



# รายงานประจำปี 2562

**INSPIRE**  
DEVELOPMENT  
Class of Living

บริษัท ออล อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



# สารบัญ

วิสัยทัศน์และพันธกิจ	1
สารจากประธานกรรมการ	2
สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	3
คณะกรรมการบริษัท	4
รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	6
รายงานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	7
โครงการของเรา	8
<b>การประกอบธุรกิจ</b>	
ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน	9
นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	15
ลักษณะการประกอบธุรกิจและผลิตภัณฑ์	18
โครงสร้างรายได้	36
ปัจจัยความเสี่ยง	37
<b>การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ</b>	
ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	44
โครงสร้างการจัดการ	52
โครงสร้างการถือหุ้น	59
นโยบายการจ่ายเงินปันผล	61
การกำกับดูแลกิจการ	62
ความรับผิดชอบต่อสังคมและนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน	86
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	95
รายการระหว่างกัน	99

<b>ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน</b>	
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	113
การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	120
<b>รายงานทางการเงินและงบการเงิน</b>	
รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานการเงิน	132
งบการเงิน	133

# วิสัยทัศน์

บริษัทมีความมุ่งมั่นทุ่มเทแรงบันดาลใจทั้งหมด เพื่อสร้างสรรค์คุณภาพชีวิตที่ดีในการอยู่อาศัย และมุ่งหวังที่จะเป็นบริษัทผู้ประกอบการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ชั้นนำติดอันดับ 1 ใน 10 ของ ประเทศไทย



# พันธกิจ

บริษัทมีความตั้งใจที่จะส่งมอบสินค้าและบริการที่ดีที่สุดให้กับลูกค้า เพื่อตอบสนองโจทย์รูปแบบการดำรงชีวิต ทุกความต้องการของลูกค้าและเป็น Class of Living ในรูปแบบของคนรุ่นใหม่ได้อย่างครบถ้วน



# สารจากประธานกรรมการ

ในปีที่ผ่านมา บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ ALL ยังคงก้าวต่อไปอย่างมั่นคงด้วยความมุ่งมั่นทุ่มเทแรงบันดาลใจทั้งหมด เพื่อสร้างสรรค์คุณภาพที่ดีในการอยู่อาศัย อีกทั้งยังคงเจตนารมณ์แน่วแน่ในการก้าวขึ้นสู่บริษัทผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำติดอันดับ 1 ใน 10 ของประเทศไทย โดย ALL มีความตั้งใจที่จะพัฒนาองค์กรให้เกิดความยั่งยืนในทุกด้าน ซึ่งบริษัทให้ความสำคัญกับการส่งมอบสินค้าและบริการที่ดีที่สุดให้กับลูกค้า เพื่อตอบสนองโจทย์รูปแบบการดำรงชีวิตทุกความต้องการของลูกค้าในทุกกลุ่มแบบครบวงจร (Total Real Estate Solutions)

ขณะเดียวกัน ALL ได้ดำเนินการตามยุทธศาสตร์ที่วางไว้ ด้วยการมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนพื้นที่ในรัศมีโดยรอบสถานีขนส่งมวลชนระบบราง ซึ่งเป็นระบบขนส่งมวลชนหลักของกรุงเทพฯ เช่น BTS MRT และท่าเรืออื่นๆ ที่มีศักยภาพ รวมถึงการพัฒนา และออกแบบโครงการที่เป็นเอกลักษณ์พร้อมคุณภาพที่ดี เพื่อตอบสนองโจทย์ผู้อยู่อาศัยให้ได้มากที่สุด ตลอดจนการพิจารณาโอกาสการลงทุน และซื้อขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างแล้วเสร็จจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายย่อย



จากผลการดำเนินงานอย่างเป็นรูปธรรมเพื่อสร้างความยั่งยืนในหลากหลายมิติ ทำให้ปีที่ผ่านมาเป็นปีแห่งความภาคภูมิใจยิ่งของ ALL เนื่องด้วย ALL ได้เข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (mai) ในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากนักลงทุน ทำให้มียอดจองซื้อหุ้น IPO เข้ามาเต็มจำนวน 150 ล้านหุ้น ซึ่งถือว่าประสบความสำเร็จเป็นอย่างดี สะท้อนถึงความเชื่อมั่นในธุรกิจของ ALL ที่มีปัจจัยพื้นฐานที่แข็งแกร่งและมีศักยภาพการเติบโตสูง จากกลยุทธ์การขยายธุรกิจที่ชัดเจนและต่อเนื่อง ทั้งนี้เงินที่ได้จากการระดมทุน บริษัทได้นำไปใช้ต่อยอดธุรกิจในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ การชำระคืนเงินกู้ยืม และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

นอกจากนี้ ALL ยังมีการขยายไลน์ธุรกิจไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภท Shopping Mall โดยเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอาคารศูนย์การค้า เดอะ นิว ฟอรัม พลาซ่า จังหวัดชลบุรี พร้อมก่อสร้าง คัดแปลง อาคารศูนย์การค้า เพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางการสร้างอัตรากำไรเติบโตทางธุรกิจให้ครบวงจรในระยะยาว อีกทั้งยังเป็นการกระจายรายได้และเป็นการสร้างรายได้ที่แน่นอนเพิ่มขึ้นให้กับ ALL เพื่อความมั่นคงและยั่งยืนมากยิ่งขึ้นในอนาคต

อนึ่ง ALL ยังคงพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ทั้งในรูปแบบคอนโดมิเนียมโลว์ไรส์ ไฮไรส์ และทาวน์โฮม เจาะกลุ่มเรียลติมานด์ โดยดำเนินการไปพร้อมๆ กับการให้ความสำคัญกับกิจกรรมสร้างความสัมพันธ์ (CRM) ซึ่งเป็นกลยุทธ์การดูแลกิจกรรมและสิทธิประโยชน์ให้กับลูกค้าหลังการขาย ซึ่งประสบความสำเร็จอย่างมาก อย่างเช่นการเป็นสมาชิก อินสไพร์ ฮับ (Inspire Hub) ที่ลูกค้าจะได้รับสิทธิประโยชน์ในด้านต่างๆ นอกจากนั้น ALL ยังให้ความสำคัญกับกิจกรรมส่งเสริมและสนับสนุนสังคมไทย (CSR) โดยมุ่งเน้นไปที่ความช่วยเหลือทางด้านการศึกษาของเด็กและเยาวชนเป็นหลัก เพราะ ALL เชื่อมั่นว่า การศึกษาเป็นพื้นฐานที่สำคัญที่สุด ในการพัฒนาสังคมให้คนซึ่งเป็นสมาชิกของสังคม เป็นคนมีคุณภาพ คุณธรรม จริยธรรม อันจะนำมาซึ่งการพัฒนาประเทศอย่างยั่งยืน

ท้ายที่สุดนี้ บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ ALL จะยังคงยึดมั่นพันธกิจในการบริหารจัดการองค์กรสู่ความเป็นเลิศให้ประสบผลสำเร็จตามเป้าหมายที่ได้ตั้งไว้ รวมทั้งจะต่อยอดความสำเร็จนั้นให้เกิดความต่อเนื่องต่อไปอย่างไม่มีวันสิ้นสุด ในนามของประธานกรรมการ บริษัทฯ ขอขอบคุณผู้ถือหุ้น พันธมิตร และบุคลากรที่มีส่วนเกี่ยวข้องทุกท่าน ที่ได้ให้ความไว้วางใจ และสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ ด้วยดีเสมอมา และขอให้เชื่อมั่นว่า คณะกรรมการบริษัทฯ คณะกรรมการบริหาร และบุคลากรทุกภาคส่วนของบริษัท พร้อมมุ่งมั่นทุ่มเทพัฒนาองค์กร อย่างมั่นคงและยั่งยืนต่อไป

นางเกศรา มัญชุศรี

ประธานกรรมการ

บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

# สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ในช่วงปีที่ผ่านมา สภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทยมีความท้าทายอย่างต่อเนื่อง สำหรับในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าจะมีการบังคับใช้มาตรการควบคุมคุณภาพสินเชื่อที่อยู่อาศัย (LTV) มาตรการการจัดเก็บภาษีที่ดิน มาตรการการลดหย่อนภาษีสำหรับการซื้อบ้านหลังแรกจากรัฐบาล การผ่อนคลายการบังคับใช้มาตรการกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับต่ำ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงต้องปรับแผนการลงทุนให้สอดคล้องกับสถานการณ์อยู่ตลอดเวลา

สำหรับ ออล อินสปิร 4 มองว่า ความท้าทายเหล่านี้เป็นโอกาสที่ทำให้เรายิ่งต้องเร่งการดำเนินงานในการพัฒนาองค์กรให้ไปไกลกว่าเป้าหมายที่ตั้งไว้ด้วยการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยให้ตอบโจทย์การอยู่อาศัยอย่างแท้จริง ทั้งนี้ ALL มีโอกาสในการสร้างความแข็งแกร่ง และสามารถบรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ โดยเฉพาะในปี 2562 ที่ผ่านมา ซึ่งแบ่งเป็นประเด็นหลักๆ ดังนี้

ในปี 2562 ธุรกิจโดยรวมของ ALL เติบโตแบบก้าวกระโดด โดยเติบโตเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลมาจากความสำเร็จในโครงการทุกเซกเมนต์ทั้งคอนโดมิเนียมไฮสโรว์ ไฮโรส และทาวน์โฮม และยังมีการขายธุรกิจไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภท Shopping Mall สำหรับความคืบหน้าของโครงการเดอะ นิว ฟอรัม พลาซ่า จังหวัดชลบุรี ล่าสุดบริษัทได้เซ็นสัญญากับผู้รับเหมา เพื่อก่อสร้าง และปรับปรุงศูนย์การค้าเป็นที่เรียบร้อยแล้ว คาดว่าจะเริ่มเปิดให้ใช้บริการในช่วงไตรมาส 3/2563 โดยเบื้องต้นมีร้านค้าติดต่อเช่าพื้นที่กว่า 80% แล้ว ซึ่งรายได้จากโครงการดังกล่าวจะบันทึกเป็นรายได้ประจำให้แก่บริษัทในอนาคต

นอกจากนี้ ALL ยังจับมือกับ 2 บริษัทยักษ์ใหญ่ในญี่ปุ่นซึ่งเล็งเห็นถึงศักยภาพ ความโดดเด่น และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของเราอย่าง Kyushu Railway Company [JR LINE] ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นมายาวนานกว่า 130 ปี ประกอบธุรกิจหลักด้านการคมนาคมขนส่ง การก่อสร้าง และอสังหาริมทรัพย์ในประเทศญี่ปุ่น และ Hoosiers Holdings ซึ่งเป็นบริษัทชั้นนำในประเทศญี่ปุ่น ที่ประกอบธุรกิจหลักด้านอสังหาริมทรัพย์ ทั้งสองบริษัทมีความมั่นใจในการร่วมทุนกับ ALL ภายใต้ชื่อ บริษัท เอเอช เอคมี จำกัด เพื่อร่วมกันพัฒนาโครงการระดับลักซูรี เรสซิเดนซ์ เพื่อตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าทั้งการอยู่อาศัยและการปล่อยเช่า

โอกาสในการดำเนินธุรกิจเหล่านี้ เป็นความท้าทายของ ALL ในการปฏิรูปองค์กร ในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ให้เท่าทันกับการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยี และพฤติกรรมของผู้บริโภค และนำพาองค์กรก้าวไกลไปสู่ความมั่นคงอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงสังคม และสิ่งแวดล้อม

ในนามของบริษัท ออล อินสปิร ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอขอบพระคุณผู้ถือหุ้นลูกค้าสถาบันการเงินสื่อมวลชน รวมถึงพันธมิตรทางธุรกิจทุกท่าน ที่เชื่อมั่นและให้การสนับสนุน ALL เป็นอย่างดีเสมอมา และขอขอบคุณคณะกรรมการผู้บริหาร ตลอดจนพนักงาน ที่ได้ทุ่มเทแรงกายแรงใจ ในการช่วยกันขับเคลื่อนองค์กร พัฒนาที่อยู่อาศัยที่ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิตอย่างแท้จริง ตามสโลแกน Class of Living “ชีวิตที่มีระดับ คือชีวิตที่คุณเลือกเอง” หวังเป็นอย่างยิ่งว่าทุกท่านจะร่วมเดินไปสู่เส้นทางแห่งความสำเร็จนี้ด้วยกันตลอดไป



นายณารักษ์ สอนวิทย์

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท ออล อินสปิร ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

## คณะกรรมการบริษัท



คุณเกศรา มัญชุศรี

ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

คุณมนัส แจ่มเวหา

กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คุณชาตรี ศิริพานิชกุล

กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน / กรรมการตรวจสอบ

คุณธนากร ธนวิทย์

กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ประธานกรรมการบริหาร

คุณดุษฎี เล็กยิ้ม

กรรมการ / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการเงิน

คุณชวนา ธนวิทย์

กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการจัดการ



# คณะกรรมการบริหาร



คุณธนากร ธนวิริทธิ์

กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คุณสมชาย ชาญธนเวทย์

กรรมการบริหาร / รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คุณดุษฎี เล็กยิ้ม

กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการเงิน

คุณวิสูตร บุญอากาศ

กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการตลาด

คุณชวนา ธนวิริทธิ์

ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการจัดการ

คุณสุริดา พันไพศาล

กรรมการบริหาร / รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการเงิน

# รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

**เรียน** ผู้ถือหุ้นบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน ซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิ ด้านการเงิน การบัญชี กฎหมาย และการบริหารจัดการ

ในรอบปี 2562 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างมีอิสระภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบตามกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ ได้แก่ การสอบทานงบการเงิน การเปิดเผยข้อมูลรายงานที่เกี่ยวข้องกันให้มีความถูกต้องครบถ้วน สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สอบทานระบบควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในให้มีความเหมาะสม และการเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2562 โดยในปี 2562 มีการประชุมรวม 4 ครั้ง ซึ่งมีสาระสำคัญ ดังนี้

1. คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินและงบการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อยรายไตรมาส และงบการเงินประจำปี 2562 ซึ่งผ่านการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว ก่อนเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยได้เชิญผู้บริหาร และผู้สอบบัญชีเข้าร่วมประชุม ก่อนที่จะให้ความเห็นชอบเพื่อยืนยัน การจัดทำงบการเงินของบริษัทมีความถูกต้องเชื่อถือได้ ในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และเป็นประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงิน
2. คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทได้ดำเนินตามเงื่อนไขทางธุรกิจปกติ และได้ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์อย่างครบถ้วนถูกต้อง
3. คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามหลักของกฎหมาย และแนวทางปฏิบัติที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ตลอดจนกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องได้กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัท มีความโปร่งใส สร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุน ซึ่งบริษัทได้รับการประเมินผลการกำกับดูแลกิจการที่ดีมาอย่างต่อเนื่อง
4. คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบการควบคุมภายในเป็นรายไตรมาส เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบควบคุมภายในที่เพียงพอ และเหมาะสม โดยพิจารณาจากรายงานผลการตรวจสอบภายใน และกำกับให้หน่วยงานตรวจสอบภายในคอยติดตามในเรื่องที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้มั่นใจว่าฝ่ายจัดการได้แก้ไขหรือปรับปรุงตามข้อเสนอแนะของหน่วยงานตรวจสอบภายในตามระยะเวลาที่กำหนด
5. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาอนุมัติแผนการตรวจสอบภายในประจำปี 2563 เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินกิจกรรมตรวจสอบภายใน เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยได้สอบทานขอบเขตการปฏิบัติงานการ หน้าที่ความรับผิดชอบของหน่วยงานตรวจสอบภายใน เพื่อให้การปฏิบัติงานการ หน้าที่ความรับผิดชอบของหน่วยงานตรวจสอบภายใน เพื่อให้การปฏิบัติงานตรวจสอบมีคุณภาพตามมาตรฐานสากล
6. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2562 โดยได้ประเมินความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และความเป็นอิสระ ของผลตรวจสอบในปีที่ผ่านมา นอกจากนี้ได้พิจารณาความเหมาะสมของค่าตอบแทนเป็นประการสำคัญด้วย โดยมีมติเสนอพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีปี 2562 ต่อคณะกรรมการบริษัท ก่อนนำเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น
7. คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของตนเอง เกี่ยวกับองค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ อำนาจหน้าที่ ความเป็นอิสระ การประชุม การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการสอบทาน และให้ความเห็น หรือให้คำแนะนำอันเป็นประโยชน์ต่อบริษัทในด้านการควบคุมภายใน และระบบการบริหารความเสี่ยง การจัดทำรายงานทางการเงิน การตรวจสอบบัญชีจากผู้สอบบัญชีการตรวจสอบภายใน การปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับ และการรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ตามแนวทางการปฏิบัติที่ดีของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ

โดยสรุป คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ โดยใช้ความรู้ความสามารถ ความระมัดระวัง ความเป็นอิสระเพียงพอ โดยให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการดำเนินงานภายใต้ระบบการควบคุมภายในที่โปร่งใส และเหมาะสม มีการกำกับดูแลกิจการที่ดีมีประสิทธิภาพเชื่อถือได้ รวมทั้งมีการจัดการความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องและมีการพัฒนาปรับปรุงระบบปฏิบัติงานให้มีคุณภาพดียิ่งขึ้น เพื่อบรรลุเป้าหมายของบริษัท



นายมนัส แจ่มเวหา

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

# รายงานคณะกรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน

**เรียน** ผู้ถือหุ้น บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน ของ บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน โดยมี นายชาติร์ ศิริพานิชกร กรรมการอิสระเป็นประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน นายมนัส แจ่มเวหา กรรมการอิสระเป็นกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และนายธนากร ธนวรสิทธิ์ กรรมการเป็นกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ในปี 2562 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้มีการประชุม 1 ครั้ง กรรมการทุกท่าน ได้เข้าร่วมประชุม และรายงานผลการประชุมต่อคณะกรรมการบริษัท โดยสรุปคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้ดำเนินการที่สำคัญ ดังนี้

1. พิจารณา และคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เข้ารับการแต่งตั้งเป็นผู้บริหาร เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้ง
2. พิจารณาสรรหาผู้ที่สมควรได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทแทนกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ โดยเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้ที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้น พิจารณาต่อไป
3. พิจารณากบฏทวน และปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ให้เป็นปัจจุบันและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่อาจมีการเปลี่ยนแปลง

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบอย่างครบถ้วนด้วยความรอบคอบ และเป็นอิสระ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียของทุกฝ่ายเป็นสำคัญ



นายชาติร์ ศิริพานิชกร

ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน  
บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)





“ WE MAKE LUXURY ACCESSIBLE ”



ภาพและบรรยากาศจำลองไว้เพื่อไม่เบียดเบียน

# ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

## เศรษฐกิจโดยรวม

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยโดยรวมที่ผ่านมามีแนวโน้มการขยายตัวลดลง โดยในปี 2562 GDP มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 2.4 ปรับตัวลดลงจากปี 2561 ซึ่ง GDP ขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 4.1

โดยสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้คาดการณ์แนวโน้มธุรกิจปี 2563 ว่า GDP มีแนวโน้มที่จะขยายตัวในกรอบร้อยละ 1.5 - 2.5 ซึ่งมีปัจจัยจาก 1) ปริมาณการส่งออกสินค้ามีแนวโน้มฟื้นตัวช้ากว่าที่คาด ตามปริมาณการค้าโลกที่ชะลอลงจากการกีดกันทางการค้า 2) การลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มชะลอลง โดยมีผลมาจากความสามารถในการทำกำไรและความเชื่อมั่นต่อการลงทุนของภาคธุรกิจซึ่งปรับลดลงต่อเนื่อง อีกทั้งมีการเลื่อนแผนลงทุนโครงการร่วมลงทุนของรัฐและเอกชน 3) การใช้จ่ายภาครัฐมีแนวโน้มขยายตัวต่ำกว่าที่ประเมินไว้ตามความสามารถในการก่อหนี้ผูกพันงบประมาณรายจ่ายข้ามปีของหน่วยงานภาครัฐตาม พ.ร.บ. วิธีการงบประมาณฉบับใหม่ และการปรับลดกรอบงบลงทุนของรัฐวิสาหกิจในปี 2563 ประกอบกับความล่าช้าของ พ.ร.บ. งบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2563 4) การบริโภคภาคเอกชนซึ่งมีแนวโน้มชะลอลง ตามปัจจัยด้านรายได้ครัวเรือนที่ชะลอลงและภัยแล้ง 5) การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19

