรือข้อคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะจากผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกองค์กร ที่ได้รับผลกระทบหรือมีความเสี่ยงที่จะได้รับผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือจากการปฏิบัติหน้าที่ของบุคลากรของบริษัทฯ เกี่ยวกับการกระทำผิดกฎหมายหรือจรรยาบรรณ รวมถึงพฤติกรรมที่อาจสื่อถึงการทุจริต โดยการกระทำดังกล่าวต้องเข้าข่ายการกระทำที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบ หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณทางธุรกิจ ระเบียบ หรือข้อบังคับของบริษัทฯ การกระทำที่อาจสื่อถึงการทุจริต ซึ่งรวมถึงการกระทำใด ๆ เพื่อแสวงหาประโยชน์ที่มิควรได้ เพื่อตนเองหรือเพื่อผู้อื่น

หากพบเห็นเหตุการณ์ดังกล่าว ผู้ร้องเรียนสามารถแจ้งเรื่องผ่านช่องทางในการร้องเรียนและการแจ้งเบาะแส โดยผู้ร้องเรียนสามารถเลือกที่จะไม่เปิดเผยตนเองได้ หากเห็นว่าการเปิดเผยนั้นจะไม่ปลอดภัย แต่หากมีการเปิดเผยตนเองก็จะทำให้บริษัทฯ สามารถรายงานความคืบหน้าและชี้แจงข้อเท็จจริงให้ทราบ และเมื่อรับเรื่องร้องเรียนแล้ว บริษัทฯ จะพิจารณาดำเนินการตามความเหมาะสม หรือส่งเรื่องให้บุคคลที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาถึงความเป็นอิสระในการดำเนินการ และดำเนินการตรวจสอบหาข้อเท็จจริง โดยจะดำเนินการด้วยความโปร่งใส ถูกต้อง และยุติธรรม พร้อมทั้งติดตามความคืบหน้าเพื่อให้มั่นใจว่ามีการดำเนินการที่เหมาะสม กับข้อร้องเรียนที่ได้รับ

1. ช่องทางในการร้องเรียนและการแจ้งเบาะแส

ช่องทางที่ 1 ทางไปรษณีย์

สามารถแจ้งข้อร้องเรียนไปยังคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการตรวจสอบ  
ที่อยู่  
บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน)  
เลขที่ 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้น 11 ถนนวิภาวดีรังสิต  
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

ช่องทางที่ 2 ทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์

- Vichien.je@nirvanadaii.com

2. มาตรการการให้ความคุ้มครองผู้แจ้งเรื่องร้องเรียน/ผู้แจ้งเบาะแส

- ผู้แจ้งเรื่องร้องเรียน/ผู้แจ้งเบาะแส จะได้รับความคุ้มครองที่เหมาะสม เช่น ไม่มีการเปลี่ยนแปลงหรือโยกย้ายตำแหน่งงาน ลักษณะงาน สถานที่ทำงาน พักงาน ชมชู้ ครอบคลุมการปฏิบัติงาน เลิกจ้าง หรือ การอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรม
- ข้อมูลเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียน/การแจ้งเบาะแส จะถูกเก็บรักษาเป็นความลับ ไม่เปิดเผยต่อบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จำเป็นต้องเปิดเผยตามข้อกำหนดของกฎหมาย
- บุคคลใด ๆ ที่ได้รับทราบเรื่องร้องเรียน หรือข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเรื่องร้องเรียน จะถูกเก็บรักษาเป็นความลับ ไม่เปิดเผยต่อบุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงความปลอดภัยและความเสียหายของผู้แจ้งเรื่องร้องเรียน/แจ้งเบาะแส แหล่งที่มาของข้อมูล หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่กรณีที่มีความจำเป็นในขั้นตอนการดำเนินการ หรือ ตามที่กฎหมายกำหนด หากมีการจงใจฝ่าฝืนนำข้อมูลไปเปิดเผย บริษัทฯ จะดำเนินการลงโทษทางวินัย และ/หรือ ดำเนินการทางกฎหมายกับผู้ฝ่าฝืน แล้วแต่กรณี

3. การจัดการกับเรื่องร้องเรียน

การจัดการเรื่องร้องเรียนที่ส่งผลกระทบภายในองค์กร

ผู้รับแจ้งข้อร้องเรียนจะเป็นผู้ดูแล รวบรวม กลั่นกรองข้อมูล และนำส่งเรื่องร้องเรียนต่าง ๆ ให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาในเบื้องต้น หลังจากนั้น ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะเป็นผู้พิจารณามอบหมายให้หน่วยงานตรวจสอบภายใน และ/หรือ หน่วยงานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ และ/หรือ แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้ตรวจสอบความถูกต้อง และความเพียงพอของข้อมูล รวมถึงข้อเท็จจริงต่าง ๆ เพื่อดำเนินการสอบสวน ภายหลังจากสอบสวนข้อเท็จจริง ในกรณีที่พบว่ามีความจริง หน่วยงานที่ได้รับมอบหมายจะเป็นผู้สรุปรายงาน และเสนอรายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาการดำเนินการข้อร้องเรียนต่อไป

การจัดการเรื่องร้องเรียนที่ส่งผลกระทบภายนอกองค์กร และ/หรือ ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ

ผู้รับแจ้งข้อร้องเรียนจะเป็นผู้ดูแล รวบรวม กลั่นกรองข้อมูล และนำส่งเรื่องร้องเรียนต่าง ๆ ให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาในเบื้องต้น หลังจากนั้น ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะเป็นผู้พิจารณามอบหมายให้หน่วยงานตรวจสอบภายใน และ/หรือ หน่วยงานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ และ/หรือ แต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวน เป็นผู้ตรวจสอบความถูกต้อง และความเพียงพอของข้อมูล รวมถึงข้อเท็จจริงต่าง ๆ เพื่อดำเนินการสอบสวน ภายหลังจากสอบสวนข้อเท็จจริง ในกรณีที่พบว่ามีมูลความจริง หน่วยงานที่ได้รับมอบหมายจะเป็นผู้สรุปรายงานและเสนอรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาการดำเนินการข้อร้องเรียนต่อไป





# การกำกับดูแลกิจการ

บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน) ตระหนักถึงความสำคัญและส่งเสริมให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยเป็นองค์กร ที่มีประสิทธิภาพทั้งในด้านการดำเนินธุรกิจ มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีการบริหารจัดการที่เป็นเลิศ และดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนร่วมกัน

## 1. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ได้มีการจัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการเป็นลายลักษณ์อักษรตั้งแต่ปี 2556 ซึ่งคณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการอย่างสม่ำเสมอ โดยมีการปรับปรุงล่าสุดในปี 2563 และได้สื่อสารให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ได้รับทราบการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงดังกล่าว นอกจากนี้ คณะกรรมการ บริษัทยังได้มีการจัดทำคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ และกำหนดให้มีการติดตามการปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณทางธุรกิจ และแนวปฏิบัติที่ตัวอย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งมีการประชาสัมพันธ์ให้พนักงานทุกคนทราบทั่วทั้งองค์กร และได้มีการเผยแพร่ให้สาธารณชนทราบ ผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ [www.nirvanadaii.com](http://www.nirvanadaii.com) ภายใต้หัวข้อ “การกำกับดูแลกิจการที่ดี และเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่า พนักงานทุกคนมีความรู้ความเข้าใจ บริษัทฯ ได้ดำเนินการให้พนักงานทุกคนทำแบบทดสอบ เพื่อนำผลที่ได้มาประเมินระดับความรู้ความเข้าใจของพนักงาน และนำมาปรับปรุงวิธีการสื่อสารที่จะทำให้พนักงานเข้าใจอย่างทั่วถึง และตระหนักถึงหน้าที่ของตน เพื่อที่จะนำไปปฏิบัติได้อย่างถูกต้องเหมาะสม

## การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในปี 2563

ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2555 ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้แนะนำให้บริษัทจดทะเบียนในประเทศไทยนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (CG Code) ไปปฏิบัติให้ได้มากที่สุด โดยอาจปรับใช้ให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ของแต่ละบริษัทนั้น

ในปี 2563 บริษัทฯ ได้นำหลักปฏิบัติตาม CG Code ปี 2560 ส่วนใหญ่มาปรับใช้แล้ว และคณะกรรมการบริษัทได้รับทราบและทบทวนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (CG Code) ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2563 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2563

คณะกรรมการบริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน) ได้มีการผลักดันและสนับสนุนให้มีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

## หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ให้ความสำคัญและเคารพสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกราย และได้ปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ที่มุ่งเน้นให้ผู้ถือหุ้นได้รับสิทธิอย่างเหมาะสมและสามารถใช้สิทธิดังกล่าวได้อย่างเท่าเทียมกัน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้สนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อร่วมตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 1. นโยบายการคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหุ้น และส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิของตน โดยครอบคลุมสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นตามกฎหมาย อันได้แก่ สิทธิในการซื้อขายหรือโอนหลักทรัพย์ที่ตนถืออยู่ สิทธิในการรับส่วนแบ่งเงินปันผล สิทธิในการได้รับข่าวสารข้อมูลของกิจการอย่างเพียงพอ สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิในการเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้า สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อเลือกตั้งหรือถอดถอนกรรมการบริษัท การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี กำหนดจำนวนเงินค่าสอบบัญชี และเรื่องที่มีผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงในปัจจัยพื้นฐานของบริษัทฯ อันได้แก่ การแก้ไขข้อบังคับบริษัทฯ และหนังสือบริคณห์สนธิ การลดทุนหรือเพิ่มทุน และการอนุมัติรายการพิเศษ เป็นต้น

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีแนวปฏิบัติที่ดีในการดูแลผู้ถือหุ้นมากกว่าสิทธิขั้นพื้นฐานตามกฎหมาย โดยการให้สิทธิในการได้รับทราบข้อมูลข่าวสารที่มีนัยสำคัญของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ ครบถ้วน และเพียงพอ ผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ และเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งเป็นช่องทางที่สามารถเข้าถึงได้โดยง่ายและสะดวก

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดหรือรบกวนสิทธิของผู้ถือหุ้น

### 2. การประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นปีละ 1 ครั้ง ภายในเวลาไม่เกิน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของบริษัทฯ และหากมีความจำเป็นเร่งด่วนต้องเสนอวาระเป็นกรณีพิเศษ ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับเงินไข กฎเกณฑ์ หรือกฎหมายที่ใช้บังคับ จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเป็นกรณี ๆ ไป

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายสนับสนุนและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกกลุ่มรวมถึงผู้ถือหุ้นประเภทสถาบัน เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น โดยหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นมีการกำหนดให้มีการชี้แจงรายละเอียดขั้นตอนการลงคะแนนและเอกสารที่ใช้ในการลงคะแนนสำหรับผู้ถือหุ้นในแต่ละประเภท รวมถึงกำหนดให้ใช้หนังสือมอบฉันทะ ได้ ทั้ง 3 แบบ คือ แบบ ก. แบบ ข. และแบบ ค. พร้อมจัดให้มีช่องทางทางทาวนไลน์ลดเอกสาร ประกอบการประชุมฯ ภายใน

เว็บไซต์ของบริษัทฯ ได้ล่วงหน้าอย่างน้อย 21 วัน ก่อนวันประชุมฯ เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงมติในที่ประชุมอย่างเต็มที่ และจะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการจำกัดโอกาสในการเข้าถึงสารสนเทศของบริษัทฯ

### การดำเนินการก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น

- บริษัทฯ ได้มีการจัดทำหลักเกณฑ์ให้สิทธิเพื่อถือหุ้นส่วนน้อย เสนอระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ โดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกรายมีสิทธิในการเสนอเรื่องเพื่อพิจารณาบรรจุเป็นวาระและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อเข้ารับพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ โดยได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้อย่างชัดเจนและเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอ เป็นการล่วงหน้า 3 เดือน คือช่วงเดือนตุลาคม ถึงเดือนธันวาคมของทุกปี นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถส่งคำถามที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น เป็นการล่วงหน้าก่อนการประชุมผู้ถือหุ้นอีกด้วย
- บริษัทฯ ได้เผยแพร่มติคณะกรรมการบริษัท ถึงกำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น วันกำหนดสิทธิ (Record Date) ในการเข้าร่วมประชุม และวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้น ให้ผู้ถือหุ้นรับทราบทันที ภายในวันที่มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์ฯ
- บริษัทฯ ได้จัดทำหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นและเอกสารประกอบการประชุมทั้งในรูปแบบภาษาไทยและภาษาอังกฤษ โดยมีรายละเอียดครบถ้วน รวมถึงข้อมูลที่เกี่ยวกับ วัน เวลา และสถานที่ประชุม ระเบียบวาระการประชุม พร้อมทั้งระบุวัตถุประสงค์และเหตุผล ตลอดจนความเห็นของคณะกรรมการ พร้อมหนังสือมอบฉันทะ ทุกแบบตามที่กระทรวงพาณิชย์กำหนด กฎเกณฑ์และวิธีการในการเข้าร่วมประชุม รวมถึงขั้นตอนการออกเสียงลงมติในแต่ละวาระการประชุม
- เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประชุมอย่างเพียงพอ บริษัทฯ ได้เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และเอกสารประกอบการประชุมต่าง ๆ ผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์ฯ และเว็บไซต์ของบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้าก่อนวันประชุม และได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบ ซึ่งเป็นชุดเดียวกับที่ได้เผยแพร่บนเว็บไซต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทางไปรษณีย์ลงทะเบียนล่วงหน้า อีกทั้งให้มีการลงโฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันติดต่อกัน 3 วันก่อนการประชุม

### การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้น

ในปี 2563 บริษัทฯ ได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ในวันที่ 29 มิถุนายน 2563 โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการเพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับสิทธิเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้นตามกฎหมายและหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการที่ดี ดังนี้

- บริษัทฯ กำหนด วัน เวลา และสถานที่ ในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงความสะดวกของผู้ถือหุ้นที่จะเข้าร่วมประชุม โดยจัดเตรียมสถานที่ ที่มีขนาดเพียงพอ มีระบบขนส่งมวลชนเข้าถึง ทำให้การเดินทางเป็นไปได้อย่างสะดวก



- บริษัทฯ ให้สิทธิผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเป็นการล่วงหน้า บริษัทฯ ตระหนักถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะผู้ถือหุ้นส่วนน้อย มีสิทธิเสนอวาระการประชุม และเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการเลือกตั้งเป็นกรรมการ บริษัทฯ จึงได้จัดทำหลักเกณฑ์ให้สิทธิเพื่อผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการในปี 2563 โดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกรายมีสิทธิในการเสนอเรื่องเพื่อพิจารณาบรรจุเป็นวาระและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ โดยได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้อย่างชัดเจนและเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ ซึ่งผู้ถือหุ้นสามารถเสนอวาระและรายชื่อบุคคลเพื่อรับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเป็นการล่วงหน้าผ่านช่องทางต่าง ๆ ได้แก่ จดหมายถึงเลขานุการบริษัท หรืออีเมลไปยังเลขานุการบริษัทโดยตรงที่ companysecretary@nirvanadaii.com ทั้งนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะเป็นผู้พิจารณาถ้อยแถลงข้อเสนอของผู้ถือหุ้น เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาต่อไป และจะมีการแจ้งผลการพิจารณากลับไปยังผู้ถือหุ้นที่เสนอเรื่องดังกล่าวเพื่อรับทราบ โดยในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นชอบกับเรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอจะมีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นต่อไป ซึ่งบริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระ และเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการเลือกตั้งเป็นกรรมการ เป็นการล่วงหน้า 3 เดือน คือช่วงเดือนตุลาคม ถึงเดือนธันวาคมของทุกปี
- บริษัทฯ มีนโยบายให้ผู้ถือหุ้นได้รับข้อมูลที่ชัดเจน ถูกต้อง ครบถ้วน และมีระยะเวลาเพียงพอในการพิจารณาแต่ละเรื่องตามระเบียบวาระการประชุม รวมถึงสามารถเข้าถึงรายละเอียดของหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบวาระการประชุมได้อย่างง่ายดาย โดยบริษัทฯ ได้เผยแพร่หนังสือเชิญประชุม เอกสารประกอบการประชุม และหนังสือมอบฉันทะทั้งฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ ล่วงหน้าก่อนวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เป็นระยะเวลา 30 วัน และได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น รายงานประจำปี 2562 (ในรูปแบบ QR Code) ทั้งฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ให้กับผู้ถือหุ้นทางไปรษณีย์ล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 21 วันก่อนวันประชุม ซึ่งหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประกอบด้วย วัน เวลา สถานที่ประชุม รายละเอียดวาระ การประชุมพร้อมด้วย วัตถุประสงค์และเหตุผล ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในแต่ละวาระ เอกสารประกอบวาระการประชุม ตลอดจนรายละเอียดขั้นตอนการประชุม การออกเสียงลงคะแนน การมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ลงประกาศหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทางหนังสือพิมพ์ ซึ่งดำเนินการตามกฎหมายอีกทั้งบริษัทฯ ยังเปิดโอกาสให้กับผู้ถือหุ้นที่มีความประสงค์จะรับรายงานประจำปีที่เป็นรูปเล่มก่อนการประชุม โดยติดต่อขอรับได้ที่ฝ่ายเลขานุการบริษัทฯ
- บริษัทฯ มีนโยบายส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกราย ทั้งผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดา นิติบุคคล และนักลงทุน

สถาบัน เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิในที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้อย่างเท่าเทียมกัน โดยบริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าประชุมด้วยตนเองสามารถใช้สิทธิออกเสียงด้วยการมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือกรรมการอิสระซึ่งบริษัทฯ ได้ให้ข้อมูลที่สำคัญของการกรรมการอิสระดังกล่าวอย่างครบถ้วน เพื่อเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงมติแทนโดยเงื่อนไขและเอกสารที่บริษัทฯ กำหนด สำหรับการมอบฉันทะ มีความชัดเจนและมีได้ก่อให้เกิดความยุ่งยากแก่ผู้ถือหุ้นในการมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมแทนแต่อย่างใด โดยผู้ถือหุ้นสามารถเลือกใช้หนังสือมอบฉันทะ แบบ ก. ข. หรือ ค. (สำหรับ Custodian) ตามรูปแบบ ที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้ากำหนดไว้ หรือตามที่เว็บไซต์บริษัทฯ เผยแพร่ไว้ รูปแบบใดก็ได้ ซึ่งบริษัทฯ ได้สนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นใช้หนังสือมอบฉันทะแบบ ข. จึงได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะ แบบ ข. แบบไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม รวมทั้งได้ระบุเกี่ยวกับเอกสาร หลักฐานคำแนะนำขั้นตอนการมอบฉันทะให้ผู้ถือหุ้นทราบไว้อย่างชัดเจน และผู้ถือหุ้นยังสามารถดาวน์โหลดหนังสือมอบฉันทะผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ ได้อีกด้วย

- บริษัทฯ อำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้น โดยกำหนดการประชุมในวันและเวลาทำการ และกำหนดสถานที่จัดประชุมที่สำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งสะดวกในการเดินทางและมีความพร้อมที่จะอำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นในวันประชุม บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นลงทะเบียนเข้าประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมงก่อนการประชุม และจัดระบบการตรวจสอบเอกสารที่ไม่ยุ่งยากซับซ้อน โดยมีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารการเข้าร่วมประชุม และจัดจุดลงทะเบียนแยกตามประเภทของผู้ที่มาเข้าร่วมประชุม โดยแบ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเองและผู้รับมอบฉันทะ โดยมีการลงทะเบียนด้วยระบบบาร์โค้ด พร้อมทั้งจัดทำและส่งมอบบัตรลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระการประชุมที่มีบาร์โค้ด เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกในการลงคะแนนเสียงในห้องประชุม ส่งผลให้การลงทะเบียนเป็นไปด้วยความสะดวกรวดเร็ว นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้ตลอดเวลาการประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิออกเสียงในวาระที่ยังไม่มีการลงมติได้
- การใช้บัตรลงคะแนนเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 บริษัทฯ ได้ใช้บัตรลงคะแนนเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นทุกวาระ โดยเลขานุการบริษัทได้ชี้แจงวิธีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงและหลักเกณฑ์การนับคะแนนก่อนเริ่มเข้าสู่การพิจารณาตามระเบียบวาระการประชุม การเก็บบัตรลงคะแนนเสียง บริษัทฯ จะเก็บบัตรลงคะแนนเสียงเฉพาะผู้ถือหุ้นที่ไม่เห็นด้วยและงดออกเสียง ยกเว้นวาระการเลือกตั้งกรรมการ บริษัทฯ ได้จัดเก็บบัตรลงคะแนนเสียงทุกใบ ไม่ว่าผู้ถือหุ้นจะลงคะแนนเสียง เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง โดยได้จัดเก็บบัตรลงคะแนนดังกล่าวไว้เพื่อให้สามารถตรวจสอบในภายหลังได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการใช้ระบบบาร์โค้ดเป็นเครื่องมือช่วยในการนับคะแนนและรวบรวมคะแนนเสียง เพื่อให้ขั้นตอนการนับคะแนนเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้อง รวดเร็ว และตรวจสอบได้

- บริษัทฯ สนับสนุนให้ ประธานกรรมการ กรรมการ ประธานคณะกรรมการชุดต่าง ๆ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน ผู้บริหารระดับสูง และผู้สอบบัญชี เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อตอบคำถามในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ในการประชุมผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 มีกรรมการเข้าร่วมประชุมจำนวน 9 คน จากกรรมการบริษัททั้งหมด 9 คน คิดเป็นสัดส่วนกรรมการที่เข้าร่วมประชุมเท่ากับร้อยละ 100 รวมทั้งผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมายและผู้สอบบัญชี เพื่อร่วมกันตอบข้อซักถามในที่ประชุม โดยก่อนเริ่มเข้าสู่กระบวนการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม เลขานุการบริษัทได้แจ้งหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้น ขั้นตอนการออกเสียงลงมติ รวมทั้งสิทธิการออกเสียงลงคะแนน โดยให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นในการออกเสียงลงคะแนน ตามหลักเกณฑ์ของ พรบ.บริษัทมหาชน คือ แบบ 1 หุ้น ต่อ 1 เสียง (One-share One-vote) ให้ผู้ถือหุ้นทราบอย่างชัดเจนตั้งแต่เริ่มการประชุม และเพื่อให้กระบวนการนับคะแนนเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและรวดเร็ว บริษัทฯ จะเก็บบัตรลงคะแนนเสียงเฉพาะบัตรของผู้ถือหุ้นที่ลงคะแนนเสียงไม่เห็นด้วยและงดออกเสียงเท่านั้น โดยการลงคะแนนเสียงและการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระได้กระทำอย่างเปิดเผย โดยใช้ระบบบาร์โค้ดเพื่อประมวลผลและรายงานคะแนนเสียงและบริษัทฯ ได้กำหนดให้มีผู้ตรวจสอบการนับคะแนนเสียง โดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและให้ที่ปรึกษากฎหมาย คือ บริษัท ดีเอ็น 36 จำกัด ทำหน้าที่ตรวจสอบความถูกต้องของการมอบฉันทะ การนับองค์ประชุม รวมถึงการนับและการรายงานคะแนนเสียง ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรายงานผลคะแนนเสียงให้ที่ประชุมรับทราบเป็นรายวาระได้อย่างรวดเร็ว ถูกต้อง และโปร่งใส
- บริษัทฯ ได้มีการนำเสนอผลการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ ในรอบปี 2562 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้รับทราบ ทั้งนี้ ประธานในที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถาม แสดงความคิดเห็น รวมถึงเสนอแนะเรื่องต่าง ๆ อย่างเท่าเทียมกัน โดยมีเลขานุการบริษัททำหน้าที่จัดบันทึกรายงานการประชุมและผลการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระ ทั้งนี้ ในระหว่างการประชุม ไม่มีการสลับ เพิ่ม แก้ววาระการประชุม หรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลการประชุมจากที่ได้แจ้งผู้ถือหุ้นไว้แล้วล่วงหน้า
- บริษัทฯ จัดให้มีการลงมติเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลสำหรับการเลือกตั้งกรรมการ บริษัทฯ ได้เปิดเผยประวัติย่อของกรรมการแต่ละคนให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบไว้ในหนังสือเชิญประชุม เช่น อายุ ประวัติการศึกษา ประวัติการทำงาน การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่เป็นบริษัทจดทะเบียนและหน่วยงานอื่น ๆ วัน เดือน ปีที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการประเภทของกรรมการที่เสนอแต่งตั้ง เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีข้อมูลที่เพียงพอในการพิจารณาเลือกตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะเป็นกรรมการของบริษัทฯ ทั้งนี้ในกรณีที่เป็นการเสนอแต่งตั้งกรรมการอิสระ บริษัทฯ จะเปิดเผยนิยามกรรมการอิสระที่บริษัทฯ กำหนด พร้อมระบุข้อมูลอื่นเพิ่มเติม เช่น การมีความสัมพันธ์หรือการมีส่วนได้เสียกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือ

- นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งในปัจจุบันและในช่วงระยะเวลา 2 ปีก่อนหน้าที่จะได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระของบริษัทฯ
- ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทุกปี จะมีกรรมการของบริษัทฯ ที่ครบกำหนดออกจากตำแหน่งตามวาระจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด โดยในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 มีกรรมการที่ครบกำหนดออกจากตำแหน่งตามวาระจำนวน 3 คน ซึ่งบริษัทฯ ได้จัดให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาถ้อยแถลงเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล และในการประมวลผลการลงคะแนนเสียง บริษัทฯ ได้จัดเก็บบัตรลงคะแนนเสียงทุกใบ ไม่ว่าผู้ถือหุ้นจะลงคะแนนเสียง เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง และได้เปิดเผยมติไว้ในรายงานการประชุมโดยแสดงผลการออกเสียงลงคะแนนของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการเลือกตั้งกรรมการแยกเป็นรายบุคคลอย่างชัดเจน
  - การกำหนดคำตอบแทนกรรมการ ตามข้อบังคับของบริษัทฯ ซึ่งได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น กรรมการบริษัทมีสิทธิได้รับคำตอบแทนในรูปของเงินรางวัล เบี้ยประชุม บำเหน็จ โบนัส หรือผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่นตามข้อบังคับหรือตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเป็นผู้พิจารณาคำตอบแทนกรรมการและให้คำแนะนำต่อคณะกรรมการบริษัทก่อนเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติคำตอบแทนกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทุกปี โดยคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายคำตอบแทนกรรมการให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม และสอดคล้องกับภาระหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการ โดยมีหลักเกณฑ์ที่เทียบเคียงได้กับบริษัทจดทะเบียนในอุตสาหกรรมเดียวกัน และมีขนาดใกล้เคียงกัน
  - ประธานในที่ประชุมมีการจัดสรรเวลาให้เหมาะสม และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้น แสดงความเห็นอย่างเป็นอิสระ และตั้งคำถามต่อที่ประชุม ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมหรือเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ได้
  - บริษัทฯ จะไม่เพิ่มวาระอื่นนอกเหนือจากที่ได้รับอนุมัติในหนังสือนัดประชุม และไม่มีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญในที่ประชุมอย่างกะทันหัน

#### การดำเนินการภายหลังวันประชุมผู้ถือหุ้น

- บริษัทฯ ได้เผยแพร่มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ รวมถึงผลการลงคะแนนของแต่ละวาระ ผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัทฯ ภายในวันที่มีการประชุมผู้ถือหุ้น
- บริษัทฯ ได้จัดส่งรายงานการประชุมให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พร้อมทั้งเผยแพร่รายงานการประชุมทั้งฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ภายใน 14 วันนับจากวันประชุม ทั้งนี้ รายงานการประชุมดังกล่าวได้บันทึกการรายชื่อกรรมการและผู้บริหารที่เข้าร่วมประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนน รวมทั้งมติที่ประชุมพร้อมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่ออกเสียงเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง และบัตรเสียในแต่ละวาระที่ต้องมีการลงมติ



## หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทฯ มีนโยบายในการสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นทุกราย ทั้งผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายย่อย ผู้ถือหุ้นสถาบัน รวมถึงผู้ถือหุ้นต่างชาติ ได้รับสิทธิและการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม ซึ่งเป็นหนึ่งในนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณทางธุรกิจของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ได้มีการกีดกันหรือสร้างอุปสรรคการติดต่อสื่อสารกันระหว่างผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯ ได้มีการดำเนินการดังนี้

### 1. มาตรการป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ มีมาตรการป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน ไม่ให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้อง ใช้ข้อมูลภายในเพื่อหาผลประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นในทางมิชอบ เพื่อป้องกันการกระทำอันไม่เป็นธรรมเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์จากบุคคลซึ่งรู้หรือครอบครองข้อมูลภายในโดยได้กำหนดนโยบายป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน และข้อปฏิบัติในการเก็บรักษาข้อมูล และการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน เป็นลายลักษณ์อักษรในคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งได้มีการสื่อสาร กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานตั้งแต่เริ่มปฏิบัติหน้าที่ โดยสรุปสาระสำคัญ ดังนี้

**นโยบายการใช้ข้อมูลภายในและการรักษาข้อมูลอันเป็นความลับ**  
บริษัทฯ ยึดมั่นในความเสมอภาคต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน โดยที่ข้อมูลภายในหรือข่าวสารอันมีสาระสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ที่ยังไม่เปิดเผยสู่สาธารณะ ถือเป็นข้อมูลภายในและถือเป็นข้อมูลลับของบริษัทฯ พนักงานของบริษัทฯ จะต้องรักษาข้อมูลภายในไว้เป็นความลับ และต้องไม่นำข้อมูลภายในที่ตนล่วงรู้จากการปฏิบัติหน้าที่ของตนไปบอกผู้อื่น หรือนำข้อมูลภายในไปใช้แสวงหากำไรหรือผลประโยชน์จากการซื้อขายหลักทรัพย์ในทางมิชอบ หรือทำให้บริษัทฯ เสียประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม

### การซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายใน

พนักงานทุกระดับพึงปฏิบัติตามแนวปฏิบัติที่ดีในการซื้อขายหลักทรัพย์โดยไม่ใช้ข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน เพื่อความเท่าเทียมกันต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทุกราย และเพื่อป้องกันการกระทำผิดของพนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้อง

- กรรมการและผู้บริหารภายใต้คำนิยามของสำนักงาน ก.ล.ด. มีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด อีกทั้งบริษัทฯ ยังกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารจะต้องแจ้งรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทราบ
- กรรมการและผู้บริหารภายใต้คำนิยามของสำนักงาน ก.ล.ด. ควรดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ก่อนประกาศแจ้งข่าวงบการเงินต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างน้อย 30 วัน และหลังจากวันที่บริษัทฯ ได้เปิดเผยงบการเงินเป็นเวลาอย่างน้อย 24 ชั่วโมง

- ห้ามพนักงานทุกระดับและผู้เกี่ยวข้องใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ของตน ในการซื้อ/ขาย/ชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อหรือขาย หรือเสนอซื้อหรือเสนอขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ

### การรักษาข้อมูลอันเป็นความลับ

- เพื่อความโปร่งใสและความเท่าเทียมกันในการใช้ประโยชน์จากข้อมูลของบริษัทฯ ที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะ หรือ อาจมีผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจ หรือราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ
- ต้องรักษาความลับของข้อมูลและเอกสารที่ไม่สามารถเปิดเผยและ/หรือ เป็นความลับทางการค้า ทรัพย์สินทางปัญญา ซึ่งถือเป็นสิทธิของบริษัทฯ
  - ไม่ใช่โอกาส หรือข้อมูลที่ได้จากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือ พนักงาน ในการแสวงหาผลประโยชน์เพื่อตนเอง และดำเนินธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัทฯ
  - ห้ามปลอมแปลงข้อมูล เอกสาร หรือ รายงานของบริษัทฯ

ในปี 2563 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีเหตุการณ์ที่กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ประพฤติฝ่าฝืนมาตรการป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน หรือมีการซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายในแต่อย่างใด อีกทั้ง กรรมการและผู้บริหารได้มีการปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติของคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ

### 2. การมีส่วนได้เสียและความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจที่คำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสียโดยรวม ด้วยการบริหารจัดการที่โปร่งใสตรวจสอบได้ และเป็นนโยบายให้เป็นหน้าที่ของพนักงานบริษัทฯ ทุกคนที่จะต้องหลีกเลี่ยงการเข้าไปมีส่วนได้เสียหรือเกี่ยวข้องกับการดำเนินการในลักษณะที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ อันจะส่งผลให้บริษัทฯ เสียประโยชน์ ในกรณีที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงรายการดังกล่าวได้ หน่วยงานผู้รับผิดชอบจะเข้าไปดูแลการทำรายการนั้น ๆ ให้เป็นไปด้วยความโปร่งใส ชัดเจน และเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

ทั้งนี้ หากรายการดังกล่าว เข้าหลักเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด. บริษัทฯ จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในประกาศดังกล่าวอย่างเคร่งครัด โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

- หลีกเลี่ยงการกระทำใด ๆ ที่จะทำให้ตนมีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากการติดต่อกับผู้ที่เกี่ยวข้องทางการค้าของบริษัทฯ หรือจากการใช้โอกาส หรือข้อมูลที่ได้รับรู้จากการเป็นพนักงานในการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน และการทำธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัทฯ
- ในกรณีที่พนักงานของบริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมีความจำเป็นต้องทำธุรกรรมกับบริษัทฯ ให้ทำรายการนั้นเหมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก โดยมีเงื่อนไขการค้าทั่วไปที่เหมือนกับกระทำกับคู่ค้าทั่วไป
- การทำรายการทางธุรกิจจะต้องกระทำด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต สมเหตุสมผล และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

ทั้งนี้ กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหาร มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานการมีส่วนได้เสียของตนเองและของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง โดยให้เลขานุการบริษัทเป็นผู้รวบรวมและจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียให้แก่ประธานกรรมการบริษัท และประธานกรรมการตรวจสอบทราบ ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับรายงานนั้น

### 3. การทำรายการระหว่างกัน

บริษัทฯ ได้มีการกำหนดนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติการทำรายการระหว่างกัน โดยที่รายการที่สำคัญจะต้องผ่านการพิจารณาและอนุมัติโดยคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท ตามลำดับ สำหรับในกรณีที่รายการระหว่างกันที่จะต้องขออนุมัติจากผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการเปิดเผยรายละเอียดและเหตุผลของการทำรายการให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะขออนุมัติจากผู้ถือหุ้น โดยการพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการ ตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ด.) โดยถือเสมือนหนึ่งเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก (Fair and Arm's Length Basis) มีการกำหนดราคาตามการค้าเงินธุรกิจปกติ และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ โดยผู้ที่มีส่วนได้เสียจะต้องไม่มีส่วนในการพิจารณารายการที่ตนมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และให้มีการเปิดเผยข้อมูลรายการระหว่างกันไว้ในรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

ในปี 2563 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีเหตุการณ์ที่กรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ประพฤติฝ่าฝืน หลักเกณฑ์การทำรายการระหว่างกันแต่อย่างใด

## หมวดที่ 3 บทบาทผู้มีส่วนได้เสีย

### 1. การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน ซึ่งหมายถึงการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงาน ลูกค้า คู่ค้า คู่แข่งทางการค้า เจ้าหนี้ ชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียดังต่อไปนี้

### ผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิขั้นพื้นฐานและมุ่งมั่นในการสร้างมูลค่าเพิ่มและให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและมีความรับผิดชอบต่อสังคม โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

- บริหารจัดการด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และตัดสินใจในการดำเนินการใด ๆ ด้วยความระมัดระวัง รอบคอบ และเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นโดยรวม
- เคารพสิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกรายโดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม

- ไม่ดำเนินการใด ๆ ในลักษณะที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- รายงานสารสนเทศที่สำคัญให้ผู้ถือหุ้นทราบอย่างถูกต้อง สม่าเสมอ และครบถ้วนตามความเป็นจริง
- เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุม หรือเสนอข้อบุคคลที่เห็นว่าเหมาะสมเพื่อเข้ารับการพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด

### พนักงาน

- บริษัทฯ มุ่งมั่นพัฒนาองค์กรให้เจริญก้าวหน้า ด้วยการทำงานเป็นทีม ให้ผลตอบแทนที่เป็นธรรม ดูแลความปลอดภัยและรักษาสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีบรรยากาศที่ดี ใส่ใจต่อการพัฒนาความรู้ความสามารถของพนักงาน ตลอดจนรับฟังข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากพนักงานทุกระดับ โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้
- ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน และหลักการเกี่ยวกับสิทธิมนุษยชนขั้นพื้นฐาน โดยไม่แบ่งแยกเชื้อชาติ ศาสนา เพศ อายุ สีผิว ความพิการ เป็นต้น โดยให้ความเคารพต่อความเป็นปัจเจกชนและศักดิ์ศรีของความเป็นมนุษย์
  - กำหนดโครงสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมกับความรู้ความสามารถ และความรับผิดชอบในตำแหน่งงาน รวมทั้ง สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจ และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว
  - ให้ผลตอบแทนที่เป็นธรรมแก่พนักงาน ความก้าวหน้าในอาชีพ โดยประเมินจากคุณภาพและผลสำเร็จของงาน ทัศนคติ และศักยภาพของพนักงาน
  - จัดให้มีสวัสดิการต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนด และจัดให้มีสวัสดิการต่าง ๆ เพิ่มเติม เช่น ชุดฟอร์ม การประกันชีวิตและอุบัติเหตุกลุ่ม การตรวจสอบสุขภาพประจำปี กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ สวัสดิการเงินช่วยเหลือ เช่น เงินช่วยเหลืองานศพ กรณีพนักงานและบิดา มารดา บุตร หรือ คู่สมรสที่ขอด้วยกฎหมายของพนักงานเสียชีวิต เงินช่วยเหลือกรณีพนักงานสมรส เป็นต้น
  - การแต่งตั้ง โยกย้าย รวมถึงการให้รางวัล จะปฏิบัติด้วยความเสมอภาค ตั้งอยู่บนพื้นฐานของความรู้ความสามารถ และความเหมาะสมของพนักงาน อีกทั้งมีการกำหนดบทลงโทษพนักงานตามความเหมาะสม เมื่อมีพนักงานกระทำความผิด
  - ดูแลและรักษาสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงาน
  - รับฟังข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากพนักงานทุกระดับ โดยมีช่องทางให้พนักงานสามารถแจ้งเรื่องที่ส่อไปในทางที่มีการกระทำผิดในเรื่องของข้อบังคับการทำงาน ระเบียบ ข้อกำหนด คำสั่ง ประกาศ หรือกฎหมายได้

### ลูกค้า

บริษัทฯ จะสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจให้กับลูกค้าให้ได้รับผลิตภัณฑ์และบริการที่ดีและมีคุณภาพ ในราคาที่สมเหตุสมผลและการส่งมอบที่ทันเวลา ตลอดจนรักษาสัมพันธภาพที่ดีและยั่งยืน โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

- กำหนดนโยบายราคาสินค้าที่ยุติธรรมและเหมาะสม
- ให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง
- จัดทำสัญญาที่เป็นธรรมกับลูกค้า และไม่ทำให้ลูกค้าเสียประโยชน์ หรือมีข้อเสียเปรียบทางการค้า
- มุ่งมั่นพัฒนาคุณภาพสินค้าและบริการเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง
- ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่มีต่อลูกค้าอย่างเคร่งครัด
- รักษาความลับของลูกค้า และไม่นำข้อมูลของลูกค้ามาใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้อง

##### คู่ค้า

บริษัทฯ คำนึงถึงความเสมอภาคและความซื่อสัตย์ในการดำเนินธุรกิจ โดยการปฏิบัติตามกฎหมายและกติกาที่ได้ตกลงกันอย่างเคร่งครัด โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

- ไม่เรียก ไม่รับ หรือจ่ายผลประโยชน์ใด ๆ ที่ไม่สุจริตในการค้าให้กับคู่ค้า
- ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่มีต่อคู่ค้าอย่างเคร่งครัด
- รักษาความลับของคู่ค้า และไม่นำข้อมูลของคู่ค้ามาใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้อง

##### หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกคู่ค้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการคัดเลือกคู่ค้า โดยมีกระบวนการคัดเลือกและปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเท่าเทียมกัน ตามแนวปฏิบัติที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น โดยมีขั้นตอนการคัดเลือกคู่ค้าดังนี้

- เป็นผู้ผลิต ผู้ประกอบการ ผู้จำหน่าย ผู้แทนจำหน่าย ผู้ให้บริการ หรือผู้รับจ้าง ซึ่งมีสถานประกอบการที่สามารถตรวจสอบได้
- มีบุคลากร เครื่องจักรและอุปกรณ์ สินค้า บริการ คลังสินค้า สถานภาพทางการเงิน และประวัติการดำเนินกิจการที่น่าเชื่อถือ
- เป็นผู้ที่มีผลงานน่าพอใจ โดยจะประเมินผลงานจากคุณภาพสินค้า และบริการ รวมถึงการส่งมอบการให้บริการหลังการขาย การรับประกัน หรือเงื่อนไขอื่นๆ ในการทำธุรกรรม
- เป็นคู่ค้าที่ไม่มีผลประโยชน์ขัดแย้งกับธุรกิจของบริษัท
- ไม่เป็นคู่ค้าที่มีประวัติต้องห้ามทำการค้า อันเนื่องมาจากการกระทำทุจริต

##### คู่แข่งทางการค้า

บริษัทฯ ปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าอย่างเป็นธรรมและยึดถือกติกากของการแข่งขัน โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

- ประพฤติ ปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขัน
- ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริต หรือไม่เหมาะสม
- ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหา หรือโจมตีคู่แข่งโดยปราศจากมูลความจริง

##### เจ้าหน้าที่

บริษัทฯ ปฏิบัติต่อเจ้าหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ เป็นธรรม ยึดถือการปฏิบัติที่ติดตามแนวทาง เงื่อนไขข้อกำหนดของสัญญา เงื่อนไขคำประกัน การบริหารเงินทุนและการชำระหนี้ กำหนดเวลา รวมถึงพันธะทางการเงินอย่างเคร่งครัด ไม่ปกปิดข้อมูลหรือ ข้อเท็จจริงที่จะทำให้เจ้าหน้าที่เกิดความเสียหาย หากมีแนวโน้มที่จะไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งได้ จะรีบแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบล่วงหน้า เพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไข โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

- รักษาและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีต่อเจ้าหน้าที่อย่างเคร่งครัด ทั้งในแง่ของการชำระหนี้คืน และการดูแลหลักทรัพย์ค้ำประกัน
- รายงานฐานะทางการเงินแก่เจ้าหน้าที่ ตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ย่่างถูกต้อง ครบถ้วน และไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง

##### ชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ จะดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้านความปลอดภัยและคุณภาพชีวิต ส่งเสริมการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

- ไม่กระทำการใด ๆ ที่จะมีผลเสียหายต่อทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม
- ปลูกฝังจิตสำนึกให้พนักงานให้มีความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม อย่างจริงจังและต่อเนื่อง
- รับฟังความคิดเห็นและความต้องการของชุมชน โดยแก้ไขปัญหาร่วมกัน ลดความขัดแย้ง เพื่อวางรากฐานของการอยู่ร่วมกัน และเอื้อประโยชน์ซึ่งกันและกัน
- ให้การสนับสนุนกิจกรรมสาธารณประโยชน์ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์ที่สังคมและชุมชนจะได้รับ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ส่งเสริมให้มีการจัดกิจกรรม ด้านความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility : CSR) โดยเข้าไปมีส่วนร่วมพัฒนาความเป็นอยู่ของประชาชนในชุมชนรอบบริเวณโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดยมีการหารือและปรับภูมิทัศน์ร่วมกับชุมชน เพื่อให้ชุมชนน่าอยู่ขึ้นและสามารถอยู่ร่วมกันได้อย่างยั่งยืน โดยในปี 2562 บริษัทฯ ได้ริเริ่มจัดทำรายงานความรับผิดชอบต่อทางสังคมตามกรอบของ Global Reporting Initiative (GRI) แยกต่างหากจากรายงานประจำปี และบริษัทฯ ได้จัดให้มีการให้ความรู้และฝึกอบรมพนักงานในเรื่องความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม แก่พนักงานในบริษัทฯ (หลักสูตรบังคับของพนักงานทุกฝ่าย) โดยจัดการอบรมในวันที่ 19 พฤศจิกายน 2563

ในปี 2563 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีเหตุการณ์ที่เป็นการฝ่าฝืนกฎหมายด้านแรงงาน การจ้างงาน ผู้บริโภค การแข่งขันทางการค้า หรือสิ่งแวดล้อม

##### ทรัพย์สินทางปัญญา

ทรัพย์สินทางปัญญาถือเป็นทรัพย์สินที่มีค่ามาก ซึ่งช่วยให้บริษัทฯ มีความได้เปรียบในการแข่งขันในเชิงธุรกิจ เช่น เอกสิทธิ์ตราสินค้า ชื่อบริษัทฯ โลโก้ ลิขสิทธิ์ สิทธิบัตร เครื่องหมายการค้า ความลับทางการค้า นวัตกรรม และองค์ความรู้ทั้งหมดที่เป็นของบริษัทฯ นับเป็นเรื่องสำคัญอย่างมากที่บริษัทฯ จะต้องปกป้องทรัพย์สินเหล่านี้ ตลอดจนเคารพสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญาของบุคคลอื่นด้วย โดยการไม่ละเมิดหรือนาสิทธิของทรัพย์สินทางปัญญาไปใช้ในทางที่ผิด โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

- บริษัทฯ ไม่อนุญาตให้บุคคลภายนอกใช้เครื่องหมายการค้าของบริษัทฯ โดยไม่ได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ หรือเป็นไปตามข้อตกลงตามสัญญาทางการค้าของบริษัทฯ
- บริษัทฯ ต้องดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับกฎหมาย ตลอดจนข้อผูกพันตามสัญญาที่เกี่ยวกับสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญาที่ถูกต้อง สิทธิบัตร ลิขสิทธิ์ ความลับทางการค้า และข้อมูลกรรมสิทธิ์อื่น ๆ
- พนักงานของบริษัทฯ ที่มีหน้าที่รักษาความลับทางการค้า สุตลับทางการค้า กระบวนการผลิตผลิตภัณฑ์ หรือวิธีการประกอบธุรกิจที่เป็นความลับ จะต้องรักษาความลับนั้น ๆ ให้ปลอดภัยที่สุด และป้องกันมิให้ข้อมูลเหล่านั้นรั่วไหล
- พนักงานของบริษัทฯ ต้องเคารพสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น ไม่นำผลงานของผู้อื่น ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญานั้น ๆ

##### 2. การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะยึดถือการปฏิบัติงานอย่างมีคุณธรรม ถูกต้องตามกฎหมาย สนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับให้ความสำคัญ และมีจิตสำนึกในการร่วมกันต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยบริษัทฯ ได้จัดทำคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจซึ่งกำหนดเกี่ยวกับจรรยาบรรณของพนักงาน ในส่วนที่เกี่ยวกับการปฏิบัติต่อบริษัทฯ และกำหนดแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน รวมทั้งจัดให้มีระบบการควบคุมภายในเพื่อป้องกันการทุจริต การรับหรือให้สินบนในทุกรูปแบบ ดังนั้นพนักงานของบริษัทฯ จะไม่กระทำหรือยอมรับการคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ไม่ว่าในกรณีใด ๆ ก็ตาม โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

- พนักงานของบริษัทฯ จะไม่กระทำหรือสนับสนุนการให้สินบนในทุกรูปแบบ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม
- พนักงานของบริษัทฯ จะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการแสดงเจตนาในการทุจริตคอร์รัปชัน การให้ หรือรับสินบน แก่เจ้าหน้าที่ของรัฐและเอกชน หรือผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เพื่อให้ได้มาหรือคงไว้ซึ่งธุรกิจหรือข้อได้เปรียบทางการแข่งขัน หรือเพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้อง

- พนักงานของบริษัทฯ จะไม่ละเลยหรือเพิกเฉย เมื่อพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายการทุจริตคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ โดยถือเป็นหน้าที่ที่ต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่รับผิดชอบต่อทราบ และให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่าง ๆ โดยที่บริษัทฯ จะให้เป็นธรรมและความคุ้มครองบุคคลที่ปฏิเสธการทุจริตคอร์รัปชัน หรือแจ้งเบาะแสร้องการทุจริตคอร์รัปชันให้กับบริษัทฯ ตามที่กำหนดไว้ในมาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการรายงานการทุจริตคอร์รัปชัน

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังจัดให้มีการประเมินความเสี่ยงด้านคอร์รัปชันและสินบนโดยให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของมาตรการที่ต้องมีการติดตามดูแลเป็นระยะ ๆ และกำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่ติดตามดูแลเพื่อให้มีระบบการควบคุมภายในที่ป้องกันความเสี่ยงด้านการคอร์รัปชันและสินบนอย่างเพียงพอและรายงานผลการปฏิบัติต่อคณะกรรมการบริษัท นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทำหน้าที่ในการเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจแก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานอย่างทั่วถึง เพื่อให้มีความรู้ความเข้าใจในนโยบายดังกล่าวและเพื่อจะได้นำไปปฏิบัติโดยเคร่งครัด

ในปี 2563 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่พบการกระทำผิดด้านการทุจริตหรือการกระทำผิดด้านจริยธรรม

##### การฝึกอบรมและการสื่อสาร

บริษัทฯ ได้สื่อสารและจัดอบรมให้ความรู้แก่พนักงานเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และแนวปฏิบัติ โดยผ่านช่องทางการอบรมสัมมนา การประชาสัมพันธ์บอร์ดข่าวสาร และทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ มาโดยตลอด เพื่อให้พนักงานทุกคนรับทราบและถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด ซึ่งในปี 2563 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการฝึกอบรมแก่พนักงานเพื่อให้ความรู้เกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (หลักสูตรบังคับของพนักงานทุกฝ่าย) โดยจัดการอบรมในวันที่ 19 พฤศจิกายน 2563

##### 3. ช่องทางการติดต่อของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัท ฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มสามารถติดต่อกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ได้โดยผ่านช่องทางต่าง ๆ ดังนี้

- ลูกค้าหรือบุคคลทั่วไป** สามารถติดต่อผ่านพนักงานในแต่ละโครงการ รวมทั้งการติดต่อผ่านศูนย์บริการลูกค้า ทางโทรศัพท์ หมายเลข 1787 หรือสามารถทำเป็นหนังสือถึงผู้บริหารระดับสูง ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการบันทึกการติดตามงานและตอบกลับภายในระยะเวลาที่กำหนด
- พนักงาน** บริษัทฯ ได้เปิดช่องทางในการติดต่อ รับเรื่องร้องเรียนและการรายงานการกระทำที่ไม่ถูกต้องจากพนักงานในหลายช่องทาง โดยนอกจากพนักงานจะสามารถเสนอความคิดเห็น รายงาน หรือร้องเรียนเรื่องที่เห็นว่าไม่เป็นธรรม



เหตุการณ์ทุจริต หรือต้องสงสัยว่าทุจริต หรือการปฏิบัติที่ไม่ถูกต้อง ผ่านผู้บังคับบัญชาของตนได้โดยตรงแล้ว ยังสามารถดำเนินการผ่านช่องทางอื่นๆ ดังต่อไปนี้ได้อีกด้วย

- สำหรับกรณีที่มีข้อร้องเรียนหรือการแจ้งเบาะแส (Whistle blower Policy) ซึ่งบริษัทได้จัดให้มีนโยบายสำหรับการรับเรื่องร้องเรียน รับแจ้งข้อมูล หรือแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับการทุจริต หรือ ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับ กฎระเบียบ และจรรยาบรรณของบริษัท การกระทำที่อาจสร้างความเสียหายให้กับลูกค้า ตลอดจนผู้มีส่วนได้เสียในกลุ่มต่าง ๆ รวมทั้งกรณีที่พนักงานผู้ร้องเรียนอาจไม่ได้รับความเป็นธรรมในการปฏิบัติงาน เพื่อแสดงให้เห็นถึงความโปร่งใสและการปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาลในการบริหารงานของบริษัท โดยพนักงานสามารถรายงานเรื่องดังกล่าวได้หลายช่องทางดังนี้

**ช่องทางที่ 1 ทางไปรษณีย์** สามารถแจ้งข้อร้องเรียนไปยังประธานกรรมการบริษัท หรือประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท เนอวานา ไดอ จำกัด (มหาชน) เลขที่ 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้น 11 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

**ช่องทางที่ 2 ทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์**  
Vichien.je@nirvanadaii.com

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายในการรักษาความลับของพนักงานผู้แจ้งหรือผู้ร้องเรียน โดยไม่เปิดเผยว่าผู้ร้องเรียนเป็นใคร เพื่อรักษาความลับและคุ้มครองผู้ร้องเรียนอย่างเคร่งครัด อีกทั้งเพื่อป้องกันการได้รับผลกระทบจากการร้องเรียน ซึ่งบริษัทจะดำเนินการสืบสวนเรื่องร้องเรียน หรือพฤติกรรมที่น่าสงสัย เมื่อได้รับแจ้งจากพนักงาน ซึ่งหากพบว่ามีความผิดจริง จะส่งเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการทางวินัยต่อไป ซึ่งขั้นตอนในการดำเนินการมีดังต่อไปนี้

#### การจัดการกับเรื่องร้องเรียน

- การจัดการเรื่องร้องเรียนที่ส่งผลกระทบภายในองค์กร**  
ผู้รับแจ้งข้อร้องเรียนจะเป็นผู้ดูแล รวบรวม กลั่นกรองข้อมูล และนำเสนอเรื่องร้องเรียนต่าง ๆ ให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อพิจารณาในเบื้องต้น หลังจากนั้น ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะเป็นผู้พิจารณามอบหมายให้หน่วยงานตรวจสอบภายใน และ/หรือ หน่วยงานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ และ/หรือ แต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวน เป็นผู้ตรวจสอบความถูกต้อง และความเพียงพอของข้อมูล รวมถึงข้อเท็จจริงต่าง ๆ เพื่อดำเนินการสอบสวน ภายหลังการสอบสวนข้อเท็จจริงในกรณีที่พบว่ามีความจริง หน่วยงานที่ได้รับมอบหมายจะเป็นผู้สรุปรายงาน และเสนอรายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อพิจารณาการดำเนินการข้อร้องเรียนต่อไป
- การจัดการเรื่องร้องเรียนที่ส่งผลกระทบภายนอกองค์กร และ/หรือ ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ**  
ผู้รับแจ้งข้อร้องเรียนจะเป็นผู้ดูแล รวบรวม กลั่นกรองข้อมูล

และนำเสนอเรื่องร้องเรียนต่าง ๆ ให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อพิจารณาในเบื้องต้น หลังจากนั้น ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะเป็นผู้พิจารณามอบหมายให้หน่วยงานตรวจสอบภายใน และ/หรือ หน่วยงานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ และ/หรือ แต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวน เป็นผู้ตรวจสอบความถูกต้อง และความเพียงพอของข้อมูล รวมถึงข้อเท็จจริงต่าง ๆ เพื่อดำเนินการสอบสวน ภายหลังการสอบสวนข้อเท็จจริงในกรณีที่พบว่ามีความจริง หน่วยงานที่ได้รับมอบหมายจะเป็นผู้สรุปรายงาน และเสนอรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาการดำเนินการข้อร้องเรียนต่อไป

#### มาตรการการให้ความคุ้มครองผู้แจ้งเรื่องร้องเรียน/ผู้แจ้งเบาะแส

- ผู้แจ้งเรื่องร้องเรียน/ผู้แจ้งเบาะแส จะได้รับความคุ้มครองที่เหมาะสม เช่น ไม่มีการเปลี่ยนแปลงหรือโยกย้ายตำแหน่งงาน ลักษณะงาน สถานที่ทำงาน พักงาน ชมชู้ ควบคุมการปฏิบัติงาน เลิกจ้าง หรือ การอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรม
- ข้อมูลเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียน/การแจ้งเบาะแส จะถูกเก็บรักษาเป็นความลับ ไม่เปิดเผยต่อบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จำเป็นต้องเปิดเผยตามข้อกำหนดของกฎหมาย
- บุคคลใด ๆ ที่ได้รับทราบเรื่องร้องเรียน หรือข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเรื่องร้องเรียน จะถูกเก็บรักษาเป็นความลับ ไม่เปิดเผยต่อบุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงความปลอดภัยและความเสียหายของผู้แจ้งเรื่องร้องเรียน/แจ้งเบาะแส แหล่งที่มาของข้อมูล หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่กรณีที่มีความจำเป็นในขั้นตอนการดำเนินการ หรือ ตามที่กฎหมายกำหนด หากมีการแจ้งฝ่าฝืนนำข้อมูลไปเปิดเผย บริษัทฯ จะดำเนินการลงโทษทางวินัย และ/หรือดำเนินการทางกฎหมายกับผู้ฝ่าฝืน แล้วแต่กรณี

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีช่องทางสื่อสารอื่น ๆ สำหรับเปิดรับแจ้งข้อร้องเรียน คำแนะนำ ข้อเสนอแนะ และความคิดเห็นจากผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ซึ่งเป็นช่องทางกลางที่สามารถติดต่อถึงส่วนงานต่างๆ ของบริษัทฯ ได้

#### ช่องทางที่ 1 ทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์

หน่วยงาน	ทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์	ทางโทรศัพท์
1. คณะกรรมการบริษัท หรือ ประธานกรรมการ หรือ ประธานกรรมการตรวจสอบ	Vichien.je@nirvanadaii.com	0-2105-6789
2. ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	CEO@nirvanadaii.com	0-2105-6789
3. เลขานุการบริษัท	companysecretary@nirvanadaii.com	0-2105-6789
4. ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์	IR@nirvanadaii.com	0-2105-6789

#### ช่องทางที่ 2 ทางไปรษณีย์

บริษัท เนอวานา ไดอ จำกัด (มหาชน) เลขที่ 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้น 11 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

#### หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

##### 1. นโยบายและการปฏิบัติเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล

คณะกรรมการบริษัทดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่ไม่ใช่ทาง การเงิน อย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และโปร่งใส ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการเกี่ยวกับการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใด ๆ ของบริษัทจดทะเบียน รวมถึงแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเปิดเผยสารสนเทศของบริษัทจดทะเบียนของประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยในปี 2563 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีครบถ้วน ไม่มีประวัติการส่งรายงานตามมาตรา 56 ทั้งแบบ 56-1 และแบบ 56-2 และรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและรายปีล่าช้า

##### 2. ช่องทางการเปิดเผยข้อมูล

บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางในการเผยแพร่ข้อมูลอย่างหลากหลาย เพื่อให้ผู้ใช้สามารถเข้าถึงข้อมูลได้อย่างเท่าเทียมกัน โดยเผยแพร่ข้อมูลทั้งในรูปแบบภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ผ่านช่องทางต่าง ๆ ดังนี้

- ระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์ฯ
- รายงานประจำปี (Annual Report) และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)
- เว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.nirvanadaii.com)

##### 3. นโยบายการให้ข้อมูลข่าวสาร หรือให้สัมภาษณ์ต่อสื่อมวลชน หรือต่อสาธารณชน

บริษัทฯ มีนโยบายให้ข้อมูลข่าวสาร สื่อโฆษณา หรือสื่อประชาสัมพันธ์ อย่างถูกต้อง ชัดเจน เป็นธรรม ไม่บิดเบือนความจริง โดยมุ่งเน้นการสื่อสารและสร้างความเข้าใจที่ถูกต้องเกี่ยวกับบริษัทฯ ให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างครบถ้วน ทันเวลา และเท่าเทียมกัน

##### 4. หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทฯ จัดตั้งหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) เพื่อเป็นตัวแทนของบริษัทฯ ทำหน้าที่รับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูล และข่าวสารกิจกรรมต่าง ๆ ของบริษัทฯ กับผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์ และประชาชนทั่วไป ผ่านช่องทางต่าง ๆ เช่น เว็บไซต์ของบริษัทฯ การประชุมแถลงข้อมูลผลการดำเนินงานในแต่ละไตรมาส การประชุมร่วมกับนักวิเคราะห์ การประชุมทางโทรศัพท์ การทำโรดโชว์ในประเทศและต่างประเทศ เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้นำเสนอการรายงานผลการดำเนินงานเป็นรายไตรมาส (Opportunity Day) เพื่อให้บุคคลทั่วไปได้รับทราบข้อมูล และเข้าใจผลประกอบการได้ดียิ่งขึ้น ซึ่งการให้ข้อมูลใดๆ เกี่ยวกับบริษัทฯ อยู่บนพื้นฐานข้อมูลที่เป็นจริง ถูกต้อง และปฏิบัติด้วยความระมัดระวัง ผู้ที่ไม่มีหน้าที่เกี่ยวข้องหรือได้รับมอบหมาย ไม่สามารถให้ข้อมูลข่าวสารหรือให้สัมภาษณ์ต่อสื่อมวลชนหรือต่อสาธารณชนใด ๆ ได้

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถติดต่อหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ ของบริษัทฯ ได้ที่ โทรศัพท์ 0-2105-6789 หรือที่อีเมล IR@nirvanadaii.com หรือที่เว็บไซต์บริษัทฯ www.nirvanadaii.com

ในปี 2563 บริษัทฯ มีการจัดกิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ให้แก่นักลงทุนอย่างต่อเนื่องตลอดทั้งปี ทั้งนี้ กิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทฯ ปี 2563 สรุปได้ดังนี้

กิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์ ปี 2563	จำนวนครั้ง
การประชุมนักวิเคราะห์ (Analyst Meeting)	4
การเยี่ยมชมกิจการ (Plant / Company Visit)	0
การพบปะนักลงทุนต่างประเทศ (Roadshow)	1
การพบปะนักลงทุนในประเทศ (Local Roadshow)	0
การสัมภาษณ์แบบตัวต่อตัว (One on One Meeting)	2
แถลงข่าวต่อสื่อมวลชน (Press Release)	0

และเพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2559 มาตรา 240, 241, 242, 243, 244 และ 296 ซึ่งประกาศใช้เมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2559 นั้น คณะกรรมการ ผู้บริหาร หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการเปิดเผยสารสนเทศและพนักงานผู้ที่มีความเกี่ยวข้องทั้งหมด ทำการศึกษา รับทราบและปฏิบัติตามตามข้อกำหนดายที่มีการปรับปรุงใหม่ดังกล่าวนี้ ดังนั้น การเปิดเผยข้อมูลและการให้ข้อมูลข่าวสาร หรือให้สัมภาษณ์ต่อสื่อมวลชน หรือต่อสาธารณชนของบริษัทฯ จะต้องสอดคล้องและเป็นไปตามข้อกำหนดต่างๆ ของหน่วยงานทางการที่กำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

## หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมาการ

คณะกรรมการบริษัท มีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลกิจการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ ดังต่อไปนี้

### 1. โครงสร้างคณะกรรมการ

#### ความเป็นอิสระและความเป็นกลางของกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทปฏิบัติหน้าที่และใช้ดุลยพินิจอย่างเป็นอิสระในการพิจารณาตัดสินใจในเรื่องต่าง ๆ ทั้งจากฝ่ายบริหารและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยกรรมการแต่ละคนมีหน้าที่และมีอิสระที่จะถามคำถาม แสดงความคิดเห็น หรือคัดค้านในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น หรือผู้มีส่วนได้เสีย

#### ความหลากหลายของกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญและประโยชน์ของความหลากหลายในโครงสร้างของคณะ กรรมการบริษัท (Board Diversity) ทั้งด้านทักษะวิชาชีพ ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน อายุ และเพศ ซึ่งจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและการตัดสินใจของคณะกรรมการ จึงมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน มีหน้าที่รับผิดชอบในการพิจารณากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหากรรมการ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทมีองค์ประกอบและโครงสร้างที่เหมาะสมกับทิศทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และมีกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะพิจารณาความหลากหลายของกรรมการที่ต้องสรรหาสำหรับผู้ที่จะมาปฏิบัติหน้าที่เป็นกรรมการ โดยพิจารณาจากทักษะที่จำเป็นที่ยังขาดอยู่ในคณะกรรมการบริษัท (Board Skills Matrix) รวมทั้งความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน โดยไม่ได้จำกัด เพศ อายุ สัญชาติที่จะมาปฏิบัติหน้าที่เป็นกรรมการแต่อย่างใด สำหรับการสรรหากรรมการเข้าใหม่ อาจจะพิจารณาจากฐานข้อมูลกรรมการ (Director Pool) หรือใช้บริษัทที่ปรึกษา (Professional Search Firm) เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทมีความเข้มแข็งมากยิ่งขึ้น

### วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระ

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้กรรมการอิสระมีวาระการดำรงตำแหน่งได้ไม่เกิน 3 วาระ หรือ 9 ปี โดยนับจากวันที่ดำรงตำแหน่ง

#### องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

- ก) คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการตามจำนวนที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกำหนด ซึ่งกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน หรือหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด (แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า) จะต้องเป็นกรรมการอิสระ และกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน เป็นตัวแทนจากผู้ถือหุ้นใหญ่ ทั้งนี้กรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร
- ข) คณะกรรมการเลือกตั้งกรรมการหนึ่งคนเป็นประธานกรรมการ และอาจเลือกตั้งรองประธานกรรมการ และตำแหน่งอื่นตาม ที่เห็นสมควรก็ได้
- ค) ประธานกรรมการ ต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้มีการแบ่งแยกบทบาทอย่างชัดเจนและมีการถ่วงดุลอำนาจในการดำเนินงาน
- ง) ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการในคณะกรรมการโดยตำแหน่ง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริษัท เนอวานา ได้อีกจำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 9 ท่าน (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 8 ท่าน (รวมกรรมการที่เป็นอิสระ 5 ท่าน) และกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 1 ท่าน) ซึ่งกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารจำนวน 8 ท่าน คิดเป็นสัดส่วน 88.89% ของจำนวนกรรมการทั้งหมด

ณ วันที่ 7 มกราคม 2564 คณะกรรมการบริษัท เนอวานา ได้อีกจำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย กรรมการ จำนวน 9 ท่าน (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 7 ท่าน (รวมกรรมการที่เป็นอิสระ 3 ท่าน) และกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 2 ท่าน)” ซึ่งกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารจำนวน 7 ท่าน คิดเป็นสัดส่วน 77.78% ของจำนวนกรรมการทั้งหมด

**บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของประธานกรรมการบริษัท**  
ประธานกรรมการบริษัท คือ ผู้นำและผู้ที่มีบทบาทสำคัญในการที่จะทำให้คณะกรรมการบริษัททำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพซึ่งบทบาทหลักที่สำคัญของประธานกรรมการบริษัทมีดังนี้

- สนับสนุนให้มีการปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพในคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- สนับสนุนให้เกิดการมีส่วนร่วมของกรรมการที่เป็นผู้บริหาร กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและกรรมการอิสระในกิจกรรมและกระบวนการทางการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท
- สนับสนุนให้มีการประเมินและพัฒนาผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ
- เป็นประธานในการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งกำหนดวาระการประชุมร่วมกับฝ่ายจัดการและเลขานุการบริษัท
- จัดให้คณะกรรมการบริษัท ได้รับข้อมูลที่เพียงพอ สำหรับการประชุมคณะกรรมการบริษัท
- จัดให้มีช่องทางที่มีประสิทธิภาพในการติดต่อระหว่างคณะกรรมการบริษัท ฝ่ายบริหารและผู้ถือหุ้น
- แต่งตั้งเลขานุการบริษัทเพื่อสนับสนุนการทำงานของคณะกรรมการบริษัท

### 2. คณะอนุกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัท ได้มีการแต่งตั้งคณะอนุกรรมการชุดย่อยจำนวน 5 คณะ ได้แก่ (1) คณะกรรมการบริหาร (2) คณะกรรมการตรวจสอบ (3) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และ (4) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (5) คณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน ทั้งนี้ คณะอนุกรรมการชุดย่อยแต่ละคณะจะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ

### 3. การประชุมของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ จะกำหนดวันและเวลาประชุมเป็นการล่วงหน้าทั้งปี โดยมีการกำหนดตารางการประชุมไว้ล่วงหน้าตั้งแต่เดือนพฤศจิกายนของทุกปี รวมทั้งกำหนดระเบียบวาระประจำของการประชุมแต่ละครั้งไว้อย่างชัดเจน และอาจมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมขึ้นได้ตามความเหมาะสมและความจำเป็น คณะกรรมการบริษัทได้รับหนังสือเชิญประชุม ร่างรายงานการประชุม และข้อมูลประกอบระเบียบวาระการประชุม เพื่อพิจารณาล่วงหน้าก่อนการประชุมอย่างน้อย 7 วันก่อนวันประชุม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท จำนวน 12 ครั้ง นอกจากนี้ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการบริษัทยังได้กำหนดให้มีการจัดประชุมระหว่างกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารเป็นประจำทุกปี เพื่อให้กรรมการร่วมให้เสนอข้อคิดเห็น แนวทางในการบริหารจัดการ และการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมด้วย โดยในปี 2563 มีการประชุมระหว่างกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารในวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2563 และในวันเดียวกัน คณะกรรมการบริษัทยังได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการอิสระ เพื่อให้กรรมการอิสระทั้ง 5 ท่านได้ประชุมร่วมกันอย่างเป็นอิสระ เพื่อให้ข้อเสนอแนะและแนวทางการดำเนินธุรกิจแก่บริษัทฯ โดยจัดการประชุมคณะกรรมการอิสระ

รายละเอียดการประชุมของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย ปรากฏในหัวข้อ “การประชุมคณะกรรมการบริษัท” ในหัวข้อโครงสร้างการจัดการ

## 4. การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการคณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

### การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการหลักเกณฑ์

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานคณะกรรมการทั้งรูปแบบประเมินรายคณะและรายบุคคล (ประเมินตนเอง) เป็นประจำทุกปี อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยใช้แนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มาปรับใช้ให้เหมาะสมกับลักษณะและโครงสร้างของคณะกรรมการ เพื่อใช้เป็นการรอบในการพิจารณาการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ และปัญหาในประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทแบบรายคณะ แบ่งการประเมินเป็น 4 หัวข้อ ได้แก่

- 1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
- 2) การประชุมคณะกรรมการ
- 3) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
- 4) เรื่องอื่น ๆ เช่น ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ การพัฒนาตนเองของกรรมการ

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทแบบรายบุคคล แบ่งการประเมินเป็น 3 หัวข้อ ได้แก่