อย่างไรก็ดีจากการที่ภาครัฐมีการออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ช่วงปลายปี 2562 และอาจมีการออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจเพิ่มเติมในปี 2563 ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยซึ่งมีแนวโน้มปรับตัวลดลงจะเป็นปัจจัยที่จะช่วยส่งเสริมให้แนวโน้มของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มีภาพรวมที่ดีขึ้น

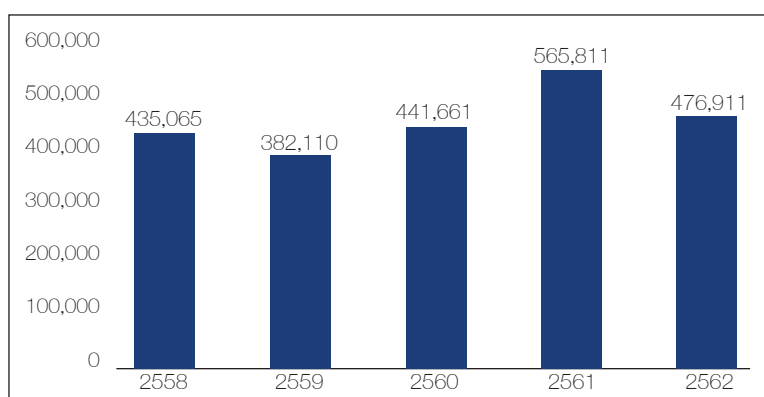
โดยอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ณ สิ้นปี ปี 2562 อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยลอยตัวของบุคคลทั่วไป (MRR) ของ 6 ธนาคารใหญ่ (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ธนาคารกสิกรไทย, ธนาคารกรุงเทพ, ธนาคารกรุงศรีอยุธยา, ธนาคารกรุงไทย และธนาคารไทยพาณิชย์) ปรับตัวลงมาอยู่ที่ร้อยละ 6.82

## อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย

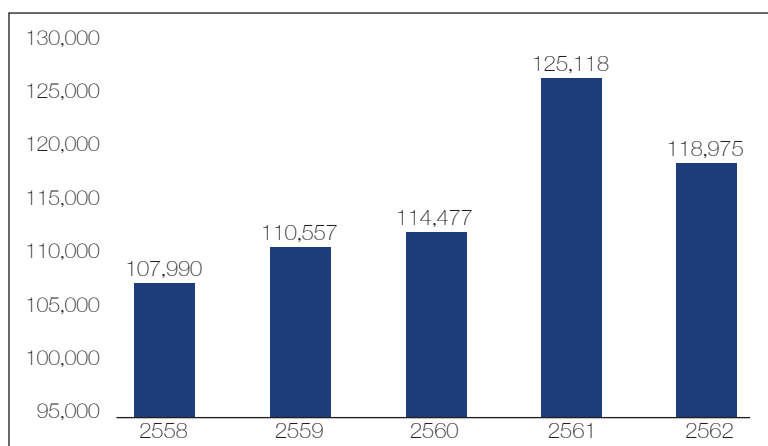
### อุปทานที่อยู่อาศัย

จากข้อมูลของบจก.เอเจนซี ฟอर्स เรียลเอสเตท แอฟเฟียร์ส (AREA) ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาตั้งแต่ปี 2558-2562 แสดงให้เห็นว่า มีจำนวนยูนิตขายใหม่ในแต่ละปีเพิ่มขึ้นเล็กน้อย โดยมูลค่ารวมของปี 2562 ลดลงจากสิ้นปี 2561 ประมาณ 15.7% หรือลดลง 88,900 ล้านบาท และจำนวนยูนิตลดลง 4.9% หรือลดลง 6,143 ยูนิต โดยมีราคาเฉลี่ยต่อยูนิตลดลง 12% จากราคาเฉลี่ยต่อยูนิตในปี 2561 ที่ราคา 4.55 ล้านบาท ลดลงเหลือ 4.00 ล้านบาท ในปี 2562

แผนภูมิ 1 มูลค่ารวมและจำนวนยูนิตขายใหม่ ปี 2558-2562

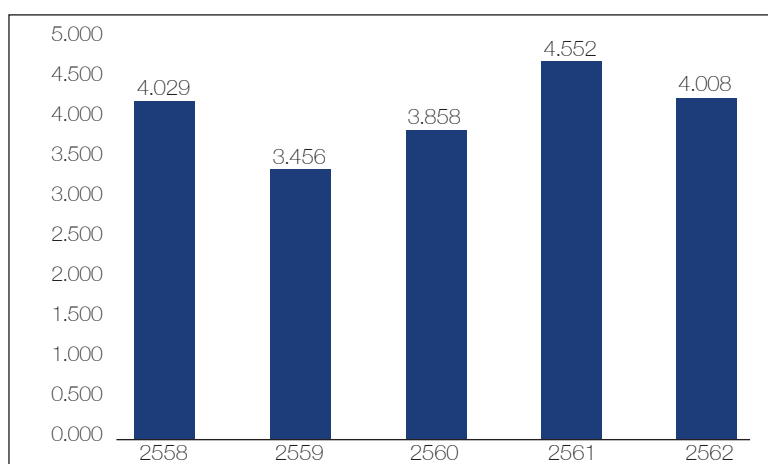






ที่มา: บจก.เอเจนซี ฟอรั่เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส (AREA)

## แผนภูมิ 2 ราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิต ปี 2558-2562



ที่มา: บจก.เอเจนซี ฟอรั่เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส (AREA)

## อุปทานคงเหลือ

ณ สิ้นปี 2562 มีที่อยู่อาศัยเหลือขายทั้งสิ้น 218,881 ยูนิต เพิ่มขึ้นจากปี 2561 14,296 ยูนิต (7.16%) โดยเป็นที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมมากที่สุด 93,882 ยูนิต (42.9%) มูลค่า 358,230 ล้านบาท รองลงมาคือ ทาวน์เฮ้าส์ 66,510 ยูนิต (30.4%) มูลค่า 181,685 ล้านบาท และ บ้านเดี่ยว 37,506 ยูนิต (17.1%) มูลค่ารวม 67,137 ล้านบาท

## ตาราง 1 อุปทานคงเหลือสะสม ปี 2558-2562

เวลา	จำนวนยูนิตคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	%เพิ่มขึ้น
ณ สิ้นปี 2558	171,905	4,348	2.59%
ณ สิ้นปี 2559	184,329	12,424	7.23%
ณ สิ้นปี 2560	195,227	10,898	5.91%
ณ สิ้นปี 2561	199,768	4,541	2.33%
ณ สิ้นปี 2562	218,881	14,296	7.16%

ที่มา: บจก.เอเจนซี ฟอรั่เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส (AREA)

**ตาราง 2** สัดส่วนอุปทานคงเหลือสะสม ณ สิ้นปี 2562

ประเภท	จำนวนยูนิตที่คงเหลือ	%	มูลค่า	%
บ้านเดี่ยว	37,506	17.14%	297,231	32.15%
บ้านแฝด	16,305	7.45%	67,137	7.26%
ทาวน์เฮาส์	66,510	30.39%	181,685	19.65%
ตึกแถว	3,997	1.83%	17,826	1.93%
คอนโดมิเนียม	93,882	42.89%	358,230	38.75%
ที่ดินจัดสรร	681	0.31%	2,466	0.27%
<b>รวม</b>	<b>218,881</b>	<b>100.00%</b>	<b>924,575</b>	<b>100.00%</b>

ที่มา: บจก.เอเจนซี ฟอรั่เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส (AREA)

### อุปสงค์ที่อยู่อาศัย

ในปี 2562 มีที่อยู่อาศัยขายไปทั้งสิ้น 99,862 ยูนิต มูลค่ารวม 403,106 ล้านบาทเป็นที่อยู่อาศัยประเภท คอนโดมิเนียมมากที่สุด 54,303 ยูนิต (54.4%) มูลค่ารวม 209,254 ล้านบาท รองลงมาคือทาวน์เฮาส์ 28,699 ยูนิต (28.7%) มูลค่ารวม 80,046 ล้านบาท และ บ้านเดี่ยว 11,010 ยูนิต (11.0%) มูลค่ารวม 86,949 ล้านบาท

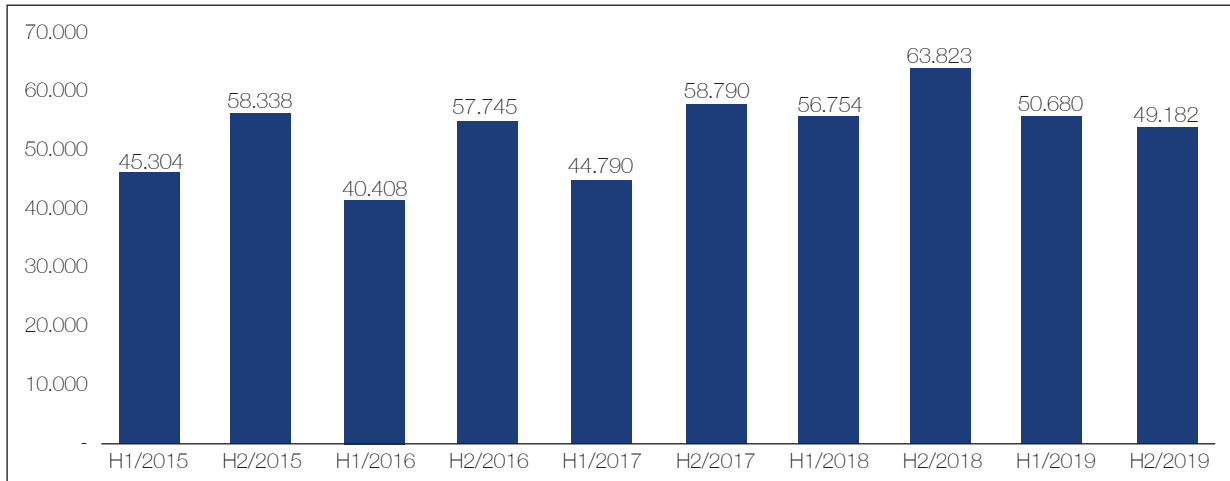
**ตาราง 3** จำนวนยูนิตที่ขายได้และมูลค่ารวม ปี 2562

ประเภท	จำนวนยูนิตที่คงเหลือ	%	มูลค่า	%
บ้านเดี่ยว	11,010	11.03%	86,949	21.57%
บ้านแฝด	4,598	4.60%	20,279	5.03%
ทาวน์เฮาส์	28,699	28.74%	80,046	19.86%
ตึกแถว	1,149	1.15%	6,184	1.53%
คอนโดมิเนียม	54,303	54.38%	209,254	51.91%
ที่ดินจัดสรร	103	0.10%	394	0.10%
<b>รวม</b>	<b>99,862</b>	<b>100.00%</b>	<b>403,106</b>	<b>100.00%</b>

ที่มา: บจก.เอเจนซี ฟอรั่เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส (AREA)

ทั้งนี้เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบจำนวนยูนิตที่ขายได้ในช่วง 5 ปี ที่ผ่านมา จะเห็นได้ว่าในช่วงครึ่งปีแรกจะขายได้มากกว่าครึ่งปีหลัง (ปี 2558-2561) มีเพียงปี 2562 ที่ยอดขายครึ่งปีแรกสูงกว่าครึ่งปีหลังเล็กน้อย และจำนวนยูนิตที่ขายได้ทั้งหมดคือ 99,862 ยูนิต ซึ่งขายได้น้อยกว่าในปี 2561 อยู่ 20,715 ยูนิต หรือคิดเป็น 17.2%

### แผนภูมิ 3 จำนวนยูนิตที่ขายได้ ปี 2558-2562



## กลยุทธ์การแข่งขัน

### การคัดเลือกทำเลที่ตั้งโครงการที่มีศักยภาพ

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการคัดเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการ โดยมีปัจจัยหลักที่ใช้ในการประกอบการพิจารณาคือ จำนวน และความหนาแน่นของประชากรในบริเวณที่ตั้งโครงการ เส้นทางและระยะเวลาที่ผู้พักอาศัยจะใช้ในการเดินทางเพื่อเข้าถึงแหล่งชุมชน แหล่งทำงานหรือย่านธุรกิจ ระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานที่อำนวยความสะดวกในบริเวณรอบๆ โครงการ โดยเฉพาะระบบเส้นทางคมนาคมขนส่งสาธารณะ ได้แก่ สถานีขนส่งมวลชนระบบรางทั้ง BTS และ MRT จุดขึ้น-ลงของระบบทางพิเศษหรือทางด่วน เป็นต้น ถึงแม้ว่าที่ตั้งของโครงการอาจจะไม่ได้อยู่ในระยะเดินเท้าจากจุดคมนาคมขนส่งสาธารณะ แต่ก็อยู่ในระยะที่ผู้พักอาศัยสามารถเดินทางได้สะดวกสบายและสามารถเข้าออกโครงการได้จากหลายเส้นทาง

กลุ่มบริษัทนำหลักการข้างต้นมาใช้ตั้งแต่โครงการแรกๆ โดยเริ่มต้นจากเขตพื้นที่ซึ่งมีความเชี่ยวชาญคือ กรุงเทพมหานครฝั่งตะวันออก ได้แก่ ซอยสาขาล/แบร์ริ่ง และย่านอุดมสุข ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพด้านการเติบโตของพื้นที่อยู่อาศัย เนื่องจากเป็นเขตชุมชนอยู่ไม่ไกลจากแหล่งทำงาน มีโรงเรียน โรงพยาบาล ศูนย์การค้าและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ครบถ้วน ด้านเส้นทางคมนาคมสาธารณะสามารถเชื่อมต่อสู่ใจกลางเมืองได้อย่างสะดวกทั้งทางรถยนต์และรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียว ส่วนต่อขยายอ่อนนุช-แบร์ริ่ง จึงทำให้โครงการในระยะแรกของกลุ่มบริษัทอยู่ในบริเวณนี้ทั้งหมด ได้แก่ The Excel Bearing, The Excel Hideaway, The Excel Hybrid, The Excel Parc, The Excel Groove และ The Excel Udomsuk ด้วยความสำเร็จด้านยอดขายที่ได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดีจนสามารถปิดการขายแต่ละโครงการได้อย่างรวดเร็ว กลุ่มบริษัทจึงได้นำแนวคิดข้างต้นมาปรับใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาโครงการต่างๆ เมื่อเริ่มมีโครงการในเขตเมืองมากขึ้น โดยเฉพาะทำเล รัชดา-พระราม 9 ซึ่งกลุ่มบริษัทมองว่าเป็นทำเลที่มีศักยภาพอีกแห่งหนึ่ง เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่รองรับการขยายตัวของศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ที่ขยับขยายออกไปจากเขตสีลม สาทร และสุขุมวิทชั้นใน ซึ่งเริ่มมีอาคารสำนักงานเพิ่มมากขึ้น รวมถึงเป็นศูนย์รวมด้านการคมนาคม ทั้งทางรถยนต์เนื่องจากการเชื่อมต่อของถนนสายหลักหลายเส้นทาง เช่น สุขุมวิท, อดิเทพ, ดินแดง, พระราม 9 และ วิทยาดิรั้งสิต และทางขนส่งระบบรางสาธารณะทั้งรถไฟฟ้า BTS, MRT และ Airport Link ทั้งหมดนี้เป็นปัจจัยหลักที่ทำให้กลุ่มบริษัทเริ่มเข้าไปพัฒนาโครงการในบริเวณดังกล่าวเพิ่มมากขึ้น

## การตั้งราคาสอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย

การตั้งราคาห้องชุดโครงการของกลุ่มบริษัทจะต้องสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและเป็นราคาที่แข่งขันได้กับโครงการของผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในบริเวณใกล้เคียงกัน โดยที่ผ่านมา การพัฒนาโครงการโดยเฉพาะแบรนด์ The Excel กลุ่มบริษัทได้กำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักที่ชัดเจนคือ กลุ่มวัยเริ่มทำงาน ซึ่งเป็นกลุ่มที่เริ่มมองหาที่พักอาศัยเป็นของตนเองในเขตชุมชนเมือง มีช่วงอายุประมาณ 25 - 35 ปี โดยมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนในระดับ 25,000 - 50,000 บาท ซึ่งกลุ่มบริษัทมองว่าเป็นฐานลูกค้าขนาดใหญ่ และเป็นช่วงวัยที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเพราะมีรายได้ประจำจากการทำงานที่เริ่มมีความมั่นคงมากขึ้น หลังจากพ้นช่วงจบการศึกษามาเป็นเวลา 4 - 5 ปี มีรายได้เพียงพอที่จะซื้อห้องชุดคอนโดมิเนียมที่ราคาไม่สูงมากเพื่ออยู่อาศัย แทนที่ของการเช่าที่พักอาศัยได้ ในขณะที่โครงการที่พัฒนากายใต้แบรนด์ RISE จะเป็นกลุ่มลูกค้าวัยทำงาน ช่วงอายุ 25 - 35 ปี เช่นเดียวกับ The Excel แต่เป็นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้เฉลี่ยต่อปีสูงกว่าแบรนด์ The Excel จากความชัดเจนของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและเหตุผลสนับสนุนข้างต้น ทำให้กลุ่มบริษัทสามารถตั้งราคาที่เหมาะกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการแต่ละแห่ง รวมไปถึงการวางแผนการตลาด และโปรโมชั่นต่างๆ ที่จะช่วยดึงดูดความสนใจของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายต่อโครงการของกลุ่มบริษัท ตัวอย่างเช่น การออกบูทในงานอสังหาริมทรัพย์ และ ห้างสรรพสินค้าเพื่อประชาสัมพันธ์โครงการ การให้ลูกค้าที่มีความสนใจในโครงการได้จองสิทธิเพื่อรับส่วนลดพิเศษ การจัดโปรโมชั่นเพื่อกระตุ้นยอดขายในช่วงที่ใกล้จะปิดโครงการ เป็นต้น

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจะเข้าไปศึกษาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประกอบการอื่น ในบริเวณใกล้เคียง เพื่อนำมาเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ โดยเฉพาะในด้านการกำหนดราคายาง การตลาดและโปรโมชั่นต่างๆ ทั้งนี้ การตั้งราคาห้องชุดโครงการของกลุ่มบริษัท การกำหนดกลยุทธ์การตลาด โปรโมชั่นส่งเสริมการขายต่างๆ จะต้องสามารถแข่งขันกับโครงการอื่นๆ ได้ โดยที่ยังสามารถรักษาอัตราการทำการกำไรของโครงการตามแผนการศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) ที่กลุ่มบริษัทได้วางแผนไว้

## การออกแบบที่ทันสมัยตอบโจทย์คนรุ่นใหม่

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการภายใต้แนวคิด “We Make Luxury Accessible” ซึ่งหมายถึงการสร้างผลิตภัณฑ์ที่หรูหราแต่ในราคาที่จับต้องได้ โดยเริ่มจากการออกแบบโครงการที่เป็นเอกลักษณ์สวยงาม ทันสมัย เพื่อสร้างความแตกต่างจากโครงการอื่นๆ ในบริเวณใกล้เคียงที่มีระดับราคาเดียวกัน มุ่งเน้นการบริหารจัดการพื้นที่ใช้สอยในโครงการให้เกิดประโยชน์สูงสุดทั้งในส่วนของพื้นที่ห้องพักอาศัย พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งแวดล้อมโดยรอบ โดยการพัฒนาโครงการภายใต้แบรนด์ The Excel และ RISE นั้น กลุ่มบริษัทออกแบบโครงการโดยยึดหลักวิถีการใช้ชีวิตหรือ Lifestyle ของผู้พักอาศัยที่เป็นคนรุ่นใหม่ซึ่งมีความสนใจในเทคโนโลยี ชอบหาข่าวสารผ่านทางสื่อออนไลน์และโซเชียลเน็ตเวิร์ก รักความเป็นอิสระในการใช้ชีวิตและการทำงาน ทำให้การออกแบบพื้นที่ห้องพักอาศัยต้องมีขนาดที่พอดีในการใช้ชีวิตประจำวัน ห้องทุกห้องจะแถมเฟอร์นิเจอร์ครบชุด (Fully furnished) เช่น กลอนประตูแบบ Digital Door Lock โซฟา ตู้วางทีวี ชุดโต๊ะและเก้าอี้ทานข้าว ฉากกันอาบน้ำ เติ่ง และเครื่องปรับอากาศ ทำให้ผู้ที่พักอาศัยสามารถเข้าอยู่ได้ทันที โดยไม่ต้องเสียเวลาจัดหาเฟอร์นิเจอร์เพื่อให้เข้ากับห้องพัก ในด้านพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภคของทุกโครงการ กลุ่มบริษัทได้จัดสิ่งอำนวยความสะดวกให้ได้อย่างครบถ้วน ครบคลุมทั้งในบริเวณลิโอบบี้ (Lobby) สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส และพื้นที่นั่งเล่นพักผ่อน ทำให้ผู้พักอาศัยได้รับความสะดวกสบาย นอกจากนี้ ในการพัฒนาโครงการภายใต้แบรนด์ “RISE” กลุ่มบริษัทได้เพิ่มเติมความทันสมัยในด้านที่พักอาศัย และสาธารณูปโภคเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัย เช่น ระบบ Home Intelligence System หรือระบบควบคุมแสงสว่างและเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในห้องโดยการสั่งงานผ่านแอปพลิเคชันมือถือ