- 1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
- 2) การประชุมคณะกรรมการ
- 3) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

### กระบวนการในการประเมิน

บริษัทฯ จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการเป็นประจำทุกปี เพื่อประเมินผลการปฏิบัติงานในปีที่ผ่านมา โดยเลขานุการบริษัทจะจัดส่งแบบการประเมินดังกล่าวให้กรรมการแต่ละท่าน โดยดำเนินการประเมิน ทั้งรูปแบบรายคณะ และรายบุคคล (ประเมินตนเอง) และรวบรวมเสนอต่อคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เพื่อทำการประเมินผลการปฏิบัติงานและนำผลการประเมินไปหารือในที่ประชุมคณะกรรมการ ทั้งนี้ สำหรับข้อเสนอแนะต่าง ๆ ที่ได้รับการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทจะนำมาใช้ในการปรับปรุงประสิทธิภาพของการทำงานของคณะกรรมการ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการกำกับดูแลกิจการ

**ผลการประเมินการปฏิบัติงานคณะกรรมการ ปี 2563**  
สรุปผลการประเมินคณะกรรมการทั้งคณะ มีค่าระดับคะแนน = ร้อยละ 96.88  
สรุปผลการประเมินคณะกรรมการแบบรายบุคคล มีค่าระดับคะแนน = ร้อยละ 98.24



การประเมินผลการปฏิบัติงานคณะกรรมการชุดย่อย

หลักเกณฑ์

คณะกรรมการบริษัท จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของ คณะอนุกรรมการชุดย่อยแต่ละคณะ เป็นประจำทุกปี อย่างน้อย ปีละ 1 ครั้ง โดยใช้แนวทางการประเมินของตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย ซึ่งมีหัวข้อเกี่ยวกับ โครงสร้างและคุณสมบัติของ แต่ละคณะอนุกรรมการชุดย่อย การประชุมของคณะอนุกรรมการ ชุดย่อย และบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของแต่ละ คณะอนุกรรมการชุดย่อย

กระบวนการในการประเมิน

บริษัทฯ จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะอนุกรรมการ ชุดย่อยแต่ละคณะเป็นประจำทุกปี เพื่อประเมินผลการปฏิบัติงาน ในปีที่ผ่านมา โดยเลขานุการบริษัทจะจัดส่งแบบการประเมินดังกล่าว ให้กรรมการแต่ละท่าน โดยดำเนินการประเมินทั้งรูปแบบรายคณะ และรายบุคคล (ประเมินตนเอง) และรวบรวมเสนอต่อคณะกรรมการ สรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เพื่อทราบผลการประเมินการ ปฏิบัติงาน และนำผลการประเมินไปหารือในที่ประชุมคณะกรรมการ

ผลการประเมินการปฏิบัติงานคณะอนุกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2563

- (ก) คณะกรรมการตรวจสอบ  
สรุปผลการประเมินคณะกรรมการตรวจสอบทั้งคณะ มีค่า ระดับคะแนน = ร้อยละ 97.09  
สรุปผลการประเมินคณะกรรมการตรวจสอบแบบรายบุคคล มีค่าระดับคะแนน = ร้อยละ 100
- (ข) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน  
สรุปผลการประเมินคณะกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทนทั้งคณะ มีค่าระดับคะแนน = ร้อยละ 98.89  
สรุปผลการประเมินคณะกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทนแบบรายบุคคล มีค่าระดับคะแนน = ร้อยละ 100
- (ค) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง  
สรุปผลการประเมินคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งคณะ มีค่าระดับคะแนน = ร้อยละ 99.44  
สรุปผลการประเมินคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงแบบ รายบุคคล มีค่าระดับคะแนน = ร้อยละ 100
- (ง) คณะกรรมการบริหาร  
สรุปผลการประเมินคณะกรรมการบริหารทั้งคณะ มีค่าระดับ คะแนน = ร้อยละ 96.39  
สรุปผลการประเมินคณะกรรมการบริหารแบบรายบุคคล มีค่าระดับคะแนน = ร้อยละ 93.35
- (จ) คณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน  
สรุปผลการประเมินคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการ พัฒนาอย่างยั่งยืน ทั้งคณะ มีค่าระดับคะแนน = ร้อยละ 100  
สรุปผลการประเมินคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการ พัฒนาอย่างยั่งยืน แบบรายบุคคล มีค่าระดับคะแนน = ร้อยละ 100

การประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

หลักเกณฑ์

คณะกรรมการบริษัท จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นประจำทุกปี อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ในหัวข้อเกี่ยวกับ ความเป็นผู้นำ การกำหนดและปฏิบัติตามแผน กลยุทธ์ การวางแผนและผลปฏิบัติทางการเงิน ความสัมพันธ์กับ คณะกรรมการ ความสัมพันธ์กับภายนอก การบริหารงานและ ความสัมพันธ์กับบุคลากร การสืบทอดตำแหน่ง ความรู้ด้านผลิตภัณฑ์ และบริการ การบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน การกำกับ ดูแลกิจการ และคุณลักษณะส่วนตัว โดยใช้แนวทางการประเมิน จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กระบวนการในการประเมิน

บริษัทฯ จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร เพื่อประเมินผลการปฏิบัติงานในปีที่ผ่านมา โดยคณะ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเป็นผู้ประเมิน ซึ่งผลการ ประเมินจะนำไปพิจารณาเพื่อกำหนดคำตอบแทนที่เหมาะสม ต่อไป

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารประจำปี 2563

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารโดย รวมอยู่ในเกณฑ์ “ดีมาก”

5. คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายคำตอบแทนกรรมการไว้อย่างชัดเจน และโปร่งใสและขออนุมัติจากที่ประชุมสามัญ ผู้ถือหุ้น ซึ่งหลักเกณฑ์ การกำหนดคำตอบแทนของกรรมการได้มีการพิจารณาจาก ความเหมาะสมกับขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการ แต่ละท่าน โดยเทียบเคียงกับบริษัทจดทะเบียนอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรม เดียวกันและอยู่ในระดับที่สามารถจูงใจเพื่อรักษากรรมการที่มี ความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่

6. การรวมหรือแยกตำแหน่ง

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้ประธานกรรมการต้องไม่เป็นบุคคล เดียวกันกับประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้มีการแบ่งแยกบทบาทอย่างชัดเจนและมีการถ่วงดุล อำนาจในการบริหารงาน และประธานกรรมการต้องเป็นกรรมการ อิสระ

7. การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ สนับสนุนให้มีการพัฒนาความรู้ความสามารถของกรรมการ ที่จะส่งเสริมให้การดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทมี ประสิทธิภาพ รวมถึงการพัฒนาผู้บริหารเพื่อเตรียมความพร้อม สำหรับการหมุนเวียนตำแหน่งภายในองค์กร และเตรียมความ พร้อมสำหรับการสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ ผู้บริหารในระดับรองลงมา คณะกรรมการบริษัทจึงได้ให้ความสำคัญกับการเข้าร่วมอบรมสัมมนาอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง

โดยเฉพาะหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ และผู้บริหาร และจัดให้มีการประเมินศักยภาพ เพื่อพัฒนา ความพร้อมในการปฏิบัติงาน ดังนี้

การปฐมนิเทศกรรมการใหม่

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีการปฐมนิเทศกรรมการใหม่ทุกคน โดยมีเลขานุการบริษัทเป็นผู้ประสานงาน เพื่อให้กรรมการใหม่ รับทราบถึงบทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบของกรรมการ นโยบาย และแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ตลอดจน สร้างความรู้ความเข้าใจในธุรกิจและการดำเนินงาน และการบริหาร ความเสี่ยง เพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่ ของกรรมการ ซึ่งรายละเอียดของเนื้อหาประกอบด้วย ลักษณะ ธุรกิจ ข้อมูลทางธุรกิจ และแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ กฎ ระเบียบที่เกี่ยวข้อง การกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณ ทางบรรณธุรกิจ และข้อมูลที่เป็นประโยชน์ในการปฏิบัติหน้าที่ กรรมการ ทั้งนี้ในปี 2563 บริษัทฯ ไม่มีการแต่งตั้งกรรมการใหม่ จึงไม่มีการปฐมนิเทศกรรมการใหม่

การอบรมของกรรมการ

บริษัทฯ ได้จัดทำแผนอบรมของกรรมการให้สอดคล้องกับ Board Skills Matrix โดยสนับสนุนให้กรรมการ ได้ศึกษาและอบรม เพิ่มเติมเพื่อเพิ่มพูนความรู้เกี่ยวกับการทำหน้าที่กรรมการอย่าง ต่อเนื่อง ทั้งนี้ในปี 2563 นางพจนารถ ปริญญาภิภากร กรรมการ อิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการบรรษัทภิบาลและ การพัฒนาอย่างยั่งยืนและกรรมการสรรหา ได้เข้าอบรมสัมมนาใน หลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ในหลักสูตร Strategic Board Master Class (SBM) รุ่นที่ 9/2563 ส่วนกรรมการท่านอื่น ๆ ไม่ได้มีการอบรมของ IOD เพิ่มเติม

8. นโยบายการไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียน อื่นของกรรมการและกรรมการที่เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้ผู้ดำรงตำแหน่งกรรมการจะดำรง ตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทยได้ไม่เกิน 5 แห่ง นอกจากนี้ กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จะดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย นอกเหนือจากกลุ่มของบริษัทฯ ได้ ไม่เกิน 3 แห่ง

9. การจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่ง

บริษัทฯ จัดให้มีการจัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่งงานที่สำคัญ อย่างเป็นระบบ โดยกำหนดตำแหน่งหลักที่ต้องจัดทำแผนสืบทอด ตำแหน่ง ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ดังนี้

ระดับที่ 1 ผู้บริหารสูงสุดขององค์กร คือ ตำแหน่งประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร อยู่ภายใต้การดูแลของคณะกรรมการ สรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ระดับที่ 2 ผู้บริหารระดับสูงของสายงาน ได้แก่ สายงานฝ่าย ปฏิบัติการ สายงานฝ่ายพัฒนาโครงการ สายงาน ฝ่ายออกแบบและพัฒนาผลิตภัณฑ์ และสายงานฝ่าย สนับสนุนธุรกิจ อยู่ภายใต้การดูแลของประธานเจ้า หน้าที่บริหาร

ระดับที่ 3 ผู้บริหารระดับสูงของระดับฝ่าย อยู่ภายใต้การดูแล ของผู้บริหารระดับสูงของแต่ละสายงาน

หลังจากนั้น บริษัทฯ จะพิจารณากำหนดคุณสมบัติ ความรู้ความ สามารถ และประสบการณ์ที่จำเป็นต่อตำแหน่งงานโดยใช้ข้อมูล อ้างอิงจากใบบรรยายลักษณะงาน (Job Description) ของแต่ละ ตำแหน่งงาน เพื่อทำการประเมินและคัดเลือกผู้มีความรู้ ความสามารถ หรือมีประสบการณ์ เพื่อกำหนดแผนพัฒนาผู้ สืบทอดตำแหน่ง โดยจะพัฒนาในด้าน (1) ความสามารถหลัก (Core Competency) (2) ความสามารถด้านการบริหาร (Managerial Competency) และ (3) ความสามารถในสายอาชีพ (Functional Competency) เพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมที่จะรองรับการ ขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของบริษัทฯ และทดแทน ผู้เกษียณอายุให้เกิดความต่อเนื่องในการบริหารงาน และเพื่อให้ บริษัทฯ สามารถบรรลุเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ในอนาคตอย่างมี ประสิทธิภาพ บริษัทฯ จึงจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Planning) เพื่อสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารที่ว่างลงจากการเกษียณอายุ การโยกย้าย หรือปรับเปลี่ยนโครงสร้างองค์กรตามแผนขยาย กิจการของบริษัทฯ ผู้ที่ได้รับการพิจารณาให้เป็นผู้สืบทอดตำแหน่ง จะได้รับการพัฒนาอย่างเป็นระบบเพื่อให้มีความพร้อมในการแต่งตั้ง และเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ จะมีความต่อเนื่องในการบริหารงาน

ในปี 2563 บริษัทฯ ได้จัดทำโครงการการพัฒนาระบบการบริหาร ทรัพยากรมนุษย์” (Human Capital Transformation and Succession Management Project) ซึ่งภายในโครงการดังกล่าว มีการจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่ง ของ “ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO)” รวมอยู่ด้วย ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญ กับการจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่งของ CEO และได้มอบหมายให้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนทำหน้าที่วางกรอบ แนวทางและให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการจัดทำแผนสืบทอด ตำแหน่งของ CEO แก่ที่ปรึกษาโครงการ เพื่อให้การจัดทำแผน สืบทอดตำแหน่งของ CEO มีความครบถ้วนสมบูรณ์ และเป็น ประโยชน์แก่บริษัทฯ ได้อย่างแท้จริง

10. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายในการดูแลการใช้ข้อมูลภายในของ บริษัทฯ ดังนี้

- ก) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ จะต้องเก็บ รักษาความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัท ยกเว้น จะใช้ข้อมูลดังกล่าว เพื่อประโยชน์ทางธุรกิจของบริษัทฯ เท่านั้น
- ข) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ จะไม่เปิดเผย ความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัท เพื่อแสวงหา ผลประโยชน์ส่วนตน หรือเพื่อประโยชน์ของผู้อื่น ไม่ว่า ทางตรงหรือทางอ้อม
- ค) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ จะไม่ขาย/ ซื้อ/โอน หลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยใช้ข้อมูลที่เป็นความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัท ซึ่งอาจก่อให้เกิดความ เสียหายแก่บริษัท ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม

นอกจากนี้ ทางบริษัทฯ ได้จัดทำเป็นข้อปฏิบัติว่า กรรมการและ ผู้บริหารของบริษัทฯ ห้ามทำการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วง 1 เดือน ก่อนที่ข้อมูลงบการเงินหรือข้อมูลอื่นที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์

ของบริษัทฯ จะเผยแพร่ต่อสาธารณชน และต้องไม่ซื้อขายหลักทรัพ์ของบริษัทฯ จนกว่าจะพ้นระยะเวลา 24 ชั่วโมง นับแต่การเปิดเผยข้อมูลนั้นสู่สาธารณะทั้งหมดแล้ว

11. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมและการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ ส่งเสริมให้มีการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด และคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังจัดให้มีการฝึกอบรมเพื่อให้ความรู้เรื่องการประหยัดพลังงานในสำนักงานเพื่อรักษาสิ่งแวดล้อมให้แก่พนักงานภายในองค์กร

12. นโยบายการควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมในทุกะดับการปฏิบัติงาน มีระบบการควบคุมภายในที่ครอบคลุมทุกด้าน ทั้งการสร้างสภาพแวดล้อมการควบคุม การประเมินความเสี่ยงกิจกรรมการควบคุม ข้อมูลและการสื่อสารและการติดตาม รวมถึง การดำเนินกิจการให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ ระเบียบที่เกี่ยวข้อง และจัดให้มีกลไกการตรวจสอบและถ่วงดุลที่มีประสิทธิภาพเพียงพอในการปกป้องรักษาและดูแลเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นและสินทรัพย์ของบริษัทฯ อยู่เสมอ

คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่สอบทานการประเมินระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งว่าจ้างหน่วยงานภายนอกเข้ามาประเมินผลความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน เพื่อให้ความเห็น ข้อเสนอแนะ เพื่อปรับปรุง ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพ และประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และรายงานให้คณะกรรมการตรวจสอบทราบเป็นรายไตรมาส

13. กระบวนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการอย่างเคร่งครัด เพื่อยกระดับและพัฒนาคุณภาพการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง และเพื่อสร้างความมั่นคงและความยั่งยืนให้กับองค์กร ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม และจัดให้มีการทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการเป็นประจำทุกปีอย่างสม่ำเสมอ

14. การกำหนดวิสัยทัศน์/พันธกิจของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัททำหน้าที่ในการกำหนดวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานมีจุดมุ่งหมายในการดำเนินงานไปในทิศทางเดียวกัน ซึ่งในปี 2563 คณะกรรมการบริษัทได้มีการพิจารณาทบทวนและอนุมัติวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย และทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงทบทวนนโยบายที่สำคัญ ให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องต่อการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เช่น นโยบายการกำกับดูแลกิจการ และคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ เป็นต้น

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้ติดตามดูแลให้มีการนำกลยุทธ์ของบริษัทฯ ไปปฏิบัติ โดยคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีการรายงานผลการดำเนินงานและผลประกอบการของบริษัทฯ โดยเฉพาะในส่วนของเป้าหมายทางการเงินและแผนงานต่าง ๆ ในการประชุมคณะกรรมการทุกไตรมาส เพื่อให้คณะกรรมการได้ติดตามผลการดำเนินงานของฝ่ายบริหาร และเพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้

2.คณะกรรมการชุดย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีคณะอนุกรรมการชุดย่อยจำนวน 5 ชุด ซึ่งประกอบด้วย (1) คณะกรรมการตรวจสอบ (2) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน (3) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และ (4) คณะกรรมการบริหาร (5) คณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. คณะกรรมการตรวจสอบ

ปัจจุบัน คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่านดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกัมปนาท โลหเจริญนิช	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายธวัชไชย สุทธิกิจพิศาล	กรรมการตรวจสอบ
3. นายศรัณย์ สุภักศรัณย์*	กรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ\*: นายศรัณย์ สุภักศรัณย์ เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วย กรรมการอิสระจำนวน 3 ท่านดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกัมปนาท โลหเจริญนิช	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. ดร.ปรีเปรม นนทสิริรักษ์	กรรมการตรวจสอบ
3. นางพจนารถ ปริญภัทร์ภากร	กรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ ดร.ปรีเปรม นนทสิริรักษ์ เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน

คุณสมบัติของกรรมการตรวจสอบ

- 1) ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 2) มีคุณสมบัติและมีหน้าที่ตามที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 3) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย
- 4) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของ บริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ

- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 6) ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้ส่วนเสียส่วนตนไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย หรือ บริษัทร่วม รวมถึงไม่มีผลประโยชน์ หรือ ส่วนได้ส่วนเสียในลักษณะธุรกรรมใด ๆ ของบริษัทฯ ในเวลา 1 ปี ก่อนได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการตรวจสอบ
- 7) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของ บริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 8) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุม ของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นที่انونเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปี ก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน
- 9) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 10) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน

ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

- 11) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้น เพื่อเป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 12) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 13) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ
- 14) เป็นผู้ที่สามารถปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายได้อย่างเป็นอิสระ โดยไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว และไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระได้
- 15) เป็นผู้ที่ได้รับการเชื่อถือและเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป และสามารถอุทิศเวลาอย่างเพียงพอในการดำเนินหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีขอบเขตอำนาจหน้าที่ในการสนับสนุนด้านการกำกับดูแลโดยเฉพาะในด้านกระบวนการรายงานทางการเงิน ระบบควบคุมภายใน กระบวนการตรวจสอบและปฏิบัติตามกฎหมายของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดขอบเขตหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. รายงานทางการเงินและการสอบบัญชี

- สอบทานรายงานทางการเงินของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่ามีความถูกต้องและเชื่อถือได้ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงิน ทั้งรายไตรมาสและประจำปี
- พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเลิกจ้าง บุคคลที่มีความเป็นอิสระ เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ รวมถึงพิจารณาเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีโดยคำนึงถึง ความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร และปริมาณงานตรวจสอบของผู้สอบบัญชี รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง



- ส่งเสริมความเป็นอิสระและให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี รวมทั้งส่งเสริมให้มีการพัฒนาระบบรายงานทางการเงินให้ทัดเทียมกับมาตรฐานบัญชีสากล

2. การควบคุมภายใน

- สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน และระบบบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และอาจเสนอแนะให้มีการสอบทานหรือตรวจสอบรายการใดที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นสิ่งสำคัญ พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการปรับปรุงแก้ไขระบบการควบคุมภายใน ระบบบริหารความเสี่ยง และรายงานผลการสอบทานเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- สอบทานพยานหลักฐาน ในกรณีที่เกิดข้อสงสัยเกี่ยวกับการดำเนินการที่อาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือการฝ่าฝืนกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัท
- สอบทานกระบวนการภายในที่เกี่ยวข้องกับการรับแจ้งเบาะแสและการรับข้อร้องเรียน
- สอบทานความถูกต้องและประสิทธิภาพของเทคโนโลยีสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายงานทางการเงิน และการควบคุมภายใน

3. การตรวจสอบภายใน

- สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และกำกับให้หน่วยงานตรวจสอบภายในปฏิบัติงานตามมาตรฐานการตรวจสอบภายใน
- พิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน รวมถึงให้คำแนะนำในเรื่องงบประมาณ กำลังพลของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง หน่วยงานตรวจสอบภายใน และประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของหน่วยงานตรวจสอบภายในและหัวหน้าของหน่วยงานตรวจสอบภายใน
- พิจารณาอนุมัติกฎบัตรหน่วยงานตรวจสอบภายใน
- อนุมัติและประเมินแผนการตรวจสอบภายในประจำปี เพื่อให้แผนการตรวจสอบสอดคล้องกับประเภทและระดับความเสี่ยงของบริษัท
- สอบทานและพิจารณาร่วมกับผู้ตรวจสอบภายในเกี่ยวกับผลการตรวจสอบ

4. การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

- สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมาย ว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และนโยบาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
- พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวถูกต้องสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

5. หน้าที่อื่นๆ

- คณะกรรมการตรวจสอบอาจแสวงหาความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นใดเมื่อเห็นว่ามีความจำเป็นด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัท โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ การดำเนินการว่าจ้างให้เป็นไปตามระเบียบข้อกำหนดของบริษัท
- จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด
- ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ หรือ กรรมการตรวจสอบ ต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อร่วมชี้แจงเกี่ยวกับงานของคณะกรรมการตรวจสอบ หรือการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี
- ทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

2. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ปัจจุบัน คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่านดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นาย วิเชียร เจียกเจิม	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
2. นาย กฤษณ์ กฤตเมธมิตร	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
3. ม.ล. ทองมฤฎ ทองใหญ่	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่านดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายสุทธิชัย สังขมณี	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
2. นางพจนารถ ปริญภัทรภากร	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
3. นายนริศ เชยกลิ่น	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

การปฏิบัติงานด้านการสรรหา

- พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหากรรมการ
- พิจารณาให้ความเห็นชอบโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยให้มีความเหมาะสมกับกลยุทธ์ของบริษัทฯ และสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ

- พิจารณาให้ความเห็นชอบในการกำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการ โดยคำนึงถึงความหลากหลายทางด้านความรู้ ความเชี่ยวชาญ ทักษะ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และการอุทิศเวลา เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณานุมัติ
- พิจารณาให้ความเห็นชอบในการสรรหา คัดเลือก และแต่งตั้งบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการบริษัท กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งตามความเหมาะสม หรือ เมื่อมีตำแหน่งว่างลง
- พิจารณาให้ความเห็นชอบการทบทวนแผนการสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร พร้อมทั้งรายชื่อผู้ที่เหมาะสมที่จะได้รับการพิจารณาสืบทอดตำแหน่ง และเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณานุมัติการแต่งตั้งเมื่อมีตำแหน่งว่างลง
- กำหนดหลักเกณฑ์และประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทฯ เป็นประจำทุกปี เพื่อรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท
- จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปี และรายงานผลการประเมินต่อคณะกรรมการบริษัท สนับสนุนให้บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอรายชื่อบุคคลเข้ารับการสรรหาเป็นกรรมการบริษัท
- ปฏิบัติการอื่นใดที่เกี่ยวกับการสรรหาตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

การปฏิบัติงานด้านการพิจารณาคำตอบแทน

- การพิจารณาคำตอบแทนคณะกรรมการบริษัทฯ และคณะอนุกรรมการชุดย่อย
- เสนอหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนที่เหมาะสมกับภาระ หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริษัทฯ และกรรมการในคณะอนุกรรมการชุดย่อย โดยเชื่อมโยงค่าตอบแทนกับผลการประเมิน แผนธุรกิจ และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยรวม เพื่อสามารถจูงใจ และเป็นการรักษากรรมการที่มีความรู้ความสามารถ และมีศักยภาพ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีเพื่อพิจารณานุมัติต่อไป
- เสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับโครงสร้างและองค์ประกอบค่าตอบแทนสำหรับคณะกรรมการบริษัท และคณะอนุกรรมการชุดย่อย เป็นประจำทุกปี
- กำหนดค่าตอบแทนกรรมการและคณะอนุกรรมการชุดย่อย โดยนำผลการประเมินการปฏิบัติงาน มาใช้ประกอบการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการและค่าตอบแทนของคณะอนุกรรมการชุดย่อย

(ข) การพิจารณาคำตอบแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- พิจารณา อนุมัติ และทบทวนโครงสร้างและองค์ประกอบค่าตอบแทนสำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปี
- กำหนดค่าตอบแทนให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยนำผลประเมินการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มาใช้ประกอบการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

3. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ปัจจุบัน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่านดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายศรัณย์ สุภักศรัณย์	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นายกฤษณ์ กฤตเมธมิตร	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นายจิรเดช นุตสถิตย์	กรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่านดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายอภิมุข สุขประสิทธิ์	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. ดร.ปรีเปรม นนทสิริรักษ์	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นายศรศักดิ์ สมวัฒนา	กรรมการบริหารความเสี่ยง

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

- กำหนดกรอบการบริหารความเสี่ยง (ซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบริหารความเสี่ยง โครงสร้างและกระบวนการบริหารความเสี่ยง) รวมถึงการสอบทานและทบทวนเป็นประจำอย่างน้อยทุกปี เพื่อให้แน่ใจว่ากรอบการบริหารความเสี่ยงมีประสิทธิภาพ เป็นไปตามมาตรฐานสากล และสอดคล้องกับทิศทางกลยุทธ์และแผนธุรกิจของบริษัทฯ ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อทราบ
- กำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) ของบริษัทฯ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ
- กำกับดูแล ติดตาม และสอบทานการรายงานการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กรที่สำคัญ รวมถึงรายงานการบริหารความเสี่ยงโครงการลงทุนตามที่กำหนด พร้อมทั้งให้คำแนะนำและให้ความเห็นต่อผลการประเมินความเสี่ยง มาตรการจัดการความเสี่ยง และความเสี่ยงที่เหลือยู่ของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่ามีการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ และเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจบริษัทฯ และสามารถบริหารจัดการความเสี่ยงต่าง ๆ ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยง
- กำหนดและทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้มีประสิทธิภาพ และมีคามเพียงพอ สอดคล้องตามสภาวะการณ์ที่เปลี่ยนแปลง และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่ออนุมัติ
- ให้การสนับสนุนเพื่อพัฒนาการบริหารความเสี่ยงและเครื่องมือสนับสนุนการบริหารความเสี่ยงต่าง ๆ ในทุกระดับทั่วทั้งองค์กรอย่างต่อเนื่อง และมีประสิทธิภาพ รวมทั้งส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการปรับปรุง และพัฒนาระบบการบริหารความเสี่ยงภายในองค์กรอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ
- รายงานผลการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญให้คณะกรรมการบริษัทฯ รับทราบ ในกรณีที่มีปัจจัยหรือเหตุการณ์ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

- 7) ดำเนินการอื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง
- 8) ในการปฏิบัติหน้าที่ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาอิสระเมื่อพิจารณาเห็นว่ามีความจำเป็นและเหมาะสม โดยบริษัทฯ เป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่าย
- 9) สื่อสารแลกเปลี่ยนข้อมูล และประสานงานเกี่ยวกับความเสี่ยง และการควบคุมภายในกับคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ

4. คณะกรรมการบริหาร

ปัจจุบัน คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่านดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายศรศักดิ์ สมวัฒนา	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายภูษณัน กฤตเมธภูมิเดช	รองประธานกรรมการบริหาร
3. นายจิรเดช นุตสกลิตย์	กรรมการบริหาร
4. นายรณชัย ไตรยสุนันท์	กรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วย กรรมการจำนวน 7 ท่านดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายนิริศ เชยกลิน	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายณัฐวุฒิ มัธยมจันทร์	กรรมการบริหาร
3. นางฐิติมา รุ่งขวัญศิริโรจน์	กรรมการบริหาร
4. นายศรศักดิ์ สมวัฒนา	กรรมการบริหาร
5. นายวิเชียร เจียกเจิม	กรรมการบริหาร
6. นายอนุชาติ อังสุเมธางกูร	กรรมการบริหาร
7. นายจิรเดช นุตสกลิตย์	กรรมการบริหาร

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ภายใต้ขอบเขตของกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic) โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน
- 2) บริหารธุรกิจของบริษัทฯ ให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ วิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ และนโยบายของคณะกรรมการบริษัท และเป็นไปตามกฎหมาย เงื่อนไข กฎระเบียบและข้อบังคับของบริษัทฯ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- 3) ให้ข้อเสนอแนะแก่ฝ่ายจัดการเกี่ยวกับทิศทางกลยุทธ์ โครงสร้างการบริหารงาน แผนธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ ก่อนที่จะเสนอคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติ
- 4) กำกับและติดตามผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทฯ และบริษัทในกลุ่ม และรายงานผลการดำเนินงานและฐานะการเงินให้คณะกรรมการบริษัททราบเป็นประจำ

- 5) กำกับดูแลและบริหารเงินทุนของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น
- 6) อนุมัติการขยายที่ดินรอกการพัฒนาโครงการในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท
- 7) อนุมัติวงเงินกู้ยืม/ตราสารหนี้ การซื้อขายทรัพย์สิน/เงินลงทุน และการอนุมัติงบประมาณพัฒนาโครงการในวงเงินไม่เกิน 1,000 ล้านบาท
- 8) พิจารณาและให้ความเห็นชอบต่อเรื่องที่ต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ยกเว้นในกิจกรรมใด ๆ ที่คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการชุดย่อยอื่นเป็นผู้ดำเนินการไว้แล้ว
- 9) คณะกรรมการบริหารอาจว่าจ้างที่ปรึกษาหรือบุคคลที่มีความเป็นอิสระเพื่อให้ความเห็นหรือคำแนะนำได้ตามความจำเป็น
- 10) รายงานผลการปฏิบัติงานที่สำคัญให้คณะกรรมการบริษัททราบเป็นประจำ รวมทั้งประเด็นสำคัญต่าง ๆ ที่คณะกรรมการบริษัทควรได้รับทราบ
- 11) ประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเองเป็นประจำทุกปี
- 12) ดำเนินการอื่นใดตามอำนาจและความรับผิดชอบ หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

5. คณะกรรมการบริษัทและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ปัจจุบัน คณะกรรมการบริษัทและการพัฒนาอย่างยั่งยืนประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่านดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นาย ภูษณัน กฤตเมธภูมิเดช	ประธานกรรมการบริษัท และการพัฒนาอย่างยั่งยืน
2. นาย จิรเดช นุตสกลิตย์	กรรมการบริษัทและการพัฒนาอย่างยั่งยืน3.
นาย ยศกร ศรีสุขสวัสดิ์	กรรมการบริษัทและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริษัทและการพัฒนาอย่างยั่งยืนประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่านดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นางพจนารถ ปริญภัทรภากร	ประธานกรรมการบริษัท และการพัฒนาอย่างยั่งยืน
2. นายณัฐวุฒิ มัธยมจันทร์	กรรมการบริษัทและการพัฒนาอย่างยั่งยืน
3. นายศรศักดิ์ สมวัฒนา	กรรมการบริษัทและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

- 1) พิจารณา กำหนดแนวทาง และเสนอแนะ นโยบาย กลยุทธ์ กรอบการดำเนินงาน รวมถึงกำหนดเป้าหมาย การเป็นบริษัท

- ภิบาล และการพัฒนาอย่างยั่งยืน เกี่ยวกับจรรยาบรรณ และจริยธรรมทางธุรกิจ ตลอดจนนโยบาย / มาตรการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน ต่อคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายจัดการเพื่อกำหนด เป็นระเบียบปฏิบัติขององค์กร ที่ได้มาตรฐานมีแนวทางที่ถูกต้อง ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์การเป็นองค์กรที่มุ่งสร้างความเชื่อมั่น และยั่งยืนให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม
- 2) กำกับ ดูแล ให้คำปรึกษา ทบทวน การดำเนินงานด้านบรรษัทภิบาล และการพัฒนาอย่างยั่งยืน นำไปสู่การปฏิบัติสร้างการมีส่วนร่วม ในการดำเนินโครงการต่าง ๆ ภายใต้กรอบของบรรษัทภิบาล และการพัฒนาอย่างยั่งยืน กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภายใน และภายนอก สู่มาตรฐานสากล
- 3) ให้คำปรึกษา ส่งเสริม และสนับสนุน ทั้งด้านทรัพยากร และบุคลากร ให้มีการเผยแพร่กลยุทธ์ และวัฒนธรรมในการเป็นบรรษัทภิบาล และ พัฒนาอย่างยั่งยืน ให้เป็นที่เข้าใจของผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ และให้ผลในทางปฏิบัติทั่วทั้งองค์กร และบริษัทในเครือ สอดคล้องเป็นไปในทิศทางเดียวกัน
- 4) สนับสนุน และให้คำปรึกษาแก่บริษัทฯ ในการเข้ารับการประเมินหรือการจัดอันดับด้านการเป็นบรรษัทภิบาล ทั้งนี้ เพื่อเป็นการพัฒนา และยกระดับมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง

3. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

การสรรหาและการแต่งตั้งกรรมการ

หลักเกณฑ์และวิธีการสรรหา

คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เป็นผู้พิจารณาคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงกฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้อง และสอดคล้องกับคุณสมบัติที่บริษัทฯ กำหนด และเสนอให้คณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้ง (แล้วแต่กรณี) ตามข้อบังคับของบริษัทฯ

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะพิจารณาทบทวนคุณสมบัติและความหลากหลายทางด้านทักษะ ความรู้ ความชำนาญ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญของกรรมการ (Board Skills Matrix) รวมทั้งองค์ประกอบโดยรวมของคณะกรรมการบริษัท และสอดคล้องกับกลยุทธ์และทิศทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นประจำทุกปี ซึ่งจะพิจารณาโดยไม่จำกัดเพศ เชื้อชาติ ศาสนา อายุ และความสามารถเฉพาะด้านอื่น ๆ ตลอดจนการอุทิศเวลา เพื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเต็มที่ ทั้งนี้ ในการแต่งตั้งกรรมการใหม่นั้นคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะจัดทำ Board Skills Matrix เพื่อกำหนดคุณสมบัติของกรรมการที่ต้องการสรรหา โดยพิจารณาจากทักษะที่จำเป็นที่ยังขาดอยู่ในคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้เกิดความหลากหลายของกรรมการในโครงสร้างคณะกรรมการบริษัท นอกจากนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะมีการพิจารณาฐานข้อมูลกรรมการ (Director Pool) หรืออาจจะพิจารณาจากฐานข้อมูลของบริษัทที่ปรึกษา (Professional Search Firm) ก็ได้แล้วแต่

กรณี

คุณสมบัติของกรรมการและกรรมการอิสระ

คุณสมบัติของกรรมการ

- 1) มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 2) มีความรู้ ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ ความหลากหลายของทักษะ และประสบการณ์ในการทำงานที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจของบริษัทฯ และสามารถอุทิศเวลาได้อย่างเต็มที่
- 3) มีภาวะผู้นำและสามารถดูแลการบริหารงานของฝ่ายจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
- 4) ดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยไม่เกิน 5 แห่ง นอกจากนี้ กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จะดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย นอกเหนือจากกลุ่มของบริษัทฯ ได้ไม่เกิน 3 แห่ง