การติดตั้งอุปกรณ์ Smart Device ภายในห้องพัก เช่น Smart Mirror กระดานอัจฉริยะผังจอภาพ แสดงข้อมูลสภาพอากาศและนัดหมายต่างๆ Nasket ซึ่งเป็นอุปกรณ์สำหรับสิ่งสินค้าอุปโภคบริโภคจากซูเปอร์มาร์เก็ต รวมถึงการเรียกใช้บริการต่างๆ เช่น สั่งอาหาร บริการแม่บ้านทำความสะอาด ช่อมเครื่องใช้ไฟฟ้า ล้างเครื่องปรับอากาศ เป็นต้น ในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ได้จัดให้มี Super Hi-speed Internet ในบริเวณล็อบบี้ พื้นที่ Co-Working Space และร้านค้าต่างๆ เป็นต้น ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบราคายางห้องชุดโครงการของกลุ่มบริษัท กับโครงการของกลุ่มคู่แข่งที่ระดับราคาใกล้เคียงกัน ในพื้นที่บริเวณเดียวกัน กลุ่มบริษัทเชื่อว่ากลยุทธ์การออกแบบโครงการที่มีความสวยงามและทันสมัย มีพื้นที่พักอาศัยและสาธารณูปโภคที่ครบครัน สะดวกสบาย จะเป็นจุดแข็งที่เหนือกว่าโครงการของกลุ่มคู่แข่งในบริเวณเดียวกัน ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าเป้าหมายในพื้นที่ และทำให้โครงการที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทสามารถปิดการขายโครงการได้ภายในระยะเวลาอันสั้น

### การควบคุมต้นทุนและคุณภาพการก่อสร้าง

การควบคุมต้นทุนการก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัท เริ่มตั้งแต่การจัดหาวัสดุก่อสร้างบางประเภทที่ไม่ผ่านผู้รับเหมา โดยฝ่ายจัดซื้อของกลุ่มบริษัทจะวางแผนการจัดซื้อของแต่ละโครงการ และคัดเลือกคู่ค้าจากรายชื่อคู่ค้าที่ได้รับการอนุมัติ หรืออย่างน้อย 3 ราย ตามขั้นตอนการเปรียบเทียบราคา หลังจากนั้นจึงทำการสั่งซื้อจากคู่ค้าที่ได้รับการคัดเลือก และอนุมัติตามขั้นตอนเพื่อที่จะดำเนินการส่งมอบวัสดุก่อสร้างดังกล่าวให้แก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง ทั้งนี้ การที่กลุ่มบริษัทสามารถจัดหาวัสดุก่อสร้างบางประเภทเอง เช่น เหล็กเส้น เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องสุขภัณฑ์ เป็นต้น ทำให้สามารถจัดหาวัสดุได้ในราคาที่ต่ำกว่าการสั่งซื้อผ่านผู้รับเหมาและควบคุมต้นทุนการก่อสร้างได้ดีขึ้น สามารถรักษาระดับผลตอบแทนของโครงการตามที่ได้ประมาณการไว้

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการส่งมอบโครงการให้แก่ลูกค้าที่ได้คุณภาพและตรงตามกำหนดเวลา โดยได้คัดเลือกวิศวกรและโพรแมนซึ่งอยู่ภายใต้ฝ่ายก่อสร้าง ที่มีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่จะทำงานร่วมกับผู้รับเหมาก่อสร้างในแต่ละโครงการ ในการตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้างและควบคุมเวลาตามการก่อสร้างที่วางไว้ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีฝ่ายตรวจสอบควบคุมภายใน (Quality Control) ที่จะตรวจสอบงานที่ผู้รับเหมาก่อสร้างส่งมอบในแต่ละงวด จากกระบวนการควบคุมคุณภาพงานข้างต้น ส่งผลให้กลุ่มบริษัทสามารถก่อสร้างได้รวดเร็วตามแผนและส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพให้แก่ลูกค้าจนได้รับความพึงพอใจ

### การสร้างชื่อ All Inspire ให้เป็นที่รู้จักและได้รับความเชื่อมั่นจากลูกค้า

นอกเหนือจากการทำการตลาดเพื่อขายโครงการ กลุ่มบริษัทมุ่งมั่นในกลยุทธ์การสร้างและประชาสัมพันธ์ชื่อบริษัท “All Inspire” เพื่อสร้างความเชื่อมั่นในตัวบริษัท รวมถึงผลิตภัณฑ์อื่นๆ ที่กลุ่มบริษัทจะออกในอนาคต โดยเริ่มต้นจากการเปิดตัวแนวคิด “Class of Living ชีวิตที่มีระดับ” ซึ่งหมายถึงชีวิตที่มีระดับ เป็นชีวิตที่เลือกเอง ไม่จำเป็นต้องเลียนแบบใคร แนวคิดข้างต้นสะท้อนตัวตนและผลิตภัณฑ์ของกลุ่มบริษัท เพื่อที่จะให้ชื่อของกลุ่มบริษัท เป็นที่รับรู้ในวงกว้าง โดยไม่ได้จำกัดเฉพาะกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักในปัจจุบันของกลุ่มบริษัทเท่านั้น ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทเลือกที่จะสื่อสารแบรนด์ผ่านช่องทางออนไลน์เป็นหลัก โดยเฉพาะทางอินเทอร์เน็ตและโซเชียลมีเดียเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและบุคคลทั่วไปได้ ซึ่งเป็นช่องทางเดียวกันกับการทำการตลาดเพื่อขายโครงการและได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้า โดยเฉพาะในช่วงเปิดตัวของโครงการใหม่ที่ผ่านมา นอกจากนี้เพื่อเป็นการส่งมอบประสบการณ์ที่ดีในแบรนด์และสินค้า (Brand Experience) ของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทยังให้ความสำคัญกับการรักษาความสัมพันธ์กับลูกค้าที่ซื้อโครงการของกลุ่มบริษัทอย่างต่อเนื่อง ผ่านทางโครงการ Inspire Hub โดยเป็นการจัดกิจกรรมร่วมกับลูกค้าเพื่อทำ Workshop การจัดกิจกรรมชมคอนเสิร์ตร่วมกัน เป็นต้น และในช่วงไตรมาสที่ 4/2560 กลุ่มบริษัทได้เปิดตัว ALL Inspire Lounge ที่บริเวณลานหน้าโรงพยาบาลนอร์ท พารากอน ชินีเพล็กซ์ เพื่อเป็นพื้นที่ในการจัดกิจกรรมต่างๆ ของกลุ่มบริษัท รวมถึงกิจกรรมพิเศษเฉพาะลูกค้า ทั้งการร่วมชมภาพยนตร์รอบพิเศษ การใช้บริการลานจ๊อเพื่อเป็น



มุมมองผ่อนและนัดพบ พร้อมทั้งบริการขนม เครื่องดื่ม ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทเชื่อว่า All Inspire Lounge จะสื่อสารเอกลักษณ์ และตัวตนของกลุ่มบริษัท ให้เป็นที่รู้จักในวงกว้างมากขึ้น และเป็นการส่งเสริมประสบการณ์พิเศษให้กับลูกค้าตรงตามแนวคิด “Class of Living” ที่ได้กำหนดไว้

## นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

### ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย

บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการอยู่อาศัยแบบแนวสูง ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise และ High Rise และอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการอยู่อาศัยแบบแนวราบ ได้แก่ ทาวน์โฮม และธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ธุรกิจให้บริการเป็นตัวแทนและนายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับตลาดต่างประเทศ ทั้งของกลุ่มบริษัท และผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ธุรกิจลงทุนและซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างแล้วเสร็จโดยผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่น และธุรกิจให้บริการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้แก่โครงการที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนา เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า โดยเฉพาะกลุ่มคนรุ่นใหม่และวัยทำงานที่มีศักยภาพในการซื้อ ในราคาที่ สามารถเป็นเจ้าของได้ ตลอดจนการสร้างประสบการณ์ที่ดีของแบรนด์ และสินค้าของบริษัทฯ แก่ลูกค้า รวมไปถึง การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ ที่เต็มไปด้วยความสมบูรณ์ และเท่าทันต่อยุคสมัย ภายใต้แนวคิด “Class of Living : ชีวิตที่มีระดับ คือชีวิตที่คุณเลือกเอง”

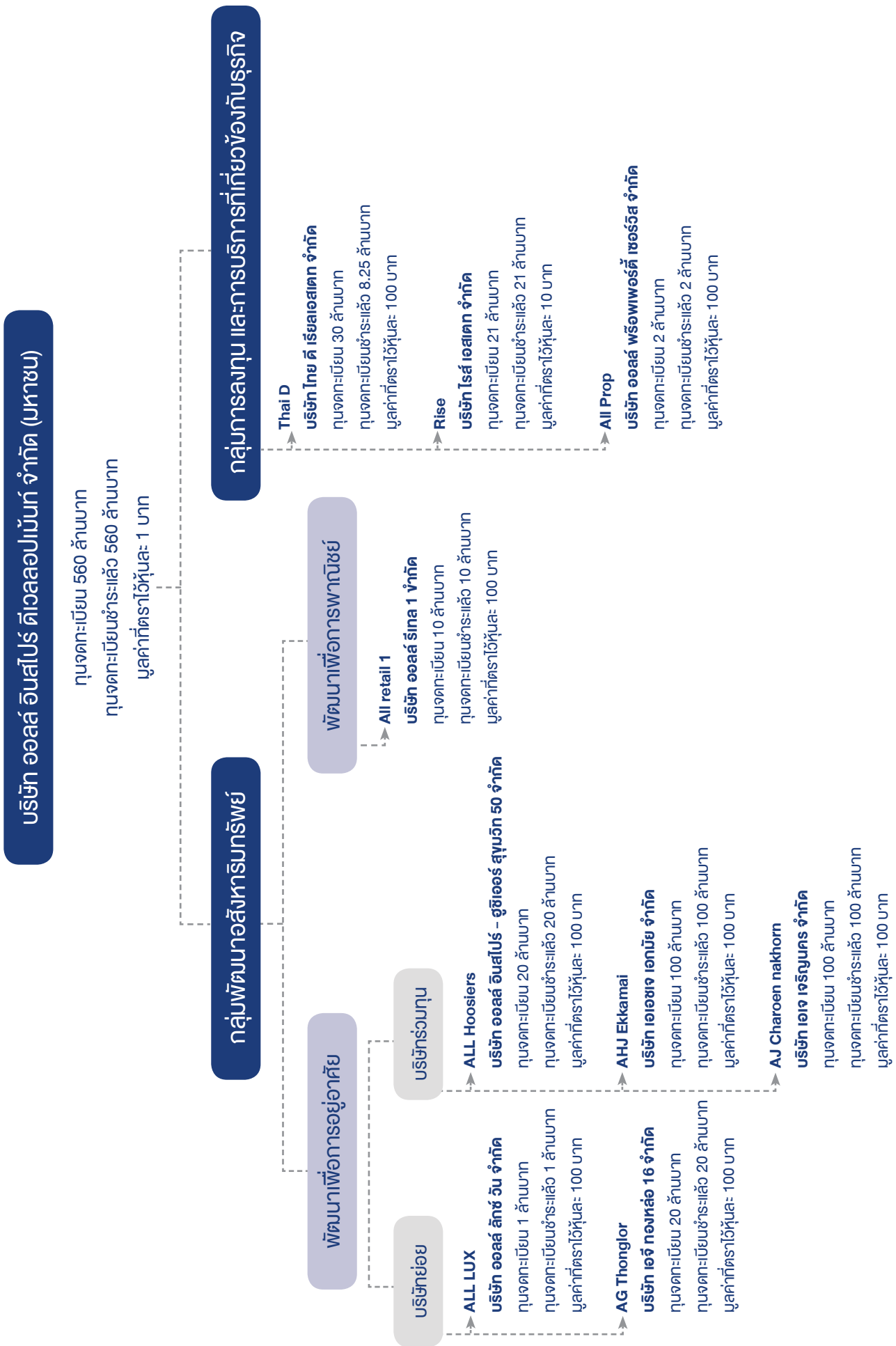
ในปี 2557 บริษัทฯ ได้เปิดขาย “The Excel Bearing” เป็นโครงการแรก โดยเป็นคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise ความสูง 8 ชั้น จำนวน 60 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท 105 ซอยลาซาล 11 บางนา กรุงเทพฯ ซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี จนถึงปัจจุบันต่อมาในปี 2558 บริษัทฯ ได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดภายใต้ชื่อ “บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ ALL” โดยมีวิสัยทัศน์ที่จะเป็นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ 1 ใน 10 อันดับแรกของประเทศไทย เพื่อสร้างความน่าเชื่อถือและความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ที่เกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้น คู่ค้า รวมถึงพนักงาน และให้เข้าถึงแหล่งเงินทุนจากตลาดเงินและตลาดทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ในอนาคต

บริษัทในเครือของบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย บริษัท ไทย ดีเรียลเอสเตท จำกัด (“Thai D”) บริษัท ไรส์ เอสเตท จำกัด (“RISE”) บริษัท ออลส์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด (“ALL Prop”) บริษัท ออลส์ ลักซ์ วัน จำกัด (“ALL LUX”) บริษัท เอจี ทองหล่อ 16 จำกัด (“AG Thonglor”) บริษัท ออลส์ รีเทล 1 จำกัด (“ALL Retail One”) โดยที่บริษัทในเครือทั้งหมด เป็นการทำงานที่สนับสนุน และขับเคลื่อนการดำเนินธุรกิจของออลส์ อินสไพร์ (ALL) ให้เติบโตอย่างยั่งยืน

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังดำเนินงานโดยมีพันธมิตรหลัก คือ กลุ่มบริษัท KYUSHU RAILWAY ซึ่งเป็นบริษัทชั้นนำของประเทศญี่ปุ่นที่มีประวัติอันยาวนานกว่า 130 ปี และ HOOSIERS Asia Pacific Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศญี่ปุ่นได้มาร่วมลงทุนในกิจการร่วมค้าอีก 3 บริษัท คือ บริษัท ออลส์ อินสไพร์-ฮูซิเออร์ สุขุมวิท 50 จำกัด (“ALL Hoosiers”) บริษัท เอเอชเจ เอกมัย จำกัด (“AHJ EKKAMAI”) และ บริษัท เอเจ เจริญนคร จำกัด (“AJ Charoennakhorn”)

## ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทประกอบไปด้วย

1. ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัย ประเภทคอนโดมิเนียม
  - ◆ โครงการภายใต้ชื่อ “The Excel” เป็นโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise ความสูงไม่เกิน 8 ชั้น เน้นกลุ่มลูกค้าระดับกลาง ซึ่งเป็นคนรุ่นใหม่และอยู่ในวัยทำงานที่สามารถเป็นเจ้าของได้แทนการเช่าห้องชุด
  - ◆ โครงการภายใต้ชื่อ “RISE” เป็นโครงการคอนโดมิเนียมทั้งแบบ Low Rise และ High Rise เน้นกลุ่มลูกค้าระดับกลาง – ระดับบน ซึ่งเป็นคนทำงานที่เน้นความทันสมัยและความสะดวกสบายเป็นหลัก
  - ◆ โครงการภายใต้ชื่อ “Impression” เป็นโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Luxury โดยเน้นทำเลที่มีศักยภาพ เจาะกลุ่มลูกค้าระดับบน – ระดับไฮเอนด์ ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ อยู่ระหว่างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2 โครงการคือ Impression Ekkamai และ Impression Phuket อำเภอลอง จังหวัดภูเก็ต
2. ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ประเภททาวน์โฮม ภายใต้ชื่อ “The Vision” เป็นโครงการทาวน์โฮมหน้ากว้าง 5-5.5 เมตร เน้นกลุ่มลูกค้าระดับกลาง – ระดับกลางบน ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยเหมือนบ้านเดี่ยว และเหมาะกับกลุ่มลูกค้าที่เป็นครอบครัว
3. ธุรกิจให้บริการเป็นตัวแทน และนายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับตลาดต่างประเทศทั้งของกลุ่มบริษัท และผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่นๆ ซึ่งเป็นลูกค้าต่างชาติที่มีความต้องการและสนใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย และเป็นกลุ่มประเทศที่มีกำลังซื้อสูง
4. ธุรกิจลงทุนและซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างแล้วเสร็จจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายย่อย ภายใต้ชื่อ “Rise Venture”
5. ธุรกิจให้บริการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นงานให้บริการหลังการขายโครงการของบริษัทฯ เพื่อให้ลูกบ้านหรือลูกค้าได้รับความพอใจและประสบการณ์ที่ดีในการซื้อโครงการของบริษัทฯ



## I ลักษณะการประกอบธุรกิจและผลิตภัณฑ์

กลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยทั้งโครงการอาคารชุดที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม และโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ เช่น ทาวน์โฮม ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รวมถึงธุรกิจให้บริการเป็นตัวแทนและนายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับตลาดต่างประเทศ และธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทเป็นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่เน้นพัฒนาโครงการในทำเลที่ตั้งบริเวณแนวระบบขนส่งมวลชนระบบรางของกรุงเทพฯ โดยเฉพาะรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียว และรถไฟฟ้า MRT สายสีน้ำเงินเพื่อตอบสนองวิถีการใช้ชีวิตของคนรุ่นใหม่ โดยเน้นฟังก์ชันการใช้งาน การออกแบบที่ทันสมัย พร้อมเฟอร์นิเจอร์ที่ครบครัน การออกแบบพื้นที่ใช้สอยให้เกิดประโยชน์สูงสุดทั้งในส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งแวดล้อมที่ดี ในราคาที่ใครๆ สามารถเป็นเจ้าของได้ ตามแนวคิด Class of Living “ชีวิตที่มีระดับ คือชีวิตที่คุณเลือกเอง”

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีโครงการประเภทคอนโดมิเนียมที่พัฒนาแล้วเสร็จ และปิดโครงการแล้วจำนวน 5 โครงการ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและก่อสร้างจำนวน 10 โครงการ และมีโครงการที่อยู่ระหว่างรอการพัฒนาจำนวน 3 โครงการ (แบ่งออกเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย 2 โครงการ และโครงการที่ยังไม่ได้เปิดขาย 1 โครงการ) และโครงการประเภททาวน์โฮมที่อยู่ระหว่างการขาย และก่อสร้างอีก 1 โครงการ

### ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

#### 1. ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท สามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภทหลัก ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียมที่พักอาศัย และโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ

### โครงการคอนโดมิเนียมที่พักอาศัย

กลุ่มบริษัทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคอนโดมิเนียมทั้งแบบ High Rise และ Low Rise โดยเน้นทำเลที่ตั้งโครงการบริเวณแนวระบบขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพฯ เป็นหลักภายใต้ชื่อโครงการดังนี้