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

นอกเหนือจากจะต้องมีคุณสมบัติของกรรมการข้างต้นแล้ว กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด ดังนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงานลูกจ้าง พนักงาน ที่บริษัทฯ ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการให้วิจารณ์อย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับ



- หรือให้ผู้อื่น คำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญาภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน
- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 9) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทมีความมั่นใจว่า กรรมการอิสระของบริษัทฯมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารและผู้ถือหุ้นรายใหญ่

#### ขั้นตอนการแต่งตั้งกรรมการ

**กรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเนื่องจากถึงคราวออกตามวาระ**  
ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลง เนื่องจากถึงคราวออกตามวาระ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน จะพิจารณาสรรหาและคัดเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทฯ และเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีพิจารณาแต่งตั้ง กรณีที่เสนอให้กรรมการท่านเดิมกลับเข้าดำรง

ตำแหน่งกรรมการต่ออีกวาระหนึ่ง คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงผลการปฏิบัติงาน ประวัติการเข้าร่วมประชุมและการมีส่วนร่วมในการประชุม

การเลือกตั้งกรรมการให้เป็นไปตามข้อบังคับบริษัทฯ และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการเลือกตั้งกรรมการในการประชุมผู้ถือหุ้น ดังต่อไปนี้

- 1) ในการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการให้ถือว่าผู้ถือหุ้นแต่ละคนมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ ถือหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- 2) ในการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการ ให้ลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล โดยให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงทั้งหมดที่ตนมีอยู่เลือกบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการทีละคน
- 3) มติในการแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน
- 4) บุคคลซึ่งจะได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

#### กรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเนื่องจากเหตุอื่น

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน จะเป็นผู้สรรหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการเพื่อทดแทนตำแหน่งที่ว่างลงในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือนซึ่งจะต้องเสนอให้ที่ประชุมสามัญ ผู้ถือหุ้นประจำปีเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งนั้น บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการแทนกรรมการที่ลาออกจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนแทน ทั้งนี้ มติของคณะกรรมการต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่เหลืออยู่

#### การสรรหาและการแต่งตั้งผู้บริหารสูงสุด

ในการสรรหาผู้มาดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่งเป็นผู้บริหารสูงสุดขององค์กรนั้น คณะกรรมการบริหารจะเป็นผู้พิจารณาเบื้องต้น ในการกลั่นกรองสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วน เหมาะสม มีความรู้ความสามารถ ทักษะ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ และเข้าใจธุรกิจเป็นอย่างดี และสามารถบริหารงานให้บรรลุวัตถุประสงค์เป้าหมายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ และนำเสนอต่อคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเพื่อพิจารณาเห็นชอบและเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

#### บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- เป็นบุคคลที่มีอำนาจในการบริหารจัดการกิจการของบริษัทฯ รวมทั้งการบริหารกิจการในแต่ละวันเพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ ข้อบังคับ นโยบาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง และมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- จัดให้มีการจัดทำแผนงานทางธุรกิจ และงบประมาณ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติ และมีหน้าที่ในการรายงานความคืบหน้าของแผนงานธุรกิจที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ตามช่วงระยะเวลาที่กำหนดไว้
- กำหนดเป้าหมายการดำเนินงาน การจัดสรรทรัพยากร เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายในการบริหารจัดการ
- กำหนด ตรวจสอบ และเสริมสร้างมาตรฐานขององค์กรให้มีความแข็งแกร่ง ซึ่งเป็นสิ่งที่จำเป็นต่อการแข่งขันและการสร้างมูลค่าองค์กร
- รายงานผลงานและผลประกอบการประจำเดือนและรายไตรมาสของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยเทียบกับแผนงานและงบประมาณ ให้คณะกรรมการบริษัทฯ ทราบ พร้อมข้อเสนอแนะ
- เรื่องอื่น ๆ ที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย นอกเหนือจากกลุ่มของบริษัทฯ ได้ไม่เกิน 3 แห่ง

#### 4. การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ ได้มีการดูแลเรื่องการทำบัญชีและการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยได้กำหนดไว้เป็นลายลักษณ์อักษรในจรรยาบรรณทางธุรกิจ ในหัวข้อ “นโยบายการลงทุนและการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม” โดยที่บริษัทฯ ได้มีการกำหนดนโยบายการลงทุนโดยมีนโยบายที่จะลงทุนในกิจการที่สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพในการเจริญเติบโต และให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมในระยะยาว

บริษัทฯ จะส่งบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อกำหนดนโยบายที่สำคัญและควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม และเพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปในทิศทางที่เหมาะสม และสร้างประโยชน์สูงสุดแก่กลุ่มบริษัทฯ โดยรวม นอกจากนี้ ตัวแทนของบริษัทฯ มีหน้าที่ติดตามการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างใกล้ชิด รายงานฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมแก่คณะกรรมการบริษัทฯ อีกด้วย

นอกจากการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นแล้ว เพื่อสร้างกระบวนการทำงานที่โปร่งใส และเพื่อเป็นการป้องกันการเกิดความขัดแย้ง

ทางผลประโยชน์ บริษัทฯ ในฐานะบริษัทแม่ได้จัดทำนโยบายและระเบียบการปฏิบัติงานภายในกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งมีการกำหนดหลักเกณฑ์เดียวกันและสอดคล้องกับกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้เป็นมาตรฐานเดียวกันในการปฏิบัติงานของกลุ่มบริษัทฯ และจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอ ตลอดจนจัดให้มีการกำกับดูแล ทั้งในเรื่องการเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างบริษัทย่อยกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดให้ถูกต้อง ครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด

#### 5. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ ได้มีการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายในตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้กำหนดไว้เป็นลายลักษณ์อักษรในจรรยาบรรณทางธุรกิจ โดยมีการสื่อสารเผยแพร่ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน เพื่อให้มีการถือปฏิบัติโดยทั่วไป ซึ่งสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

1. จัดให้มีการควบคุมการใช้ข้อมูลภายใน โดยที่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน จะต้องรักษาข้อมูลภายในไว้เป็นความลับ และต้องไม่นำข้อมูลภายในที่ตนล่วงรู้จากการปฏิบัติหน้าที่ของตนไปบอกผู้อื่น หรือนำข้อมูลภายในไปใช้แสวงหากำไรหรือผลประโยชน์จากการซื้อขายหลักทรัพย์ในทางมิชอบหรือทำให้บริษัทฯ เสียประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม
2. กำหนดระยะเวลาห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ก่อนประกาศแจ้งข่าวงบการเงินต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างน้อย 30 วัน และหลังจากวันที่บริษัทฯ ได้เปิดเผยงบการเงินเป็นเวลาอย่างน้อย 24 ชั่วโมง
3. จัดให้มีการเปิดเผยรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ โดยที่กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ภายใน 3 วันทำการหลังจากที่มีการเปลี่ยนแปลง โดยจัดส่งรายงานไปที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และส่งสำเนารายงานแจ้งมายังบริษัทฯ ซึ่งเลขานุการบริษัทจะทำหน้าที่รวบรวมรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร เพื่อบรรจุเป็นวาระเพื่อรับทราบในการประชุมคณะกรรมการบริษัท

#### 6. ผู้สอบบัญชีและคำตอบแทนผู้สอบบัญชี

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้อนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดคำตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทฯเป็นประจำทุกปี โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีและค่าสอบบัญชี เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งและกำหนดค่าสอบบัญชี ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีที่ได้รับการคัดเลือก ต้องมีความเป็นอิสระ ไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้ส่วนเสียใด ๆ กับบริษัท ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) ประจำปี 2563

หน่วย: บาท		
บริษัท	ผู้สอบบัญชีของบริษัท PWC	ผู้สอบบัญชีอื่นสังกัด PWC และกิจการที่เกี่ยวข้องกับ PWC
บริษัท เนอวานา ได้อิ จำกัด (มหาชน)	2,425,000.00	-
บริษัทย่อย	2,559,000.00	-
บริษัทรวม	200,000.00	-
รวมค่าสอบบัญชี	5,184,000.00	-

2. ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee)  
-ไม่มี-

7. การปฏิบัติตามหลักกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่น ๆ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยที่คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ และเห็นว่าตลอดปี 2563 บริษัทฯ ได้นำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมาปรับใช้เพื่อพัฒนาและปรับปรุงการดำเนินงานธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ยกเว้นในบางหลักการที่บริษัทได้เลือกปฏิบัติในลักษณะที่มีความแตกต่าง โดยมีรายละเอียดและคำอธิบายดังต่อไปนี้

หลักการ / แนวปฏิบัติที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	หลักการ / แนวปฏิบัติที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
1. บริษัทควรกำหนดนโยบายเกี่ยวกับจำนวนองค์ประชุมขั้นต่ำ ณ ขณะที่คณะกรรมการจะลงมติในที่ประชุมคณะกรรมการว่า ต้องมีกรรมการอยู่ไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด	คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามข้อบังคับของบริษัทฯ ได้กำหนดให้ใช้วิธีลงคะแนนเสียงแบบ one-share one-vote ซึ่งเป็นไปตาม พรบ. บริษัทมหาชน และมีความเหมาะสมกับโครงสร้างและองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทแล้ว
2. คณะกรรมการสรรหา ควรประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้งคณะ	คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการอิสระและกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร คิดเป็นร้อยละ 66.67 และ 33.33 ตามลำดับของจำนวนกรรมการทั้งคณะ  ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า โครงสร้างและองค์ประกอบของคณะกรรมการสรรหามีความเหมาะสม เนื่องจากสมาชิกคณะกรรมการสรรหาสามารถให้ความเห็นได้อย่างเป็นอิสระ
3. คณะกรรมการควรกำหนดนโยบายการจำกัดจำนวนปีในการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระไว้ไม่เกิน 6 ปี	บริษัทฯ ได้มีการกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระไว้ไม่เกิน 9 ปี  ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า การกำหนดวาระไม่เกิน 9 ปี ยังมีความเหมาะสม และเห็นว่ากรรมการอิสระทุกท่านสามารถปฏิบัติหน้าที่ให้ความเห็นได้อย่างเป็นอิสระ

ทั้งนี้ ในปี 2563 บริษัทฯ ยังได้คะแนนประเมินจาก โครงการประเมินคุณภาพการจัดประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี (AGM Checklist) 100 คะแนนเต็ม (เป็นปีที่ 3 ติดต่อกัน) นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับคะแนนในระดับ “ดีเลิศ” (ช่วงคะแนน 90 เฟอร์เซ็นต์ขึ้นไป) จากผลสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (Corporate Governance Report of Thai Listed Companies หรือ CGR) ประจำปี 2563



ความรับผิดชอบต่อสังคม



บริษัท เนอวานา ได้อิ จำกัด (มหาชน) ยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ภายใต้จรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส เป็นธรรม ตรวจสอบได้ เคารพกฎระเบียบ กฎหมาย และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตของพนักงาน ชุมชน และสังคมอย่างยั่งยืน รวมไปถึงการรู้จักประหยัดพลังงานและการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ มุ่งมั่นในการผลิตผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพ ปลอดภัยต่อผู้บริโภค คำนึงถึงผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม โดยปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งมุ่งมั่นพัฒนา ปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างรากฐานของความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างยั่งยืน

บริษัทฯ ได้มีการกำหนดความรับผิดชอบต่อสังคม โดยครอบคลุม มิติด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยให้ความสำคัญและเป็นส่วนหนึ่งของเป้าหมายขององค์กร ซึ่งผู้บริหารและพนักงานทุกคนจะต้องให้ความสำคัญ เพื่อสร้างคุณค่าและพัฒนาสังคมในหลากหลายมิติ รวมทั้งการมีส่วนร่วมกับทุกภาคส่วน เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของคนในชุมชนและสังคมให้มีชีวิตที่ดีขึ้น และร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการขับเคลื่อนไปสู่เป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนในระดับประเทศและสากล (Sustainable Development Goals: SDG)

## 1. มิติด้านเศรษฐกิจ

### นวัตกรรมด้านผลิตภัณฑ์ Water Treatment Pond : FENZER TANK

นวัตกรรมการผลิตบ่อบำบัดน้ำเสียจาก Precast เป็นการผลิตจากโรงงานพรีคาสท์ อ.ดอนตูม จ.นครปฐม ซึ่งสามารถควบคุมคุณภาพได้ดีกว่าการหล่อบ่อบัตในพื้นที่ยกติดตั้ง และเป็นการช่วยระยะเวลาในการก่อสร้าง โดยใช้ระยะเวลาในการติดตั้งบ่อบำบัดประมาณ 1 สัปดาห์ (ขึ้นอยู่กับปริมาณความจุของบ่อบำบัดที่ต้องการ) นอกจากนี้ยังเป็นการลดผลกระทบ และลดอันตรายจากการขุดเปิดหน้าดินเพื่อการหล่อบ่อบัตในพื้นที่ก่อสร้างโดยรอบอีกด้วย



### นวัตกรรมด้านผลิตภัณฑ์ Light Weight Concrete

เป็นการพัฒนานวัตกรรมด้านงานก่อสร้าง โดยการลดน้ำหนักต่อหน่วยของโครงสร้างอาคาร สามารถลดน้ำหนักลงร้อยละ 50 ซึ่งเป็นการลดผลกระทบเกิดจากการผลิตและการขนส่ง เนื่องจากน้ำหนักของแผ่นที่เบาลงทำให้การใช้วัสดุติดในการผลิตที่ลดลงจากเดิม อีกทั้งการขนส่งยังสามารถส่งได้ในปริมาณที่มากขึ้นเมื่อเทียบกับสินค้าแบบปกติ นอกจากนี้ Light Weight Concrete ยังมีคุณสมบัติเป็นฉนวนกันความร้อน และกันเสียงได้ดี ง่ายต่องานระบบ สามารถกรีดผนังฝังงานระบบได้ง่าย อีกทั้ง พื้นผิวหน้าที่สามารถเก็บงานได้ง่ายด้วยงาน Skim Coat



## 2. มิติด้านสังคม

### โครงการฉีดพ่นฆ่าเชื้อ Beyond Service

บริษัทฯ สนับสนุนโครงการ Beyond Service ซึ่งเป็นการบริการต่างๆ ให้กับลูกค้าเนอวานา ในช่วงการระบาดของโควิด-19 บริษัทฯ ได้จัดให้มีบริการฉีดพ่นฆ่าเชื้อบริเวณพื้นที่ในบ้านและรถยนต์ส่วนตัวให้กับลูกค้าของเนอวานา



บริษัทฯ จึงได้จัดทำโครงการฉีดพ่นฆ่าเชื้อให้กับหน่วยงานต่างๆ ในปี 2563 บริษัทฯ ได้จัดทำโครงการนี้กับโรงเรียนบ้านเด็กกรมอินทรา บ้านเด็กดาบอดผู้พิการซ้ำซ้อน เพื่อเป็นการป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อ เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2563 ที่ผ่านมา

## 3. มิติด้านสิ่งแวดล้อม

### โครงการ คัดแยกขยะก่อนนำไปทิ้ง

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการจัดการคุณภาพด้านสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง โดยจัดให้มีนโยบายการส่งเสริมให้พนักงานทุกคนในองค์กรมีการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เหมาะสม และเพียงพอ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่องค์กร รวมถึงการสื่อสาร ให้ความรู้ สนับสนุนและสร้างจิตสำนึกแก่พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้องในทุก ๆ ฝ่าย โดยดำเนินกิจกรรมการณรงค์คัดแยกขยะก่อนนำไปทิ้ง และการรณรงค์การใช้กระดาษเอกสารให้ครบทั้ง 2 หน้า เพื่อเป็นการลดปริมาณการกำจัดขยะและเป็นการลดปริมาณการใช้กระดาษเอกสารของอีกด้วย





นอกจากนี้บริษัทฯ มีการปรับเปลี่ยนเอกสารการจูงซื้อบ้านของลูกค้า เปลี่ยนมาเป็นระบบอิเล็กทรอนิกส์ สามารถส่งเอกสารการจอง และข้อมูลต่าง ๆ ให้กับลูกค้าทั้งหมดผ่านทางอีเมลล์ ประกอบกับการปรับขั้นตอนการทำงานใหม่ ที่สามารถลดปริมาณการใช้กระดาษ และลดพื้นที่ในการจัดเก็บเอกสารที่ไม่จำเป็น จากข้อมูลการใช้กระดาษในสำนักงานทั้งหมดของปี 2562 เทียบกับปี 2563 (ตามตาราง) ในปี 2563 บริษัทฯ สามารถลดการใช้กระดาษลงร้อยละ 52 เมื่อเทียบกับปี 2562

ปริมาณการสั่งซื้อกระดาษ เพื่อใช้ในการดำเนินงานปี 2562-2563

สถานที่	ปี 2562	ปี 2563	ผลแตกต่าง	ร้อยละ
สำนักงานใหญ่ อาคารชั้นทาวเวอร์ส	750	400	(350)	47
สำนักงาน ถนนเกษตรนวมินทร์	600	200	(400)	67
สำนักงาน โรงงานคอนกรีต นครปฐม	120	100	(20)	17
รวม	1,470	700	(770)	52

(หน่วย: รีม)

โครงการ Eco-Bricks "อัดขยะพลาสติกใส่ขวด"

บริษัทฯ สนับสนุนโครงการ Eco-Bricks ร่วมกับ บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นการส่งเสริม และรณรงค์การคัดแยกขยะ อย่างถูกต้องและเหมาะสม เพื่อเป็นการลดปริมาณขยะทั่วไปในสำนักงาน เช่น ขวดพลาสติก ขงขนม หลอด มาอัดให้แน่นใน ขวดพลาสติกเพื่อใช้เป็นวัสดุในการก่อสร้างแทนอิฐ โดยการประสานแต่ละขวดเข้าด้วยกันด้วยแล้วฉาบปูน หรือเป็นเฟอร์นิเจอร์ เช่น โต๊ะ เก้าอี้ เป็นต้น โดยระยะเวลาโครงการอยู่ในช่วงเดือนเมษายน-มิถุนายน 2563



ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานการพัฒนาอย่างยั่งยืน (Sustainability Report: SD Report) ประจำปี 2563 ซึ่งสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ [www.nirvanadaii.com](http://www.nirvanadaii.com)



รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ



เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด(มหาชน) ได้รับแต่งตั้งตามมติคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิและมีประสบการณ์ด้านการบริหาร โดยมีนายกำปนาท โลหะเจริญนิช เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ และมีกรรมการตรวจสอบ 2 ท่าน คือ ดร.ปรีเปรม นนทสิริรักษ์ และนางพจนารถ ปริญญาภิภากร

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเป็นอิสระทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานกิจการของบริษัทฯ สอบทานประสิทธิภาพของการควบคุมภายใน เพื่อให้มีความมั่นใจว่าการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่างๆ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้องตามกฎหมาย สอดคล้องตามระเบียบปฏิบัติ ตลอดจนมาตรฐานทางจริยธรรมที่ดี การบริหารกิจการดำเนินไปอย่างเหมาะสม มีประสิทธิภาพและเกิดประสิทธิผลสูงสุด โดยในรอบปี 2563 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดการประชุมจำนวนทั้งสิ้น 4 ครั้ง โดยมีผลการปฏิบัติงานในรอบปีสรุปดังนี้

1. การสอบทานงบการเงินในปี 2563

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานงบการเงินรายไตรมาสและประจำปีของบริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน) และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประจำรายไตรมาสและประจำปี ซึ่งผ่านการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณานุมัติ โดยการสอบทานรายงานทางการเงินของบริษัทฯนี้ ได้สอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชี โดยได้สอบถามและรับฟังคำชี้แจงจากผู้บริหารในเรื่องที่เกี่ยวข้องอย่างชัดเจน ซึ่งพบว่า รายงานทางการเงินดังกล่าวได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรอง มีความถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ การเลือกใช้นโยบายการบัญชีมีความสมเหตุสมผล และมีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอ



## 2. การประเมินและสอบทานระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาประเมินและสอบทานร่วมกับผู้ตรวจสอบภายในอย่างสม่ำเสมอ พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะด้านการควบคุมภายใน เพื่อให้การปฏิบัติงานระหว่างหน่วยงาน ที่เพิ่มมีการควบคุมกิจการกันของบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ เหมาะสม มีการพัฒนาปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมระบบงานที่มีการควบคุมกิจการกันให้ประสานงานกันอย่างมีระบบมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ ได้จัดตั้งคณะทำงาน Steering Committee เพื่อช่วยให้ระบบการควบคุมภายในมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ คณะกรรมการยังได้นัดย้าให้ฝ่ายบริหารดำเนินการปรับปรุงระบบการควบคุมภายในให้มีประสิทธิผลอย่างต่อเนื่อง

## 3. การสอบทานการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้ติดตามและสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ รายการที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2563 เป็นรายการที่เข้าข่ายเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล โปร่งใส เป็นธรรม และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ เป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท ด้วยเงื่อนไขและราคาที่เหมาะสม เหตุสมผล ดังเช่นที่ทำกับบุคคลภายนอกทั่วไป

## 4. การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ภาครัฐ

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และนโยบาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ

## 5. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้ร่วมประชุมและสอบทานผลการตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ทุกไตรมาส รวมทั้งได้ร่วมวางแผนการตรวจสอบภายในประจำปี 2563 กับผู้ตรวจสอบภายใน เพื่อให้บริษัทฯ มีระบบการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมมีประสิทธิภาพ และกำกับให้หน่วยงานตรวจสอบภายในปฏิบัติงานตามมาตรฐานการตรวจสอบภายใน

## 6. การกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการตรวจสอบและบริษัทฯ ให้ความสำคัญในการบริหารงานตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อสร้างความมั่นใจและความน่าเชื่อถือแก่ผู้ลงทุนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ว่ามีการตรวจสอบและกำกับดูแลกิจการอย่างรอบคอบ มีความยุติธรรม โปร่งใส และมีการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

## 7. การพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2563

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี รวมถึงกำหนดคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2563 โดยมีมติเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้สอบบัญชีดังกล่าวมีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีความเชี่ยวชาญในการสอบบัญชีและมีผลการปฏิบัติงานเป็นที่น่าพอใจ

ในรอบปี 2563 คณะกรรมการตรวจสอบ ได้ปฏิบัติหน้าที่ครบถ้วนตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ โดยใช้ความรู้ความสามารถอย่างเต็มที่ และทำหน้าที่ได้อย่างอิสระไม่มีข้อจำกัดใด ๆ ในการรับข้อมูลจากทุกฝ่าย ทั้งกรรมการ ฝ่ายบริหาร พนักงาน และผู้เกี่ยวข้อง ตลอดจนได้ให้ความเห็นต่อการดำเนินการในด้านต่าง ๆ โดยรวม เพื่อประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกัน

นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า บริษัทฯ มีความเพียงพอของระบบควบคุมภายในและระบบการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบริษัทฯ ตลอดจนฝ่ายบริหารของบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้บรรลุเป้าหมายของบริษัทฯ อย่างมืออาชีพ มีการรายงานข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้อง มีระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบภายในที่เหมาะสม มีการกำกับดูแลกิจการโดยยึดหลักความโปร่งใส ความซื่อสัตย์ การปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องโดยถูกต้อง

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ



(นายกัมปนาท โลหเจริญนิช)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

# รายงานของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง



## เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัท เนอวานา ไดโอ จำกัด (มหาชน) ได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อกำหนดยุทธศาสตร์ นโยบาย เป้าหมายและกรอบการดำเนินงานด้านการบริหารความเสี่ยงขององค์กรให้ครอบคลุมความเสี่ยงหลักทุกด้าน รวมทั้งดูแลให้มีการวางระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงและพัฒนากระบวนการให้มีประสิทธิภาพ ตลอดจนติดตามให้มีการประเมินความเสี่ยงเป็นประจำ เพื่อลดผลกระทบจากปัจจัยเสี่ยงต่าง ๆ ทั้งภายนอกและภายในองค์กรต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ได้อย่างเหมาะสม ซึ่งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วย กรรมการบริษัทฯ จำนวน 3 ท่าน โดยมี นายอภิมุข สุขประสิทธิ์ เป็นประธาน ดร.ปรีเปรม นนทสิริรักษ์ และนายศรศักดิ์ สมวัฒนา เป็นกรรมการ

## ผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงในปี 2563

ในปี 2563 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้มีการประชุมทั้งสิ้น 4 ครั้ง เพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขต หน้าที่และความรับผิดชอบตามกฎบัตรที่อนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัทฯ สามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

1. พิจารณาและให้ความเห็นชอบกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติ
2. พิจารณาทบทวนหลักเกณฑ์การให้คะแนนด้านโอกาส (Likelihood) และระดับผลกระทบ (Impact) รวมถึงวิธีการคำนวณระดับความเสี่ยง (Level of Risk) ของแต่ละปัจจัยเสี่ยง เพื่อให้สอดคล้องกับระดับความเสี่ยงที่บริษัทฯ ยอมรับได้ (Risk Appetite) และสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติ
3. วิเคราะห์ปัจจัยเสี่ยงต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น รวมทั้งประเมินแนวโน้มของผลกระทบที่อาจมีต่อองค์กร ครอบคลุมทั้งความเสี่ยงด้านธุรกิจ ความเสี่ยงทางการเงิน ความเสี่ยงจากการปฏิบัติงาน และความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก เพื่อจัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยง และกำหนดแผนบริหารจัดการบริหารความเสี่ยง ตลอดจนแนวทางในการควบคุมความเสี่ยงดังกล่าวนี้้อย่างเหมาะสม เพื่อบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่บริษัทฯ ยอมรับได้ หรือลดโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยงขึ้นในอนาคต
4. ติดตามและทบทวนการดำเนินงานตามแผนการบริหารความเสี่ยงองค์กรประจำปี 2563 อย่างต่อเนื่อง ภายใต้นโยบายและกรอบการบริหารความเสี่ยงที่กำหนด เพื่อให้มั่นใจว่าผลการบริหารจัดการความเสี่ยงเป็นไปตามแนวทางการควบคุมความเสี่ยงและกลยุทธ์ของบริษัทฯ พร้อมทั้งให้ข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะ เพื่อพัฒนาและยกระดับมาตรฐานการบริหารความเสี่ยง และจัดให้มีการติดตามสถานการณ์ต่าง ๆ จากภายนอกอย่างใกล้ชิด เพื่อรับมือกับสถานการณ์ต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ ได้
5. ส่งเสริมการสร้างวัฒนธรรมการบริหารความเสี่ยงขององค์กร อย่างต่อเนื่องโดยสนับสนุนการให้ความรู้แก่ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ
6. จัดทำแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ทั้งคณะและรายบุคคล สำหรับปี 2563 เพื่อนำผลประเมินเป็นข้อมูลในการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงให้มีประสิทธิภาพและเกิดประสิทธิผลในการปฏิบัติงานเพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างครบถ้วนตามขอบเขตและหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงองค์กรมีประสิทธิภาพ ทำให้บริษัทฯ บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนดไว้ รวมถึงสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ ได้อย่างยั่งยืนในระยะยาว

ในนามคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง



(นายศรัณย์ สุภักศรัณย์)

ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง

# รายงานของคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน



## เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัท เนอวานา ได้อ จำกัด (มหาชน) ได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เพื่อพิจารณาหลักเกณฑ์และกระบวนการสรรหาผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท และพิจารณาสรรหาบุคคลตามกระบวนการสรรหาที่ได้กำหนดไว้ รวมทั้งพิจารณาหลักเกณฑ์และรูปแบบการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารที่เหมาะสมตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประกอบด้วย กรรมการบริษัทฯ จำนวน 3 ท่าน โดยมีนายสุทธิชัย สังขมณี เป็นประธาน นางพจนารถ ปริญญาภิภากร และนายณริศ เชยกลิ่น เป็นกรรมการ

## ผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนในปี 2563

ในปี 2563 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้มีการประชุมทั้งสิ้น 2 ครั้ง เพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบตามกฎหมายที่อนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัทสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

1. พิจารณาทบทวนและให้ความเห็นชอบกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติ
2. ทบทวน Board Skills Matrix เพื่อใช้ในการพิจารณา โครงสร้างองค์ประกอบ และความเชี่ยวชาญของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัท ในปี 2563 เพื่อใช้เป็นข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณาเสนอแต่งตั้งกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามกำหนดวาระกลับเข้าดำรงตำแหน่ง
3. เสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 พิจารณาเลือกตั้งกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามกำหนดวาระกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอีกราวะหนึ่ง
4. พิจารณากำหนดคำตอบแทนกรรมการประจำปี 2563 โดยพิจารณาเปรียบเทียบกับผลสำรวจคำตอบแทนกรรมการในกลุ่มอุตสาหกรรมและธุรกิจที่มีขนาดใกล้เคียงกัน เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบและนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
5. พิจารณาการจัดทำหลักเกณฑ์การให้สิทธิผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นและเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติ เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้มีส่วนร่วมในการเสนอวาระการประชุมเพื่อพิจารณาบรรจุเป็นวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 และเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการ เพื่อเป็นการส่งเสริมการดูแลสิทธิของผู้ถือหุ้น
6. พิจารณาแนวทางในการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยจัดให้มีการประเมินตนเองเป็นรายคณะและรายบุคคล
7. พิจารณาทบทวนและให้ความเห็นชอบนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติของการจัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่งของกรรมการและตำแหน่งผู้บริหาร เพื่อความต่อเนื่องในการปฏิบัติงานเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติพิจารณา
8. พิจารณาแนวทางในการจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่ง ของ “ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO)” และ “การบริหารสืบทอดตำแหน่งงานภายใต้โครงการพัฒนาระบบการบริหารทรัพยากรมนุษย์”(Human Capital Transformation and Succession Management Project) เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติ

ในนามคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

(นายวิเชียร เจียกเจิม)

ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

# รายงานของคณะกรรมการบรรษัทภิบาล และการพัฒนาอย่างยั่งยืน



## เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

บริษัท เนอวานา ได้อ จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม ภายใต้กรอบบรรษัทภิบาล เพื่อส่งมอบคุณค่าที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยการดำเนินการตาม ทิศทาง นโยบาย และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากการกำกับดูแลภายใต้คณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ในปี 2563 บริษัทฯ ได้เริ่มจัดทำรายงานแห่งความยั่งยืนเป็นเล่มแรก โดยมีเนื้อหาครอบคลุมถึง ภาพรวมของธุรกิจ นโยบาย กลยุทธ์และแนวทางการดำเนินงานการพัฒนาอย่างยั่งยืน ทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมจากความมุ่งมั่นและตั้งใจดำเนินงานภายใต้กรอบบรรษัทภิบาล และรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม ทำให้บริษัทฯ ได้รับรางวัล ประกาศเกียรติคุณ Sustainability Disclosure Recognition ประจำปี 2563 จากสถาบันไทยพัฒน์ ซึ่งเป็นรางวัลการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืนให้กับบริษัทจดทะเบียนและองค์กรธุรกิจ ที่ให้ความสำคัญกับการเผยแพร่ข้อมูลการดำเนินงาน ซึ่งครอบคลุมทั้งการดำเนินงานด้านเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม นอกเหนือจากข้อมูลทางการเงิน อันจะเป็นประโยชน์ต่อกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียของกิจการ และการพัฒนาองค์กรสู่ความยั่งยืนในระยะยาวต่อไป

ปัจจุบันคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืนประกอบด้วย กรรมการบริษัทฯ จำนวน 3 ท่าน โดยมีนางพจนารถ ปริญญาภิภากร เป็นประธาน นายณัฐวุฒิ มัชฌิมจันทร์ และนายศรศักดิ์ สมวัฒนา เป็นกรรมการ

## ผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืนในปี 2563

ในปี 2563 คณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืนได้มีการประชุมทั้งสิ้น 2 ครั้ง เพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบตามกฎหมายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

1. ที่ที่ประชุมรับทราบผลการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น (AGM Checklist) ประจำปี 2563 ในระดับผลการประเมิน “ดีเลิศ” ซึ่งได้คะแนนประเมิน 100 คะแนนเต็ม
2. ที่ประชุมรับทราบผลคะแนน CGR ประจำปี 2563 ในระดับผลการประเมิน “ดีเลิศ” ซึ่งได้คะแนนประเมิน 95 คะแนน จากคะแนนเต็ม 100 คะแนน
3. พิจารณาทบทวนและให้ความเห็นชอบกฎบัตรคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติ
4. ที่ประชุมให้ความเห็นชอบทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติ
5. ที่ประชุมพิจารณาแผนการดำเนินงานการพัฒนาอย่างยั่งยืน และงบประมาณประจำปี 2564

ในนามคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

(นายกฤษณ์ กฤตเมธิมเดช)

ประธานกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน



# รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ต่อรายงานทางการเงิน



## เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัท เนอวานา ได้อิ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินเฉพาะและงบการเงินรวมของบริษัทที่ปรากฏในรายงานประจำปีฉบับนี้ งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายการบัญชีที่เหมาะสมตามที่ได้ถือปฏิบัติมาอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงได้มีการพิจารณาอย่างระมัดระวัง ใช้ดุลพินิจ และประมาณการที่สมเหตุสมผลในการจัดทำงบการเงินดังกล่าว สำหรับข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับนโยบายการบัญชีและงบการเงิน ตลอดจนเกณฑ์การจัดทำงบการเงิน ได้มีการเปิดเผยอย่างพอเพียงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อให้ง่ายต่อความเข้าใจและการใช้งาน อันจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น และนักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้งบการเงินดังกล่าวได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่เป็นอิสระ ซึ่งได้แสดงความเห็นดังที่ปรากฏในรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจอย่างสมเหตุสมผลว่า ข้อมูลทางด้านบัญชีของบริษัทมีความถูกต้อง น่าเชื่อถือ และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท และป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริต หรือการดำเนินงานที่ผิดปกติที่จะมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อความถูกต้องและความน่าเชื่อถือของรายงานทางการเงินของบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยคณะกรรมการอิสระทั้งหมด ทำหน้าที่ดูแลและรับผิดชอบในการกำกับดูแลคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบการควบคุมภายใน โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้แสดงความเห็นเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว ตามที่ได้ปรากฏในรายงานคณะกรรมการตรวจสอบดังที่แสดงอยู่ในรายงานประจำปีฉบับนี้

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า ระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลได้ว่างบการเงินของบริษัท เนอวานา ได้อิ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีความน่าเชื่อถือได้โดยปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

(นายศรศักดิ์ สมวัฒน์)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

(นายวิเชียร เจียกเจิม)  
ประธานกรรมการบริษัท



## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบการเงินปี 2563



31 ธันวาคม 2563

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท เนอวานา ได้อิ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท เนอวานา ได้อิ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และผลการดำเนินงานรวม และผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

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

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้รับรู้เรื่อง การประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม และในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

วิธีการตรวจสอบ

การประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยม

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8 (ง) เรื่องประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยม และ หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 24 เรื่องค่าความนิยม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการมีค่าความนิยมจำนวน 332 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 2.62 ของมูลค่ารวมของสินทรัพย์ในงบการเงินรวม ค่าความนิยมเกิดจากการซื้อธุรกิจในอดีตสำหรับธุรกิจการรับเหมาก่อสร้าง ผลิตและจำหน่ายสินค้าประเภทคอนกรีตสำเร็จรูปในประเทศไทย

ผู้บริหารทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปี โดยคำนวณหามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของค่าความนิยมจากมูลค่าจากการใช้ของแต่ละหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดโดยวิธีการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจากสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดสำหรับ 5 ปีข้างหน้า และคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราต้นทุนถั่วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุนเป็นอัตราคิดลด และเปรียบเทียบกับมูลค่าจากการใช้งานของแต่ละหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดกับมูลค่าตามบัญชีเพื่อใช้ในการพิจารณาในการบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าถ้าหากมูลค่าจากการใช้น้อยกว่ามูลค่าตามบัญชี

จากการทดสอบการด้อยค่าประจำปี ผู้บริหารสรุปว่าไม่มีค่าเผื่อการด้อยค่าของค่าความนิยมที่จะต้องบันทึกในงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับประเด็นดังกล่าวเนื่องจากมีความเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของผู้บริหารในการประมาณการกระแสเงินสด ซึ่งอ้างอิงสมมติฐานต่าง ๆ ที่มีผลมาจากการคาดการณ์สถานะตลาดและเศรษฐกิจในอนาคต โดยสมมติฐานที่สำคัญ ได้แก่ ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในอนาคต กำไรขั้นต้น และอัตราคิดลดที่ใช้อัตราต้นทุนถั่วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน

วิธีปฏิบัติงานตรวจสอบที่สำคัญของข้าพเจ้าประกอบด้วย

- ได้รับประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหารของกลุ่มกิจการ และได้ทำความเข้าใจและประเมินวิธีการจัดทำประมาณการดังกล่าว
- สอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเกี่ยวกับสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการกระแสเงินสด และใช้ผู้เชี่ยวชาญของผู้สอบบัญชีในการประเมินความเหมาะสมของสมมติฐาน เช่นประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในอนาคต อัตรากำไรขั้นต้น และอัตราคิดลดที่ใช้อัตราต้นทุนถั่วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน โดยคำนึงถึงความอ่อนไหวของสมมติฐานดังกล่าวที่มีผลต่อมูลค่าของค่าความนิยม
- ทดสอบความถูกต้องของการคำนวณและพิจารณาถึงความเหมาะสมของกระแสเงินสดที่รวมในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของกิจการ โดยเปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดกับงบประมาณและแผนธุรกิจ และหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องของผู้บริหารในการวางแผนการดำเนินงานในอนาคต

จากการทดสอบข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมนั้นมีความสมเหตุสมผล และสอดคล้องกับหลักฐานสนับสนุน



ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 5 และข้อ 6 ที่อธิบายถึงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ทั้งนี้ ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ข้อสังเกตนี้

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน รวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

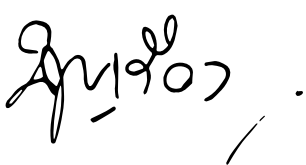
- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน รวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

- ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง queสื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอเปเเอส จำกัด



บุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552

กรุงเทพมหานคร

23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
		หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	10	136,972,289	371,563,650	2,960,965	107,320,103
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ	11	269,808,353	518,319,142	56,154,754	116,842,544
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	37.2 ข)	1,588,795	19,911,072	190,025,045	222,890,586
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	37.2 ค)	-	-	2,748,418,803	2,631,496,494
สินค้าคงเหลือ สุทธิ	13	2,929,020,351	2,676,297,714	733,406,926	806,722,928
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	14	6,686,112,333	6,503,660,972	1,267,895,283	1,001,636,274
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา					
- มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ สุทธิ	15	30,485,216	44,366,771	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดิน	16	8,069,000	31,480,000	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		37,826,835	35,656,433	861,457	1,202,988
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		10,099,883,172	10,201,255,754	4,999,723,233	4,888,111,917
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	10	28,703,250	32,743,250	7,811,070	5,851,070
เงินลงทุนในบริษัทย่อย สุทธิ	17	-	-	738,199,400	698,199,480
เงินลงทุนในการร่วมค้า สุทธิ	18	-	-	206,290,000	206,290,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	19	241,500,000	241,500,000	91,500,000	91,500,000
ที่ดินรอการพัฒนา		885,469,348	1,310,891,898	854,609,450	1,272,848,985
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	21	457,795,914	559,923,464	141,781,393	161,577,371
สินทรัพย์สิทธิการใช้ สุทธิ	23	310,854,621	-	12,097,290	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สุทธิ	22	27,965,218	30,035,301	27,206,590	28,992,384
ค่าความนิยม	24	331,504,909	331,504,909	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	26	151,748,765	109,762,497	58,444,136	36,233,809
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	25	105,239,680	80,368,577	70,671,051	62,904,100
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		2,540,781,705	2,696,729,896	2,208,610,380	2,564,397,199
รวมสินทรัพย์		12,640,664,877	12,897,985,650	7,208,333,613	7,452,509,116

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
สถาบันการเงิน สุทธิ	28	2,202,323,981	2,167,997,635	1,314,307,302	1,122,922,131
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	27	414,602,268	459,800,195	78,821,433	153,826,982
เจ้าหนี้ค่าที่ดินที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		-	502,871,375	-	-
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	37.2 ข)	2,047,511	9,311,794	133,363,267	16,259,692
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	28	648,006,958	776,034,150	45,587,958	143,984,150
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี สุทธิ	28	19,705,766	1,498,077	9,745,258	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	37.2 จ)	-	-	4,273,400	-
หุ้นกู้ที่มีกำหนดชำระภายในหนึ่งปี สุทธิ	29	-	1,277,372,436	-	1,277,372,436
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		19,473,172	56,972,607	-	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		115,031,046	124,952,919	35,074,793	41,649,191
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		203,689,363	160,851,475	20,177,513	2,791,492
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - เงินรับล่วงหน้า					
ตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า	15	63,125,286	43,054,868	539,551	622,991
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		27,584,924	27,962,285	9,331,759	14,262,638
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>3,715,590,275</b>	<b>5,608,679,816</b>	<b>1,651,222,234</b>	<b>2,773,691,703</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน สุทธิ	28	3,014,673,171	2,461,972,521	150,858,941	126,490,138
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	37.2 ง)	-	-	350,000,000	350,000,000
หุ้นกู้ สุทธิ	29	988,956,702	-	988,956,702	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	26	8,045,459	9,383,646	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า สุทธิ	28	139,682,579	5,001,588	2,629,144	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	30	38,579,854	28,614,861	34,696,968	25,046,719
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>4,189,937,765</b>	<b>2,504,972,616</b>	<b>1,527,141,755</b>	<b>501,536,857</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>7,905,528,040</b>	<b>8,113,652,432</b>	<b>3,178,363,989</b>	<b>3,275,228,560</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)</b>					
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,681,719,973 หุ้น					
มูลค่าที่ได้รับชำระแล้วหุ้นละ 1 บาท	31	1,681,719,973	1,681,719,973	1,681,719,973	1,681,719,973
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 1,380,599,978 หุ้น					
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท		1,380,599,978	1,380,599,978	1,380,599,978	1,380,599,978
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	31	1,251,361,218	1,251,361,218	5,072,394,899	5,072,394,899
ส่วนเกินทุนจากการซื้อธุรกิจ		1,589,337,148	1,589,337,148	-	-
ส่วนลดมูลค่าหุ้นจากการรวมธุรกิจภายใต้					
การควบคุมเดียวกัน		-	-	(2,490,187,463)	(2,499,763,187)
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์		-	-	2,588,050	2,588,050
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	32	46,648,118	46,648,118	29,632,014	29,632,014
ยังไม่ได้จัดสรร		195,395,082	317,173,564	34,942,146	191,828,802
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่		4,463,341,544	4,585,120,026	4,029,969,624	4,177,280,556
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		271,795,293	199,213,192	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>4,735,136,837</b>	<b>4,784,333,218</b>	<b>4,029,969,624</b>	<b>4,177,280,556</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>12,640,664,877</b>	<b>12,897,985,650</b>	<b>7,208,333,613</b>	<b>7,452,509,116</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน)  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
		บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		2,229,979,438	2,434,933,503	442,794,498	657,027,379
รายได้จากการก่อสร้าง		216,346,936	186,679,351	83,439	9,760,187
รายได้จากการขายสินค้า		21,543,422	85,368,228	-	4,458,642
รวมรายได้		2,467,869,796	2,706,981,082	442,877,937	671,246,208
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		(1,496,917,903)	(1,523,003,972)	(386,802,774)	(547,283,537)
ต้นทุนการก่อสร้าง		(186,612,363)	(168,421,974)	(83,246)	(9,718,741)
ต้นทุนขายสินค้า		(15,239,342)	(69,018,762)	-	(4,407,832)
รวมต้นทุน		(1,698,769,608)	(1,760,444,708)	(386,886,020)	(561,410,110)
กำไรขั้นต้น		769,100,188	946,536,374	55,991,917	109,836,098
รายได้อื่น	34	51,268,629	56,358,359	321,301,852	744,746,515
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน		(153,763)	1,224,117	(7,673)	3,890
ค่าใช้จ่ายในการขาย		(357,821,061)	(474,462,840)	(91,488,887)	(161,565,943)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(289,537,700)	(313,461,859)	(242,703,524)	(346,055,453)
ต้นทุนทางการเงิน		(119,215,995)	(85,414,133)	(150,807,304)	(105,041,941)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งขาดทุน					
จากเงินลงทุนในการร่วมค้า		53,640,298	130,780,018	(107,713,619)	241,923,166
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	18	(10,648,834)	(1,325,069)	-	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้		42,991,464	129,454,949	(107,713,619)	241,923,166
ผลประโยชน์ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	35	(21,452,309)	(30,001,285)	21,725,941	30,960,150
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		21,539,155	99,453,664	(85,987,678)	272,883,316
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จจากภาษี					
รายการที่ไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน					
- กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพัน					
ผลประโยชน์พนักงาน, สุทธิจากภาษี		(846,614)	1,654,270	(1,010,076)	1,764,014
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		20,692,541	101,107,934	(86,997,754)	274,647,330
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่		(51,042,966)	28,430,234	(85,987,678)	272,883,316
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		72,582,121	71,023,430	-	-
		21,539,155	99,453,664	(85,987,678)	272,883,316
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่		(51,889,580)	30,084,504	(86,997,754)	274,647,330
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		72,582,121	71,023,430	-	-
		20,692,541	101,107,934	(86,997,754)	274,647,330
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น					
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	36	(0.037)	0.021	(0.062)	0.198

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน)  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้เจ้าของ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

งบการเงินรวม		ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่									
หมายเหตุ	ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	จัดสรรเงินสำรองตามกฎหมาย เงินปันผลจ่าย	กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี	ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	- ปรับปรุงใหม่	เงินปันผลจ่าย	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563
		ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ส่วนเกินทุน จากการซื้อธุรกิจ	จัดสรรแล้ว - สำรอง ตามกฎหมาย	กำไรสะสม	รวมส่วนของผู้ เป็นเจ้าของ ของบริษัทใหญ่	ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	รวมส่วนของผู้ เจ้าของ		
		บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
32		1,380,599,978	1,251,361,218	1,589,337,148	32,915,752	411,269,424	4,665,483,520	128,190,787	4,793,674,307		
38		-	-	-	13,732,366	(13,732,366)	-	-	-		
		-	-	-	-	(110,447,998)	(110,447,998)	(1,025)	(110,449,023)		
		-	-	-	-	30,084,504	30,084,504	71,023,430	101,107,934		
		1,380,599,978	1,251,361,218	1,589,337,148	46,648,118	317,173,564	4,585,120,026	199,213,192	4,784,333,218		
5		1,380,599,978	1,251,361,218	1,589,337,148	46,648,118	(14,664,903)	4,585,120,026	199,213,192	(14,664,903)		
		-	-	-	-			-			
38		1,380,599,978	1,251,361,218	1,589,337,148	46,648,118	302,508,661	4,570,455,123	199,213,192	4,769,668,315		
		-	-	-	-	(55,223,999)	(55,223,999)	(20)	(55,224,019)		
		-	-	-	-	(51,889,580)	(51,889,580)	72,582,121	20,692,541		
		1,380,599,978	1,251,361,218	1,589,337,148	46,648,118	195,395,082	4,463,341,544	271,795,293	4,735,136,837		

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบการเงินเฉพาะกิจการ									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									
กำไรสะสม									

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน)  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีก่อนภาษีเงินได้	42,991,464	129,454,949	(107,713,619)	241,923,166
รายการปรับปรุงกระทบกำไรก่อนภาษีเงินได้เป็น				
เงินสดสุทธิรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	21, 22, 23	102,353,413	68,031,993	28,529,785
(กลับรายการ) ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		7,706,802	(1,739,407)	1,238,324
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		46,060	1,043,003	(20,686)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	21	16,751,866	40,877	9,154,763
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	22	1,332,150	-	1,332,150
ค่าเผื่อการด้อยค่าส่วนปรับปรุงอาคาร และเครื่องจักร	21	11,986,632	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	30	9,145,700	9,817,314	8,626,629
ดอกเบี้ยรับ	34	(19,399,950)	(13,239,502)	(133,689,308)
ต้นทุนทางการเงิน		119,215,995	85,414,133	150,807,304
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	18	10,648,834	1,325,069	-
ตัดรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในเงินลงทุนในการร่วมค้า	18	(10,648,834)	29,173	-
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	29	9,568,666	10,289,331	9,568,666
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการกู้ยืม	28	3,649,952	702,474	1,740,595
เงินปันผลรับ	34	-	-	(14,999,980)
กระแสเงินสดก่อนการเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนหมุนเวียน		305,348,750	291,169,407	(45,425,377)
การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนหมุนเวียน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		228,571,784	(91,520,485)	44,784,563
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		18,322,277	11,827,515	66,042,711
สินค้าคงเหลือ		813,359,514	1,666,642,162	70,758,987
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์		(727,754,597)	(2,174,097,825)	172,203,047
มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ		11,448,855	12,591,399	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		(2,322,681)	(12,598,126)	341,531
ที่ดินรอการพัฒนา		-	257,600	-
เงินมัดจำค่าที่ดิน		23,411,000	(30,880,000)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		(2,332,262)	(1,579,815)	13,911
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน		4,040,000	(6,084,508)	(1,960,000)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		(53,891,459)	(110,087,357)	(79,528,281)
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		(7,264,283)	8,089,195	101,678,150
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน		(502,871,375)	(56,871,375)	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		(9,921,873)	(39,389,525)	(6,574,398)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		42,837,888	(176,713,021)	17,386,021
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า		20,070,418	(25,461,109)	(83,440)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน		(238,975)	-	(238,975)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		(377,361)	(4,713,649)	(4,930,879)
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		160,435,620	(739,419,517)	334,467,571
จ่ายดอกเบี้ย		(337,600,046)	(290,851,112)	(155,079,615)
จ่ายภาษีเงินได้		(119,228,423)	(132,905,328)	(10,739,210)
เงินสดรับจากภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่ายรับคืน		13,729,097	-	11,901,549
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		(282,663,752)	(1,163,175,957)	180,550,295

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
		บาท	บาท	บาท	บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>					
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	822,048,229	718,430,774
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	(938,970,538)	(2,430,704,693)
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	19	-	(150,000,000)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		4,038,982	3,345,488	119,827	172,302
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		(46,600,443)	(171,218,376)	(618,848)	(7,376,893)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		(775,750)	(10,292,679)	(775,750)	(10,292,679)
เงินสดรับจากรายได้ดอกเบี้ยรับ		448,168	2,246,352	91,337,069	88,194,268
เงินสดรับจากการชำระบัญชีของบริษัทย่อย		-	-	9,575,724	-
เงินสดจ่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	(39,999,920)	-
เงินสดรับจากเงินปันผล	34	-	-	14,999,980	409,998,975
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>		(42,889,043)	(325,919,215)	(42,284,227)	(1,231,577,946)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>					
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		1,267,882,084	1,422,170,000	389,306,899	325,000,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		(981,266,190)	(912,531,016)	(272,458,784)	(100,000,000)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน		-	(8,500,000)	-	(2,250,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	37.2 จ)	-	-	4,273,400	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย	37.2 ง)	-	-	-	350,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	28	1,185,027,732	3,074,051,635	70,998,100	188,692,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	28	(1,149,452,706)	(2,784,619,822)	(145,025,489)	(295,749,288)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า		(11,179,999)	(1,745,410)	(9,307,393)	(162,884)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	29	1,000,000,000	283,000,000	1,000,000,000	283,000,000
เงินสดจ่ายชำระหุ้นกู้	29	(1,283,000,000)	(200,000,000)	(1,283,000,000)	(200,000,000)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	29	(14,984,400)	(4,525,672)	(14,984,400)	(4,525,672)
เงินสดจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของกลุ่มกิจการ	38	(55,223,999)	(110,447,998)	(55,223,999)	(110,447,998)
เงินสดจ่ายเงินปันผลให้แก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(20)	(1,025)	-	-
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		(42,197,498)	756,850,692	(315,421,666)	433,556,158
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง สุทธิ</b>		(367,750,293)	(732,244,480)	(177,155,598)	(665,925,072)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		371,563,650	1,103,808,130	107,320,103	773,245,175
เงินเบิกเกินบัญชี		133,158,932	-	72,796,460	-
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี</b>		136,972,289	371,563,650	2,960,965	107,320,103
<b>รายการที่มีใช้เงินสดที่มีสาระสำคัญ</b>					
รายการที่มีใช้เงินสดที่มีสาระสำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย					
- เจ้าหนี้ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		23,347,192	6,709,848	-	41,302
- เจ้าหนี้ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		4,039,250	-	4,039,250	-
- ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์โดยสัญญาเช่า		163,828,949	-	21,681,795	-
- โอนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ไปเป็นสินค้าคงเหลือ		-	46,670,511	-	-
- โอนสินค้าคงเหลือ ไปเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์		101,002,475	11,692,700	2,557,015	5,567,253
- โอนต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ไปเป็นสินค้าคงเหลือ		1,090,772,554	-	-	-
- โอนที่ดินรอกการพัฒนาไปเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์		425,422,550	-	425,422,550	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) เป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนดังนี้

สำนักงานใหญ่ เลขที่ 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้น 11 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

สำนักงานสาขา เลขที่ 97 หมู่ที่ 1 ถนนบ้านแหลมกระเจา ตำบลลำลูกบัว อำเภอดอนตูม จังหวัดนครปฐม 73150

การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมเรียกว่า “กลุ่มกิจการ”) ได้แก่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ให้บริการรับเหมาก่อสร้างและจำหน่ายสินค้าประเภทคอนกรีตสำเร็จรูปในประเทศไทย

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

2 เหตุการณ์สำคัญในระหว่างปีรายงาน

ในระหว่างปี พ.ศ. 2563 ได้เกิดการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการและบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 โดยเฉพาะผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการขายสินค้าที่เกี่ยวข้องกันของกลุ่มกิจการ

จากการระบาดของ COVID-19 ที่เกิดขึ้นในหลายพื้นที่ทั่วโลก ยังผลให้เกิดการควบคุมและจำกัดการเดินทางโดยรัฐบาลประเทศต่างๆ จึงส่งผลให้ยอดขายบ้านของกลุ่มกิจการและบริษัทลดลงร้อยละ 8.42 และร้อยละ 32.61 ตามลำดับ จากปี พ.ศ. 2562 ซึ่งเกิดจากการจำกัดการเดินทางของลูกค้าทั้งในและต่างประเทศ ทั้งนี้ กลุ่มกิจการได้ปรับตัวต่อสถานการณ์ดังกล่าว ด้วยการมุ่งเน้นช่องทางการขายผ่านสื่อประชาสัมพันธ์ออนไลน์ และมีการจัดโปรโมชั่น เพื่อดึงดูดลูกค้าและลดผลกระทบจากสถานการณ์ดังกล่าว

3 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน เว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนํานโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุฯ ข้อ 8



งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

4.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

ก) เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน มีดังนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32	เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9	เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินได้กำหนดหลักการใหม่ในการจัดประเภทและการวัดมูลค่าของเครื่องมือทางการเงิน ให้แนวทางปฏิบัติสำหรับการตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน และให้ทางเลือกกลุ่มกิจการในการเลือกถือปฏิบัติการบัญชีป้องกันความเสี่ยงเพื่อลดผลกระทบจากความแตกต่างในหลักการรับรู้รายการระหว่างรายการที่ถูกป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือป้องกันความเสี่ยง (Accounting mismatch) และให้แนวปฏิบัติในรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่ออกโดยกลุ่มกิจการว่าเป็นหนี้สินหรือทุน และกำหนดให้กลุ่มกิจการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องในรายละเอียด

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

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติ โดยผลกระทบที่เกิดจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าวได้อธิบายไว้ในหมายเหตุฯ ข้อ 5

ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ส่งผลให้กลุ่มกิจการในฐานะผู้เช่ารับรู้สัญญาเช่าเกือบทั้งหมดในงบแสดงฐานะการเงิน โดยไม่ต้องจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาเช่าการเงินอีกต่อไป กลุ่มกิจการต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า เว้นแต่เป็นสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าฉบับใหม่มาถือปฏิบัติ โดยผลกระทบที่เกิดจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าวได้อธิบายไว้ในหมายเหตุฯ ข้อ 5

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงอื่นๆ ที่ไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ มีดังนี้

- การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้
- การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน
- การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23 เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม
- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 23 เรื่อง ความไม่แน่นอนเกี่ยวกับวิธีการทางภาษีเงินได้

4.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564

กลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลารายงานปัจจุบัน ดังนี้

ก) การปรับปรุงการอ้างอิงกรอบแนวคิดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน เพิ่มเติมหลักการใหม่และแนวปฏิบัติในเรื่องต่อไปนี้

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

กรอบแนวคิดได้ปรับปรุงคำนิยามของสินทรัพย์และหนี้สิน และเกณฑ์ในการรวมสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน รวมทั้งได้อธิบายให้ชัดเจนขึ้นถึงบทบาทของฝ่ายบริหารในการดูแลรักษาทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจของกิจการ ความระมัดระวังและความไม่แน่นอนของการวัดมูลค่าในการรายงานทางการเงิน

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

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

ง) การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS 16) เรื่อง สัญญาเช่า เกี่ยวกับการผ่อนปรนในทางปฏิบัติกรณีที่ผู้เช่าได้รับการลดค่าเช่าเนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 โดยผู้เช่าสามารถเลือกที่จะไม่ประเมินว่าการลดค่าเช่าดังกล่าวเป็นการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาเช่า (Lease modification) สำหรับการลดหรือการงดเว้นการจ่ายค่าเช่าในระหว่างวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564 โดยการผ่อนปรนดังกล่าวต้องนำมาถือปฏิบัติกับงบการเงินประจำปีที่ยื่นในหรือหลังวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2563 ทั้งนี้ กิจการสามารถถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ได้ กลุ่มกิจการและบริษัทเลือกที่จะนำการผ่อนปรนดังกล่าวมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานปีปัจจุบัน โดยผลกระทบจากการนำแนวผ่อนปรนมาปฏิบัติเป็นจำนวนเงินที่ไม่มีสาระสำคัญ

ทั้งนี้ ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินตามข้อ ก) ถึง ง) มาใช้ปฏิบัติ

5 ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาปรับใช้เป็นครั้งแรก

กลุ่มกิจการได้นำมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 (TAS 32) เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7 (TFRS 7) เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 (TFRS 9) เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS 16) เรื่อง สัญญาเช่า มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก โดยนโยบายการบัญชีใหม่ที่นำมาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุฯ ข้อ 6.7 และข้อ 6.12 โดยใช้วิธีรับรู้ผลกระทบสะสมจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวเป็นรายการปรับปรุงกับกำไรสะสมต้นงวด (Modified retrospective) โดยไม่ปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ ดังนั้น การจัดประเภทรายการใหม่และรายการปรับปรุงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีจะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาใช้เป็นครั้งแรกที่ต้องบ่งแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ เป็นดังนี้

หมายเหตุ	งบการเงินรวม			
	TAS 32 และ TFRS 9		TFRS 16	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	รายการปรับปรุงและการจัดประเภทตามที่ยังค้างไว้อยู่เดิม	รายการปรับปรุงและการจัดประเภทใหม่	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ	11	518,319,142	(14,664,903)	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		518,319,142	(14,664,903)	-
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	21	559,923,464	-	(73,713,979)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ สุทธิ		-	-	237,542,928
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		559,923,464	-	163,828,949
รวมสินทรัพย์		1,078,242,606	(14,664,903)	163,828,949
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน		1,498,077	-	(1,498,077)
หนี้สินตามสัญญาเช่า		-	-	10,755,824
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,498,077	-	9,257,747
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน		5,001,588	-	(5,001,588)
หนี้สินตามสัญญาเช่า		-	-	159,572,790
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		5,001,588	-	154,571,202
รวมหนี้สิน		6,499,665	-	163,828,949
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร		317,173,564	(14,664,903)	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		317,173,564	(14,664,903)	-



		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		TAS 32 และ TFRS 9		TFRS 16	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	รายการปรับปรุงและ การจัดประเภท รายการใหม่	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	
		ตามที่รายงานไว้เดิม		ตามที่ปรับปรุงใหม่	
		หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ	11	116,842,544	(14,664,903)	-	102,177,641
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		116,842,544	(14,664,903)	-	102,177,641
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
สินทรัพย์สิทธิการใช้ สุทธิ		-	-	21,681,795	21,681,795
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		-	-	21,681,795	21,681,795
รวมสินทรัพย์		116,842,544	(14,664,903)	21,681,795	123,859,436
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่า					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		-	-	9,307,393	9,307,393
รวมหนี้สินหมุนเวียน		-	-	9,307,393	9,307,393
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่า	28	-	-	12,374,402	12,374,402
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		-	-	12,374,402	12,374,402
รวมหนี้สิน		-	-	21,681,795	21,681,795
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร		191,828,802	(14,664,903)	-	177,163,899
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		191,828,802	(14,664,903)	-	177,163,899

ผลกระทบต่อการเปิดเผยข้อมูลตามส่วนงาน

รายการกำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้ที่ปรับปรุงใหม่ สินทรัพย์ของส่วนงานและหนี้สินของส่วนงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 นั้นเพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีข้างต้น ดังนี้

	กำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ต้นทุนทาง การเงิน และภาษีเงินได้ ตามที่ปรับปรุงใหม่	สินทรัพย์ของ ส่วนงาน	หนี้สินของ ส่วนงาน
	บาท	บาท	บาท
อสังหาริมทรัพย์	7,358,719	74,798,468	24,896,221
รับเหมาก่อสร้าง	325,675	292,036,575	132,620,853
	7,684,394	366,835,043	157,517,074

5.1 เครื่องมือทางการเงิน

ผลกระทบที่มีต่อกำไรสะสมที่ยังไม่จัดสรรของกลุ่มกิจการและบริษัท ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	บาท	บาท
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 (ตามที่รายงานไว้เดิม)	317,173,564	191,828,802
รับรู้ค่าเพื่อการด้อยค่าของลูกหนี้อื่น	(14,664,903)	(14,664,903)
รวมผลการปรับปรุงกำไรสะสมต้นปีจากการนำ TFRS 9 มาถือปฏิบัติ	302,508,661	177,163,899
กำไรสะสมที่ยังไม่จัดสรร ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 หลังปรับปรุงผลกระทบจาก TFRS 9	302,508,661	177,163,899

(ก) การจัดประเภทของเครื่องมือทางการเงินจากการนำ TFRS 9 มาถือปฏิบัติ

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

	งบการเงินรวม				
	ประเภทการวัดมูลค่า		มูลค่าตามบัญชี		
	ตามที่รายงานไว้	ตามที่ปรับปรุง	รายงาน	ปรับปรุง	ผลต่าง
	เดิม (ตาม TAS 105 และ TAS	ใหม่	ไว้เดิม	ใหม่	
	อื่นที่เกี่ยวข้อง)	(ตาม TFRS 9)	บาท	บาท	
สินทรัพย์ทางการเงิน - หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	371,563,650	371,563,650	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	518,319,142	503,654,239	14,664,903
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	19,911,072	19,911,072	-
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ สุทธิ	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	44,366,771	44,366,771	-
สินทรัพย์ทางการเงิน - ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	32,743,250	32,743,250	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	241,500,000	241,500,000	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	80,368,577	80,368,577	-
หนี้สินทางการเงิน - หมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	2,167,997,635	2,167,997,635	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	459,800,195	459,800,195	-
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	9,311,794	9,311,794	-

	งบการเงินรวม				
	ประเภทการวัดมูลค่า		มูลค่าตามบัญชี		
	ตามที่รายงานไว้	ตามที่ปรับปรุง	รายงาน	ปรับปรุง	ผลต่าง
	เดิม (ตาม TAS 105 และ TAS	ใหม่	ไว้เดิม	ใหม่	
	อื่นที่เกี่ยวข้อง)	(ตาม TFRS 9)	บาท	บาท	
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	776,034,150	776,034,150	-
หนี้สินตามสัญญาเข้าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี สุทธิ	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	1,498,077	-	1,498,077
หนี้สินตามสัญญาเข้าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี สุทธิ	ไม่ได้บันทึก	ราคาทุนตัดจำหน่าย	-	10,755,824	(10,755,824)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	124,952,919	124,952,919	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	160,851,475	160,851,475	-
หนี้สินทางการเงิน - ไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	2,461,972,521	2,461,972,521	-
หนี้สินตามสัญญาเข้าการเงิน	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	5,001,588	-	5,001,588
หนี้สินตามสัญญาเข้า สุทธิ	ไม่ได้บันทึก	ราคาทุนตัดจำหน่าย	-	159,572,790	(159,572,790)



	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ประเภทการวัดมูลค่า		มูลค่าตามบัญชี		
	ตามที่รายงานไว้		ตามที่	ตามที่	
	เดิม (ตาม TAS	ตามที่ปรับปรุง	รายงาน	ปรับปรุง	
	105 และ TAS	ใหม่	ไว้เดิม	ใหม่	ผลต่าง
	อื่นที่เกี่ยวข้อง)	(ตาม TFRS 9)	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงิน - หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	ราคาทุนตัด จำหน่าย	ราคาทุนตัด จำหน่าย	107,320,103	107,320,103	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	ราคาทุนตัด จำหน่าย	ราคาทุนตัด จำหน่าย	116,842,544	102,177,641	14,664,903
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ราคาทุนตัด จำหน่าย	ราคาทุนตัด จำหน่าย	222,890,586	222,890,586	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	ราคาทุนตัด จำหน่าย	ราคาทุนตัด จำหน่าย	2,631,496,494	2,631,496,494	-
สินทรัพย์ทางการเงิน - ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	ราคาทุนตัด จำหน่าย	ราคาทุนตัด จำหน่าย	5,851,070	5,851,070	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	ราคาทุนตัด จำหน่าย	ราคาทุนตัด จำหน่าย	91,500,000	91,500,000	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	ราคาทุนตัด จำหน่าย	ราคาทุนตัด จำหน่าย	62,904,100	62,904,100	-
หนี้สินทางการเงิน - หมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	ราคาทุนตัด จำหน่าย	ราคาทุนตัด จำหน่าย	1,122,922,131	1,122,922,131	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	ราคาทุนตัด จำหน่าย	ราคาทุนตัด จำหน่าย	153,826,982	153,826,982	-
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ราคาทุนตัด จำหน่าย	ราคาทุนตัด จำหน่าย	16,259,692	16,259,692	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน การเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	ราคาทุนตัด จำหน่าย	ราคาทุนตัด จำหน่าย	143,984,150	143,984,150	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี สุทธิ	ไม่ได้บันทึก	ราคาทุนตัด จำหน่าย	-	9,307,393	(9,307,393)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ประเภทการวัดมูลค่า		มูลค่าตามบัญชี		
	ตามที่รายงานไว้		ตามที่	ตามที่	
	เดิม (ตาม TAS	ตามที่ปรับปรุง	รายงาน	ปรับปรุง	
	105 และ TAS	ใหม่	ไว้เดิม	ใหม่	ผลต่าง
	อื่นที่เกี่ยวข้อง)	(ตาม TFRS 9)	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	ราคาทุนตัด จำหน่าย	ราคาทุนตัด จำหน่าย	41,649,191	41,649,191	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	ราคาทุนตัด จำหน่าย	ราคาทุนตัด จำหน่าย	2,791,492	2,791,492	-
หนี้สินทางการเงิน - ไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	ราคาทุนตัด จำหน่าย	ราคาทุนตัด จำหน่าย	126,490,138	126,490,138	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	ราคาทุนตัด จำหน่าย	ราคาทุนตัด จำหน่าย	350,000,000	350,000,000	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า สุทธิ	ไม่ได้บันทึก	ราคาทุนตัด จำหน่าย	-	12,374,402	(12,374,402)

(ข) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

- กลุ่มกิจการและบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินที่เข้าเงื่อนไขที่ต้องพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ดังนี้
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
  - สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา
  - เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มกิจการได้ปรับวิธีในการคำนวณและพิจารณาผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินให้เป็นไปตาม TFRS 9 และได้รับรู้ผลกระทบของการเปลี่ยนวิธีการพิจารณาผลขาดทุนดังกล่าวที่เกิดจากลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นในไตรมาสธันวาคม พ.ศ. 2563 จำนวน 14.66 ล้านบาท

ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามวิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่นและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาทั้งหมด

ผู้บริหารได้พิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ตามที่เปิดเผยในนโยบายบัญชี (หมายเหตุฯ ข้อ 6.7 ง)

ในระหว่างปี พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการได้รับรู้ผลขาดทุนจากลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเพิ่มขึ้นอีกจำนวน 13.19 ล้านบาท และ 2.43 ล้านบาท ตามลำดับ

ค่าเผื่อผลขาดทุนของลูกหนี้และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา มีรายละเอียดดังนี้

		งบการเงินรวม						
		ยังไม่ถึง				12 – 24	เกินกว่า	
		กำหนด	ไม่เกิน 3					
ณ วันที่ 1 มกราคม		ชำระ	เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	เดือน	24 เดือน	รวม
พ.ศ. 2563		บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
มูลค่าตามบัญชี								
ขั้นต้น								
- ลูกหนี้การค้า	40,316,080	37,793,588	41,662,165	22,755,923	14,343,531	6,427,119	163,298,406	
- ลูกหนี้อื่น	1,365,125	8,507,079	13,266,488	4,520,806	14,664,727	12,412,058	54,736,283	
ค่าเผื่อผลขาดทุน								
- ลูกหนี้อื่น	(26,359)	(169,146)	(370,704)	(629,167)	(13,469,527)	-	(14,664,903)	
งบการเงินรวม								
ณ วันที่ 31		ยังไม่ถึง	ไม่เกิน 3			12 – 24	เกินกว่า	
ธันวาคม		กำหนดชำระ	เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	เดือน	24 เดือน	รวม
พ.ศ. 2563		บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
มูลค่าตามบัญชี								
ขั้นต้น								
- ลูกหนี้การค้า	18,013,808	8,706,580	7,430,626	2,227,749	7,164,773	7,748,053	51,291,589	
- ลูกหนี้อื่น	282,694	415,727	133,167	3,862,166	14,777,833	18,631,801	38,103,388	
- สินทรัพย์ที่เกิด								
จากสัญญา	-	-	-	29,582,015	1,407,727	1,928,174	32,917,916	
ค่าเผื่อผลขาดทุน								
- ลูกหนี้การค้า	-	-	-	-	(2,816,366)	(8,880,530)	(11,696,896)	
- ลูกหนี้อื่น	-	-	-	(1,380,260)	(7,578,085)	(13,431,917)	(22,390,262)	
- สินทรัพย์ที่เกิด								
จากสัญญา	-	-	-	-	(504,526)	(1,928,174)	(2,432,700)	