1) โครงการภายใต้ชื่อ “The Excel” พัฒนาโครงการโดยบริษัทฯ เป็นโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise ความสูงไม่เกิน 8 ชั้น เน้นทำเลที่ตั้งโครงการที่มีประชากรและผู้อยู่อาศัยหนาแน่น การออกแบบมีความเป็นเอกลักษณ์ สวยงาม ทันสมัย และมีการบริหารจัดการพื้นที่ใช้สอยในโครงการให้เกิดประโยชน์สูงสุดทั้งในส่วนของพื้นที่ห้องพักอาศัย พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งแวดล้อมโดยรอบ และมุ่งเน้นการตอบสนองทุกการอยู่อาศัยด้วยความครบครันอย่างมีคุณค่าและคุ้มค่าภายใต้แนวคิด “Luxury Assemble” โดยมีกลุ่มเป้าหมายลูกค้าที่มีรายได้ระดับประมาณ 25,000 บาท ถึง 50,000 บาท ต่อเดือน ขนาดห้องตั้งแต่ 25.0 - 49.0 ตารางเมตร มีทั้งแบบห้องสตูดิโอ และ 1 - 2 ห้องนอน ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรอยู่ระหว่าง 60,000 บาท ถึง 90,000 บาท

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทได้พัฒนาโครงการภายใต้ ชื่อโครงการ “The Excel” ทั้งหมด 13 โครงการสรุปได้ดังนี้

## โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ และปิดโครงการแล้ว

### 1. โครงการ : The Excel Bearing



ที่ตั้งโครงการ	: ช.ลาซาล 11 (ชอยร่วมพัฒนา) ถ.ลาซาล (สุขุมวิท 105) แขวงบางนา เขตบางนา กทม.
เนื้อที่ดิน	: 0-2-0 ไร่
พื้นที่ขาย	: ประมาณ 1,670 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	: ประมาณ 63,300 บาท
ประเภทโครงการ	: คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 1 อาคาร
จำนวนยูนิต	: 60 ยูนิต
ประเภทห้อง	: Studio 25.4 ตารางเมตร จำนวน 1 ยูนิต 1 Bedroom 26.38 - 32.48 ตารางเมตร จำนวน 58 ยูนิต 2 Bedroom 49.0 ตารางเมตร จำนวน 1 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	: ประมาณ 105.72 ล้านบาท

### 2. โครงการ : The Excel Hideaway



ที่ตั้งโครงการ	: ช.ลาซาล 11 (ชอยร่วมพัฒนา) ถ.ลาซาล (สุขุมวิท 105) แขวงบางนา เขตบางนา กทม.
เนื้อที่ดิน	: 1-1-25 ไร่
พื้นที่ขาย	: ประมาณ 4,212 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	: ประมาณ 64,900 บาท
ประเภทโครงการ	: คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 1 อาคาร
จำนวนยูนิต	: 159 ยูนิต
ประเภทห้อง	: Studio 24.2 ตารางเมตร จำนวน 49 ยูนิต 1 Bedroom 26.0 - 28.3 ตารางเมตร จำนวน 106 ยูนิต 2 Bedroom 44.5 ตารางเมตร จำนวน 4 ยูนิต
มูลค่าโครงการ (โดยประมาณ)	: ประมาณ 273.47 ล้านบาท



### 3. โครงการ : The Excel Hybrid



ที่ตั้งโครงการ	: ช.ลาซาล 8 ถ.ลาซาล (สุขุมวิท 105) แขวงบางนา เขตบางนา กทม.
เนื้อที่ดิน	: 0-3-15 ไร่
พื้นที่ขาย	: ประมาณ 2,195 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	: ประมาณ 72,700 บาท
ประเภทโครงการ	: คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 1 อาคาร
จำนวนยูนิต	: จำนวน 78 ยูนิต
ประเภทห้อง	: 1 Bedroom ขนาด 27.0 - 30.0 ตารางเมตร จำนวน 78 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	: ประมาณ 159.49 ล้านบาท

### 4. โครงการ : The Excel Parc



ที่ตั้งโครงการ	: ช.ลาซาล 19 ถ.ลาซาล (สุขุมวิท 105) แขวงบางนา เขตบางนา กทม.
เนื้อที่ดิน	: 1-0-2 ไร่
พื้นที่ขาย	: ประมาณ 2,906 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	: ประมาณ 64,800 บาท
ประเภทโครงการ	: คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 1 อาคาร
จำนวนยูนิต	: จำนวน 104 ยูนิต
ประเภทห้อง	: 1 Bedroom ขนาด 27.5 - 34.0 ตารางเมตร จำนวน 104 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	: ประมาณ 188.21 ล้านบาท

## 5. โครงการ : The Excel Udomsuk



### ที่ตั้งโครงการ

: ช.อุดมสุข 29 ก.สุขุมวิท (ซอยสุขุมวิท 103) แฉงบางจาก  
เขตพระโขนง กทม.

### เนื้อที่ดิน

: 1-2-11 ไร่

### พื้นที่ขาย

: ประมาณ 6,098 ตารางเมตร

### ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร

: ประมาณ 70,400 บาท

### ประเภทโครงการ

: คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 1 อาคาร

### จำนวนยูนิต

: 228 ยูนิต

### ประเภทห้อง

: Studio 22.0 ตารางเมตร จำนวน 65 ยูนิต  
1 Bedroom 25.00 - 28.00 ตารางเมตร จำนวน 156 ยูนิต  
1 Bedroom Plus 37.0 ตารางเมตร จำนวน 7 ยูนิต

### มูลค่าโครงการ

: ประมาณ 429.40 ล้านบาท

## โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและก่อสร้าง

## 6. โครงการ : The Excel Groove



### ที่ตั้งโครงการ

: ช.ลาซาล 52 ก.ลาซาล (สุขุมวิท 105) แฉงบางนา เขตบางนา กทม.

### เนื้อที่ดิน

: 6-2-60.1 ไร่ (เฟส 1 ที่ดิน 2-0-19.9 ไร่, เฟส 2 ที่ดิน 2-1-23.9 ไร่,  
เฟส 3 ที่ดิน 2-1-16.3 ไร่)

### พื้นที่ขาย

: ประมาณ 17,423 ตารางเมตร

### ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร

: ประมาณ 70,200 บาท

### ประเภทโครงการ

: คอนโดมิเนียม Low Rise 5 อาคาร สูง 8 ชั้น (เฟส 1 มี 1 อาคาร, เฟส 2  
มี 2 อาคาร, เฟส 3 มี 2 อาคาร)

### จำนวนยูนิต

: 652 ยูนิต

### ประเภทห้อง

: 1 Bedroom ขนาด 25.0 - 30.0 ตารางเมตร จำนวน 652 ยูนิต

### มูลค่าโครงการ

: ประมาณ 1,222.45 ล้านบาท

### ความคืบหน้าในการก่อสร้าง

: 100%

### ความคืบหน้าในการขาย

: 99%

## 7. โครงการ : The Excel Khu-Khot



ที่ตั้งโครงการ	: ถ.ลำลูกกา ต.คูคต อ.ลำลูกกา ปทุมธานี
เนื้อที่ดิน	: 5-2-26 ไร่
พื้นที่ขาย	: ประมาณ 15,392 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	: ประมาณ 47,200 บาท
ประเภทโครงการ	: คอนโดมิเนียมสูง 8 ชั้น 3 อาคาร
จำนวนยูนิต	: 581 ยูนิต
ประเภทห้อง	: 1 Bedroom ขนาด 25.00 - 35.00 ตารางเมตร จำนวน 581 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	: ประมาณ 726.78 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	: 100%
ความคืบหน้าในการขาย	: 100%

## 8. โครงการ : The Excel Sukhumvit 50



\* พัฒนาโดยบริษัท ออลส์ อินสไพร์-อูซีเออร์ สุขุมวิท 50 จำกัด (บริษัทร่วมทุน โดยบริษัทฯ ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 51)

ที่ตั้งโครงการ	: ซอยเริ่มเจริญ แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กทม.
เนื้อที่ดิน	: 7-1-32 ไร่
พื้นที่ขาย	: ประมาณ 23,612 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	: ประมาณ 86,200 บาท
ประเภทโครงการ	: คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 4 อาคาร
จำนวนยูนิต	: 772 ยูนิต
ประเภทห้อง	: 1 Bedroom ขนาด 30.0 ตารางเมตร จำนวน 703 ยูนิต 2 Bedroom ขนาด 48.0 ตารางเมตร จำนวน 69 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	: ประมาณ 2,034.63 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	: 75%
ความคืบหน้าในการขาย	: 63%

## 9. โครงการ : The Excel Sukhumvit 71



ที่ตั้งโครงการ	: ซอยปรีดิยพณมยงค์ 14 แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กทม.
เนื้อที่ดิน	: 5-3-15 ไร่
พื้นที่ขาย	: ประมาณ 19,915 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	: ประมาณ 78,500 บาท
ประเภทโครงการ	: คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 3 อาคาร
จำนวนยูนิต	: 672 ยูนิต
ประเภทห้อง	: 1 Bedroom ขนาด 28.0 - 41.5 ตารางเมตร จำนวน 672 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	: ประมาณ 1,564.17 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	: 51%
ความคืบหน้าในการขาย	: 87%

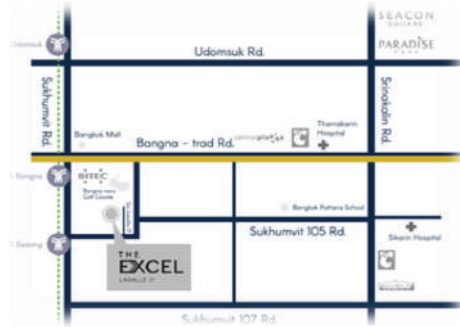
## 10. โครงการ : The Excel Ratchada-Huai Kwang



ที่ตั้งโครงการ	: ซอยประชาสารราษฎร์บำเพ็ญ 10 ถ.รัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กทม.
เนื้อที่ดิน	: 4-3-71 ไร่
พื้นที่โครงการ	: ประมาณ 27,893 ตารางเมตร
พื้นที่ขาย	: ประมาณ 17,567 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	: 87,200 บาท
ประเภทโครงการ	: คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 3 อาคาร
จำนวนยูนิต	: 592 ยูนิต
ประเภทห้อง	: 1 Bedroom ขนาด 25.0 - 34.5 ตารางเมตร จำนวน 559 ยูนิต 2 Bedroom ขนาด 45.25 ตารางเมตร จำนวน 33 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	: ประมาณ 1,531.56 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	: 4%
ความคืบหน้าในการขาย	: 78%



## 11. โครงการ : The Excel Lasalle 17



ที่ตั้งโครงการ	: ถ.ลาซาล (สุขุมวิท 105) แขวงบางนา เขตบางนา กทม.
เนื้อที่ดิน	: 5-1-23 ไร่
พื้นที่ขาย	: ประมาณ 18,911 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	: ประมาณ 70,600 บาท
ประเภทโครงการ	: คอนโดมิเนียม Low Rise
จำนวนยูนิต	: 581 ยูนิต
ประเภทห้อง	: 1 Bedroom ขนาด 25.0 - 30.0 ตารางเมตร จำนวน 390 ยูนิต 1 Bedroom plus ขนาด 34.5 ตารางเมตร จำนวน 163 ยูนิต 2 Bedroom ขนาด 44.0 ตารางเมตร จำนวน 28 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	: ประมาณ 1,335 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	: 1%
ความคืบหน้าในการขาย	: 76%

## 12. โครงการ : The Excel Ratchada 18



ที่ตั้งโครงการ	: ซอยรัชดา 18 ถ.รัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กทม.
เนื้อที่ดิน	: 2-2-35 ไร่
พื้นที่ขาย	: ประมาณ 7,822 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	: ประมาณ 88,500 บาท
ประเภทโครงการ	: คอนโดมิเนียม Low Rise
จำนวนยูนิต	: 270 ยูนิต
ประเภทห้อง	: 1 Bedroom ขนาด 25.0 - 30.0 ตารางเมตร จำนวน 236 ยูนิต 2 Bedroom ขนาด 39.0 - 41.0 ตารางเมตร จำนวน 34 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	: ประมาณ 692.24 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	: 19%
ความคืบหน้าในการขาย	: 65%



### 13. โครงการ : The Excel Ladprao-Sutthisan



ที่ตั้งโครงการ	: ซอยลาดพร้าว 62 แขวงวังทองหลาง เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ
เนื้อที่ดิน	: 3-1-41 ไร่
พื้นที่ขาย	: ประมาณ 11,797 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	: ประมาณ 96,200 บาท
ประเภทโครงการ	: คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 2 อาคาร
จำนวนยูนิต	: 420 ยูนิต
ประเภทห้อง	: 1 Bedroom ขนาด 24.5 - 30.1 ตารางเมตร 1 Bedroom Plus ขนาด 34.7 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	: ประมาณ 1,136 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	: 1%
ความคืบหน้าในการขาย	: 88%

### โครงการที่อยู่ระหว่างรอการพัฒนา และอยู่ระหว่างการขาย

#### 14. โครงการ : The Excel Ratchada 17



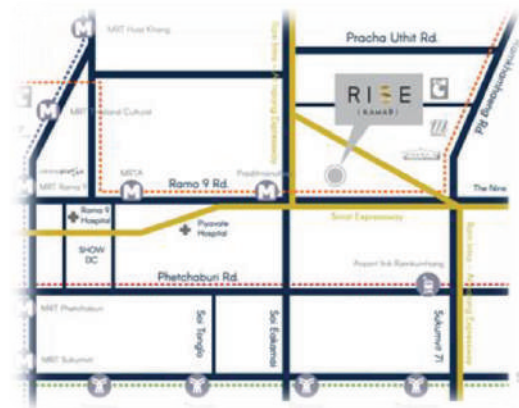
ที่ตั้งโครงการ	: ซอยรัชดา 17 ก.รัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กทม.
เนื้อที่ดิน	: 2-2-82 ไร่
พื้นที่ขาย	: ประมาณ 6,145 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	: ประมาณ 94,400 บาท
ประเภทโครงการ	: คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 5 - 8 ชั้น 4 อาคาร
จำนวนยูนิต	: 235 ยูนิต
ประเภทห้อง	: 1 Bedroom ขนาด 25.0 - 33.5 ตารางเมตร จำนวน 235 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	: ประมาณ 580.31 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	: อยู่ระหว่างการขอ EIA
ความคืบหน้าในการขาย	: 7%

2) โครงการภายใต้ชื่อ “RISE” พัฒนาโดยบริษัทฯ เป็นคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise ความสูงไม่เกิน 8 ชั้น และ High Rise ความสูงมากกว่า 8 ชั้น ตั้งอยู่ในทำเลแนวระบบขนส่งมวลชนหลักของกรุงเทพฯ ใกล้ทางขึ้นลงทางด่วน และ/หรือใกล้ถนนใหญ่ เน้นลูกค้ากลุ่มรายได้ที่มีระดับกลางถึงระดับบน รูปแบบโครงการจะมีลักษณะเปิดโล่ง มีสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ สิ่งอำนวยความสะดวกครบครันและใช้ระบบ Home Automation มาผสมผสานเพื่อตอบโจทย์คนรุ่นใหม่ ขนาดห้องจะมีตั้งแต่ 25.0 - 70.0 ตารางเมตร ทั้งแบบสตูดิโอ 1-2 ห้องนอน และแบบ Duplex ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรปัจจุบันอยู่ระหว่าง 80,000 บาท ถึง 140,000 บาท

ปัจจุบันบริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการภายใต้ชื่อ “RISE” จำนวน 2 โครงการ สรุปได้ดังนี้

## โครงการที่อยู่ระหว่างการขาย และก่อสร้าง

### 1. โครงการ : RISE Rama 9



ที่ตั้งโครงการ	: ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กทม.
เนื้อที่ดิน	: 6-0-92 ไร่
พื้นที่ขาย	: ประมาณ 19,521 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	: ประมาณ 82,600 บาท
ประเภทโครงการ	: คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 4 อาคาร
จำนวนยูนิต	: 652 ยูนิต
ประเภทห้อง	: 1 Bedroom ขนาด 25.0 - 33.0 ตารางเมตร จำนวน 636 ยูนิต 2 Bedroom ขนาด 61.0 ตารางเมตร จำนวน 12 ยูนิต Duplex ขนาด 70.0 ตารางเมตร จำนวน 4 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	: ประมาณ 1,612.10 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	: 100%
ความคืบหน้าในการขาย	: 100%

## 2. โครงการ : RISE Phahol-Inthamara

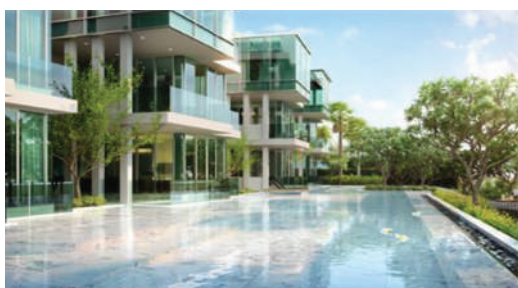


ที่ตั้งโครงการ	: ถนนสุทธิสารวินิจฉัย แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กทม.
เนื้อที่ดิน	: 1-2-92 ไร่
พื้นที่ขาย	: ประมาณ 13,041 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	: ประมาณ 136,800 บาท
ประเภทโครงการ	: คอนโดมิเนียม High Rise สูง 38 ชั้น
จำนวนยูนิต	: 384 ยูนิต
ประเภทห้อง	: 1 Bedroom ขนาด 37.0 - 38.0 ตารางเมตร จำนวน 344 ยูนิต 2 Bedroom ขนาด 41.0 - 55.0 ตารางเมตร จำนวน 40 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	: ประมาณ 1,784.23 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	: 1%
ความคืบหน้าในการขาย	: 82%

3) โครงการภายใต้ชื่อ “Impression” พัฒนาโดยบริษัทฯ เป็นโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise เน้นกลุ่มลูกค้ารายได้ระดับบน ในทำเลที่มีศักยภาพ การออกแบบโครงการเพื่อตอบสนองผู้อยู่อาศัยที่ต้องการความหรูหรา โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันและบริการระดับโรงแรม อาทิเช่น สระว่ายน้ำบริเวณคาเฟ่ของแต่ละตึก, สระว่ายน้ำยาวเชื่อมต่อระหว่างตึก, คลับเฮ้าส์, ที่จอดรถสำหรับซูเปอร์คาร์, สปา และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม. ทั้งนี้ในปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีโครงการภายใต้ชื่อ Impression อยู่ 2 โครงการ สรุปได้ดังนี้

### โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและก่อสร้าง

#### 1. โครงการ : Impression Phuket

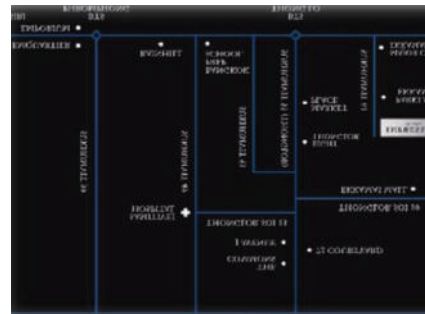


ที่ตั้งโครงการ	: ถนนเจ้าฟ้าตะวันออก ตำบลฉลอง อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต
เนื้อที่ดิน	: 5-3-35.5 ไร่
พื้นที่ขาย	: ประมาณ 7,916 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	: ประมาณ 240,900 บาท

ประเภทโครงการ	: คอนโดมิเนียม Luxury Villa สูง 3 ชั้น 4 อาคาร
จำนวนยูนิต	: 42 ยูนิต
ประเภทห้อง	: 2 Bedroom ขนาด 113.0 - 302.5 ตารางเมตร จำนวน 42 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	: ประมาณ 2,047.82 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	: 68%
ความคืบหน้าในการขาย	: 71%

## โครงการที่อยู่ระหว่างรอการพัฒนาและอยู่ระหว่างการขาย

### 1. โครงการ : Impression Ekkamai



\* พัฒนาโดยบริษัท เอเอสเจ เอเคมัย จำกัด (บริษัทร่วมทุน โดยบริษัทฯ ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 51)

ที่ตั้งโครงการ	: ถนนเอกมัย แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กทม.
เนื้อที่ดิน	: 2-3-3.9 ไร่
พื้นที่ขาย	: ประมาณ 21,722 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	: ประมาณ 220,500 บาท
ประเภทโครงการ	: คอนโดมิเนียม High Rise สูง 25 ชั้น 1 อาคาร และ 43 ชั้น 1 อาคาร
จำนวนยูนิต	: 378 ยูนิต
ประเภทห้อง	: 1 Bedroom 30 – 34.5 ตร.ม. 1 Bedroom Plus 35.90 – 48 ตร.ม. 2 Bedrooms 47 – 76.5 ตร.ม. 2 Bedrooms Plus 76 – 83 ตร.ม. 3 Bedrooms 77.5 – 98 ตร.ม. 2 Bedrooms Duplex 84.5 – 100.5 ตร.ม. 3 Bedrooms Duplex 134 – 139 ตร.ม. Penthouse 165 – 183 ตร.ม.
มูลค่าโครงการ	: ประมาณ 4,967 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	: อยู่ระหว่างการขอ EIA
ความคืบหน้าในการขาย	: 42%

## โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ

โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบของกลุ่มบริษัทได้แก่ โครงการทาวน์โฮม ภายใต้ชื่อโครงการ “The Vision”

“The Vision” พัฒนาโดยบริษัทฯ เป็นโครงการทาวน์โฮม เน้นทำเลที่ตั้งในเมือง เพียบพร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และเชื่อมโยงถนนได้หลายสาย เชื่อมต่อใจกลางเมืองได้อย่างสะดวก โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับกลาง โดยการออกแบบให้ใช้พื้นที่ใช้สอยเหมือนบ้านเดี่ยว เหมาะกับการใช้งานทั้ง ผู้สูงอายุ วัยทำงาน และเด็ก เป็นทาวน์โฮม 3 ชั้น มีให้เลือกแบบประเภทหน้ากว้าง 5 เมตร และ หน้ากว้าง 5.5 เมตร ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการภายใต้ชื่อ The Vision จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ The Vision Nawamin 85

### โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและก่อสร้าง

#### 1. โครงการ : The Vision Nawamin 85



ที่ตั้งโครงการ	: ซอยนวนมินทร์ 85 ถนนนวนมินทร์ แขวงนวนมินทร์ เขตบึงกุ่ม กทม.
เนื้อที่ดิน	: 33-0-33 ไร่
พื้นที่ขาย	: ประมาณ 29,292 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย	: ประมาณ 4,520,000 บาท
ประเภทโครงการ	: ทาวน์โฮม 2 - 3 ชั้น
จำนวนทาวน์โฮม	: 308 หน่วย
ประเภททาวน์โฮม	: ทาวน์โฮม 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.0 เมตร จำนวน 109 หน่วย ทาวน์โฮม 3 ชั้น หน้ากว้าง 5.0 - 5.5 เมตร จำนวน 199 หน่วย
มูลค่าโครงการ	: ประมาณ 1,391 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	: 65%
ความคืบหน้าในการขาย	: 54%



## 2. ธุรกิจให้บริการเป็นตัวแทนและนายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับตลาดต่างประเทศ

Thai D ประกอบธุรกิจให้บริการเป็นตัวแทนและนายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าหรือนักลงทุนต่างประเทศที่มีความต้องการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย เช่น จีน ฮ่องกง สิงคโปร์ และไต้หวัน เป็นต้น ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูงและมีความสนใจในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย เนื่องจากมีราคาถูกเมื่อเทียบกับราคาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศของตัวเอง อีกทั้งต้องการผลตอบแทนจากการลงทุนและเอาห้องออกให้เช่า รวมถึงเพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยเวลาเข้ามาท่องเที่ยวหรือพักผ่อนยามเกษียณในประเทศไทย ทั้งนี้ Thai D ให้บริการเป็นตัวแทนและนายหน้าสำหรับโครงการที่กลุ่มบริษัทพัฒนาและมีแผนการขายห้องชุดของโครงการให้แก่ลูกค้าต่างประเทศ โดยตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดของชาวต่างชาติ ได้กำหนดให้ชาวต่างชาติสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการแต่ละแห่งได้ไม่เกินร้อยละ 49.0 ของพื้นที่ขายทั้งหมดของโครงการ ในปัจจุบันโครงการของกลุ่มบริษัทโดยเฉพาะทำเลย่านถนนสุขุมวิท ถนนพระราม 9 ถนนรัชดาภิเษก เป็นที่นิยมและได้รับผลตอบรับที่ดีจากลูกค้าชาวต่างชาติ นอกจากนี้ Thai D ยังให้บริการกับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่นๆ เช่นเดียวกัน โดยกลุ่มบริษัทมีนโยบายที่จะไม่ให้บริการกับโครงการที่อาจจะทำให้เกิดการแข่งขันกับโครงการของกลุ่มบริษัทโดยตรง

## 3. ธุรกิจลงทุนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สร้างเสร็จแล้ว

ธุรกิจลงทุนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นจากช่องว่างของช่องทางการจัดจำหน่ายของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะผู้ประกอบการรายเล็ก และรายใหม่ที่กำลังทำธุรกิจ ที่อาจไม่สามารถเข้าถึงความต้องการของลูกค้าได้ ซึ่งกลุ่มบริษัทมองเห็นโอกาสทางธุรกิจจากช่องว่างดังกล่าว จึงได้ริเริ่มโมเดลธุรกิจนี้ขึ้น โดยมีลักษณะเป็นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้วเสร็จจากผู้ประกอบการรายอื่นในทำเลที่มีศักยภาพ ซึ่งกลุ่มบริษัทได้คัดสรรตามความต้องการของลูกค้าในตลาด นำห้องมาปรับปรุงและตกแต่งตามเอกลักษณ์ของกลุ่มบริษัทเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม (Value Added) ก่อนที่จะนำมาขายให้กับลูกค้าที่มีความต้องการ โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการที่จะเห็นห้องชุด ส่วนกลาง และอาคารที่สร้างแล้วเสร็จและพร้อมเข้าอยู่ก่อนการตัดสินใจซื้อ หรือกลุ่มลูกค้าที่ต้องการซื้อห้องชุดจากผู้พัฒนาโครงการที่เป็นที่รู้จักทั่วไปในตลาด อยู่ในทำเลที่ดี ที่ราคาสมเหตุผล เป็นต้น

กลุ่มบริษัทได้เริ่มดำเนินธุรกิจข้างต้น ตั้งแต่ปี 2560 โดยให้ความสำคัญในการคัดเลือกห้องชุดของโครงการที่จะเข้าลงทุนในลักษณะเดียวกันกับการหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ซึ่งมีปัจจัยหลักในการพิจารณาได้แก่ ความต้องการของลูกค้า ทำเลที่ตั้ง ราคา รวมถึงศักยภาพที่จะนำห้องมาปรับปรุง ตกแต่งเพื่อนำไปขายต่อให้กับลูกค้า โครงการแรกที่กลุ่มบริษัทลงทุนผ่านบริษัทใหญ่หรือ ALL คือ 15 Sukhumvit Residences ซึ่งซื้อมาจากเจ้าของโครงการเดิมเป็นจำนวน 25 ห้อง หลังจากนำห้องชุดมาตรวจสอบและตกแต่งเพิ่มเติม ก็ได้นำห้องชุดทั้งหมดมาขายผ่านช่องทางการจำหน่ายห้องชุดของกลุ่มบริษัท ซึ่งสามารถปิดการขายห้องทั้งหมดได้ภายในช่วงไตรมาส 1 ของปี 2561 ทั้งนี้เพื่อให้การทำธุรกิจนี้มีแผนการดำเนินงานที่มีความชัดเจน บริหารงานโดยทีมงานที่มีความเป็นมืออาชีพ และสร้างแบรนด์เพื่อให้เป็นที่รู้จักของลูกค้า จึงได้เปิดตัวแบรนด์ใหม่ของกลุ่มบริษัทคือ “Rise Venture” ภายใต้ RISE ในเดือนสิงหาคม 2561 ซึ่งหลังจากเปิดตัวไม่นาน ก็ได้เข้าลงทุนในห้องชุดของโครงการอีว สุขุมวิท และยังมีโครงการที่อยู่ระหว่างการศึกษาก่อนที่จะเข้าลงทุนอีกจำนวน 4 – 5 โครงการ

ทั้งนี้ การดำเนินธุรกิจของ Rise Venture เริ่มจากการรวบรวมข้อมูลความต้องการของผู้ซื้อทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ จากแหล่งข้อมูลต่างๆ ได้แก่ ข้อมูลที่ได้รับจากทีมขายต่างประเทศของ Thai D ในระหว่างการทำ Road-show และออกงานอสังหาริมทรัพย์ที่ต่างประเทศ ข้อมูลจากการสำรวจของทีมงานฝ่ายขายและการตลาดของบริษัทฯ รวมถึงข้อมูลจากเว็บไซต์และสื่อออนไลน์ต่างๆ เช่น Facebook และ Google โดยทีมบริหารของ RISE จะนำข้อมูลทั้งหมดมาวิเคราะห์คัดเลือกโครงการของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นที่สร้างแล้วเสร็จแต่อาจจะยังขายไม่หมด โดยนอกจากจะคัดเลือกจากตัวโครงการแล้ว ก็จะคัดเลือกเป็นรายห้องด้วย หลังจากนั้น RISE จะนำห้องชุดที่ได้มา

สร้างมูลค่าเพิ่ม เช่น การปรับปรุงห้องให้ได้ตามคุณภาพและมาตรฐานของกลุ่มบริษัท ตกแต่งห้องให้ดูสวยงาม น่าอยู่ ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้า เพื่อนำเสนอให้แก่ลูกค้าในราคาที่คุ้มค่า ภายในระยะเวลาที่ลูกค้าต้องการเข้าพักอาศัย รวมถึงการบริการที่สนับสนุนการขายต่างๆ ทั้งด้านการประสานงานกับธนาคารหรือสถาบันการเงินที่จะปล่อยกู้สินเชื่อกับลูกค้า การตรวจห้องของลูกค้า และการโอเนกรรวมสิทธิ์



#### 4. ธุรกิจให้บริการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

เพื่อสร้างความประทับใจที่ดีให้กับลูกค้า กลุ่มบริษัทมี ALL Prop ทำหน้าที่ให้บริการด้านการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้กับโครงการที่พัฒนาโดยกลุ่มบริษัท โดยจะเริ่มให้บริการแก่ลูกค้าตั้งแต่วันแรกที่เริ่มมีการโอนห้องชุดของโครงการ และให้บริการต่อเนื่องเป็นระยะเวลาอีกอย่างน้อย 1 ปี ขอบเขตของการให้บริการครอบคลุมตั้งแต่การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด งานซ่อมบำรุง รวมถึงงานรักษาความปลอดภัยและอื่นๆ โดยหลังจากให้บริการครบ 1 ปีแล้ว คณะกรรมการนิติบุคคลจะเป็นผู้พิจารณาเลือกบริษัทผู้ให้บริการใหม่ซึ่งอาจจะพิจารณาให้ ALL Prop บริหารจัดการต่ออีกได้

## การตลาดและการแข่งขัน

### ลักษณะลูกค้าและกลุ่มเป้าหมาย

กลุ่มบริษัทกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายตามแบรนด์ของกลุ่มบริษัท สรุปได้ดังนี้

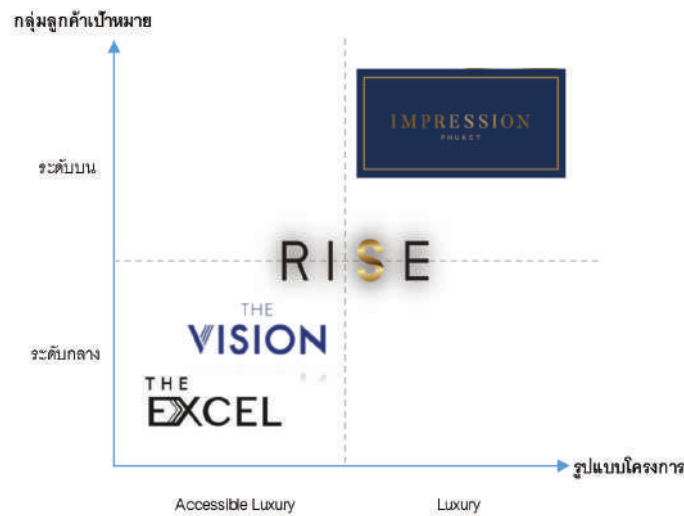
กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของแบรนด์ **“The Excel”** เป็นกลุ่มลูกค้าวัยทำงานที่เริ่มมองหาที่พักอาศัยเป็นของตัวเอง ในเขตชุมชนเมือง ช่วงอายุ 25-35 ปี มีรายได้เฉลี่ยไม่เกิน 50,000 บาท/เดือน ซึ่งกลุ่มบริษัทมองว่าเป็นฐานลูกค้าขนาดใหญ่เพราะเป็นกลุ่มที่เริ่มมีจำนวนมากขึ้นและมีรายได้ประจำจากการทำงานที่เริ่มมีความมั่นคงมากขึ้น หลังจากพ้นช่วงจบการศึกษามาเป็นเวลา 4 – 5 ปี มีรายได้เพียงพอที่จะซื้อห้องชุดคอนโดมิเนียมมาเพื่ออยู่อาศัย แทนที่ของการเช่าที่พักอาศัยได้ กลุ่มลูกค้าหลักอีกกลุ่มหนึ่งคือกลุ่มลูกค้าประเภท Dual Income, No Kids (DINKs) ซึ่งเป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่ที่มีชีวิตคู่โดยไม่มีลูก และเป็นกลุ่มที่มีความมั่นคงทางการเงิน

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของแบรนด์ **“RISE”** เป็นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับ กลาง-กลางบน และเป็นกลุ่มลูกค้าวัยทำงาน ช่วงอายุ 25-35 ปี เช่นเดียวกับ The Excel แต่เป็นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้เฉลี่ยสูงกว่ากลุ่มลูกค้าของ The Excel

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของแบรนด์ **“Impression”** เป็นกลุ่มลูกค้ารายได้ระดับบนทั้งคนไทยและคนต่างชาติ ซึ่งต้องการบ้านพักตากอากาศที่มีความหรูหรา

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของแบรนด์ **“The Vision”** เป็นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับกลาง-กลางบน เช่นเดียวกับ The Excel และ RISE แต่ต้องการความเป็นบ้านพักอาศัยมากขึ้น ซึ่งเหมาะแก่กลุ่มลูกค้าที่เป็นครอบครัว

กลุ่มบริษัทเริ่มต้นการกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ จากการศึกษาอุปสงค์ของพื้นที่ที่ต้องการพัฒนาโครงการ หลังจากนั้นจะพัฒนาโครงการโดยคัดเลือกแบรนด์ที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าในพื้นที่ ทำให้กลุ่มบริษัทสามารถพัฒนาโครงการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าในพื้นที่นั้นๆได้อย่างตรงจุด



### การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

- กลุ่มลูกค้าในประเทศ :** กลุ่มบริษัทมีทีมงานที่มีความเป็นมืออาชีพ มีประสบการณ์สูง และมีความรู้ความเข้าใจในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี รวมถึงมีวิสัยทัศน์ที่ชัดเจนและเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับกลุ่มบริษัท ทีมงานของกลุ่มบริษัทมีความสามารถในการอธิบายรายละเอียดของโครงการ ทั้งแนวคิดการออกแบบ รูปลักษณ์ ทำเล ความโดดเด่นและความน่าสนใจของโครงการ และสภาพตลาด โดยรอบให้แก่ลูกค้าได้เป็นอย่างดี รวมถึงมีการออกบูธตามงานอีเว้นท์ต่างๆ และสร้างสำนักงานขายบนพื้นที่โครงการ และตามสถานที่ที่มีผู้คนหนาแน่นใกล้กับโครงการและเป็นที่สังเกตได้ง่าย เช่น สำนักงานขาย (Sale Gallery) ที่บริเวณซอยสุขุมวิท 50 ถนนลาดพร้าว ถนนรัชดาภิเษก และที่ซอยลาซาล นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังเพิ่มช่องทางการขายใหม่ โดยการจองห้องและการชำระเงินผ่านระบบออนไลน์และระบบ QR payment ช่วยให้ลูกค้ามีความสะดวกสบายและช่วยประหยัดเวลาในการเดินทางมาจองซื้อโครงการ



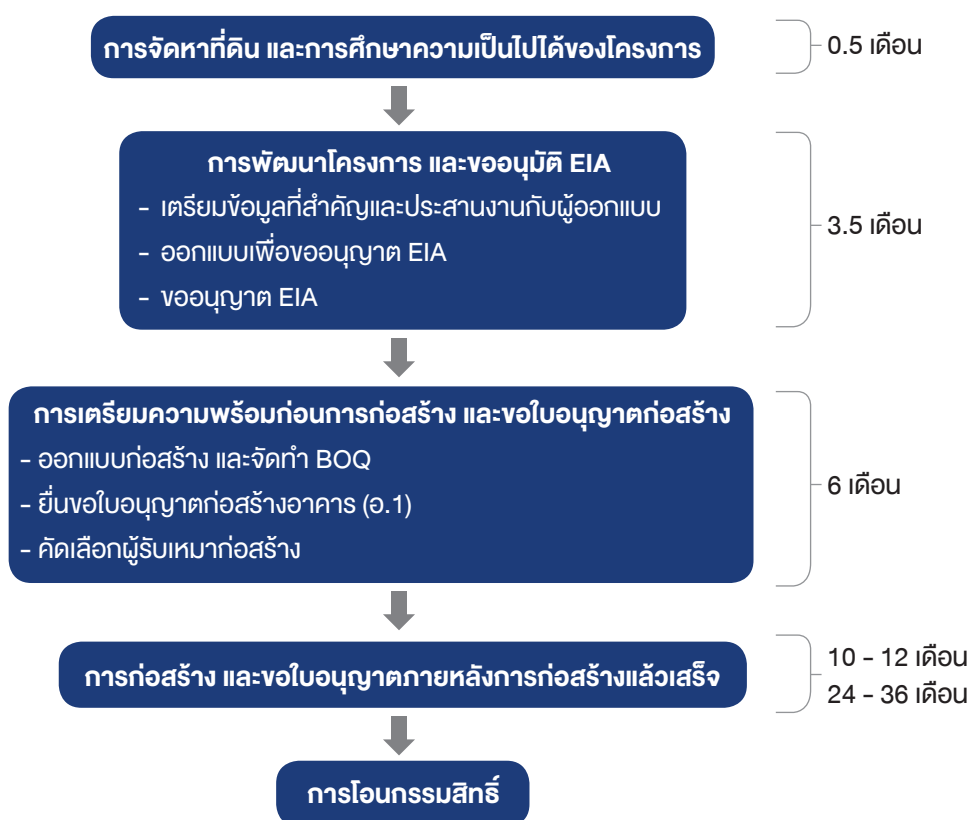
รูปประกอบ สำนักงานขายที่บริเวณถนนรัชดาภิเษก

- 2. กลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติ :** กลุ่มบริษัทไม่มีความต้องการพึ่งพิงลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง จึงขยายกลุ่มลูกค้าไปยังกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติ ซึ่งมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักในต่างประเทศได้แก่ สาธารณรัฐประชาชนจีน เขตบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน ประเทศสิงคโปร์ ประเทศไต้หวัน และประเทศมาเลเซีย โดย Thai D ซึ่งมีความชำนาญในตลาดประเทศดังกล่าวเป็นพิเศษ มีทีมขายที่มีความเข้าใจในความต้องการของลูกค้าชาวต่างชาติเป็นอย่างดี อีกทั้งเพื่อเพิ่มช่องทางในการขายและกระจายกลุ่มลูกค้าในต่างประเทศให้กว้างมากยิ่งขึ้น Thai D ได้ใช้ระบบตัวแทนขายย่อย (sub agent) ซึ่งมีเครือข่ายอยู่ในสาธารณรัฐประชาชนจีน เขตบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน ประเทศสิงคโปร์ ประเทศไต้หวัน ประเทศบรูไน และประเทศมาเลเซีย โดยให้ sub agent ซึ่งเป็นคนท้องถิ่นและประจำอยู่ในแต่ละประเทศนั้นๆ เป็นผู้แนะนำเสนอขายสินค้า และให้ผลตอบแทนเป็นค่านายหน้าแก่ sub agent นั้นๆ รวมถึงการจัดทำ Road Show ในต่างประเทศ อาทิ สาธารณรัฐประชาชนจีน และประเทศไต้หวัน เป็นต้น ทั้งนี้สัดส่วนการขายห้องชุดในแต่ละโครงการจะไม่เกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ขายทั้งหมด

## การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

### ขั้นตอนและระยะเวลาในการศึกษา และพัฒนาโครงการโดยสังเขป

กลุ่มบริษัทใช้เวลาในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบ Low Rise ประมาณ 10 - 12 เดือน โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบ High Rise ประมาณ 24 - 36 เดือน และ โครงการทาวนโฮมประมาณ 3 - 4 เดือนต่อบล็อก (บล็อกละ 7 - 9 ยูนิต) โดยระยะเวลาที่ใช้ในการก่อสร้างโครงการแต่ละโครงการจะแตกต่างกันไป ตามขนาดโครงการและรูปแบบของโครงการ ทั้งนี้ ขั้นตอนและระยะเวลาในการศึกษาและพัฒนาโครงการตั้งแต่เริ่มต้นจนถึงการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้



## การจัดหาที่ดิน และการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

ในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ กลุ่มบริษัทเริ่มต้นจากการคัดเลือกทำเลที่เห็นว่ามีศักยภาพและเป็นไปตามแผนธุรกิจ จากนั้นจะทำการติดต่อเจ้าของที่ดินโดยตรง หรือผ่านนายหน้าที่ดินเพื่อรวบรวมที่ดินให้ได้ตามที่ต้องการ ในขณะที่ฝ่ายกฎหมายของกลุ่มบริษัท จะทำการตรวจสอบข้อกฎหมายของที่ดินที่อาจมีผลต่อการพัฒนาโครงการ อาทิเช่น ข้อจำกัดของที่ดิน, ภาระผูกพันที่ดิน และพื้นที่ก่อสร้างและความสูงที่สามารถก่อสร้างได้ เป็นต้น หลังจากนั้นจะทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) เพื่อดูความคุ้มค่าของการลงทุน และเมื่อคณะกรรมการบริหาร อนุมัติให้พัฒนาโครงการ ฝ่ายกฎหมายของบริษัทฯ จะเริ่มทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และตรวจสอบเอกสารสิทธิ์เพื่อดำเนินการซื้อที่ดินต่อไป

## การพัฒนาโครงการ และขออนุญาต EIA

กลุ่มบริษัทว่าจ้างบริษัทสถาปนิกผู้ออกแบบโครงการเพื่อทำการออกแบบเบื้องต้น (Schematic Design) โดยกลุ่มบริษัทจะประสานงานและสนับสนุนข้อมูลประกอบการออกแบบให้แก่สถาปนิกผู้ออกแบบโครงการ ได้แก่ ข้อมูลด้านข้อกฎหมายของที่ดินจากฝ่ายกฎหมาย ข้อมูลด้านลักษณะโครงการ เช่น พื้นที่ขาย ขนาดห้อง ราคาห้องพักจากฝ่ายการตลาดและฝ่ายขาย โดยมีฝ่ายก่อสร้างให้คำปรึกษาและควบคุมแบบการก่อสร้างให้อยู่ในกรอบความเป็นไปได้ในการก่อสร้างจริง

หลังจากแบบเบื้องต้นแล้วเสร็จ กลุ่มบริษัทจะว่าจ้างบริษัทวิศวกรโครงสร้าง บริษัทวิศวกรด้านระบบต่างๆ (เช่น ระบบบำบัดน้ำเสีย บ่อหน่วงน้ำ) บริษัทที่ให้บริการด้านภูมิสถาปัตย์ในการออกแบบด้านภูมิทัศน์ของโครงการ เพื่อประสานงานกับสถาปนิกผู้ออกแบบโครงการในการพัฒนาแบบเบื้องต้นเป็นแบบสำหรับยื่นขออนุญาต EIA (EIA Drawing) และจะว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาที่อยู่ในรายชื่อของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อเป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งในระหว่างที่บริษัทที่ปรึกษาจัดทำรายงาน EIA ฝ่ายก่อสร้างของกลุ่มบริษัทจะเป็นผู้ประสานงานกับผู้เกี่ยวข้องทั้งหมดในการสนับสนุนข้อมูลเพื่อจัดทำรายงาน

## การยื่นขออนุญาต EIA เพื่อวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

เมื่อรายงาน EIA แล้วเสร็จ บริษัทที่ปรึกษาจะยื่นขออนุญาตเพื่อขอความเห็นชอบในการพัฒนาโครงการ หากคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ของหน่วยงานผู้อนุญาตมีประเด็นสอบถาม และ/หรือขอให้แก้ไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจัดทำ EIA กลุ่มบริษัทและบริษัทที่ปรึกษาจะร่วมกันชี้แจงและแก้ไขประเด็นจนกระทั่งรายงาน EIA ผ่านการพิจารณา

## การเตรียมความพร้อมก่อนการก่อสร้าง และขออนุญาตก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทว่าจ้างทีมออกแบบในการออกแบบก่อสร้าง (Construction Drawing) เพื่อเตรียมขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) และจัดทำ Bill of Quantity (BOQ) เพื่อควบคุมต้นทุนโครงการให้เป็นไปตามที่ได้รับอนุมัติ และเพื่อใช้ในการกำหนดราคากลางสำหรับการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง

## การคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการประกวดราคาในการจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยจะคัดเลือกรายชื่อผู้รับเหมา โดยพิจารณาคุณสมบัติของผู้รับเหมาจากความชำนาญ ประสบการณ์ ผลงานโครงการก่อสร้างที่ผ่านมา ความสามารถในการส่งมอบงานได้ทันเวลา ความพร้อมด้านบุคลากร และเครื่องมือเครื่องจักร และฐานะการเงินของผู้รับเหมา จากนั้นฝ่ายจัดซื้อจะเลือกผู้ผ่านเกณฑ์อย่างน้อย 3 ราย และส่งจดหมายเชิญผู้รับเหมาที่ผ่านเกณฑ์เพื่อร่วมประกวดราคา โดยกลุ่มบริษัท จะให้ข้อมูลรายละเอียดเพื่อประกอบการประกวดราคา เช่น แบบประมาณการก่อสร้างและรายการ



ประกอบการก่อสร้าง, Bill of Quantity (BOQ) และขอบเขตการทำงานแผนงานหลักโครงการ งบประมาณที่ได้รับอนุมัติในการก่อสร้าง เป็นต้น

สำหรับขั้นตอนตัดสินใจการประกวดราคา กลุ่มบริษัทจะวิเคราะห์และเปรียบเทียบการเสนอราคาจากผู้รับเหมาแต่ละราย เพื่อนำมาวิเคราะห์เชิงปริมาณ ราคาเปรียบเทียบกับราคากลาง โดยคำนึงถึงงบประมาณที่กำหนดไว้ จากนั้นกลุ่มบริษัทจะแจ้งผลการประมูล และเข้าทำสัญญากับผู้รับเหมาเพื่อเริ่มการก่อสร้างโครงการ

## การจัดหาวัสดุและอุปกรณ์ที่สำคัญ

ในการพัฒนาโครงการแต่ละโครงการ กลุ่มบริษัทจะเป็นผู้จัดหาและจัดซื้อวัสดุ อุปกรณ์ และส่วนควบประเภทที่สามารถนับจำนวนได้แน่นอน และมีราคาต่อหน่วยที่ค่อนข้างสูง เช่น ลิฟต์, แอร์, เฟอร์นิเจอร์ และสุขภัณฑ์ เป็นต้น ซึ่งเป็นวัสดุ อุปกรณ์ และส่วนควบที่กลุ่มบริษัทสามารถควบคุมคุณภาพและต้นทุน โดยฝ่ายจัดซื้อจะทำการเปรียบเทียบราคา และดำเนินการตามนโยบายจัดซื้อต่อไป

ในส่วนของวัสดุที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างอาคาร ได้แก่ อิฐ หิน ปูน ทราย ผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการสั่งซื้อเองตามสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างที่กำหนด ยกเว้นวัสดุก่อสร้างประเภทเหล็กเส้นที่กลุ่มบริษัทจะเป็นผู้จัดหาเองโดยผ่านกระบวนการจัดซื้อ และขออนุมัติจากผู้มีอำนาจอนุมัติตามขั้นตอนปฏิบัติงานของกลุ่มบริษัท

## การก่อสร้างและขอใบอนุญาตภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ

ก่อนเริ่มการก่อสร้างโครงการ ฝ่ายก่อสร้างจะประชุมร่วมกับผู้รับเหมาเพื่อทำความเข้าใจที่ตรงกัน ในเรื่องที่สำคัญ เช่น ขั้นตอนการตรวจรับมอบงาน ขั้นตอนการเบิกค่าใช้จ่าย เป็นต้น

ในระหว่างการก่อสร้าง ฝ่ายก่อสร้างจะทำหน้าที่ประสานงานในระหว่างก่อสร้าง รวมถึงการตรวจสอบการทำงานในแต่ละช่วงให้เป็นไปตามที่กำหนดร่วมกัน

หลังจากก่อสร้างแล้วเสร็จ ฝ่ายก่อสร้างจะเข้าตรวจงานและรับมอบงานร่วมกับผู้รับเหมาก่อสร้างให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแบบประมาณการก่อสร้าง และรายการประกอบการก่อสร้าง และกลุ่มบริษัทจะเริ่มขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการเตรียมความพร้อมในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ลูกค้า อาทิเช่น ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) และหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) เป็นต้น

## ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมได้กำหนดให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีพื้นที่ใช้สอยเกินกว่า 4,000 ตารางเมตร หรือมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 หน่วยขึ้นไป หรือ อาคารสูงเกินกว่า 23 ชั้น ต้องจัดทำ EIA ซึ่งที่ผ่านมากลุ่มบริษัทจะทำการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาที่อยู่ในรายชื่อของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นผู้ดำเนินการจัดทำ EIA และได้รับอนุมัติมาโดยตลอดทุกโครงการ

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทมีนโยบายในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมในการพัฒนาโครงการ โดยจัดให้มีการประชุม Site Meeting ทุกสัปดาห์เพื่อหาแนวทางควบคุม แก้ไข ป้องกัน ตามหลักการดูแลสิ่งแวดล้อมภายใต้ข้อกำหนดของ EIA และจัดทำแผนป้องกันผลกระทบชุมชนตามมาตรการ EIA รอบโครงการ

# โครงสร้างรายได้

กลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยทั้งโครงการอาคารชุดที่พักอาศัยประเภท คอนโดมิเนียม และโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ เช่น ทาวน์โฮม ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รวมถึงธุรกิจ ให้บริการเป็นตัวแทนและนายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับตลาดต่างประเทศ และธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทเป็นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่เน้นพัฒนาโครงการ ในทำเลที่ตั้งบริเวณแนวระบบขนส่งมวลชนระบบรางของกรุงเทพฯ โดยเฉพาะรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียวและรถไฟฟ้า MRT สายสีน้ำเงินเพื่อตอบสนองวิถีการใช้ชีวิต ของคนรุ่นใหม่ โดยเน้นฟังก์ชันการใช้งาน การออกแบบที่ทันสมัยพร้อมเฟอร์นิเจอร์ที่ครบครัน การออกแบบพื้นที่ใช้สอยให้เกิด ประโยชน์สูงสุดทั้งในส่วนองพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งแวดล้อมที่ดี ในราคาที่ใครๆ สามารถเป็นเจ้าของได้ ตามแนวคิด Class of Living “ชีวิตที่มีระดับ คือชีวิตที่คุณเลือกเอง”

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีโครงการประเภทคอนโดมิเนียมที่พัฒนาแล้วเสร็จและปิดโครงการแล้วจำนวน 5 โครงการ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและก่อสร้างจำนวน 10 โครงการ และมีโครงการที่อยู่ระหว่างรอการพัฒนาจำนวน 3 โครงการ (แบ่งออกเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย 2 โครงการ และโครงการที่ยังไม่ได้เปิดขาย 1 โครงการ) และโครงการ ประเภททาวน์โฮมที่อยู่ระหว่างการขายและก่อสร้างอีก 1 โครงการ

## 1. โครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท

ตามงบการเงิน สำหรับปี 2560 - 2562 สรุปได้ดังนี้

	ดำเนินการโดย	2560		2561		2562	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ALL	633.39	88.65	1,938.61	84.19	2,347.03	80.43
รายได้ค่านายหน้า	ALL, Thai D	62.38	8.73	321.35	13.95	490.68	16.81
รายได้จากการให้บริการ	ALL Prop						
<b>รวมรายได้หลัก</b>		<b>695.77</b>	<b>97.38</b>	<b>2,259.96</b>	<b>98.15</b>	<b>2,837.71</b>	<b>97.24</b>
รายได้อื่น		18.73	2.62	42.59	1.85	80.51	2.76
<b>รวมรายได้ทั้งหมด</b>		<b>714.51</b>	<b>100.00</b>	<b>2,302.55</b>	<b>100.00</b>	<b>2,918.22</b>	<b>100.00</b>

รายได้รวมของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย 1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 2) รายได้ค่านายหน้า จากการ ให้บริการเป็นนายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกำไรจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 3) รายได้จากการ ให้บริการ ซึ่งให้บริการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด และ 4) รายได้อื่น เช่น รายได้ดอกเบี้ยรับ เป็นต้น

# ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ มีดังต่อไปนี้

## 1. ความเสี่ยงด้านการดำเนินธุรกิจ

### 1.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและพื้นที่บริเวณใกล้เคียงกับระบบขนส่งมวลชนระบบรางถือว่าเป็นธุรกิจหนึ่งที่มีการแข่งขันสูง เนื่องจากมีผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมจำนวนมาก ทั้งรายใหญ่และรายเล็ก โดยเฉพาะผู้ประกอบการรายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีความได้เปรียบด้านแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการในทำเลที่มีศักยภาพหลายๆ แห่ง อีกทั้งพื้นที่บริเวณใกล้เคียงกับระบบขนส่งมวลชนระบบรางมีค่อนข้างจำกัด โดยเฉพาะเส้นทางที่มีผู้ใช้บริการจำนวนมาก เช่น แนวรถไฟฟ้าบนดินสายสีเขียวอ่อน และสีเขียวเข้ม เป็นต้น ทำให้ราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้นตามความต้องการที่เพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ โครงการที่แล้วเสร็จ และโครงการที่กำลังก่อสร้างจำนวนมากในตลาด มีความหลากหลายในขนาดและรูปแบบของห้องชุด ทำให้ลูกค้ามีทางเลือก และอำนาจในการซื้อมากขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการแต่ละรายมีการกำหนดกลยุทธ์ในการขายมากขึ้น เพื่อแย่งชิงกำลังซื้อของลูกค้า อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงกำหนดกลยุทธ์แบบเชิงรุกในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทในทุกด้าน ไม่ว่าจะเป็นการหาทำเลที่ตั้งเพื่อเปิดโครงการใหม่ที่มีศักยภาพในราคาต้นทุนที่ไม่สูง การออกแบบโครงการภายในและภายนอกโครงการให้ตอบโจทย์ของตลาดของผู้อยู่อาศัย เช่น กันสมัย น่าอยู่ หรือมีฟังก์ชันการใช้งานที่ครบถ้วนด้วยวัสดุอุปกรณ์ที่มีคุณภาพ ด้านการตลาดที่รวดเร็ว และตรงกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ด้านการขายกำหนดราคาขายที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งในบริเวณเดียวกันหรือใกล้เคียงได้ และการให้ความสำคัญกับทีมงานของกลุ่มบริษัท ซึ่งถือว่าเป็นทรัพยากรที่สำคัญ ซึ่งกลุ่มบริษัทเชื่อว่ากลยุทธ์ดังกล่าวจะทำให้เกิดความเชื่อถือให้กับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเพื่อที่จะได้กลับมาซื้อหรือแนะนำโครงการของกลุ่มบริษัทอีกในอนาคต และจะส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการแข่งขันกับคู่แข่งอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกันได้

### 1.2 ความเสี่ยงจากแนวโน้มราคาที่ดินและต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น

กรมธนารักษ์ได้ประกาศเลื่อนการใช้ราคาประเมินที่ดิน และราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง จากเดิมมีแผนเริ่มบังคับใช้วันที่ 1 ม.ค. 2563 โดยเลื่อนออกไปเป็นวันที่ 1 ม.ค. 2564 ซึ่งการเลื่อนใช้ราคาประเมินนี้จะส่งผลให้การเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่เริ่มใช้วันที่ 1 ม.ค. 2563 ยังคงใช้ฐานราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเดิมของปี 2558-2562 ต่อไป ทั้งนี้การเลื่อนใช้ราคาประเมินที่ดินใหม่นี้จะเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวมทั้งต่อผู้พัฒนาโครงการที่ยังไม่ต้องจ่ายค่าที่ดินในราคาที่สูงกว่าเดิมมากนัก และเจ้าของที่ดินที่ไม่ต้องเสียภาษีที่ดินในอัตราใหม่ในปีนี้ แม้ว่าราคาที่ดินในปัจจุบันจะมีราคาสูงแต่ทั้งนี้ก็สอดคล้องกับความเจริญของพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นจากการก่อสร้างรถไฟฟ้าที่ขยายพื้นที่ออกไป และจำนวนประชากรที่อาศัยอยู่ในพื้นที่หนาแน่น

พื้นที่	ราคาประเมิน 2562 (บาทต่อตารางวา)
เขตพระโขนง (สุขุมวิท 71)	250,000 - 300,000
เขตจตุจักร (ถนนพหลโยธิน)	200,000 - 280,000
เขตบางกะปิ (ถนนลาดพร้าว จากคลองจั่น ถึง แยกบางกะปิ)	150,000
เขตลาดพร้าว (ถนนโชคชัย 4)	60,000 - 80,000
เขตลาดกระบัง (ถนนเจ้าคุณทหาร)	25,000

ที่มา : กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

ทั้งนี้ทางบริษัทมีการพิจารณาอย่างละเอียดรอบคอบในการเลือกซื้อที่ดิน โดยจะไม่ซื้อที่ดินที่ราคาแพงเกินจริง แต่จะเลือกที่ดินที่ราคาเหมาะสม มีศักยภาพในการทำโครงการ โดยพิจารณาจากปัจจัยหลายด้านโดยทีมงานที่มีประสบการณ์ และวิสัยทัศน์ของผู้บริหาร มีการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอย่างละเอียดรอบคอบ ก่อนที่จะตัดสินใจซื้อที่ดิน จึงสามารถเชื่อมั่นได้ว่าจะไม่มีปัญหาเรื่องความเสี่ยงจากการซื้อที่ดินราคาแพงไม่คุ้มค่าการลงทุน นอกจากนี้ในเรื่องของต้นทุนค่าก่อสร้างที่มีแนวโน้มสูงขึ้นทุกปี ทางบริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีการติดตามและประเมินแนวโน้มของราคาวัสดุก่อสร้างอยู่เสมอเพื่อที่จะกำหนดราคาว่าจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้างโครงการแต่ละแห่งได้อย่างเหมาะสมและเป็นไปตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริหาร รวมถึงการสร้างความสัมพันธ์ที่ดี และเป็นพันธมิตรกับคู่ค้าทุกรายไม่ว่าจะเป็นผู้ผลิต ตัวแทนจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง หรือผู้รับเหมาก่อสร้าง อีกทั้งการเปรียบเทียบราคาและการตรวจสอบคุณภาพของสินค้าเพื่อให้มั่นใจว่าต้นทุนโครงการเป็นไปอย่างเหมาะสม นอกจากนี้ยังมีการคิดตั้งแต่ในขั้นตอนออกแบบให้เลือกใช้วัสดุที่เหมาะสมและเกิดประโยชน์สูงสุด เลือกใช้วิธีการก่อสร้างที่ประหยัดต้นทุนและเวลา ซึ่งการดำเนินการทั้งหมดนี้จะช่วยลดความเสี่ยงจากราคาต้นทุนที่เพิ่มขึ้นได้

### 1.3 ความเสี่ยงจากการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

ความเสี่ยงจากการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อสามารถพิจารณาเป็น 2 ประเด็น คือ สินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการ (Pre-Finance) และสินเชื่อสำหรับผู้บริโภค (Post-Finance)

**สินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการ (Pre-Finance)** ผู้ประกอบการอาจได้รับผลกระทบในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท หากสถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการอนุมัติเงินกู้สำหรับพัฒนาโครงการใหม่ๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีการสร้างความน่าเชื่อถือและเป็นพันธมิตรกับสถาบันการเงินหลายแห่ง โดยการนำเสนอแผนธุรกิจ ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินที่มีการเติบโตต่อเนื่อง การปฏิบัติตามเงื่อนไขอย่างครบถ้วนรวมถึงการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามกำหนดเวลา และการเปิดโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ ที่มีศักยภาพ ทำให้กลุ่มบริษัทมีแหล่งเงินทุนและวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอสำหรับการขยายธุรกิจ นอกจากการสร้างพันธมิตรกับสถาบันการเงินแล้ว กลุ่มบริษัทยังคงสร้างพันธมิตรกับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ คือ Hoosiers Holdings และ Kyushu Railway Company ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ประเทศญี่ปุ่นในการช่วยเสริมสร้างศักยภาพด้านการเงินสำหรับการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทในอนาคตร่วมกัน

**สินเชื่อสำหรับผู้บริโภค (Post-Finance)** ผู้บริโภคอาจได้รับผลกระทบจากความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น เช่น ขอสินเชื่อไม่ผ่าน หรือใช้ระยะเวลาในการอนุมัติสินเชื่อ เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทได้ กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงวางแผนบริหารความเสี่ยงในการเตรียมความพร้อมให้แก่ลูกค้าสำหรับขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินล่วงหน้าอย่างน้อย 3 เดือน ก่อนที่โครงการจะสร้างเสร็จและจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจริง เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ทั้งลูกค้าและสถาบันการเงินในกระบวนการอนุมัติสินเชื่อให้เป็นไปอย่างรวดเร็วและแผนงานของกลุ่มบริษัท นอกจากนี้หากลูกค้าขอสินเชื่อไม่ผ่าน กลุ่มบริษัทก็มีกระบวนการในการนำห้องชุดจากการถูกปฏิเสธสินเชื่อดังกล่าวกลับมาขายใหม่ให้กับลูกค้าที่ยังคงมีความต้องการผ่านทีมงานฝ่ายขายของกลุ่มบริษัทต่อไป

### 1.4 ความเสี่ยงจากการขายและการจัดเก็บรายได้

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เวลาในการก่อสร้างค่อนข้างนาน และผู้ประกอบการจะต้องรับรู้รายได้จากการขายได้เมื่อโครงการแล้วเสร็จ และมีการโอนกรรมสิทธิ์ไปให้ลูกค้า ดังนั้นส่วนใหญ่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จึงมีการเปิดขายโครงการก่อนเริ่มก่อสร้าง หรือ Pre-sales เพื่อเป็นการทดสอบตลาด การตอบสนองของกลุ่มลูกค้า

รวมถึงการรับเงินจากลูกค้าเป็นการล่วงหน้า ไม่ว่าจะเป็นค่าจอง ค่าทำสัญญา และค่างวด ตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด เป็นต้น เพื่อนำมาหมุนเวียนสำหรับการก่อสร้างนอกเหนือจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงจากการขาย และการจัดเก็บรายได้ตลอดระยะเวลาก่อสร้าง ซึ่งกลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับจำนวนเงินดาวน์ และค่างวดสำหรับลูกค้าที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดของโครงการที่ขั้นต่ำประมาณร้อยละ 10 ของราคาขายสำหรับลูกค้าคนไทย และประมาณร้อยละ 30 ของราคาขายสำหรับลูกค้าต่างชาติ ซึ่งกลุ่มบริษัทมองว่าเป็นจำนวนเงินในระดับที่สูง และเป็นกลไกที่ช่วยคัดกรองลูกค้าในระดับหนึ่งที่จะทำให้กลุ่มบริษัทเห็นลูกค้าที่มีกำลังซื้อที่แท้จริง นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีทีมงานและกระบวนการในการติดตามการจ่ายชำระค่างวดระหว่างที่โครงการกำลังก่อสร้าง เพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นทางด้านการเงินของกลุ่มบริษัท

### 1.5 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีรายได้หลักมาจากโครงการคอนโดมิเนียม

ในปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 โครงสร้างรายได้ของบริษัทส่วนใหญ่คือ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในสัดส่วนร้อยละ 88.65 ร้อยละ 84.19 และร้อยละ 80.43 ดังนั้น หากการก่อสร้างล่าช้าและการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ กลุ่มบริษัทอาจเกิดความเสี่ยงที่อาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทตระหนักถึงประเด็นความเสี่ยงดังกล่าว จึงไม่ได้มีนโยบายในการประกอบธุรกิจที่จำกัดขอบเขตเฉพาะการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมเพียงอย่างเดียว แต่ได้ขยายขอบเขตไปถึงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยประเภทอื่น เช่น กาวนโฮมภายใต้ชื่อโครงการ “The Vision” และการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่สร้างแล้วเสร็จจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายย่อยรายอื่นโดยนำมาสร้างมูลค่าเพิ่มและขายต่อให้ลูกค้า รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเป็นตัวแทนและนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ในตลาดต่างประเทศให้กับกลุ่มบริษัทและผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ในกรณีที่ไม่มีโครงการสำหรับขายของกลุ่มบริษัท และไม่ได้เป็นการขายในทำเลที่ตั้งที่อาจจะเป็นการเปรียบเทียบกับโครงการของกลุ่มบริษัท เป็นต้น ดังนั้น กลุ่มบริษัทเชื่อว่าแผนธุรกิจและนโยบายการประกอบธุรกิจดังกล่าวจะช่วยลดการพึ่งพิงรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม

### 1.6 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับแรงงานและผู้รับเหมา

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญกับปัญหาขาดแคลนแรงงานและผู้รับเหมาอย่างต่อเนื่อง สาเหตุมาจากปัจจุบันภาครัฐมีโครงการก่อสร้างสาธารณูปโภคขนาดใหญ่จำนวนมาก ประกอบกับการแข่งขันที่รุนแรง ผู้ประกอบการรายใหญ่หลายรายมีโครงการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ เช่น โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-Use) เป็นต้น ส่งผลให้เกิดความต้องการและแย่งชิงในบริษัทผู้รับเหมา อีกทั้งกลุ่มบริษัทไม่มีส่วนงานก่อสร้างโครงการโดยตรง ดังนั้น หากไม่สามารถหาผู้รับเหมา และแรงงานได้ กลุ่มบริษัทอาจมีผลกระทบทำให้โครงการก่อสร้างของกลุ่มบริษัทล่าช้า และไม่ได้ตามมาตรฐานตามที่กลุ่มบริษัทกำหนด อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว ดังนั้น ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการคอนโดมิเนียม และโครงการแนวราบ กลุ่มบริษัทมีนโยบายในการว่าจ้างบริษัทรับเหมาขนาดใหญ่ ซึ่งมีประสบการณ์เพื่อดำเนินงานในส่วนดังกล่าว นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีการสร้างความน่าเชื่อถือและสร้างพันธมิตรกับบริษัทรับเหมาดังกล่าว เพื่อสร้างความเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะมีโครงการก่อสร้างอย่างต่อเนื่องในอนาคต และจะเป็นการบริหารความเสี่ยงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการส่งมอบงาน มาตรฐานตามที่กำหนด และความเสี่ยงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน

### 1.7 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

การแข่งขันที่รุนแรงในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะพื้นที่บริเวณแนวระบบขนส่งมวลชนระบบรางของกรุงเทพฯ ประกอบกับการเข้าถึงทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ที่มีโอกาส



มากกว่าผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายเล็ก นอกจากนี้กลุ่มบริษัทไม่มีนโยบายในการซื้อที่ดินเปล่าที่ยังไม่มีแผนที่จะพัฒนาโครงการที่แน่นอน ปัจจัยเหล่านี้อาจจะส่งผลให้กลุ่มบริษัทเกิดความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต ซึ่งอาจจะทำให้ผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทไม่ต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว ทีมผู้บริหารของกลุ่มบริษัทมีประสบการณ์ ความชำนาญ และเชี่ยวชาญในการมองหาทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพจะนำมาพัฒนา และกลุ่มบริษัทมีทีมงานเพื่อติดตามเหตุการณ์ แนวโน้มทิศทางของตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย รวมถึงมีการวิเคราะห์ วางแผนงานธุรกิจ และกลยุทธ์สำหรับพัฒนาโครงการเป็นการล่วงหน้าอย่างน้อย 3-5 ปีครอบคลุมทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมและมีศักยภาพเพื่อกระจายความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินและการซื้อที่ดินในราคาสูง นอกจากนี้มีการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับนายหน้าซื้อขายที่ดินที่เป็นพันธมิตรกับกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทเชื่อว่าการดำเนินการดังกล่าวจะสามารถลดความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคตได้ อีกทั้งในอดีต กลุ่มบริษัทไม่เคยมีเหตุการณ์ที่ทำให้ไม่สามารถจัดหาที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการจนทำให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทแต่อย่างใด

### 1.8 ความเสี่ยงจากสินค้าคงเหลือ

โดยปกติธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในแต่ละโครงการจะมีจำนวนยูนิตค่อนข้างมาก และมีหลากหลายทำเล เช่น ห้องมุม ห้องวิวสวน ห้องวิวสระว่ายน้ำ เป็นต้น ซึ่งผู้บริหารอาจมีความชอบแตกต่างกัน อาจจะส่งผลให้มียูนิตที่เหลือจากการขาย รวมไปถึงยูนิตที่เหลือจากการที่ลูกค้าขอคืนเงินจองกับสถาบันการเงินไม่ผ่าน ประกอบกับการประกอบธุรกิจลงทุน และซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างแล้วเสร็จจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายย่อยก็อาจจะมีความเสี่ยงจากยูนิตที่เหลือนอกจากการขายเช่นกัน ดังนั้นหากกลุ่มบริษัทมีจำนวนยูนิตที่เหลือนั้น อาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน สภาพคล่อง รวมไปถึงชื่อเสียงของโครงการของกลุ่มบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีแนวทางในการออกแบบและพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท โดยคำนึงถึงการอยู่อาศัยและความต้องการของผู้บริโภคเป็นหลัก ทั้งจำนวนยูนิตที่เหมาะสม ขนาดพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่สีเขียวภายในโครงการที่ค่อนข้างมาก เพื่อให้เป็นโครงการที่เหมาะสมแก่การอยู่อาศัยของลูกค้า รวมไปถึงการวางแผน และวิเคราะห์ข้อมูลความต้องการของลูกค้าก่อนการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างแล้วเสร็จอย่างรอบคอบ ตลอดจนการเจรจาต่อรองกับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายย่อยนั้นๆ เพื่อให้มั่นใจว่ากลุ่มบริษัทจะได้ต้นทุนที่เหมาะสมและคุ้มค่าแก่การลงทุนที่สุด กลุ่มบริษัทจึงเชื่อมั่นว่าแนวทางดังกล่าวจะสามารถบริหารความเสี่ยงจากสินค้าคงเหลือได้ นอกจากนี้ ที่ผ่านมามีโครงการที่สร้างเสร็จ และเปิดขาย กลุ่มบริษัทสามารถขายได้หมดทุกยูนิต หรือสามารถปิดการขายได้ทุกโครงการ

### 1.9 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย และกฎระเบียบ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมของบริษัทในปัจจุบัน มีจำนวนห้องชุดในแต่ละโครงการตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป จำเป็นต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment หรือ EIA) เพื่อขออนุมัติต่อสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ดังนั้น หากรายงาน EIA ของโครงการแต่ละแห่งไม่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือได้รับความเห็นชอบล่าช้ากว่ากำหนด กลุ่มบริษัทอาจเผชิญความเสี่ยงจากการที่โครงการไม่สามารถก่อสร้าง หรือเลื่อนการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและภาพลักษณ์ของกลุ่มบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงให้ความสำคัญกับการจัดทำและดำเนินการตามเงื่อนไขที่กำหนดในรายงาน EIA โดยในการจัดทำรายงาน EIA กลุ่มบริษัทได้จ้างบริษัทที่ปรึกษาซึ่งขึ้นทะเบียนต่อกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นผู้ดำเนินการ

จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 นอกจากนี้ ทีมกฎหมายของกลุ่มบริษัทยังได้มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่อาจมีผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจ กลุ่มบริษัทจึงเชื่อว่าการดำเนินการดังกล่าวจะสามารถบริหารความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและกฎระเบียบซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทได้

## 2. ความเสี่ยงด้านการเงิน

### 2.1 ความเสี่ยงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมแก่สถาบันทางการเงินและหุ้นกู้

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ		ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.25	0.07	0.14
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.46	1.19	1.30
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	2.33	4.66	1.90
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	4.22	6.78	2.85

จากตารางจะเห็นว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.14 เท่า และอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.30 เท่า อีกทั้ง บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 5,651.60 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้สินที่มีการระดมเงินกู้ยืมจำนวน 3,771.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 66.73 ของหนี้สินรวม ดังนั้น หากผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามแผนธุรกิจ กลุ่มบริษัทอาจจะเผชิญปัญหาสภาพคล่อง และจะส่งผลกระทบต่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ของกลุ่มบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวเป็นอย่างดี กลุ่มบริษัทจึงมีการวางแผนบริหารสภาพคล่องให้เพียงพอที่จะสามารถประกอบธุรกิจตลอดจนการจ่ายชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ตรงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้และเงื่อนไขของหุ้นกู้ ทั้งนี้ ที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยจากสถาบันการเงินได้ตรงกันตามเงื่อนไขมาโดยตลอด อีกทั้งยังได้รับการสนับสนุนทางการเงินที่ดีจากสถาบันการเงินต่างๆ เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

### 2.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

#### ◆ ผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท :

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้จากสถาบันการเงินหลายแห่งเพื่อพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท โดยส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว ยกเว้น หุ้นกู้และเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกที่มีอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ที่ร้อยละ 6.4-9.0 ต่อปี ดังนั้น การปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยจะส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นรวมไปถึงผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มบริษัทในอนาคต

#### ◆ ผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า :

หากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้ามีการปรับตัวเพิ่มขึ้น จะส่งผลกระทบต่อพิจารณาตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ และกระทบต่อความสามารถในการผ่อนชำระคืนเงินกู้แก่สถาบันการเงิน ลูกค้าอาจจะลดการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ฯ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีศึกษาพฤติกรรมของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ทำให้กลุ่มบริษัทมีการกำหนดราคาขายที่สามารถซื้อเป็นเจ้าของได้

## 2.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับข้อปฏิบัติ และข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวและหนี้สินที่มีการระดมเงินรวม 3,771.04 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นการระดมเงินจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 1,801.91 ล้านบาท และหุ้นกู้จำนวน 1,284.10 ล้านบาท เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ มีสถาบันการเงิน 5 แห่ง (จากทั้งหมด 8 แห่ง) และหุ้นกู้ 4 รุ่น ที่มีเงื่อนไขเพิ่มเติมให้บริษัทฯ ต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (“D/E Ratio”) ให้ได้ตามที่กำหนดในเงื่อนไข โดยสรุปได้ดังนี้

สถาบันการเงิน	วงเงินรวม (ล้านบาท)	ข้อกำหนดอัตราส่วน “หนี้สิน” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ตามสัญญาเงินกู้	อัตราส่วน “หนี้สิน” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ตามสัญญาเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
1. สถาบันการเงินแห่งที่ 1	586.00	ไม่เกิน 2.5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปี ตลอดสัญญาเงินกู้	1.90
2. สถาบันการเงินแห่งที่ 2	381.60	ไม่เกิน 3.0:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของไตรมาส ตลอดสัญญาเงินกู้	1.90
3. สถาบันการเงินแห่งที่ 3	304.40	ไม่เกิน 3.0:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปี ตลอดสัญญาเงินกู้	2.44
4. สถาบันการเงินแห่งที่ 4	623.10	ไม่เกิน 3.0:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปี ตลอดสัญญาเงินกู้	2.44
5. สถาบันการเงินแห่งที่ 5	327.00	ไม่เกิน 4.0:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปี ตลอดสัญญาเงินกู้	1.70
6. หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2563	466.70	ไม่เกิน 5.0:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปี ตลอดสัญญาเงินกู้	1.70
7. หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2563	120.00	ไม่เกิน 5.0:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปี ตลอดสัญญาเงินกู้	1.70
8. หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2564	497.40	ไม่เกิน 5.0:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปี ตลอดสัญญาเงินกู้	1.70
9. หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2564	200.00	ไม่เกิน 5.0:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปี ตลอดสัญญาเงินกู้	1.70

หมายเหตุ :

1/ “หนี้สิน” ตามสัญญาเงินกู้ของสถาบันการเงินแห่งที่ 1 และ 2 หมายถึง หนี้สินที่มีการระดมเงิน

2/ “หนี้สิน” ตามสัญญาเงินกู้ของสถาบันการเงินแห่งที่ 3 และ 4 หมายถึง หนี้สินทั้งหมด หักด้วยรายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า

3/ “หนี้สิน” ตามสัญญาเงินกู้ของสถาบันการเงินแห่งที่ 5 หมายถึง หนี้สินที่มีการระดมเงิน หักด้วยเงินสด และ/หรือ รายการเทียบเท่า

จากตารางข้างต้น แสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทมีการควบคุมสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้เป็นอย่างดี เพื่อที่จะหลีกเลี่ยงไม่ให้เกิดข้อกำหนดจากสถาบันการเงินและข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีการวางแผนทางการเงินระยะยาวและมีการติดตามผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความมั่นใจว่ากลุ่มบริษัทจะมีกระแสเงินสดเพียงพอสำหรับชำระดอกเบี้ยและเงินกู้ยืม รวมทั้งสามารถขยายการลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพตามเป้าหมายที่วางไว้

### 3. ความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อสิทธิหรือการลงทุนของผู้ถือหลักทรัพย์

#### 3.1 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นมากกว่าร้อยละ 50

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มครอบครัวธนวริทธิ์ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 395,999,900 หุ้น คิดเป็นประมาณร้อยละ 70.71 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งมีสัดส่วนการถือหุ้นเกินกึ่งหนึ่งของที่ประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าวทำให้ครอบครัวธนวริทธิ์มีอำนาจในการควบคุมบริษัทฯ และมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของบริษัทฯ ในเรื่องที่สำคัญที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงที่เกินกว่ากึ่งหนึ่งของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการถ่วงดุลอำนาจ จึงได้แต่งตั้งกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน จากคณะกรรมการทั้งสิ้น 6 ท่าน เพื่อถ่วงดุลอำนาจในการบริหารจัดการอย่างเป็นอิสระจากกรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัทฯ อีกทั้งได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่เป็นอิสระจำนวน 3 ท่าน เพื่อความโปร่งใสและเพื่อสร้างความมั่นใจให้ผู้ถือหุ้นว่าจะสามารถสอบถามการทำงานและมีการถ่วงดุลอำนาจในฐานะตัวแทนของผู้ถือหุ้นรายย่อยได้ในระดับหนึ่ง นอกจากนี้ เมื่อบริษัทฯ ได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ แล้ว บริษัทฯ จะต้องเปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ เช่น รายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นต้น เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯและผู้ถือหุ้นทุกราย

##### 3.1.1 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหาร

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทต้องใช้ความรู้ ความชำนาญ รวมถึงประสบการณ์ของกลุ่มผู้บริหารในการวางกลยุทธ์ทางด้านการขายและการตลาด การออกแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบโจทย์และตรงกับความต้องการของตลาดและลูกค้า และการพิจารณาทำเลที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ รวมไปถึงความสัมพันธ์ที่ดีกับคู่ค้า ไม่ว่าจะเป็นสถาบันการเงิน หรือตัวแทนขาย ซึ่งหากผู้บริหารชุดปัจจุบันไม่ได้มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการกลุ่มบริษัท และ/หรือไม่สามารถสรรหาผู้ที่เหมาะสมมาทดแทนได้ อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท นอกจากนี้ จากข้อกำหนดของวงเงินกู้ยืมของสถาบันการเงินบางแห่งที่กำหนดให้นายธนาคาร ต้องเป็นผู้ค้ำประกันเต็มวงเงิน บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงนายธนาคาร อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้สนับสนุนและให้ความสำคัญกับบุคลากรของบริษัทฯ ให้มีส่วนร่วมและบทบาทในการแสดงความคิดเห็นในเรื่องต่างๆ อย่างเต็มที่ เพื่อให้บุคลากรมีส่วนร่วมในการกำหนดกลยุทธ์และแผนธุรกิจของกลุ่มบริษัท และผลักดันให้เกิดการทำงานเป็นทีมเพื่อสร้างศักยภาพและประสิทธิภาพในการทำงานให้เพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทได้วาง กลยุทธ์องค์กร โดยประกาศเป็น “Employer of Choice” เพื่อแสดงให้เห็นถึงความสำคัญของการบริหารทรัพยากรบุคคลที่มีส่วนสำคัญในการผลักดันกลุ่มบริษัท ให้เติบโตอย่างแข็งแกร่ง เพื่อลดการพึ่งพิงผู้บริหาร