		งบการเงินเฉพาะกิจการ						
		ยังไม่ถึง กำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	12 - 24 เดือน	เกินกว่า 24 เดือน	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563		บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น								
- ลูกหนี้การค้า	-	419,928	-	-	-	904,500	1,370,406	2,694,834
- ลูกหนี้อื่น	854,201	2,918,235	449,523	1,076,179	14,375,501	4,158,426		23,832,065
ค่าเผื่อผลขาดทุน								
- ลูกหนี้อื่น	(26,359)	(169,146)	(370,704)	(629,167)	(13,469,527)		-	(14,664,903)
งบการเงินเฉพาะกิจการ								
		ยังไม่ถึง กำหนด	ไม่เกิน 3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	12 - 24 เดือน	เกินกว่า 24 เดือน	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563		บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น								
- ลูกหนี้การค้า	-	-	-	-	-	148,928	2,074,906	2,223,834
- ลูกหนี้อื่น	18,987	200,554	21,785	1,201,741	1,252,820	16,138,725		18,834,612
ค่าเผื่อผลขาดทุน								
- ลูกหนี้การค้า	-	-	-	-	-	-	(1,874,906)	(1,874,906)
- ลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	-	(20,580)	(14,747,089)	(14,767,669)



รายการกระทบยอดค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม - จำนวนตาม TAS 101	14,299,906	-
จำนวนที่ปรับปรุงกับกำไรสะสมต้นปี	14,664,903	-
ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563		
- จำนวนตาม TFRS 9 (พ.ศ. 2562: จำนวนตาม TAS 101)	28,964,809	-
รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนเพิ่มขึ้นในกำไรหรือขาดทุนในระหว่างปี	13,186,197	2,432,670
ตัดจำหน่ายลูกหนี้ที่ไม่สามารถเรียกชำระได้ในระหว่างปี	(6,428,079)	-
กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุน	(1,635,739)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม - จำนวนตาม TFRS 9	34,087,188	2,432,670
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม - จำนวนตาม TAS 101	3,215,996	-
จำนวนที่ปรับปรุงกับกำไรสะสมต้นปี	14,664,903	-
ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563		
- จำนวนตาม TFRS 9 (พ.ศ. 2562: จำนวนตาม TAS 101)	17,880,899	-
รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนเพิ่มขึ้นในกำไรหรือขาดทุนในระหว่างปี	20,580	-
ตัดจำหน่ายลูกหนี้ที่ไม่สามารถเรียกชำระได้ในระหว่างปี	(1,208,904)	-
กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุน	(50,000)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม - จำนวนตาม TFRS 9	16,642,575	-

5.2 สัญญาเช่า

กลุ่มกิจการได้นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติ โดยการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่ได้เคยถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (TAS 17) เรื่อง สัญญาเช่า สำหรับสัญญาเช่าที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และรถกอล์ฟที่มีอายุสัญญาเช่ามากกว่า 12 เดือน ทั้งนี้ หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติดังกล่าวจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินที่จะต้องชำระ คิดลดด้วยอัตรากู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 โดยอัตรากู้ยืมส่วนเพิ่มที่กลุ่มกิจการนำมาใช้ในการคิดลดดังกล่าวอยู่ระหว่างร้อยละ 4.61 ต่อปีถึงร้อยละ 5.78 ต่อปี

กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์เสมือนหนึ่งว่ากลุ่มกิจการได้นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันเริ่มต้นสัญญาเช่านั้น ซึ่งคำนวณจากอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มตามอายุทั้งหมดของสัญญา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ประเภทอื่น ๆ ด้วยจำนวนเดียวกับหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งคำนวณจากอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มตามอายุทั้งหมดของสัญญา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ปรับปรุงด้วยยอดยกมาของจำนวนเงินค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า หรือ ค่าเช่าค้างชำระที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ทั้งนี้ กลุ่มกิจการไม่มีสัญญาเช่าที่เป็นสัญญาที่สร้างภาระที่ต้องนำมาปรับปรุงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก

สำหรับสัญญาเช่าที่ได้มีกลุ่มกิจการได้รับรู้เป็นสัญญาเช่าการเงินนั้น จะรับรู้ด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงินและหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก โดยจัดประเภทเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ กลุ่มกิจการจะเริ่มนำข้อกำหนดของการรับรู้รายการภายใต้ TFRS 16 มาถือปฏิบัติกับรายการดังกล่าวภายหลังวันที่ถือปฏิบัติครั้งแรก

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	บาท	บาท
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ได้เปิดเผยไว้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	389,495,382	50,941,594
(หัก): ผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ณ วันที่นำใช้เป็นครั้งแรก	(173,080,324)	(1,235,805)
บวก: หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ได้รับรู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	6,499,665	-
(หัก): สัญญาเช่าระยะสั้นที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง และ		
สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง	(9,449,777)	(6,790,257)
(หัก): ส่วนของค่าบริการที่ได้อยู่ในภาระผูกพัน	(43,136,332)	(21,233,737)
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	170,328,614	21,681,795
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่หมุนเวียน	10,755,824	9,307,393
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	159,572,790	12,374,402
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	170,328,614	21,681,795

วิธีผ่อนปรนในทางปฏิบัติที่กลุ่มกิจการเลือกใช้

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

- ใช้อัตราคิดลดอัตราเดียวสำหรับกลุ่มสัญญาเช่าสินทรัพย์อ้างอิงที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันอย่างสมเหตุสมผล
- พิจารณาว่าสัญญาเช่าเป็นสัญญาที่สร้างภาระหรือไม่ตามการประเมินก่อนนำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติ
- ถือว่าสัญญาเช่าดำเนินงานที่มีอายุสัญญาเช่าคงเหลือน้อยกว่า 12 เดือนนับจากวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 เป็นสัญญาเช่าระยะสั้น
- ไม่รวมต้นทุนทางตรงเริ่มแรกในการวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ และ
- ใช้ข้อเท็จจริงที่ทราบภายหลังในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ในกรณีที่สัญญาให้สิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า

6 นโยบายการบัญชี

6.1 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม

ก) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการทั้งหมดที่กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมเมื่อกลุ่มกิจการรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ที่ได้รับการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ข) การร่วมกิจการ

เงินลงทุนในการร่วมกิจการจะถูกจัดประเภทเป็นการดำเนินงานร่วมกันหรือการร่วมค้า โดยขึ้นอยู่กับสิทธิและภาระผูกพันตามสัญญาของผู้เข้าร่วมการงานนั้นมากกว่าโครงสร้างรูปแบบทางกฎหมายของการร่วมกิจการ

การร่วมค้า

การร่วมกิจการจัดประเภทเป็นการร่วมค้าเมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น เงินลงทุนในการร่วมค้ารับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในการร่วมค้าบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค) การบันทึกเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

กลุ่มกิจการรับรู้เงินลงทุนเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยเงินที่จ่ายซื้อรวมกับต้นทุนทางตรงของเงินลงทุน

กลุ่มกิจการจะรับรู้มูลค่าภายหลังวันที่ได้มาของเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของผู้ได้รับการลงทุนตามสัดส่วนที่ผู้ลงทุนมีส่วนได้เสียอยู่ในกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาดังกล่าวข้างต้นจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุน

เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมคามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค่านั้นซึ่งรวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวอื่น กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค่านั้น เว้นแต่กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันหรือได้จ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันแทนบริษัทร่วมหรือการร่วมค้า

ง) รายการระหว่างกันในงบการเงินรวม

รายการยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกตัดออกตามสัดส่วนที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสียในบริษัทร่วม และการร่วมค้า ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่โอน

6.2 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

ก) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงิน

งบการเงินแสดงในสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกิจการและเป็นสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ข) รายการและยอดคงเหลือ

รายการที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

รายการกำไรและรายการขาดทุนที่เกิดจากการรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ได้บันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการรับรู้รายการกำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นด้วย ในทางตรงข้ามการรับรู้กำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรหรือขาดทุน องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนด้วย



6.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา และเงินเบิกเกินบัญชี

6.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระสำหรับการขายสินค้าและการให้บริการตามปกติธุรกิจ ซึ่งลูกหนี้โดยส่วนใหญ่จะมีระยะเวลาสินเชื่อ 30 - 60 วัน ดังนั้นลูกหนี้การค้าจึงแสดงอยู่ในรายการหมุนเวียน

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ยกเว้นในกรณีที่เป็นรายการที่มีองค์ประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มกิจการจะรับรู้ลูกหนี้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกลุ่มกิจการตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

ทั้งนี้ การพิจารณาการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุฯ ข้อ 6.7 ง)

6.5 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือของกลุ่มกิจการประกอบด้วย ที่ดินและบ้านอยู่อาศัย และคอนโดมิเนียมที่การก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว วัตถุดิบ งานระหว่างทำ สินค้าสำเร็จรูปและวัสดุสิ้นเปลือง สินค้าคงเหลือแสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนของสินค้าคงเหลือประเภทที่ดินและบ้านอยู่อาศัย คำนวณโดยวิธีเฉพาะเจาะจงสำหรับค่าก่อสร้างและวิธีถัวเฉลี่ยสำหรับค่าที่ดินและค่าส่วนกลาง สินค้าคงเหลือประเภทคอนโดมิเนียมคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยสำหรับค่าก่อสร้าง ค่าที่ดิน และค่าส่วนกลาง ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน การพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง มูลค่าสุทธิที่จะได้รับประมาณจากราคาปกติที่คาดว่าจะขายได้ของธุรกิจหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นเพื่อให้สินค้านั้นสำเร็จรูปรวมถึงค่าใช้จ่ายในการขาย

ต้นทุนของวัตถุดิบ งานระหว่างทำ สินค้าสำเร็จรูปและวัสดุสิ้นเปลือง คำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ย ต้นทุนของการซื้อประกอบด้วยราคาซื้อและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินค้านั้น เช่น ค่าอากรขาเข้าและค่าขนส่ง หักด้วยส่วนลดที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ส่วนยอมให้หรือเงินที่ได้รับคืน ต้นทุนของสินค้าสำเร็จรูปและงานระหว่างทำประกอบด้วยค่าออกแบบ ค่าวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรง ค่าใช้จ่ายอื่นทางตรง และค่าสูญหายในการผลิตซึ่งปันส่วนตามเกณฑ์การดำเนินงานตามปกติ แต่ไม่รวมต้นทุนการกู้ยืม มูลค่าสุทธิที่จะได้รับประมาณจากราคาปกติที่คาดว่าจะขายได้ตามปกติธุรกิจหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นเพื่อให้สินค้านั้นสำเร็จรูปรวมถึงค่าใช้จ่ายในการขาย กลุ่มกิจการบันทึกบัญชีค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าเก่า ล้าสมัย หรือเสื่อมคุณภาพเท่าที่จำเป็น

6.6 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหักด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนของโครงการ ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน การพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะถูกโอนไปเป็นสินค้าคงเหลือเมื่อการก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว

6.7 สินทรัพย์ทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ก) การจัดประเภท

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

- รายการที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม (ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือผ่านกำไรหรือขาดทุน) และ
- รายการที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มกิจการจะสามารถจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ใหม่ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เท่านั้น

สำหรับเงินลงทุนในตราสารทุน กลุ่มกิจการสามารถเลือก (ซึ่งไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้) ที่จะวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุน ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน (FVPL) หรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) ยกเว้นเงินลงทุนในตราสารทุนที่ถือไว้เพื่อค่าจะวัดมูลค่าด้วย FVPL เท่านั้น

ข) การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายการ ณ วันที่ทำรายการค้า ซึ่งเป็นวันที่กลุ่มกิจการเข้าทำรายการซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้น โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกลุ่มกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

ค) การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มกิจการจะพิจารณาสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งมีอนุพันธ์แฝงในภาพรวมว่าลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่

ง) การด้อยค่า

กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ในการรับรู้การด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นตามประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตตลอดอายุของสินทรัพย์ดังกล่าวตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการเริ่มรับรู้ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ ทั้งนี้เนื่องจากสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญานั้นเป็นงานที่ส่งมอบแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บซึ่งมีลักษณะความเสี่ยงใกล้เคียงกับลูกหนี้สำหรับสัญญาประเภทเดียวกัน ผู้บริหารจึงได้ใช้อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้กับสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่เกี่ยวข้องด้วย อัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

ประมาณการอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากประวัติการชำระเงินจากการขายในช่วงระยะเวลา 36 เดือนก่อนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 และประสบการณ์ผลขาดทุนด้านเครดิตที่เกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้กลุ่มกิจการเลือกนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวเพื่อลดผลกระทบจาก COVID-19 ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่มีการคาดการณ์ไปในอนาคต (Forward-looking information) มาใช้ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตามวิธีอย่างง่าย (Simplified approach) สำหรับ ลูกหนี้การค้า แต่กลุ่มกิจการเลือกใช้ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตในอดีต มาประกอบกับดุลยพินิจของผู้บริหาร ในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น การด้อยค่าที่รับรู้ตามวิธีดังกล่าวได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุฯ ข้อ 5.1

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กลุ่มกิจการใช้วิธีการทั่วไป (General approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหรือตลอดอายุสินทรัพย์ ขึ้นอยู่กับว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าตั้งแต่เริ่มรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

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

กลุ่มกิจการพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบกับประสบการณ์ในอดีต โดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่รับรู้เกิดจากประมาณการความน่าจะเป็นของผลขาดทุนด้านเครดิตถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (เช่น มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับทั้งหมดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) โดยจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับ หมายถึงผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดและกระแสเงินสดซึ่งกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับ คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อแรกเริ่มของสัญญา

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยสะท้อนถึงปัจจัยต่อไปนี้

- จำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับถ่วงน้ำหนักตามประมาณการความน่าจะเป็น
  - มูลค่าเงินตามเวลา และ
  - ข้อมูลสนับสนุนและความสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน เกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีต สภาพการณ์ในปัจจุบัน และการคาดการณ์ไปในอนาคต
- ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน และแสดงรวมอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

เงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน

เงินลงทุนอื่นนอกเหนือจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า รับรู้มูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งหมายถึงมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ให้ไปเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายทางตรงอื่นๆ

เงินลงทุนทั่วไป

เงินลงทุนทั่วไปแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า

6.8 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์รับรู้รายการวัดมูลค่าด้วยราคาทุน หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือรับรู้แยกเป็นอีกสินทรัพย์หนึ่งตามความเหมาะสมเมื่อต้นทุนนั้นคาดว่าจะให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตแก่บริษัทและต้นทุนดังกล่าวสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ มูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออก สำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่นๆ กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ที่ดินไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรงเพื่อลดราคาทุนของสินทรัพย์แต่ละชนิดตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

	จำนวนปี
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	5 ถึง 10 ปี
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	5 ถึง 20 ปี
เครื่องจักร	5 ถึง 10 ปี
เครื่องมือเครื่องใช้และอุปกรณ์สำนักงาน	3 ถึง 10 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี
ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสม	
ในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน มูลค่าตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทันที	



ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์คำนวณโดยเปรียบเทียบจากสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการ  
จำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

6.9 ค่าความนิยม

ค่าความนิยมที่เกิดจากการได้มาซึ่งบริษัทย่อย (หมายเหตุฯ ข้อ 24) จะแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงฐานะการเงินรวม

ค่าความนิยมที่รับรู้จะต้องถูกทดสอบการด้อยค่าทุกปี และแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม ค่าเผื่อการด้อยค่าของ  
ค่าความนิยมที่รับรู้แล้วจะไม่มีกรกลับรายการ ทั้งนี้มูลค่าคงเหลือตามบัญชีของค่าความนิยมจะถูกรวมคำนวณในกำไรหรือขาดทุนเมื่อ  
มีการขายกิจการ

ในการทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยม ค่าความนิยมจะถูกปันส่วนไปยังหน่วยที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสด โดยที่หน่วยนั้นอาจจะ  
เป็นหน่วยเดียวหรือหลายหน่วยรวมกันซึ่งคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากการรวมธุรกิจ ที่เกิดความนิยมเกิดขึ้นและระบุส่วนงาน  
ดำเนินงานได้

6.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

ต้นทุนในการพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุการให้ประโยชน์ตาม  
ประมาณการซึ่งกลุ่มกิจการประมาณการไว้ที่ 5 ปี

6.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มกิจการไม่ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ที่ไม่ทราบได้แน่นอน แต่จะทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำ  
ทุกปี และเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า สำหรับสินทรัพย์อื่น กลุ่มกิจการจะทดสอบ  
การด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อ  
มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน หมายถึง จำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่า  
ยุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้

เมื่อมีเหตุให้เชื่อว่าสาเหตุที่ทำให้เกิดการด้อยค่าในอดีตได้หมดไปกลุ่มกิจการจะกลับรายการขาดทุนจากด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์  
อื่นๆ ที่ไม่ใช่ค่าความนิยม

6.12 สัญญาเช่า

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

กลุ่มกิจการรับรู้สัญญาเช่าเมื่อกลุ่มกิจการสามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญา  
เช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะปันส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน  
ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ กลุ่มกิจการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์  
สิทธิการใช้ตามวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า

กลุ่มกิจการปันส่วนสิ่งตอบแทนในสัญญาไปยังส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่าตาม  
ราคาเอกเทศเปรียบเทียบของแต่ละส่วนประกอบ ยกเว้นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า โดยกลุ่มกิจการเลือก  
ที่จะไม่แยกส่วนประกอบของสัญญา และรวมแต่ละส่วนประกอบเป็นส่วนประกอบที่เป็นการเช่าเท่านั้น

สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบัน หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่าย  
ชำระตามสัญญาเช่า ดังนี้

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

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในช่วงการต่ออายุสัญญาเช่าได้รวมอยู่ในการคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่า หากกลุ่มกิจการมีความ  
แน่นอนอย่างสมเหตุสมผลในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการจะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กลุ่มกิจการจะ  
คิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ใน  
สภาวะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้ด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย

- จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า
- ค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา สุทธิจากเงินจุใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า
- ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก และ
- ต้นทุนการปรับสภาพสินทรัพย์

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

**สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า**

เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่า) จะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่านั้น

การรับรู้เมื่อเริ่มแรกของสัญญาเช่าทางการเงินจะบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะปันส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้าง โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าจะบันทึกหักจากค่าใช้จ่ายทางการเงิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า

**6.13 หนี้สินทางการเงิน**

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

**ก) การจัดประเภท**

กลุ่มกิจการจะพิจารณาจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนโดยพิจารณาภาระผูกพันตามสัญญา ดังนี้

- หากกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันตามสัญญาที่จะต้องส่งมอบเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่นให้กับกิจการอื่น โดยไม่สามารถปฏิเสธการชำระหรือเลื่อนการชำระออกไปอย่างไม่มีกำหนดได้นั้น เครื่องมือทางการเงินนั้นจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน เว้นแต่ว่าการชาระนั้นสามารถชำระโดยการออกตราสารทุนของกลุ่มกิจการเองด้วยจำนวนตราสารทุนที่คงที่ เพื่อแลกเปลี่ยนกับจำนวนเงินที่คงที่
- หากกลุ่มกิจการไม่มีการผูกพันตามสัญญาหรือสามารถเลื่อนการชำระภาระผูกพันตามสัญญาไปได้ เครื่องมือทางการเงินดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นตราสารทุน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลานานอย่างน้อย 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

**ข) การวัดมูลค่า**

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มกิจการต้องวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินทั้งหมดภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

**ค) การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา**

กลุ่มกิจการตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไปหรือสิ้นสุดลงแล้ว

หากกลุ่มกิจการมีการเจรจาต่อรองหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหนี้สินทางการเงิน กลุ่มกิจการจะต้องพิจารณาว่ารายการดังกล่าวเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการหรือไม่ หากเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะต้องรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินใหม่นั้น และตัดรายการหนี้สินทางการเงินนั้นด้วยมูลค่าตามบัญชีที่เหลืออยู่ และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไร/ขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

หากกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วว่าการต่อรองเงื่อนไขดังกล่าวไม่เข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะปรับปรุงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินโดยการคิดลดกระแสเงินสดใหม่ตามสัญญาด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม (Original effective interest rate) ของหนี้สินทางการเงินนั้น และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดก่อนวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

**เงินกู้ยืม**

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้ยืมมาจะรับรู้เป็นค่าธรรมเนียมรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน ซึ่งจะนำไปรวมคำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง หากมีความเป็นไปได้ที่จะไม่ถอนเงิน ค่าธรรมเนียมนี้จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าและตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มกิจการจะตัดรายการเงินกู้ยืมออกจากงบแสดงฐานะการเงินเมื่อภาระผูกพันตามสัญญานั้นได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้ถูกยกเลิกไปหรือสิ้นสุดลง ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่สิ้นสุดลงหรือที่ได้โอนให้กับกิจการอื่นและสิ่งตอบแทนที่จ่ายซึ่งรวมถึงสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดที่โอนไปหรือหนี้สินที่รับมาจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงิน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลานานอย่างน้อย 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน



6.14 ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของเจ้าของ

ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวด ๆ ในกรณีที่การนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับความตีความ กลุ่มกิจการจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระแก่หน่วยงานจัดเก็บภาษี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลต่างชั่วคราวที่เกิดจากเหตุการณ์ต่อไปนี้

- การรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีและทางภาษี
- ผลต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่กลุ่มกิจการสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับรายการผลต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์ สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

ทั้งนี้ กลุ่มกิจการเลือกนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวเพื่อลดผลกระทบจาก COVID-19 ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ COVID-19 ซึ่งเป็นสถานการณ์ที่มีความไม่แน่นอน มารวมในการพิจารณาประมาณการความเพียงพอของกำไรทางภาษีที่จะเกิดขึ้นในอนาคตเพื่อจะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี แต่กลุ่มกิจการจะลดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีลง เมื่อเห็นว่าไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะมีกำไรทางภาษีเพียงพอเพื่อที่จะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีดังกล่าว

6.15 ผลประโยชน์พนักงาน

6.15.1) ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น คือ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใน 12 เดือนหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี เช่น ค่าจ้าง เงินเดือน และโบนัสของพนักงานปัจจุบันรับรู้ตามช่วงเวลาการให้บริการของพนักงานไปจนถึงวันสิ้นสุดรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการจะบันทึกหนี้สินด้วยจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

6.15.2) โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามความสมัครใจ กลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมเมื่อได้จ่ายเงินสมทบแล้ว เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

6.15.3) ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ กำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ โดยมักขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทนเมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของพันธบัตรรัฐบาลใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของเจ้าของผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น และรวมอยู่ในกำไรสะสมในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของ

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

6.15.4) ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง

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

6.16 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

6.17 การรับรู้รายได้

รายได้หลักรวมถึงรายได้ที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท รวมถึงรายได้อื่น ๆ ที่กลุ่มกิจการได้รับจากการขนส่งสินค้า และให้บริการในกิจกรรมตามปกติของธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งกลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อมีการส่งมอบสินค้าหรือให้บริการโดยกลุ่มกิจการคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเงินจากการส่งมอบสินค้าหรือให้บริการดังกล่าว

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กลุ่มกิจการจะต้องส่งมอบสินค้าหรือให้บริการหลายประเภท กลุ่มกิจการต้องบันทึกรายได้โดยแยกแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติออกจากกัน และต้องปันส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศหรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากจากกันเมื่อกลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

การขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้ประกอบด้วยมูลค่ายุติธรรมที่จะได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์และที่ให้บริการซึ่งเกิดขึ้นจากกิจกรรมตามปกติของกลุ่มกิจการ โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว โดยเป็นจำนวนเงินที่สุทธิจากเงินคืนและส่วนลด รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อผู้ซื้อรับโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

การก่อสร้าง

รายได้จากการก่อสร้างรวมถึงสัญญาการให้บริการด้านการก่อสร้างสำหรับงานก่อสร้างโยธา กิจกรรมการก่อสร้างของกลุ่มกิจการเป็นการสร้างหรือทำให้สินทรัพย์ (งานระหว่างก่อสร้าง) ที่ลูกค้ามีอำนาจควบคุมอยู่เพิ่มขึ้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งโดยอ้างอิงจากระดับความคืบหน้าในการก่อสร้าง ตามประมาณการล่าสุดของมูลค่าของสัญญาและขั้นความสำเร็จของงาน โดยอ้างอิงจากความคืบหน้าทางกายภาพ

ค่าชดเชยจากการเรียกร้อง ราคาตามสัญญาที่เปลี่ยนแปลงไป และค่าปรับจากความล่าช้าจากการก่อสร้างถือเป็นสิ่งตอบแทนผันแปรและรวมอยู่ในรายได้ตามสัญญาหากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่การกลับรายการอย่างมีสาระสำคัญจะไม่เกิดขึ้นในอนาคต

การขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้าประกอบด้วยมูลค่ายุติธรรมที่จะได้รับจากการขายสินค้าซึ่งเกิดขึ้นจากกิจกรรมตามปกติของกลุ่มกิจการ รายได้จะแสดงด้วยจำนวนเงินสุทธิจากภาษีขาย การรับคืน เงินคืนและส่วนลด โดยไม่รวมรายการขายภายในกลุ่มกิจการสำหรับงบการเงินรวม รายได้จากการขายสินค้ารับรู้เมื่อผู้ซื้อรับโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของสินค้า

ดอกเบี้ยรับและเงินปันผล

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุและพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของบริษัท ส่วนรายได้เงินปันผลรับรู้เมื่อสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลนั้นเกิดขึ้น

รายได้อื่น

รายได้อื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

6.18 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลจ่ายบันทึกในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เงินปันผลระหว่างกาลบันทึกในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท

6.19 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ กรรมการผู้จัดการที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

7 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

7.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กิจกรรมของกลุ่มกิจการย่อมมีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงด้านมูลค่ายุติธรรมอันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านกระแสเงินสดอันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและความเสี่ยงด้านราคา) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกลุ่มกิจการจึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกลุ่มกิจการให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้

การจัดการความเสี่ยงดำเนินงานโดยฝ่ายบริหารเงินส่วนกลาง (ส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มกิจการ) เป็นไปตามนโยบายที่อนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท ส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มกิจการจะชี้ประเด็น ประเมิน และป้องกันความเสี่ยงทางการเงินด้วยการร่วมมือกันทำงานอย่างใกล้ชิดกับหน่วยปฏิบัติงานต่างๆ ภายในกลุ่มกิจการ



7.1.1 ความเสี่ยงจากกระแสเงินสดและอัตราดอกเบี้ย

รายได้และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มกิจการส่วนใหญ่ไม่ขึ้นกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยจากเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มกิจการมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวหรืออัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน กลุ่มกิจการพิจารณาว่าความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยไม่เป็นนัยสำคัญเนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่มีดอกเบี้ยมีจำนวนใกล้เคียงกัน

กลุ่มกิจการและบริษัทไม่ได้ดำเนินการบัญชีป้องกันความเสี่ยงมาถือปฏิบัติ

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

รายการกำไรหรือขาดทุนจะมีความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืม ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
อัตราดอกเบี้ย - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0*	(35,107,625)	(4,733,613)
อัตราดอกเบี้ย - ลดลงร้อยละ 1.0*	35,107,625	4,733,613

\* โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่

7.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตโดยส่วนใหญ่เกิดจากรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด กระแสเงินสดตามสัญญาของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย รวมถึงความเสี่ยงด้านสินเชื่อแก่ลูกค้าและลูกหนี้ค้าง

ก) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มกิจการและบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงิน 4 ประเภทที่ต้องมีการพิจารณาตามโมเดลการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
- สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา
- เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น

แม้ว่ากลุ่มกิจการจะมีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดซึ่งเข้าเงื่อนไขการพิจารณาการด้อยค่าภายใต้ TFRS 9 แต่กลุ่มกิจการพิจารณาว่าการด้อยค่าของรายการดังกล่าวเป็นจำนวนเงินที่ไม่มีนัยสำคัญ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งคำนวณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นทั้งหมด

ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกัน และตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ ทั้งนี้เนื่องจากสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญานั้นเป็นงานที่ส่งมอบแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บซึ่งมีลักษณะความเสี่ยงใกล้เคียงกับลูกหนี้สำหรับสัญญาประเภทเดียวกัน ผู้บริหารจึงได้ใช้อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้กับสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่เกี่ยวข้องด้วย อัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

ประมาณการอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากประวัติการชำระเงินจากการขายในช่วงระยะเวลา 24 เดือน ก่อนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563

บนหลักการดังกล่าว ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตและรายการกระทบยอดค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่นและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 แสดงอยู่ในหมายเหตุฯ ข้อ 5.1

กลุ่มกิจการและบริษัทจะตัดจำหน่ายลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเมื่อคาดว่าจะไม่ได้รับชำระคืน ข้อบ่งชี้ที่คาดว่าจะไม่ได้รับชำระคืน เช่น การไม่ยอมปฏิบัติตามแผนการชำระหนี้หรือทยอยชำระหนี้ ไม่มีการชำระเงินตามสัญญาหรือไม่สามารถติดต่อได้เป็นระยะเวลามากกว่า 365 วัน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจะแสดงเป็นผลขาดทุนจากการด้อยค่าสุทธิในกำไรจากการดำเนินงาน การได้รับชำระหนี้คืนจากจำนวนที่ได้ตัดจำหน่ายไปจะถูกบันทึกกลับรายการในรายการเดียวกันกับที่ได้บันทึกผลขาดทุนไป

นโยบายการบัญชีสำหรับการพิจารณาค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีเปรียบเทียบ

สำหรับปี พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการได้พิจารณารับรู้ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่ามีการผลขาดทุนที่เกิดขึ้น เช่น การที่ไม่สามารถเรียกให้ชำระหนี้ได้ โดยที่ไม่ได้มีการพิจารณาถึงความเสี่ยงด้านเครดิตที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ หรือมีการค้างชำระไม่เกิน 365 วัน เป็นต้น ดังนั้นจำนวนผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นและผลขาดทุนจากหนี้สงสัยจะสูญจึงไม่สามารถเปรียบเทียบกันได้

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย วิธีการประเมินผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จะประเมินจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าสำหรับลูกหนี้ที่ไม่ได้มีการเพิ่มขึ้นของความเสียหายด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ และประเมินผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับเงินให้กู้ยืมที่มีการเพิ่มขึ้นของความเสียหายด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ ซึ่งกิจการไม่มีการตั้งผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2563

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการอื่น

บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่กิจการอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย วิธีการประเมินผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จะประเมิน โดยรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าสำหรับลูกหนี้ที่ไม่ได้มีการเพิ่มขึ้นของความเสียหายด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ และประเมินผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับเงินให้กู้ยืมที่มีการเพิ่มขึ้นของความเสียหายด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ ซึ่งกิจการไม่มีการตั้งผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับเงินให้กู้ยืมแก่กิจการอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2563

7.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือการมีจำนวนเงินสดและการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี กลุ่มกิจการมีเงินฝากธนาคารที่สามารถเบิกใช้ได้ทันทีจำนวน 136.97 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : จำนวน 371.56 ล้านบาท) เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารสภาพคล่องของกลุ่มกิจการ จากลักษณะของการดำเนินธุรกิจของกลุ่มกิจการซึ่งเป็นธุรกิจที่มีความยืดหยุ่นและเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ส่วนงานบริหารการเงินของกลุ่มกิจการได้คงไว้ซึ่งความยืดหยุ่นในแหล่งเงินทุนโดยการคงไว้ซึ่งวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอ

8 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่องและอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่นๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

ก) มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่า กลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการเลือกวิธีการและตั้งข้อสมมติฐานซึ่งส่วนใหญ่อ้างอิงจากสถานะของตลาดที่มีอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ข) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินอ้างอิงจากสมมติฐานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงในการผิदनชำระหนี้และอัตราการขาดทุนที่คาดว่าจะเกิด กลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการประเมินข้อสมมติฐานเหล่านี้ และพิจารณาเลือกปัจจัยที่ส่งผลต่อการคำนวณการด้อยค่าบนพื้นฐานของข้อมูลในอดีตของกลุ่มกิจการและสภาวะแวดล้อมทางตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ค) การรับรู้รายได้จากการก่อสร้าง

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้ตามสัญญารับเหมาก่อสร้างโดยวิธีการรับรู้รายได้ตามขั้นความสำเร็จของงาน กลุ่มกิจการพิจารณาขั้นความสำเร็จของงานจากความก้าวหน้าของงานก่อสร้างที่ทำเสร็จจริง ซึ่งประเมินโดยวิศวกรโครงการ

ง) การประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยม

กลุ่มกิจการทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปี โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดพิจารณาจากการคำนวณมูลค่าจากการใช้ ทั้งนี้การคำนวณดังกล่าวอาศัยการประมาณการโดยตามที่ได้กล่าวในหมายเหตุฯ ข้อ 6.9

จ) ค่าเผื่อมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของสินค้าคงเหลือ

ในการประมาณค่าเผื่อมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการเคลื่อนไหวซ้ำโดยคำนึงถึงสภาพเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

ฉ) ประมาณการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

กลุ่มกิจการทดสอบการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดซึ่งพิจารณาจากการคำนวณมูลค่าจากการใช้หรือการคำนวณมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนในการขายของสินทรัพย์ตามความเหมาะสม การคำนวณดังกล่าวอาศัยการประมาณการ



9 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

	งบการเงินรวม											
	อสังหาริมทรัพย์			รับเหมาก่อสร้าง			อื่นๆ			รวม		
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากการดำเนินงานธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้บริการรับเหมาก่อสร้างในประเทศ ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานพิจารณาผลการดำเนินงานจากข้อมูลในลักษณะเดียวกันกับที่นำเสนอในงบการเงินนี้	2,210,899,163	2,441,063,503	294,551,274	218,356,996	39,509,655	230,712,095	(77,090,296)	(183,151,512)	2,467,869,796	2,706,981,082	-	-
รายได้ระหว่างส่วนงาน	19,080,275	(6,130,000)	(78,204,338)	(31,677,645)	(17,966,233)	(145,343,867)	77,090,296	183,151,512	-	-	-	-
รายได้จากลูกค้าภายนอก	2,229,979,438	2,434,933,503	216,346,936	186,679,351	21,543,422	85,368,228	-	-	2,467,869,796	2,706,981,082	-	-
ประเภทของการรับรู้รายได้:												
ณ จุดใดจุดหนึ่ง	2,229,979,438	2,434,933,503	-	-	21,543,422	85,368,228	-	-	2,251,522,860	2,520,301,731	-	-
ตลอดช่วงระยะเวลา	-	-	216,346,936	186,679,351	-	-	-	-	216,346,936	186,679,351	-	-
	2,229,979,438	2,434,933,503	216,346,936	186,679,351	21,543,422	85,368,228	-	-	2,467,869,796	2,706,981,082	-	-
กำไรขั้นต้น	720,984,669	915,185,394	11,407,855	16,266,017	14,495,894	44,711,039	22,211,770	(29,626,077)	769,100,188	946,536,373	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(685,524,655)	(868,266,623)	(54,755,889)	(65,882,027)	(82,012,091)	(80,429,587)	174,933,874	226,653,538	(647,358,761)	(787,924,699)	-	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	199,484,966	666,767,301	(54,521,119)	(56,408,264)	(83,181,325)	(51,189,578)	(18,791,058)	(429,714,510)	42,991,464	129,454,949	-	-
(ค่าใช้จ่าย) ผลประโยชน์ภาษีเงินได้	(41,410,849)	(55,064,232)	8,882,308	10,933,728	10,318,016	10,186,112	758,216	3,943,107	(21,452,309)	(30,001,285)	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	158,074,117	611,703,069	(45,638,811)	(45,474,536)	(73,709,923)	(41,003,466)	(18,032,842)	(425,771,403)	20,692,541	99,453,664	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา	854,609,450	1,280,065,200	30,859,898	30,826,698	-	-	-	-	885,469,348	1,310,891,898	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	216,278,430	278,122,727	15,231,597	36,528,190	196,592,470	208,795,565	29,693,417	36,476,982	457,795,914	559,923,464	-	-
รวมสินทรัพย์	16,845,397,450	16,739,313,952	718,306,072	665,883,784	576,519,048	642,620,441	(5,487,573,693)	(5,149,832,527)	12,652,648,877	12,897,985,650	-	-

บริษัท เนอวานา ไดอ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีต่อการเปิดเผยข้อมูลตามส่วนงาน

รายการกำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้ (EBITDA) ที่ปรับปรุงใหม่ สินทรัพย์ของส่วนงาน และหนี้สินของส่วนงานเพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีข้างต้น ดังนี้

	งบการเงินรวม		
	EBITDA ตามที่ปรับปรุงใหม่	สินทรัพย์ของส่วนงาน	หนี้สินของส่วนงาน
	บาท	บาท	บาท
อสังหาริมทรัพย์	11,901,455	332,949,512	301,011,234
รับเหมาก่อสร้าง	734,813	21,744,841	22,479,654
	12,636,268	354,694,353	323,490,888

10 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสดในมือ	338,585	2,481,200	153,710	172,970
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	1,482,248	22,622,743	64,813	12,488,739
- ออมทรัพย์	134,893,669	346,264,729	2,484,655	94,463,416
- ฝากประจำ	257,787	194,978	257,787	194,978
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	136,972,289	371,563,650	2,960,965	107,320,103

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ร้อยละ 0.05 ถึงร้อยละ 0.55 ต่อปี (พ.ศ. 2562 : อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.10 ถึงร้อยละ 0.625 ต่อปี) ตามลำดับ

เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นเงินฝากออมทรัพย์ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภคและค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน (บาท)	28,703,250	32,743,250	7,811,070	5,851,070
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	0.00 - 0.30	0.00 - 0.75	0.30	0.25

11 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้า	51,291,589	163,298,406	2,223,834	2,694,834
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (พ.ศ. 2562 : ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตาม TAS 101)	(11,696,896)	(7,797,116)	(1,874,906)	(1,974,906)
ลูกหนี้การค้า สุทธิ	39,594,693	155,501,290	348,928	719,928
ลูกหนี้อื่น	69,780,455	120,985,407	33,420,534	46,861,915
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (พ.ศ. 2562 : ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตาม TAS 101)	(22,390,262)	(6,502,790)	(14,767,669)	(1,241,090)
ลูกหนี้อื่น สุทธิ	47,390,193	114,482,617	18,652,865	45,620,825
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างและสินค้า	167,429,645	218,201,260	32,986,928	63,013,449
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	15,393,822	30,133,975	4,166,033	7,488,342
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ	269,808,353	518,319,142	56,154,754	116,842,544

การด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ข้อมูลเกี่ยวกับค่าเผื่อการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุฯ ข้อ 5.1

12 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการได้จัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		
	ราคาทุน	รวมราคา	
ข้อมูลระดับขั้นที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม	ตัดจำหน่าย	ตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2	3,014,673,171	3,014,673,171
รวมหนี้สิน		3,014,673,171	3,014,673,171
			2,973,901,333

เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน แสดงด้วยมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตลาดจากสถาบันการเงิน

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายต่อไปนี้มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี

งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
สินทรัพย์ทางการเงิน	สินทรัพย์ทางการเงิน
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ	- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ
- ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	- ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ สุทธิ	- เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย
- เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	- เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน
- เงินให้กู้ยืมระยะยาว	- เงินให้กู้ยืมระยะยาว
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น
หนี้สินทางการเงิน	หนี้สินทางการเงิน
- เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	- เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น
- เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	- เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	- ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี
- หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี สุทธิ	- หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี สุทธิ
- เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย
- เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	- เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน
- หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - เงินรับล่วงหน้าตามสัญญา	- เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า
- ก่อสร้างจากลูกค้า	- หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - เงินรับล่วงหน้าตามสัญญา
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น	- ก่อสร้างจากลูกค้า
- หุ้นกู้	- หนี้สินหมุนเวียนอื่น
- หนี้สินตามสัญญาเช่า สุทธิ	- เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
	- หุ้นกู้
	- หนี้สินตามสัญญาเช่า สุทธิ



13 สินค้าคงเหลือ - สุทธิ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ที่ดิน	341,685,252	397,417,017	322,104,966	361,323,661
บ้านและที่ดิน	678,454,309	738,993,159	411,029,699	445,127,006
ห้องชุดในอาคารชุด	1,758,803,368	1,365,109,665	-	-
วัตถุดิบ	78,323,275	116,293,988	272,261	272,261
งานระหว่างทำ	8,371,855	9,710,078	-	-
สินค้าสำเร็จรูป	72,143,201	45,811,420	-	-
วัสดุสิ้นเปลือง	2,579,860	2,962,387	-	-
หัก ค่าเผื่อสำหรับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ				
- วัตถุดิบ	(2,032,419)	-	-	-
- สินค้าสำเร็จรูป	(9,308,350)	-	-	-
รวมสินค้าคงเหลือ สุทธิ	2,929,020,351	2,676,297,714	733,406,926	806,722,928

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการและบริษัทใช้ที่ดิน บ้านและที่ดินและห้องชุดในอาคารชุดข้างต้นจำนวน 2,793.02 ล้านบาท และ 733.13 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : จำนวน 2,441.79 ล้านบาท และ 795.88 ล้านบาท) ตามลำดับ วางเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาว (หมายเหตุฯ ข้อ 28)

ต้นทุนของสินค้าคงเหลือในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายและรวมอยู่ในต้นทุนขายเป็นจำนวน 1,512.16 ล้านบาท และ 386.80 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : จำนวน 1,592.02 ล้านบาท และ 551.69 ล้านบาท) ตามลำดับ

ต้นทุนขายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนระหว่างปี พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนขายและต้นทุนบริการ	1,512,157,245	1,592,022,734	386,802,774	551,691,369
รับรู้ค่าเผื่อสินค้าคงเหลือเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ				
เพิ่มขึ้นในกำไรหรือขาดทุน	11,340,769	-	-	-

14 ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	4,813,942,461	4,143,590,842	732,365,254	405,238,672
งานระหว่างก่อสร้าง	1,118,496,534	1,923,689,225	240,157,153	265,605,721
งานสาธารณูปโภค	622,184,490	326,738,222	217,340,943	238,299,797
ค่าใช้จ่ายอื่นในการพัฒนาโครงการ	131,488,848	109,642,683	78,031,933	92,492,084
รวมต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	6,686,112,333	6,503,660,972	1,267,895,283	1,001,636,274

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการและบริษัทใช้ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างข้างต้นจำนวน 6,379.10 ล้านบาท และ 1,248.15 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : จำนวน 6,084.13 ล้านบาท และ 966.70 ล้านบาท) ตามลำดับ วางเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาว (หมายเหตุฯ ข้อ 28)

ในระหว่างปี พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการและบริษัทได้บันทึกต้นทุนเงินกู้ยืมรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จำนวน 128.55 ล้านบาท และ 18.60 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : จำนวน 174.30 ล้านบาท และ 53.18 ล้านบาท) ตามลำดับ ในการคำนวณต้นทุนที่รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ กลุ่มกิจการและบริษัทใช้อัตราตั้งขึ้นเป็นทุนร้อยละ 4.97 ถึง 5.43 ต่อปี (พ.ศ. 2562 : ร้อยละ 4.88 ถึง 5.30 ต่อปี) ตามลำดับ อัตราตั้งขึ้นเป็นทุนดังกล่าวเป็นอัตราต้นทุนการกู้ยืมที่นำมาใช้เป็นเงินทุนในการก่อสร้างโครงการ

15 สินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับสัญญากับลูกค้า

ก) สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	32,917,916	44,366,771	-	-
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนรวมสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(2,432,700)	-	-	-
รวมสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	30,485,216	44,366,771	-	-

ข้อมูลเกี่ยวกับค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุฯ ข้อ 5.1

บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ข) หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	63,125,286	43,054,868	539,551	622,991
รวมหนี้สินที่เกิดจากสัญญา	63,125,286	43,054,868	539,551	622,991

16 เงินมัดจำค่าที่ดิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการทำสัญญาซื้อที่ดินรวมมูลค่า 97.47 ล้านบาท และมีมูลค่าเงินมัดจำคงเหลือจำนวน 8.07 ล้านบาท ซึ่งจะมีกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ภายในปี พ.ศ. 2564 (พ.ศ. 2562 : กลุ่มกิจการทำสัญญาซื้อที่ดินมูลค่าทั้งสิ้น 346.32 ล้านบาท และมีมูลค่าเงินมัดจำคงเหลือจำนวน 31.48 ล้านบาท)

17 เงินลงทุนในบริษัทย่อย สุทธิ

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังนี้

ชื่อบริษัท	ประเทศที่ จด ทะเบียน	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
			สัดส่วน		เงินลงทุนตามวิธีราคาทุน	
			ความเป็นเจ้าของ			
			31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	31 ธันวาคม พ.ศ. 2562
			%	%	บาท	บาท
บริษัทย่อย						
		ก่อสร้าง				
บริษัท เนอวานา คอนสตรัคชัน จำกัด	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	139,999,800	139,999,800
บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	149,999,800	149,999,800
บริษัท เนอวานา ยู จำกัด	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	79,999,800	79,999,800
บริษัท เอ็นวีดีเอ จำกัด	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	64,999,800	64,999,800
บริษัท เนอวานา ริเวอร์ จำกัด	ไทย	ผลิตคอนกรีต	69.99	69.99	213,499,900	213,499,900
บริษัท คิวเทค โปรดักส์ จำกัด	ไทย	สำเร็จรูป	99.99	99.99	83,099,900	43,099,980
บริษัท เอเทค เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	ไทย	ซื้อขายไป	99.99	99.99	6,600,400	6,600,400
บริษัท ดีจี โฮม เซ็นเตอร์ จำกัด	ไทย	ก่อสร้าง	99.99	99.99	5,840,000	5,840,000
					744,039,400	704,039,480
					(5,840,000)	(5,840,000)
					738,199,400	698,199,480
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนใน ย่อย						
เงินลงทุนในบริษัทย่อย สุทธิ						

บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ในเดือนมกราคม พ.ศ. 2563 บริษัท คิวเทค โปรดักส์ จำกัด ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 40 ล้านบาท ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัท คิวเทค โปรดักส์ จำกัด เพิ่มขึ้นจาก 10 ล้านบาท เป็น 50 ล้านบาท บริษัทจึงเพิ่มเงินลงทุนจำนวน 39,999,920 บาท เพื่อคงอัตราส่วน 99.99% ในบริษัท คิวเทค โปรดักส์ จำกัด ซึ่งได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ในวันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2563

งบการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญได้แก่ บริษัท เนอวานา ริเวอร์ จำกัด มีดังนี้

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ส่วนที่หมุนเวียน		
สินทรัพย์	1,926,402,371	2,928,971,710
หนี้สิน	(210,711,061)	(283,947,549)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียนสุทธิ	1,715,691,310	2,645,024,161
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน		
สินทรัพย์	532,737,524	182,723,091
หนี้สิน	(1,342,645,932)	(2,163,903,092)
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนสุทธิ	(809,908,408)	(1,981,180,001)
สินทรัพย์สุทธิ	905,782,902	663,844,160

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยสรุป

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,319,862,999	1,067,342,739
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(787,377,161)	(567,895,406)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(190,532,005)	(176,790,975)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(12,016,836)	(7,974,603)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	1,385,953
กำไรสุทธิ	241,938,741	236,747,096



บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

งบกระแสเงินสดโดยสรุป	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	1,003,387,230	(5,249,765)
จ่ายดอกเบี้ย	(80,774,002)	(58,442,897)
จ่ายภาษีเงินได้	(78,416,469)	(46,717,897)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	844,196,759	(110,410,559)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	7,933,731	(499,051,979)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน	(823,344,295)	577,144,730
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	28,786,195	(32,317,808)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	85,690,777	118,008,585
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	114,476,972	85,690,777

ข้อมูลข้างต้นแสดงด้วยจำนวนก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

18 เงินลงทุนในการร่วมค้า สุทธิ

รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ				งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		ที่ถือโดยกลุ่มกิจการและบริษัท		สิทธิออกเสียงของ กลุ่มกิจการและบริษัท						
						วิธีราคาทุน				
		พ.ศ.	พ.ศ.	พ.ศ.	พ.ศ.	พ.ศ.	พ.ศ.			
ประเทศ		2563	2562	2563	2562	2563	2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	
ที่จัด								บาท	บาท	
ทะเบียน	ลักษณะธุรกิจ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	บาท	บาท			
การร่วมค้าที่บริษัทถือ										
หุ้นโดยตรง										
บริษัท เนอวานา ไดวะ										
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	49.00	49.00	49.00	49.00	-	-	206,290,000	206,290,000

บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

รายการเคลื่อนไหวของส่วนได้เสียในการร่วมค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	-	1,354,242	206,290,000	206,290,000
ส่วนแบ่งขาดทุน	(10,648,834)	(1,325,069)	-	-
ตัดรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการขายที่ดิน	10,648,834	(29,173)	-	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	-	-	206,290,000	206,290,000

ในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2561 บริษัทได้ร่วมทุนกับ DH Asia Investment Orchid Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศสิงคโปร์ และ บริษัท คลังสินค้า นานากิจ จำกัด จัดตั้งบริษัท เนอวานา ไดวะ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งจดทะเบียนในประเทศไทย เพื่อลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยบริษัทได้ร่วมลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เนอวานา ไดวะ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในอัตราส่วนร้อยละ 49 ของหุ้นสามัญจดทะเบียนทั้งหมด ทั้งนี้บริษัทได้ชำระค่าหุ้นสามัญเต็มจำนวนตามสัดส่วนการถือหุ้นแล้ว

ในระหว่างปี พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการมีได้รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนในการร่วมค้าตามสัดส่วนที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสียอยู่ โดยส่วนแบ่งขาดทุนในบริษัทร่วมค้าดังกล่าวมีมูลค่า 1,582,308 บาท (พ.ศ. 2562 : 13,827,690 บาท) ซึ่งเกินกว่ามูลค่าตามบัญชีโดยรวมของส่วนได้เสียในบริษัทร่วมค้า จำนวน 206,290,000 บาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันอื่นตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุমানที่เกิดจากการร่วมค้าดังกล่าว

19 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น

เงินให้กู้ยืมระยะยาวนี้เป็นเงินให้กู้ยืมแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท เนอวานา ริเวอร์ จำกัด (เนอวานา ริเวอร์) เงินให้กู้ยืม มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ผู้ให้กู้	ระยะเวลา	หลักประกัน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	มูลค่า (ล้านบาท)
1	บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน)	เมื่อเนอวานา ริเวอร์ ประกาศจ่ายปันผล	ไม่มี	10.00	91.50
2	บริษัท เนอวานา ริเวอร์ จำกัด	เมื่อเนอวานา ริเวอร์ ประกาศจ่ายปันผล และไม่เกิน 3 ปี	ไม่มี	6.50	150.00

มูลค่ายุติธรรมจำนวน 294.78 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 281.37 ล้านบาท) จัดอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของมูลค่ายุติธรรม โดยวิธีการคิดลดกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตและใช้อัตราคิดลดเท่ากับดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังต่อไปนี้	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	241,500,000	91,500,000	91,500,000	91,500,000
ให้กู้เพิ่มระหว่างปี	-	150,000,000	-	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	241,500,000	241,500,000	91,500,000	91,500,000

20 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา เป็นที่ดินที่กลุ่มกิจการมีวัตถุประสงค์จะนำไปพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

21 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ

	งบการเงินรวม									
	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน		อาคารและส่วน ที่ดิน		เครื่องจักร อุปกรณ์สำนักงาน		เครื่องใช้และ เฟอร์นิเจอร์		สินทรัพย์ ระหว่างติดตั้ง	
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	85,048,720	3,638,178	194,579,570	164,252,800	39,404,345	7,726,523	216,209,283	710,859,419		
	-	(839,752)	(81,308,966)	(94,348,240)	(24,926,735)	(6,215,664)	-	(207,639,357)		
	85,048,720	2,798,426	113,270,604	69,904,560	14,477,610	1,510,859	216,209,283	503,220,062		
	85,048,720	2,798,426	113,270,604	69,904,560	14,477,610	1,510,859	216,209,283	503,220,062		
	-	-	1,141,876	1,607,983	2,292,674	-	155,106,930	160,149,463		
	-	-	144,998,128	62,817,449	30,370,499	-	(273,163,887)	(34,977,811)		
	-	-	(191,451)	(4,186,377)	(10,663)	-	-	(4,388,491)		
	-	-	(24,529)	-	(16,348)	-	-	(40,877)		
	-	(349,090)	(29,315,060)	(26,774,431)	(6,756,989)	(843,312)	-	(64,038,882)		
	85,048,720	2,449,336	229,879,568	103,369,184	40,356,783	667,547	98,152,326	559,923,464		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	85,048,720	3,638,178	339,212,759	224,011,074	71,889,614	7,726,523	98,152,326	829,679,194		
	-	(1,188,842)	(109,333,191)	(120,641,890)	(31,532,831)	(7,058,976)	-	(269,755,730)		
	85,048,720	2,449,336	229,879,568	103,369,184	40,356,783	667,547	98,152,326	559,923,464		
	85,048,720	2,449,336	229,879,568	103,369,184	40,356,783	667,547	98,152,326	559,923,464		



บริษัท เนอวานา ได้อิ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

งบการเงินรวม										
ส่วนปรับปรุง			อาคารและส่วน		เครื่องจักร		เครื่องมือ		สินทรัพย์	
ที่ดิน	ที่ดิน	ที่ดิน	ปรับปรุงอาคาร	ปรับปรุงอาคาร	เครื่องจักร	อุปกรณ์สำนักงาน	อุปกรณ์สำนักงาน	เครื่องใช้และ	ระหว่างติดตั้ง	ระหว่างติดตั้ง
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
85,048,720	2,449,336	229,879,568	103,369,184	40,356,783	667,547	98,152,326	559,923,464			
65,308,183	-	3,691,299	2,143,560	721,006	-	61,710,663	133,574,711			
-	-	(50,731,912)	33,564,218	7,815,326	-	(116,519,517)	(125,871,885)			
-	-	(178,027)	-	(3,907,015)	-	-	(4,085,042)			
-	(61,692)	(5,463,658)	-	(3,460,300)	-	(7,766,216)	(16,751,866)			
-	(336,449)	(43,093,501)	(20,114,566)	(13,052,402)	(409,918)	-	(77,006,836)			
-	-	(7,152,591)	(4,834,041)	-	-	-	(11,986,632)			
150,356,903	2,051,195	126,951,178	114,128,355	28,473,398	257,629	35,577,256	457,795,914			
150,356,903	3,386,728	270,500,262	272,946,257	70,259,548	7,726,523	35,577,256	810,753,477			
-	(1,335,533)	(136,396,493)	(153,983,861)	(41,786,150)	(7,468,894)	-	(340,970,931)			
-	-	(7,152,591)	(4,834,041)	-	-	-	(11,986,632)			
150,356,903	2,051,195	126,951,178	114,128,355	28,473,398	257,629	35,577,256	457,795,914			

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563  
ราคาตามบัญชีต้นปี สุทธิ  
ซื้อสินทรัพย์  
โอนสินทรัพย์  
จำหน่ายสินทรัพย์ สุทธิ  
ตัดจำหน่าย สุทธิ  
ค่าเสื่อมราคาในระหว่างปี  
สำรองการด้อยค่า  
ราคาตามบัญชีปลายปี สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563  
ราคาทุน  
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม  
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม  
ราคาตามบัญชี สุทธิ

บริษัท เนอวานา ได้อิ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

งบการเงินเฉพาะกิจการ										
ส่วนปรับปรุง			อาคารและส่วน		เครื่องจักร		เครื่องมือ		สินทรัพย์	
ที่ดิน	ที่ดิน	ที่ดิน	ปรับปรุงอาคาร	ปรับปรุงอาคาร	เครื่องจักร	อุปกรณ์สำนักงาน	อุปกรณ์สำนักงาน	เครื่องใช้และ	ระหว่างติดตั้ง	ระหว่างติดตั้ง
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
70,591,492	3,638,178	139,044,792	24,976	18,873,605	4,715,741	3,984,653	240,873,437			
-	(839,752)	(64,161,651)	(24,974)	(10,626,514)	(3,917,079)	-	(79,569,970)			
70,591,492	2,798,426	74,883,141	2	8,247,091	798,662	3,984,653	161,303,467			
70,591,492	2,798,426	74,883,141	2	8,247,091	798,662	3,984,653	161,303,467			
-	-	846,494	-	1,764,095	-	4,437,814	7,048,403			
-	-	-	-	5,567,253	-	-	5,567,253			
-	-	(191,451)	-	-	-	-	(191,451)			
-	(349,090)	(8,225,604)	-	(2,954,644)	(620,963)	-	(12,150,301)			
70,591,492	2,449,336	67,312,580	2	12,623,795	177,699	8,422,467	161,577,371			
70,591,492	3,638,178	139,270,687	24,976	26,204,953	4,715,741	8,422,467	252,868,494			
-	(1,188,842)	(71,958,107)	(24,974)	(13,581,158)	(4,538,042)	-	(91,291,123)			
70,591,492	2,449,336	67,312,580	2	12,623,795	177,699	8,422,467	161,577,371			

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562  
ราคาทุน  
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม  
ราคาตามบัญชี สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562  
ราคาตามบัญชีต้นปี สุทธิ  
ซื้อสินทรัพย์  
โอนสินทรัพย์  
จำหน่ายสินทรัพย์ สุทธิ  
ตัดจำหน่ายในระหว่างปี  
ราคาตามบัญชีปลายปี สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562  
ราคาทุน  
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม  
ราคาตามบัญชี สุทธิ

งบการเงินเฉพาะกิจการ									
ส่วนปรับปรุง			อาคารและส่วน		เครื่องจักร		เครื่องมือ เครื่องใช้และ		สินทรัพย์ ระหว่างติดตั้ง
ที่ดิน	ที่ดิน	ที่ดิน	ปรับปรุงอาคาร	ปรับปรุงอาคาร	ปรับปรุงอาคาร	ปรับปรุงอาคาร	ปรับปรุงอาคาร	ปรับปรุงอาคาร	
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
70,591,492	2,449,336	67,312,580	2	12,623,795	177,699	8,422,467	161,577,371		
-	-	130,876	-	446,670	-	-	577,546		
-	-	4,741,014	-	2,609,055	-	(4,793,054)	2,557,015		
-	-	-	-	(99,140)	-	-	(99,140)		
-	(61,692)	(5,463,658)	-	-	-	(3,629,413)	(9,154,763)		
-	(336,449)	(8,470,389)	-	(4,692,880)	(176,918)	-	(13,676,636)		
70,591,492	2,051,195	58,250,423	2	10,887,500	781	-	141,781,393		
70,591,492	3,386,728	137,418,640	24,976	28,531,552	4,715,742	-	244,669,130		
-	(1,335,533)	(79,168,217)	(24,974)	(17,644,052)	(4,714,961)	-	(102,887,737)		
70,591,492	2,051,195	58,250,423	2	10,887,500	781	-	141,781,393		

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ราคาตามบัญชีต้นปีสุทธิ  
ซื้อสินทรัพย์  
โอนสินทรัพย์  
จำหน่ายสินทรัพย์ สุทธิ  
ตัดจำหน่าย สุทธิ  
ค่าเสื่อมราคาไม่ระหว่างปี  
ราคาตามบัญชีปลายปี สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ราคาทุน  
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม  
ราคาตามบัญชี สุทธิ

ค่าเสื่อมราคาในงบการเงินรวมถูกบันทึกอยู่ในต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 26.07 ล้านบาท และ 50.94 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าเสื่อมราคาในการเงินเฉพาะกิจการถูกบันทึกอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 13.68 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : ค่าเสื่อมราคาในงบการเงินรวมถูกบันทึกอยู่ในต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 35.27 ล้านบาท และ 28.77 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าเสื่อมราคาในงบการเงินเฉพาะกิจการถูกบันทึกอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 12.15 ล้านบาท)  
ในระหว่างปี พ.ศ. 2563 ส่วนปรับปรุงอาคารและเครื่องจักรของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เกิดการด้อยค่าจำนวน 7.15 ล้านบาท และ 4.83 ล้านบาท เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ทำให้โรงงานแห่งหนึ่งหยุดการผลิตชั่วคราว มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนจำนวนด้วยวิธีมูลค่าจากการใช้ โดยอ้างอิงจากหน่วยที่ก่อให้เกิดเงินสด ฝ่ายบริหารประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากการใช้ในอนาคตโดยมีสมมติฐานที่สำคัญ เช่น ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในอนาคตอัตราที่ไร้นั่นและอัตราคิดลด

บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

สินทรัพย์จากการเข้าซื้อ ซึ่งรวมแสดงในรายการข้างต้นประกอบด้วยเครื่องจักร โดยมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาทุนของสินทรัพย์ตามสัญญาเข้าซื้อ	8,999,387	8,999,387	-	-
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(1,817,136)	(917,198)	-	-
ราคาตามบัญชี สุทธิ	7,182,251	8,082,189	-	-

22 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สุทธิ

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562

ราคาทุน  
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม  
ราคาตามบัญชี สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ราคาตามบัญชีต้นปี สุทธิ  
ซื้อสินทรัพย์  
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ สุทธิ  
ค่าตัดจำหน่ายในระหว่างปี  
ราคาตามบัญชีปลายปี สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ราคาทุน  
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม  
ราคาตามบัญชี สุทธิ

โปรแกรมคอมพิวเตอร์	
งบการเงิน	
งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
บาท	บาท
40,202,318	37,883,395
(16,359,579)	(15,367,868)
23,842,739	22,515,527
23,842,739	22,515,527
10,185,679	10,185,679
(6)	-
(3,993,111)	(3,708,822)
30,035,301	28,992,384
49,710,575	48,069,074
(19,675,274)	(19,076,690)
30,035,301	28,992,384



	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	บาท	บาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563		
ราคาตามบัญชีต้นปี สุทธิ	30,035,301	28,992,384
ซื้อสินทรัพย์	4,815,000	4,815,000
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน	(1,332,150)	(1,332,150)
ค่าตัดจำหน่ายในระหว่างปี	(5,552,933)	(5,268,644)
ราคาตามบัญชีปลายปี สุทธิ	27,965,218	27,206,590
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563		
ราคาทุน	53,193,425	51,551,924
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(25,228,207)	(24,345,334)
ราคาตามบัญชี สุทธิ	27,965,218	27,206,590

ค่าตัดจำหน่ายในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ถูกบันทึกอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน

23 สินทรัพย์สิทธิการใช้ สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
อาคาร	172,485,965	-	10,918,669	-
ที่ดิน	138,368,656	-	1,178,621	-
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้ สุทธิ	310,854,621	-	12,097,290	-

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและกระแสเงินสดที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้				
อาคาร	15,408,615		8,405,885	
ที่ดิน	4,385,029		1,178,620	
รวม	19,793,644		9,584,505	
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้ระหว่างปี	166,819,315		31,528,423	
กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่า	11,179,999		9,307,393	
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	6,042,453		3,575,917	

24 ค่าความนิยม

ค่าความนิยมจำนวน 331.50 ล้านบาท เกิดจากการซื้อธุรกิจการรับเหมาก่อสร้าง ผลิต และจำหน่ายสินค้าประเภทคอนกรีตสำเร็จรูปในประเทศไทย

ค่าความนิยมได้ถูกปันส่วนให้แก่หน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสด (CGU) ที่ถูกกำหนดตามส่วนงานธุรกิจ การปันส่วนของค่าความนิยมให้แก่หน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสามารถแสดงได้ดังนี้

	ส่วนงานพัฒนา			
	อสังหาริมทรัพย์	ส่วนงานก่อสร้าง	ส่วนงานอื่น ๆ	รวม
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	บาท
การปันส่วนค่าความนิยม	331.50	-	-	331.50

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดพิจารณาจากการคำนวณมูลค่าจากการใช้ การคำนวณดังกล่าวใช้ประมาณการกระแสเงินสดก่อนภาษีซึ่งอ้างอิงจากงบประมาณทางการเงินครอบคลุมระยะเวลา 5 ปี ซึ่งได้รับอนุมัติจากผู้บริหาร อัตราคิดลดที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดเป็นอัตราคิดลดก่อนภาษีที่ร้อยละ 8.00 ต่อปี (พ.ศ. 2562 : ร้อยละ 8.00 ต่อปี) โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนคำนวณโดยอ้างอิงจากมูลค่าการใช้มีจำนวนมากกว่ามูลค่าตามบัญชี หากมีการเพิ่มอัตราคิดลดอีกร้อยละ 1 ต่อปี ก็ยังไม่ทำให้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่าราคาตามบัญชี

ข้อสมมติฐานเหล่านี้ได้ถูกใช้เพื่อการวิเคราะห์หน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดภายในส่วนงานธุรกิจ

ฝ่ายบริหารพิจารณากำไรขั้นต้นจากงบประมาณโดยอ้างอิงจากผลประกอบการในอดีตที่ผ่านมาประกอบกับการคาดการณ์การเติบโตของตลาด อัตราคิดลดที่ใช้เป็นอัตราก่อนหักภาษีที่สะท้อนถึงความเสี่ยง ซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานนั้นๆ

25 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	42,728,487	38,852,474	25,553,013	26,947,219
ดอกเบี้ยค้างรับ	56,367,123	37,415,343	44,747,260	35,572,192
เงินประกันผลงาน	6,144,070	4,100,760	370,778	384,689
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	105,239,680	80,368,577	70,671,051	62,904,100

26 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะใช้ประโยชน์ภายใน 12 เดือน	44,684,214	45,444,953	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะใช้ประโยชน์เกินกว่า 12 เดือน	107,064,551	64,317,544	58,444,136	36,233,809
	151,748,765	109,762,497	58,444,136	36,233,809
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่จะจ่ายชำระภายใน 12 เดือน	(1,160,907)	(4,250,147)	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่จะจ่ายชำระเกินกว่า 12 เดือน	(6,884,552)	(5,133,499)	-	-
	(8,045,459)	(9,383,646)	-	-

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของกลุ่มกิจการมีดังนี้

งบการเงินรวม							
ค่าเผื่อผล ขาดทุนที่คาดว่าจะ เกิดขึ้น	ค่าเผื่อการด้อย ค่าเงินลงทุน ในบริษัทย่อย	กำไรในต้นทุน		ขาดทุนสะสม			
		การพัฒนา โครงการ	ประมาณการ	ภาระผูกพัน ผลประโยชน์	ที่สามารถนำมา ใช้สิทธิทางภาษี		
		อสังหาริมทรัพย์	ค่าใช้จ่าย	พนักงาน	ในอนาคต	รวม	
		บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	3,207,863	2,167,970	46,068,904	343,949	4,173,077	-	55,961,763
เพิ่ม / (ลด) ในกำไรหรือขาดทุน	(347,881)	-	(623,951)	-	1,963,463	53,222,671	54,214,302
เพิ่ม / (ลด) ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จ	-	-	-	-	(413,568)	-	(413,568)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	2,859,982	2,167,970	45,444,953	343,949	5,722,972	53,222,671	109,762,497
เพิ่ม / (ลด) ในกำไรหรือขาดทุน	1,511,009	-	(760,739)	(78,079)	1,781,345	39,321,078	41,774,614
เพิ่ม / (ลด) ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จ	-	-	-	-	211,654	-	211,654
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	4,370,991	2,167,970	44,684,214	265,870	7,715,971	92,543,749	151,748,765

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
ค่าเผื่อผล ขาดทุนที่คาดว่าจะ เกิดขึ้น	ค่าเผื่อการด้อยค่าใน ประมาณการ	ค่าเผื่อการ		ขาดทุนสะสม		
		ดอกเบี้ยใน	ภาระผูกพัน	ที่สามารถนำมา		
		เงินลงทุนใน	ผลประโยชน์	ใช้สิทธิทางภาษี		
		บริษัทย่อย	พนักงาน	ในอนาคต	รวม	
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	643,199	136,808	1,168,000	3,766,655	-	5,714,662
เพิ่ม / (ลด) ในกำไรหรือขาดทุน	-	-	-	1,683,692	29,276,458	30,960,150
เพิ่ม / (ลด) ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จ	-	-	-	(441,003)	-	(441,003)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	643,199	136,808	1,168,000	5,009,344	29,276,458	36,233,809
เพิ่ม / (ลด) ในกำไรหรือขาดทุน	(247,665)	-	-	1,930,050	20,527,942	22,210,327
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	395,534	136,808	1,168,000	6,939,394	49,804,400	58,444,136

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562  
เพิ่ม / (ลด) ในกำไรหรือขาดทุน  
เพิ่ม / (ลด) ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562  
เพิ่ม / (ลด) ในกำไรหรือขาดทุน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563



รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้

	งบการเงินรวม
	ค่าเสื่อมราคา
	บาท
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	13,950,704
(เพิ่ม) / ลดในกำไรหรือขาดทุน	(4,567,058)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	9,383,646
(เพิ่ม) / ลดในกำไรหรือขาดทุน	(1,338,187)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	8,045,459

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและผลแตกต่างชั่วคราวทางภาษีจะรับรู้ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่บริษัทจะได้ใช้ผลประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ยกไปจะรับรู้ได้ไม่เกินจำนวนที่เป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีนั้น กลุ่มกิจการไม่มีขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

27 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้การค้า	263,050,020	207,331,853	10,760,728	15,171,072
เจ้าหนี้อื่น	66,152,643	78,059,456	31,248,007	45,836,379
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	85,399,605	174,408,886	36,812,698	92,819,531
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	414,602,268	459,800,195	78,821,433	153,826,982

28 เงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ส่วนที่หมุนเวียน				
ตัวสัญญาใช้เงิน	1,340,079,790	1,417,212,131	1,011,835,616	1,122,922,131
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	729,085,259	750,785,504	229,675,226	-
เงินเบิกเกินบัญชี	133,158,932	-	72,796,460	-
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้น สุทธิ	2,202,323,981	2,167,997,635	1,314,307,302	1,122,922,131
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาว				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	648,006,958	776,034,150	45,587,958	143,984,150
รวมส่วนที่ไม่หมุนเวียน	2,850,330,939	2,944,031,785	1,359,895,260	1,266,906,281
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน สุทธิ	3,014,673,171	2,461,972,521	150,858,941	126,490,138
รวมส่วนที่ไม่หมุนเวียน	3,014,673,171	2,461,972,521	150,858,941	126,490,138
รวมเงินกู้ยืม	5,865,004,110	5,406,004,306	1,510,754,201	1,393,396,419

กลุ่มกิจการและบริษัทนำสินค้าคงเหลือ และต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มกิจการไปเป็นหลักประกันสำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุฯ ข้อ 13 และ 14)

บริษัท เนอวานา ได้อิ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ผู้สัญญาใช้เงินจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	บริษัท	เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม					งบการเงินรวม			
		วงเงินกู้ยืม		อัตราดอกเบี้ย		ระยะเวลาต่อปี	พ.ศ. 2563		พ.ศ. 2562	
		บาท	การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	คำประกันโดย	ร้อยละต่อปี		บาท	บาท	บาท	บาท
1.	บริษัท เนอวานา ได้อิ จำกัด (มหาชน)	900,000,000	- กำหนดชำระเงินคืนภายใน 1 ปี นับจากวันที่ในตัวสัญญาใช้เงิน	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ	5.125		781,871,243	900,000,000	781,871,243	900,000,000
2.	บริษัท เนอวานา ได้อิ จำกัด (มหาชน)	200,000,000	- กำหนดชำระเงินคืนภายใน 4 เดือน นับจากวันที่ในตัวสัญญาใช้เงิน	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ	MLR-2.25		200,000,000	200,000,000	200,000,000	200,000,000
3.	บริษัท เนอวานา ได้อิ จำกัด (มหาชน)	30,000,000	- กำหนดชำระเงินคืนภายใน 6 เดือน นับจากวันที่ในตัวสัญญาใช้เงิน	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ	MLR-2.275		29,964,373	25,000,000	29,964,373	25,000,000
4.	บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด	221,035,000	- กำหนดชำระเงินคืนภายใน 6 เดือน นับจากวันที่ในตัวสัญญาใช้เงิน	คำประกันโดยบริษัทใหญ่	MLR-3.00		-	221,035,000	-	-
5.	บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด	112,000,000	- กำหนดชำระเงินคืนภายใน 6 เดือน นับจากวันที่ในตัวสัญญาใช้เงิน	คำประกันโดยบริษัทใหญ่และที่ดินโครงการ	4.10		68,602,800	73,255,000	-	-
6.	บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด	20,000,000	- กำหนดชำระเงินคืนภายใน 1 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา	คำประกันโดยบริษัทใหญ่และที่ดินบางส่วน	2.00		20,000,000	-	-	-
7.	บริษัท เนอวานา ยู จำกัด	239,800,000	- กำหนดชำระเงินคืนภายใน 18 เดือน นับจากวันที่ทำสัญญา แต่สถาน การเงินจะทบทวนสัญญาทุก 3 เดือน	คำประกันโดยบริษัทใหญ่และที่ดินโครงการ	MLR-1.75		239,641,374	-	-	-
พัก: ค่าใช้จ่ายในการกู้ยืมเงินรอตจ่ายรวมตัวสัญญาใช้เงิน							-	(2,077,869)	-	(2,077,869)
							1,340,079,790	1,417,212,131	1,011,835,616	1,122,922,131

บริษัท เนอวานา ได้อิ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	บริษัท	เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม					งบการเงินรวม			
		วงเงินกู้ยืม		อัตราดอกเบี้ย		ร้อยละต่อปี	พ.ศ. 2563		พ.ศ. 2562	
		บาท	การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	คำประกันโดย	ร้อยละต่อปี		บาท	บาท	บาท	บาท
1.	บริษัท เนอวานา ได้อิ จำกัด (มหาชน)	283,000,000	- กำหนดชำระเงินคืนภายใน 1 ปี นับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัท และที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยบางส่วน	BIBOR ระยะ 1 เดือน + 4.45		230,012,500	-	230,012,500	-
2.	บริษัท เนอวานา ยู จำกัด	76,000,000	- กำหนดชำระเงินคืนภายใน 1 ปี นับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ	4.00		73,316,520	73,316,520	-	-
3.	บริษัท เนอวานา ยู จำกัด	56,880,000	- กำหนดชำระเงินคืนภายใน 1 ปี นับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก	คำประกันโดยบริษัทใหญ่	4.00		56,871,375	-	-	-
4.	บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด	369,360,000	- กำหนดชำระเงินคืนภายใน 1 ปี นับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก	ที่ดินโครงการ	MLR-2.90		369,222,138	-	-	-
5.	บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด	690,000,000	- กำหนดชำระเงินคืนภายใน 1 ปี นับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก	ที่ดินโครงการ	MLR-2.90		-	677,468,984	-	-
พัก: ค่าใช้จ่ายในการกู้ยืมเงินรอตจ่ายรวมเงินกู้ยืมระยะสั้น							(337,274)	-	(337,274)	-
							729,085,259	750,785,504	229,675,226	-



บริษัท เนอวานา ได้อี จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	บริษัท	วงเงินกู้ยืม					เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม				งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		วงเงินกู้ยืม					อัตราดอกเบี้ย	ระยะเวลา	การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	ค้ำประกันโดย	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		บาท	การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	ค้ำประกันโดย	ร้อยละต่อปี	บาท					บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
1.	บริษัท เนอวานา ได้อี จำกัด (มหาชน)	30,000,000	กำหนดชำระเงินคืนเมื่อทวงถาม	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	MOR	26,999,015					-	26,999,015	-			-
2.	บริษัท เนอวานา ได้อี จำกัด (มหาชน)	15,000,000	กำหนดชำระเงินคืนเมื่อทวงถาม	ที่ดิน	MOR	14,624,538					-	14,624,538	-			-
3.	บริษัท เนอวานา ได้อี จำกัด (มหาชน)	20,000,000	กำหนดชำระเงินคืนเมื่อทวงถาม	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	MOR-1.00	16,249,432					-	16,249,432	-			-
4.	บริษัท เนอวานา ได้อี จำกัด (มหาชน)	15,000,000	กำหนดชำระเงินคืนเมื่อทวงถาม	ที่ดิน	MOR	14,923,475					-	14,923,475	-			-
5.	บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด	20,000,000	กำหนดชำระเงินคืนเมื่อทวงถาม	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ โครงการ	MOR-2.00	19,138,028					-		-			-
6.	บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด	10,000,000	กำหนดชำระเงินคืนเมื่อทวงถาม	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ โครงการ	MOR-1.20	9,536,856					-		-			-
7.	บริษัท เอ็นวีดีเอ จำกัด	2,000,000	กำหนดชำระเงินคืนเมื่อทวงถาม	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ โครงการ	MOR-1.00	1,876,371					-		-			-
8.	บริษัท คิวเทค โปรเทคส์ จำกัด	30,000,000	กำหนดชำระเงินคืนเมื่อทวงถาม	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ โครงการ	MOR-1.00	29,811,217					-		-			-
รวมเงินเบิกเกินบัญชี						133,158,932					-	72,796,460	-			-

บริษัท เนอวานา ได้อี จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	บริษัท	วงเงินกู้ยืม		เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม					งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		วงเงินกู้ยืม		อัตราดอกเบี้ย	ระยะเวลา	การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	ค้ำประกันโดย	ร้อยละต่อปี	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		บาท	การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม						บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
1.	บริษัท เนอวานา ได้อี จำกัด (มหาชน)	215,000,000	ชำระคืนร้อยละ 70 ของราคาขายตามสัญญา และกำหนดชำระเงินคืนภายใน 4 ปี นับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ และบริษัทใหญ่	MLR-1.50	137,542,500			68,474,400	137,542,500	68,474,400			
2.	บริษัท เนอวานา ได้อี จำกัด (มหาชน)	149,400,000	ชำระคืนร้อยละ 75 ของราคาขายตามสัญญา และกำหนดชำระเงินคืนภายใน 48 เดือน นับจากวันลงนามในสัญญา	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ และโครงการ	MLR-1.50	-			10,000	-	10,000			
3.	บริษัท เนอวานา ได้อี จำกัด (มหาชน)	200,000,000	กำหนดชำระเงินคืนภายใน 24 เดือน นับจากวันลงนามในสัญญา	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ	MLR-2.70	45,587,958			126,490,138	45,587,958	126,490,138			
4.	บริษัท เนอวานา ยู จำกัด	1,236,250,000	กำหนดชำระเงินคืนภายใน 18 เดือน นับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ	THBFX+2.76	586,099,000			632,050,000	-	-			
5.	บริษัท เนอวานา ยู จำกัด	100,000,000	ชำระคืนร้อยละ 70 ของราคาขายตามสัญญา และกำหนดชำระเงินคืนภายใน 4 ปี นับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ	MLR-2.05	100,000,000			100,000,000	-	-			
6.	บริษัท เนอวานา ยู จำกัด	195,000,000	กำหนดชำระเงินคืนภายใน 30 เดือน นับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ	MLR-2.70	117,136,820			4,600,000	-	-			
7.	บริษัท เอ็นวีดีเอ จำกัด	120,000,000	กำหนดชำระเงินคืนภายในเดือนที่13 นับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ และค้ำประกันโดยบริษัทใหญ่	MLR-2.025	117,735,101			66,979,291	-	-			



รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	3,238,006,671	2,954,294,521	270,474,288	377,531,576
กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	1,185,027,732	3,074,051,635	70,998,100	188,692,000
ชำระเงินกู้ยืมระหว่างปี	(1,149,452,706)	(2,784,619,822)	(145,025,489)	(295,749,288)
จัดประเภทจากเงินกู้ยืมระหว่างปี	387,189,075	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการกู้ยืมเงินรอดัดจ่ายเพิ่มขึ้น	-	(6,250,000)	-	-
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการกู้ยืมเงินรอดัดจ่าย	1,909,357	530,337	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	3,662,680,129	3,238,006,671	196,446,899	270,474,288

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาว มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
- ณ อัตราลอยตัว	3,662,680,129	3,238,006,671	196,446,899	270,474,288

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชีเนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมระยะยาว มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ครบกำหนดภายในไม่เกิน 1 ปี	648,006,958	776,034,150	45,587,958	143,984,150
ครบกำหนดเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	2,913,435,848	2,394,993,230	150,858,941	126,490,138
มากกว่า 5 ปี	101,237,323	66,979,291	-	-
	3,662,680,129	3,238,006,671	196,446,899	270,474,288

กลุ่มกิจการมีหน้าที่ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินและอัตราส่วนการถือหุ้นของบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืม

รายละเอียดการครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่ามีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายซึ่งบันทึกเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่า				
ภายในไม่เกิน 1 ปี	20,276,162	1,784,461	10,111,200	-
เกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	53,715,047	5,353,384	2,695,200	-
มากกว่า 5 ปี	250,065,159	-	-	-
	324,056,368	7,137,845	12,806,400	-
หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่าทางการเงิน	(164,668,023)	(638,180)	(431,998)	-
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	159,388,345	6,499,665	12,374,402	-
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า				
- ส่วนที่หมุนเวียน	19,705,766	1,498,077	9,745,258	-
- ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	139,682,579	5,001,588	2,629,144	-
	159,388,345	6,499,665	12,374,402	-

29 หุ้นกู้ สุทธิ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
หุ้นกู้ สุทธิ				
ส่วนที่หมุนเวียน	-	1,277,372,436	-	1,277,372,436
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	988,956,702	-	988,956,702	-
รวมหุ้นกู้ สุทธิ	988,956,702	1,277,372,436	988,956,702	1,277,372,436



ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการมีหุ้นกู้โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชุด	วันที่ออก	จำนวน		ราคาที่ได้รับ บาท :	อัตราดอกเบี้ย : ต่อปี	มูลค่ารวม		วันครบกำหนด
		หน่วย	ชนิด			ล้าน	อายุ	
				บาท :	ต่อปี	บาท	บาท	
1	22 มิถุนายน พ.ศ. 2563	1,000,000	ชนิดมีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิ*	1,000	ร้อยละ 5.00	1,000	2 ปี	22 มิถุนายน พ.ศ. 2565

\*กลุ่มกิจการใช้ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งอยู่ในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยมีมูลค่าตามบัญชีเป็นจำนวน 36.35 ล้านบาทและที่ดินรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 854 ล้านบาทเป็นหลักประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการมีหุ้นกู้รายละเอียดดังนี้

ชุด	วันที่ออก	จำนวน		ราคาที่ได้รับ บาท :	อัตราดอกเบี้ย : ต่อปี	มูลค่ารวม		วันครบกำหนด
		หน่วย	ชนิด			ล้าน	อายุ	
				บาท :	ต่อปี	บาท	บาท	
1	22 มิถุนายน พ.ศ. 2561	1,000,000	ชนิดมีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิ	1,000	ร้อยละ 5.00	1,000	2 ปี	22 มิถุนายน พ.ศ. 2563
2	21 มิถุนายน พ.ศ. 2562	283,000	ชนิดไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิ	1,000	ร้อยละ 5.25	283	1 ปี 2 วัน	23 มิถุนายน พ.ศ. 2563

งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
บาท	บาท
หุ้นกู้ - มูลค่าที่ตราไว้	1,000,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดัดจ่าย	(14,984,400)
หัก ดัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายออกหุ้นกู้รอดัด	3,941,102
หุ้นกู้ สุทธิ	988,956,702

งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
บาท	บาท
ส่วนที่หมุนเวียน	
หุ้นกู้ระยะสั้น สุทธิ	-
หุ้นกู้ที่มีกำหนดชำระภายในหนึ่งปี สุทธิ	-
รวมส่วนที่หมุนเวียน สุทธิ	-
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	
หุ้นกู้ สุทธิ	988,956,702
รวมส่วนที่ไม่หมุนเวียน	988,956,702
รวมหุ้นกู้ สุทธิ	988,956,702

รายการเคลื่อนไหวสำหรับหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี	1,277,372,436	1,188,608,777	1,277,372,436	1,188,608,777
หุ้นกู้เพิ่มขึ้น	1,000,000,000	283,000,000	1,000,000,000	283,000,000
จ่ายชำระหุ้นกู้	(1,283,000,000)	(200,000,000)	(1,283,000,000)	(200,000,000)
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดัดจ่ายเพิ่มขึ้น	(14,984,400)	(4,525,672)	(14,984,400)	(4,525,672)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดัดจ่าย	9,568,666	10,289,331	9,568,666	10,289,331
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	988,956,702	1,277,372,436	988,956,702	1,277,372,436

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้อยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมโดยอ้างอิงจากราคาของสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
หุ้นกู้	1,002,299,180	1,286,200,059
ระยะเวลาครบกำหนดของหุ้นกู้ มีดังต่อไปนี้		
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ครบกำหนดชำระภายในไม่เกิน 1 ปี	-	1,277,372,436
ครบกำหนดเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	988,956,702	-
	988,956,702	1,277,372,436

กลุ่มกิจการมีหน้าที่ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

30 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน - หนี้สินใน งบแสดงฐานะการเงิน	38,579,854	28,614,861	34,696,968	25,046,719
กำไรหรือขาดทุนที่รวมอยู่ในกำไรจากการ ดำเนินงาน - ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	8,906,725	9,817,315	8,387,654	8,418,463
การวัดมูลค่าใหม่	1,058,268	(2,067,837)	1,262,595	(2,205,017)

รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	28,614,861	20,865,384	25,046,719	18,833,274
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	8,381,821	4,609,498	7,954,215	4,044,665
ต้นทุนดอกเบี้ย	763,879	860,034	672,414	748,389
ต้นทุนบริการในอดีต	-	4,347,782	-	3,625,408
จ่ายชำระผลประโยชน์พนักงาน	(238,975)	-	(238,975)	-
(กำไร) ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่	1,058,268	(2,067,837)	1,262,595	(2,205,017)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	38,579,854	28,614,861	34,696,968	25,046,719

เมื่อวันที่ 5 เมษายน พ.ศ. 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับแก้ไขได้ถูกประกาศในราชกิจจานุเบกษา โดยจะมีผลบังคับใช้เมื่อพ้นกำหนด 30 วันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญได้แก่ค่าชดเชยสำหรับพนักงานที่เกษียณอายุและมีอายุงานมากกว่าหรือเท่ากับ 20 ปีจะเปลี่ยนจากจำนวน 300 วันของค่าจ้างอัตราสุดท้ายเป็น 400 วันของค่าจ้างอัตราสุดท้าย ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนี้ได้บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนบริการในอดีตในระหว่างปี

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	1.50 - 1.74	3.08 - 3.23	1.50	3.08
อัตราการขึ้นเงินเดือน (ร้อยละ)	2.69 - 5.50	4.10 - 5.94	5.50	5.94
เกษียณอายุ (ปี)	60	60	60	60

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	การเปลี่ยนแปลงใน ข้อสมมติ	ผลกระทบต่อภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	
		การเพิ่มขึ้นของข้อสมมติ	การลดลงของข้อสมมติ
อัตราคิดลด	ร้อยละ 0.5	ลดลงร้อยละ 6	เพิ่มขึ้นร้อยละ 6
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 0.5	เพิ่มขึ้นร้อยละ 6	ลดลงร้อยละ 6

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกับมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้คำนวณด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานในการคำนวณหนี้สินที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำกรวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ของกลุ่มกิจการ คือ 14 - 17 ปี (พ.ศ. 2562 : 15 ปี)

31    ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น						
	งบการเงินรวม					
	ทุนจดทะเบียน			ทุนที่ออกชำระแล้ว		
				ส่วนเกินมูลค่าหุ้น		
	จำนวนหุ้น หุ้น	หุ้นสามัญ บาท	จำนวนหุ้น หุ้น	หุ้นสามัญ บาท	สามัญ บาท	รวม บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	1,681,719,973	1,681,719,973	1,380,599,978	1,380,599,978	1,251,361,218	2,631,961,196
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	1,681,719,973	1,681,719,973	1,380,599,978	1,380,599,978	1,251,361,218	2,631,961,196
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	1,681,719,973	1,681,719,973	1,380,599,978	1,380,599,978	1,251,361,218	2,631,961,196

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนจดทะเบียน			ทุนที่ออกชำระแล้ว		
				ส่วนเกินมูลค่าหุ้น		
	จำนวนหุ้น หุ้น	หุ้นสามัญ บาท	จำนวนหุ้น หุ้น	หุ้นสามัญ บาท	สามัญ บาท	รวม บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	1,681,719,973	1,681,719,973	1,380,599,978	1,380,599,978	5,072,394,899	6,452,994,877
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	1,681,719,973	1,681,719,973	1,380,599,978	1,380,599,978	5,072,394,899	6,452,994,877
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	1,681,719,973	1,681,719,973	1,380,599,978	1,380,599,978	5,072,394,899	6,452,994,877

ในวันที่ 16 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 บริษัทออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 1 (NVD-W1) จำนวน 276,119,995 หุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยมีอัตราการใช้สิทธิ 1:1 ราคาการใช้สิทธิ 8 บาท ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุ 3 ปีนับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิและสามารถใช้สิทธิได้ตั้งแต่วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 จนถึงวันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 โดยสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายในเดือนพฤษภาคมและเดือนพฤศจิกายนของทุกปี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	46,648,118	32,915,752	29,632,014	15,899,648
จัดสรรระหว่างปี	-	13,732,366	-	13,732,366
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	46,648,118	46,648,118	29,632,014	29,632,014

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องกันสำรองตามกฎหมายอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิ หลังจากหักส่วนของขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองนี้จะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองนี้ไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้



33 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	139,117,984	231,240,378	178,941,997	278,143,044
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	102,353,413	68,031,993	28,529,785	15,859,123
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	141,941,696	223,088,279	20,356,165	64,727,931
ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	18,902,477	36,319,976	14,488,460	31,528,423
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	15,067,976	16,153,345	8,191,599	11,984,892
ค่าที่ปรึกษา	23,323,749	18,999,532	14,454,738	13,140,033
ค่าจ้างบริการ	808,172	3,043,924	587,340	1,001,303
ค่าสาธารณูปโภค	49,535,703	51,292,529	23,389,762	27,808,633
ประมาณการค่าบริการหลังการขาย	2,383,920	3,656,099	955,319	1,348,885
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	95,199,098	103,076,909	17,651,878	27,547,491
(กลับริายการ) ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	13,963,632	(1,739,407)	(29,420)	-
ค่าตัดจำหน่ายลูกหนี้การค้าตามสัญญาก่อสร้าง	498,248	6,745,788	-	523,088
ขาดทุนจากการด้อยค่าของส่วนปรับปรุงอาคารและ				
เครื่องจักร	11,986,632	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินค้าคงเหลือ	11,340,769	-	-	-

34 รายได้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้ค่าบริหารจัดการ	15,389,874	8,466,618	164,246,737	215,350,325
ดอกเบี้ยรับ	19,399,950	13,239,502	133,689,308	97,093,525
รายได้เงินปันผล	-	-	14,999,980	409,998,975
กำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	20,686	19,149	20,686	19,149
รายได้จากค่าปรับ เงินรับล่วงหน้า	7,647,692	22,796,014	-	2,067,169
รายได้ค่าเช่า	476,162	2,750,569	7,628,104	11,471,846
อื่นๆ	8,334,265	9,086,507	717,037	8,745,526
	51,268,629	56,358,359	321,301,852	744,746,515

35 (ผลประโยชน์) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาษีเงินได้ในปัจจุบัน	64,565,111	88,782,645	231,866	-
รวมภาษีเงินได้ปัจจุบัน	64,565,111	88,782,645	231,866	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(43,112,802)	(58,781,360)	(21,957,807)	(30,960,150)
รวมภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(43,112,802)	(58,781,360)	(21,957,807)	(30,960,150)
	21,452,309	30,001,285	(21,725,941)	(30,960,150)

ภาษีเงินได้สำหรับกำไรก่อนภาษีเงินได้ของกลุ่มกิจการมียอดจำนวนที่แตกต่างจากการคำนวณกำไรทางบัญชีคู่กับอัตราภาษีของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	42,991,464	129,454,949	(107,713,619)	241,923,166
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษีร้อยละ 20 (พ.ศ. 2562 : ร้อยละ 20)	8,598,293	25,890,990	(21,542,724)	48,384,633
ผลกระทบ :				
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	11,332,078	3,298,605	2,112,522	2,349,408
ค่าใช้จ่ายที่หักภาษีเงินได้เพิ่ม	(63,672)	(63,629)	(63,672)	(56,629)
รายได้ที่ได้รับยกเว้นภาษี	-	-	(2,999,996)	(81,999,794)
อื่นๆ	1,585,610	875,319	767,929	362,232
(ผลประโยชน์) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	21,452,309	30,001,285	(21,725,941)	(30,960,150)

36 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ชำระและออกในระหว่างปี				
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)	1,380,599,978	1,380,599,978	1,380,599,978	1,380,599,978
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(51,042,966)	28,430,234	(85,987,678)	272,883,316
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.037)	0.021	(0.062)	0.198

ระหว่างปี พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ราคาใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญมีราคาสูงกว่าราคาหุ้นสามัญ ดังนั้นจึงไม่ส่งผลกระทบต่อหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด

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

37 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการและบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับบริษัทไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยผ่านกิจการอื่นแห่งหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งแห่ง โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัท หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท บริษัทรวมและบุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิออกเสียงของบริษัทซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการและพนักงานของบริษัทตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น กิจการและบุคคลทั้งหมดถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบความสัมพันธ์ตามกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทถูกควบคุมโดย บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทย โดยบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัทรวมคิดเป็นจำนวนร้อยละ 51

เมื่อวันที่ 6 มกราคม พ.ศ. 2564 บริษัทได้เปลี่ยนผู้ถือหุ้นใหญ่จากบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมที่เป็นผู้ก่อตั้งบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นจำนวนร้อยละ 66.90 (หมายเหตุข้อ 40)

ความสัมพันธ์ที่บริษัทมีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีการควบคุมในบริษัท หรือเป็นกิจการที่บริษัทควบคุมหรือกิจการที่มีรายการกับบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 มีดังนี้

ชื่อกิจการ/บุคคล	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	ไทย	บริษัทใหญ่
บริษัท เนอวานา คอนสตรัคชั่น จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็นวีดีเอ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท เนอวานา ยู จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท เนอวานา ริเวอร์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท คิวเทค โปรดักส์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท เอเทค เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท ดีจี โฮม เซ็นเตอร์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็นวีดีจี จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท เนอวานา ไดวะ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	กิจการร่วมค้า
Prime Locations Management Ltd.	เชเชลล์	บริษัทย่อยในเครือเดียวกัน
Prime Locations Management 2 Ltd.	เชเชลล์	บริษัทย่อยในเครือเดียวกัน
Dream Island Development 2 Private Limited	มัลดีฟส์	บริษัทย่อยในเครือเดียวกัน
กรรมการ	ไทย	กรรมการ

37.1 นโยบายการกำหนดราคาระหว่างบริษัทกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสรุปได้ ดังนี้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามราคาที่ตกลงร่วมกันตามสัญญาซื้อขาย ซึ่งเป็นตามนโยบายบริษัท
- ค่าซื้อสินค้าคิดตามราคาที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา ซึ่งสามารถเทียบเคียงได้กับบุคคลภายนอก
- ค่าจ้างและบริการพนักงานคิดตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน ตามผลงานที่ทำได้
- ค่าที่ปรึกษาคิดตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญาจ้างที่ปรึกษา
- ค่าสาธารณูปโภคคิดตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน
- ค่าบริหารงานขายคิดตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญาจ้าง
- ค่าโฆษณาคิดตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน
- ส่วนแบ่งกำไรจากการขายสิทธิในที่ดินคิดตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน

37.2 รายการต่อไปนี้ เป็นรายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ก) รายการค้ากับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการค้ากับบริษัทใหญ่				
<u>ค่าใช้จ่าย</u>				
- เงินปันผลจ่าย	28,474,212	56,948,426	28,474,212	56,948,426
- ค่าสวัสดิการ	128,400	108,245	128,400	108,245
รายการค้ากับบริษัทหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง				
<u>รายได้</u>				
- รายได้จากการขายสินค้า	5,797,465	30,056,828	-	1,200,000
- รายได้จากสัญญาก่อสร้าง	1,005,506	64,936,144	-	-
- รายได้บริหารจัดการ	7,121,643	8,470,940	-	8,272,552
- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	18,752,738	-	-
<u>ค่าใช้จ่าย</u>				
- ค่าบริการอื่น ๆ	76,554	6,757,676	76,554	230,714
- ค่าเช่า	1,349,498	2,695,200	(89,840)	2,695,200
- ค่าสาธารณูปโภค	1,113,470	1,397,450	896,121	1,389,425
- ค่าสวัสดิการ	87,547	153,269	77,784	133,910
- ค่าบริการสำนักงาน	5,258,546	4,325,796	5,258,546	4,325,796
- ค่าส่งเสริมการขาย	72,828	235,994	20,702	124,707
- ซื้อสินค้า	-	163,082	-	-
- ต้นทุนค่าก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ส่วนกลาง	6,995,577	13,614,354	-	-

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการค้ากับบริษัทย่อย				
<u>รายได้</u>				
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	6,192,099	11,471,846
- รายได้ค่าสาธารณูปโภค	-	-	65,021	4,894,699
- ค่าบริหารจัดการ	-	-	144,827,971	126,629,284
- รายได้จากการขายสินค้า	-	-	120,000	2,523,034
- รายได้เบ็ดเตล็ด	-	-	11,156,536	11,748,599
- ดอกเบี้ยรับ	-	-	124,419,102	88,470,154
- เงินปันผลรับ	-	-	14,999,980	409,998,975
- รายได้ค่าธรรมเนียม	-	-	-	70,265,515
<u>ค่าใช้จ่าย</u>				
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	-	341,191	74,492
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	-	-	26,742	155,753
- ซื้อสินค้า	-	-	-	346,746
- ต้นทุนการก่อสร้าง	-	-	57,016,234	31,677,646
- ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	23,215,123	2,368,493



ข) ยอดค้างชำระที่เกิดจากการซื้อและขายสินค้าและบริการ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้				
- ลูกหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้อง	767,106	18,589,383	-	-
- ลูกหนี้อื่น - บริษัทย่อย	-	-	120,179,293	186,222,005
- ลูกหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้อง	821,689	1,321,689	821,689	821,689
- ดอกเบี้ยค้างรับ - บริษัทย่อย	-	-	69,024,063	35,846,892
รวม	1,588,795	19,911,072	190,025,045	222,890,586
เจ้าหนี้				
- เจ้าหนี้การค้า - บริษัทย่อย	-	-	51,342,244	11,571,315
- เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	29,231	8,539,268	-	-
- เจ้าหนี้อื่น - บริษัทใหญ่	-	108,245	-	108,245
- เจ้าหนี้อื่น - บริษัทย่อย	-	-	62,208,014	140,137
- เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	1,518,280	164,281	85,529	137,940
- เจ้าหนี้อื่น - กรรมการ	500,000	500,000	500,000	500,000
	2,047,511	9,311,794	114,135,787	12,457,637
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - บริษัทย่อย	-	-	19,227,480	3,802,055
รวม	2,047,511	9,311,794	133,363,267	16,259,692
มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	2,982,929	-	-
เงินค้ำประกันการก่อสร้าง				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	359,057	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	7,795,221	7,727,714	-	-

ค) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	ร้อยละ	ร้อยละ	บาท	บาท
- บริษัท เอ็นวีดีเอ จำกัด	4.56	5.05	172,755,252	190,745,252
- บริษัท เนอวานา คอนสตรัคชั่น จำกัด	4.56	5.05	325,331,038	266,831,038
- บริษัท ดีจีโฮม เซ็นเตอร์ จำกัด	4.56	5.05	11,250,000	11,000,000
- บริษัท คิวเทค โปรดักส์ จำกัด	4.56	5.05	442,716,315	525,260,327
- บริษัท เอ็นวีดีจี จำกัด	4.56	5.05	-	36,500,000
- บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด	4.56	5.05	745,944,717	519,944,668
- บริษัท เนอวานา ยู จำกัด	4.56	5.05	1,050,421,481	1,081,215,209
			2,748,418,803	2,631,496,494

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	2,631,496,494	919,222,575
เงินให้กู้ระหว่างปี	938,970,538	2,430,704,693
รับชำระคืนเงินกู้ยืมระหว่างปี	(822,048,229)	(718,430,774)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2,748,418,803	2,631,496,494

ง) เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย	-	-	350,000,000	350,000,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี (พ.ศ. 2562 : ร้อยละ 6.50 ต่อปี) ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน จ่ายคืนเงินกู้เมื่อบริษัทย่อยจ่ายเงินปันผล หรือครบกำหนด 3 ปีแล้วแต่อย่างไรจะเกิด

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	350,000,000	-
เงินกู้เพิ่มระหว่างปี	-	-	-	350,000,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-	350,000,000	350,000,000

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

จ) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	4,273,400	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.39 ถึงร้อยละ 5.02 ต่อปี ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	-	-
เงินกู้เพิ่มระหว่างปี	-	-	4,273,400	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-	4,273,400	-

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะสั้นมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

ฉ) ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ผลประโยชน์ระยะสั้น	36,531,981	43,310,995	36,531,981	43,310,995
ผลประโยชน์หลังออกจากราชการ	4,873,187	2,235,232	4,873,187	2,235,232
	41,405,168	45,546,227	41,405,168	45,546,227

38 เงินปันผลจ่าย

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2563 เมื่อวันที่ 7 เมษายน พ.ศ. 2563 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลดำเนินงานและกำไรสะสมสำหรับปี พ.ศ. 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 55,223,999 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิของบริษัทโดยจ่ายเงินปันผลในวันที่ 7 พฤษภาคม พ.ศ. 2563

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2562 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากผลดำเนินงานและกำไรสะสมสำหรับปี พ.ศ. 2561 ในอัตราหุ้นละ 0.08 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 110,447,998 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 55 ของกำไรสุทธิของงบเฉพาะกิจการ โดยจ่ายเงินปันผลในวันที่ 8 พฤษภาคม พ.ศ. 2562

39 ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ก) ภาระผูกพันของสัญญาที่สำคัญ

ภาระผูกพันของสัญญาที่สำคัญเกี่ยวกับภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัด ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินแต่ไม่ได้รับรู้ในงบการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
สัญญาเช่าที่ดิน	89,398,500	314,842,000	530,022	-
สัญญาเช่าก่อสร้าง	773,851,623	1,017,881,578	-	-
	863,250,123	1,332,723,578	530,022	-

(ข) ภาระผูกพันจากสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันตามสัญญาเช่า ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่า มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ไม่เกิน 1 ปี	5,036,809	29,397,873	4,955,993	18,746,417
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	4,756,487	70,108,253	4,662,887	26,536,941
เกินกว่า 5 ปี	-	262,428,425	-	-
	9,793,296	361,934,551	9,618,880	45,283,358

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ตามสัญญาเช่ายกเว้นสัญญาเช่าระยะสั้นและสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำ รายละเอียดเพิ่มเติมได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุฯ ข้อ 5.2

(ค) ภาระผูกพันจากสัญญาบริการที่ยกเลิกไม่ได้

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันตามสัญญาบริการ ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาบริการ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ไม่เกิน 1 ปี	20,303,859	14,190,670	5,819,930	4,980,752
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	-	13,370,161	-	677,483
	20,303,859	27,560,831	5,819,930	5,658,235

(ง) หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร	108,468,690	182,430,028	22,127,207	133,520,381

หนังสือค้ำประกันจากธนาคารออกเพื่อค้ำประกันการดำเนินงานตามปกติของธุรกิจ

(จ) คดีความฟ้องร้องที่สำคัญ

ในระหว่างปี พ.ศ. 2561 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งของบริษัทถูกฟ้องร้องจากบุคคลที่อยู่บริเวณใกล้เคียงกับโครงการของบริษัทย่อย โดยอ้างการก่อสร้างของโครงการบดบังทัศนียภาพและสภาพแวดล้อมและได้เรียกค่าสินไหมทดแทนเป็นจำนวนเงิน 50 ล้านบาท และดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ซึ่งศาลแพ่ง (ศาลชั้นต้น) ได้มีคำพิพากษายกฟ้องและให้โจทก์ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนกลุ่มกิจการในปี พ.ศ. 2562

ในระหว่างปี พ.ศ. 2563 ฝ่ายโจทก์ได้ยื่นฟ้องอุทธรณ์ต่อบริษัทและบริษัทไม่รับรู้ค่าใช้จ่ายและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการฟ้องร้องดังกล่าว

40 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน

เมื่อวันที่ 6 มกราคม พ.ศ. 2564 บริษัท ได้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท โดยมีการซื้อขายหุ้นระหว่างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัททั้งสองกลุ่มคือ บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมที่เป็นผู้ก่อตั้งบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ส่งผลให้บริษัทสิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยของบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจมีผลต่อเงื่อนไขอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน





We are the real estate company that focuses on high-end residential development and the upper market. Our design philosophy is “natural modern residences” which suitable for new generation living. Our project developed under the concept of Living Revolution which reflecting new generation life balance by integrating Modern Living Design and Modern Living Innovation perfectly.





**Nirvana Daii Public Company Limited**

123 Sun Towers Building A, 11 Floor Vibhavadi-Rangsit Rd,  
Chomphon, Chatuchak, Bangkok 10900

Tel : +66 (0) 2105 6789 Fax : +66 (0) 2105 6787

[www.nirvanadaii.com](http://www.nirvanadaii.com)



/ Nirvana Home

**1787**