## ข้อมูลทั่วไป

ของ

บริษัท ออลล์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ชื่อบริษัท	: บริษัท ออลล์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) All Inspire Development Public Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัยเพื่อขาย สำหรับโครงการประเภท คอนโดมิเนียม และทาวน์โฮม
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 4345 อาคารกิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107558000458
โทรศัพท์	: 02-029-9988
โฮมเพจ	: <a href="http://www.allinspire.co.th">www.allinspire.co.th</a>
ทุนจดทะเบียน	: 560,000,000 บาท
ทุนที่ออก และชำระแล้ว	: 560,000,000 บาท



## ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อย

### บริษัท ไทย ดี เรียลเอสเตท จำกัด

ชื่อบริษัท	: บริษัท ไทย ดี เรียลเอสเตท จำกัด Thai D Real Estate Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: ให้บริการเป็นตัวแทน และนายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์ ในตลาดต่างประเทศ
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105559049955
ทุนจดทะเบียน	: 30,000,000 บาท
ทุนที่ออก และชำระแล้ว	: 8,250,000 บาท

### บริษัท โรส เอสเตท จำกัด

ชื่อบริษัท	: บริษัท โรส เอสเตท จำกัด Rise Estate Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนและซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างแล้วเสร็จ โดยผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่น
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105559096759
ทุนจดทะเบียน	: 21,000,000 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 21,000,000 บาท

### บริษัท ออลล์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด

ชื่อบริษัท	: บริษัท ออลล์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด All Property Service Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: ให้บริการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105556095867
ทุนจดทะเบียน	: 2,000,000 บาท
ทุนที่ออก และชำระแล้ว	: 2,000,000 บาท

### บริษัท ออลล์ ลักซ์ วัน จำกัด

ชื่อบริษัท	: บริษัท ออลล์ ลักซ์ วัน จำกัด All Lux One Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัยเพื่อขาย ประเภทคอนโดมิเนียมแบบ Luxury
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 19 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105561127151
ทุนจดทะเบียน	: 1,000,000 บาท
ทุนที่ออก และชำระแล้ว	: 1,000,000 บาท

## บริษัท ออลล์ รีเทล 1 จำกัด

ชื่อบริษัท	: บริษัท ออลล์ รีเทล 1 จำกัด All Retail 1 Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 4345 อาคารอิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105562115203
ทุนจดทะเบียน	: 10,000,000 บาท
ทุนที่ออก และชำระแล้ว	: 10,000,000 บาท

## ข้อมูลทั่วไปบริษัทร่วมทุน

บริษัท ออลล์ อินสไปร์-ฮูซิเออร์ สุขุมวิท 50 จำกัด  
(สัดส่วนร้อยละ 51)

ชื่อบริษัท	: บริษัท ออลล์ อินสไปร์-ฮูซิเออร์ สุขุมวิท 50 จำกัด All Inspire-Hoosiers Sukhumvit 50 Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัยเพื่อขาย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105560138982
ทุนจดทะเบียน	: 20,000,000 บาท
ทุนที่ออก และชำระแล้ว	: 20,000,000 บาท

บริษัท เอเอชเจ เอกมัย จำกัด  
(สัดส่วนร้อยละ 51)

ชื่อบริษัท	: บริษัท เอเอชเจ เอกมัย จำกัด AHJ Ekkamai Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัยเพื่อขาย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105561158448
ทุนจดทะเบียน	: 100,000,000 บาท
ทุนที่ออก และชำระแล้ว	: 100,000,000 บาท

บริษัท เอจ เจริญนคร จำกัด  
(สัดส่วนร้อยละ 51)

ชื่อบริษัท	: บริษัท เอจ เจริญนคร จำกัด AJ Charoen Nakhon Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัยเพื่อขาย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105563002691
ทุนจดทะเบียน	: 100,000,000 บาท
ทุนที่ออก และชำระแล้ว	: 100,000,000 บาท

บริษัท เอจี ทองหล่อ16 จำกัด

ชื่อบริษัท	: บริษัท เอจี ทองหล่อ16 จำกัด AG Thonglor 16 Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัยเพื่อขายประเภทคอนโดมิเนียม
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105561169318
ทุนจดทะเบียน	: 20,000,000 บาท
ทุนที่ออก และชำระแล้ว	: 20,000,000 บาท

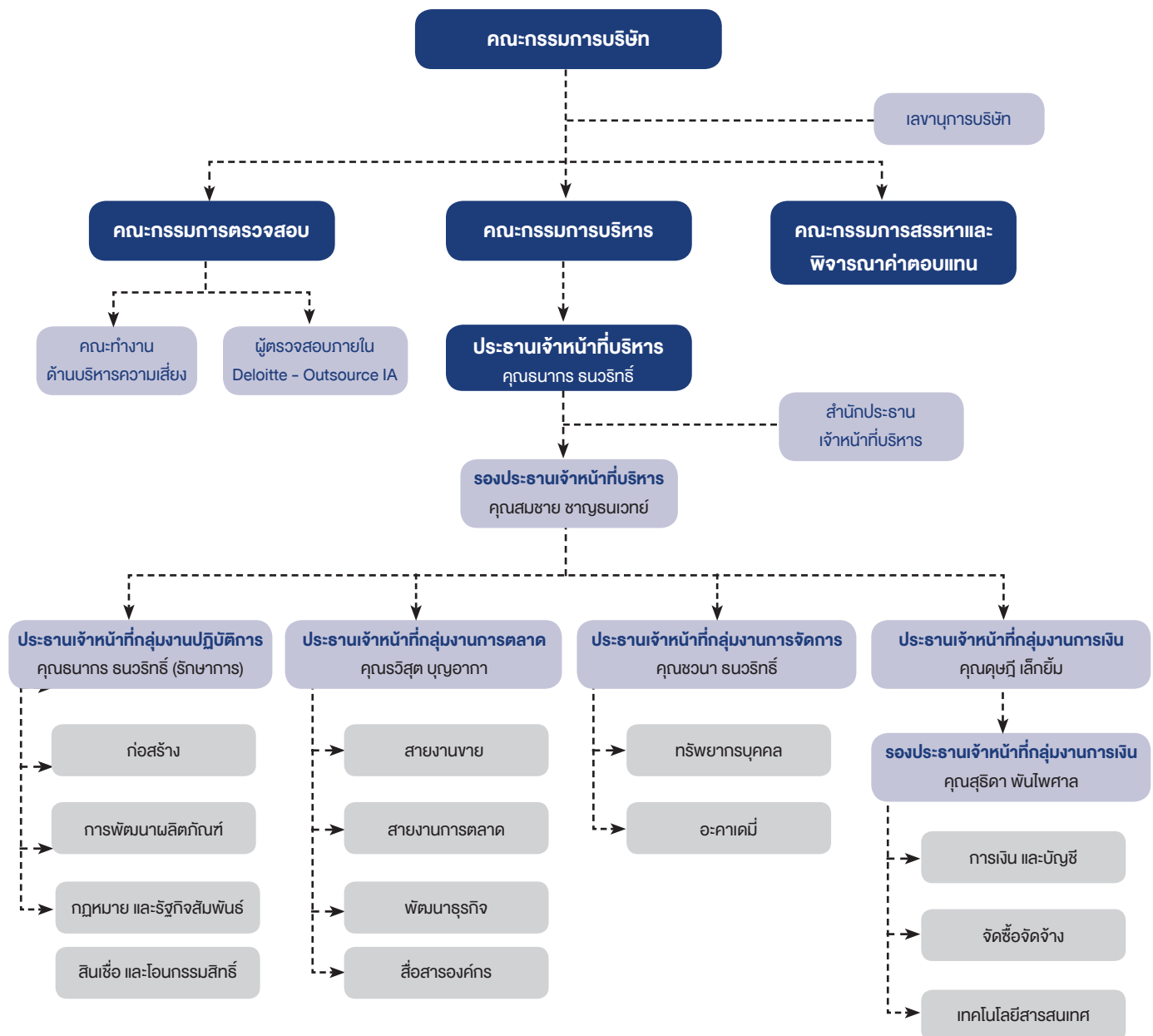


## ข้อมูลบุคคลอ้างอิงอื่นๆ

- นายทะเบียนหลักทรัพย์ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (TSD)  
อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ชั้น 1 Tower B (ข้างสถานทูตจีน)  
เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400  
โทรศัพท์ : 02-009-9000  
โทรสาร : 02-009-9991  
TSD Call Center : 02-009-9999
- นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ 1222  
ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ : 02-296-2000  
โทรสาร : 02-683-1304
- ผู้สอบบัญชี : บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด  
นายยุทธพงษ์ เชื้อเมืองพาน  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9445  
100/72 ชั้น 22 อาคารว่องวานิช บี อาคารเลขที่ 100/2  
ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง  
กรุงเทพมหานคร 10310  
โทรศัพท์ : 02-645-0109 ต่อ 110  
โทรสาร : 02-645-0110
- ที่ปรึกษากฎหมาย : บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และพาร์ทเนอร์ส จำกัด  
เลขที่ 540 อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนเพลินจิต  
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330  
โทรศัพท์ : 02-264-8000  
โทรสาร : 02-657-2222

# แผนภาพโครงสร้างการจัดการ ของ บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีโครงสร้างการจัดการดังนี้



# โครงสร้างการจัดการ

## คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย

### คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวนทั้งหมด 6 ท่าน ประกอบด้วย

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นางเกศรา มัญชุศรี	ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
2. นายมนัส แจ่มเวหา	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
3. นายชาติ ศรีพานิชกร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
4. นายธนากร ธนวิสิทธิ์	กรรมการ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
5. นายดุขฎิ เล็กยิ้ม	กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการเงิน
6. นางสาวชวนา ธนวิสิทธิ์	กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการจัดการ

โดยมี นายธราดล ธารีสาร เป็นผู้ดำรงตำแหน่งเลขาธิการคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ ในปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการบริษัท และจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมเป็นดังต่อไปนี้

ชื่อ	การประชุมคณะกรรมการ	
	จำนวนครั้งการประชุม	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
1. นางเกศรา มัญชุศรี	7	7
2. นายมนัส แจ่มเวหา	7	6 <sup>1</sup>
3. นายชาติ ศรีพานิชกร	7	7
4. นายธนากร ธนวิสิทธิ์	7	7
5. นางสาวชวนา ธนวิสิทธิ์	7	7
6. นายดุขฎิ เล็กยิ้ม	7	7

หมายเหตุ : 1. เดินทางไปปฏิบัติงานต่างประเทศ

## คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วย กรรมการอิสระที่ไม่เป็นผู้บริหารของกลุ่มบริษัท จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายมนัส แจ่มเวหา	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายชาติ ศิริพานิชกร	กรรมการตรวจสอบ
3. นางเกศรา มัญชุศรี	กรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ : 1. นางเกศรา มัญชุศรี เริ่มดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการตรวจสอบเมื่อวันที่ 17 กันยายน 2561 แทนที่นางสาวเพชรรัตน์ อุทัยสงฆ์ลาออก

โดยมี นายชาติ ศิริพานิชกร เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ทางบัญชีและการเงินเพียงพอที่จะทำหน้าที่สอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินของบริษัทฯ ได้ โดยมีประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน ดังนี้

### ประวัติการศึกษา และประวัติการอบรม

- ◆ เติบโตบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมาย แห่งเนติบัณฑิตสภา
- ◆ ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ◆ ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ◆ ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program รุ่น 100/2556  
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย
- ◆ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 2538

### ประวัติการทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง / บริษัทฯ
2559 – ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการอิสระ บริษัท เอกรัฐวิศกรรม จำกัด (มหาชน)
2557 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ท่าเรือราชาเฟอร์รี่ จำกัด (มหาชน)
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการอิสระ บริษัท ท่าเรือราชาเฟอร์รี่ จำกัด (มหาชน)
2556 – 2557	กรรมการตรวจสอบ บริษัท ท่าเรือราชาเฟอร์รี่ จำกัด (มหาชน)

และมีนางสาวสุริดา พันไพศาล ดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2560 ได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ โดยในปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และจำนวนครั้งที่กรรมการตรวจสอบแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมเป็นดังต่อไปนี้

ชื่อ	การประชุมคณะกรรมการ	
	จำนวนครั้งการประชุม	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
1. นายมนัส แจ่มเวหา	4	4
2. นายชาติ ศิริพานิชกร	4	4
3. นางเกศรา มัญชุศรี	4	4

## คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนประกอบด้วย กรรมการของบริษัทฯ จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายชาติ ศรีพานิชกร	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
2. นายมนัส แจ่มเวหา	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
3. นายธนากร ธนวิสิทธิ์	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

โดยมี นายธราดล ธาธิสาร ดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2560 ได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน โดยในปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และจำนวนครั้งที่กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมเป็นดังต่อไปนี้

ชื่อ	การประชุมคณะกรรมการ	
	จำนวนครั้งการประชุม	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
1. นายชาติ ศรีพานิชกร	1	1
2. นายมนัส แจ่มเวหา	1	1
3. นายธนากร ธนวิสิทธิ์	1	1

## คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วย กรรมการบริหาร จำนวน 5 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายธนากร ธนวิสิทธิ์	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายสมชาย ชาญธนเวทย์	รองประธานกรรมการบริหาร
3. นายดุขฎิ เล็กยิ้ม	กรรมการบริหาร
4. นายวิสูตร บุญอากาศ	กรรมการบริหาร
5. นางสาวสุธิดา พันไพศาล <sup>1</sup>	กรรมการบริหาร

หมายเหตุ : 1. ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2562 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2562

โดยมี นายธราดล ธาธิสาร ดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการบริหาร

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2560 ได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร โดยในปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการบริหาร และจำนวนครั้งที่กรรมการบริหารแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมเป็นดังต่อไปนี้



ชื่อ	การประชุมคณะกรรมการ	
	จำนวนครั้งการประชุม	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
1. นายธนาคาร ธนวิทย์	17	16 <sup>3</sup>
2. นายคุณฤ เลิกยิ้ม	17	17
3. นายวิสูตร บุญอากาศ	17	17
4. นายสมชาย ชาญธนเวทย์	17	16 <sup>3</sup>
5. นายพิพัฒน์ นิยะติกรกุล <sup>1</sup>	17	6
6. นางสาวสุริดา พันไพศาล <sup>2</sup>	17	7

หมายเหตุ : 1. ลาออกจากตำแหน่ง มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562  
 2. ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริหารแทนนายพิพัฒน์ นิยะติกรกุล จากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2562 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2562  
 3. เดินทางไปต่างประเทศ

## ผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผู้บริหารมี 6 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายธนาคาร ธนวิทย์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายสมชาย ชาญธนเวทย์	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นางสาวชวนา ธนวิทย์	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการจัดการ
4. นายคุณฤ เลิกยิ้ม	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการเงิน
5. นายวิสูตร บุญอากาศ	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการตลาด
6. นางสาวสุริดา พันไพศาล <sup>1</sup>	รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการเงิน

หมายเหตุ : 1. ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2562 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2562

## กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ คือ นายธนาคาร ธนวิทย์ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นางสาวชวนา ธนวิทย์ หรือ นายคุณฤ เลิกยิ้ม คนใดคนหนึ่งรวมเป็นสองคน และประทับตราของบริษัทฯ

## เลงานุการบริษัท

เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 คณะกรรมการบริษัทมีมติแต่งตั้ง นายธราดล ธารีสาร เป็นเลงานุการบริษัท เพื่อช่วยดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัท ในการดูแลบริหารกิจการให้ดำเนินไปในทิศทางที่ถูกต้อง โปร่งใสและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยหน้าที่และความรับผิดชอบของเลงานุการบริษัทมีดังนี้

1. ดำเนินการจัดการเรื่อง การประชุมคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการที่แต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัทที่เกี่ยวข้องและการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัทฯ และกฎบัตรของคณะกรรมการแต่ละชุดและข้อพึงปฏิบัติที่ดี (Best Practices)
2. จัดทำรายงานการประชุมและเอกสารสำคัญต่างๆ ได้แก่ การจัดหาสถานที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ประชุมผู้ถือหุ้น การกำหนดวาระการประชุม พร้อมเอกสารประกอบการประชุม การจดบันทึกรายงานการประชุมทั้งหมด
3. ทำหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทฯ และคณะกรรมการ มีการปฏิบัติที่สอดคล้องและเป็นไปตามกฎหมาย และกฎเกณฑ์ของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) รวมถึงข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท/ผู้ถือหุ้น และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
4. ทำหน้าที่จัดทำ และจัดเก็บรักษาเอกสารสำคัญของบริษัทฯ ได้แก่ ทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุม และรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น รายงานประจำปีรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการบริษัท และผู้บริหาร และดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด
5. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานกำกับ ดูแลโดยเป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบและนโยบายการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารของบริษัทฯ
6. ให้คำปรึกษาและข้อเสนอแนะเบื้องต้นแก่คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการที่แต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท ในประเด็นกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติและข้อพึงปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการ
7. ให้ข่าวสารและข้อมูลแก่กรรมการ ในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท เพื่อประกอบการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการบริษัท
8. ติดต่อและสื่อสารกับผู้ถือหุ้นทั่วไป ให้ได้รับทราบสิทธิต่างๆ ของผู้ถือหุ้น และข่าวสารของกลุ่มบริษัท
9. จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท

## คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

### คำตอบแทนกรรมการ

กรรมการแต่ละท่านได้รับคำตอบแทนในรูปแบบของเบี้ยประชุมต่อครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ประธานกรรมการบริษัท	80,000.- บาท
- กรรมการบริษัท	30,000.- บาท
- ประธานกรรมการตรวจสอบ	40,000.- บาท
- กรรมการตรวจสอบ	30,000.- บาท
- ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	20,000.- บาท
- กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	10,000.- บาท

ณ ปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการบริษัทได้รับคำตอบแทนรวมทั้งสิ้น เท่ากับ 2,020,000 บาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย : บาท

ชื่อ	ตำแหน่ง	ปี 2562
1. นางเกศรา มัญชุศรี	ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	680,000.-
2. นายมนัส แจ่มเวหา	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	350,000.-
3. นายชาติ ศิริพานิชกร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน	350,000.-
4. นายธนากร ธนวิสิทธิ์	กรรมการ กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน	220,000.-
5. นายดุขฤ์ เล็กยิ้ม	กรรมการ	210,000.-
6. นางสาวชวนา ธนวิสิทธิ์	กรรมการ	210,000.-

### คำตอบแทนผู้บริหาร

ในปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้รับคำตอบแทน ในรูปของเงินเดือน โบนัส และผลตอบแทนอื่น (โดยไม่รวมคำตอบแทนกรรมการที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น) รวมทั้งสิ้น เท่ากับ 39,222,360.00 บาท

## คำตอบแทนอื่น

### คำตอบแทนอื่นของกรรมการ

- ไม่มี -

### คำตอบแทนอื่นของผู้บริหาร

#### เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่ผู้บริหาร โดยบริษัทได้สมทบในอัตราส่วนร้อยละ 3 ของเงินเดือน โดยในปี 2562 บริษัทได้จ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับผู้บริหาร 6 ราย รวมทั้งสิ้น 1,068,836.00 บาท

# โครงสร้างการถือหุ้น

## จำนวนทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนจำนวน 560,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 560,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท โดยเป็นทุนที่ชำระแล้วจำนวน 560,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 560,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท

## ข้อจำกัดการโอนหุ้น

บริษัทฯ ไม่มีข้อจำกัดการโอนหุ้น โดยการโอนหุ้นจะต้องไม่ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นโดยบุคคลต่างด้าวมากกว่าร้อยละ 49 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ หากการโอนหุ้นของบุคคลใดทำให้สัดส่วนการถือหุ้นโดยบุคคลต่างด้าวมากกว่าร้อยละ 49 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทฯ มีสิทธิที่จะปฏิเสธไม่รับจดทะเบียนการโอนหุ้นดังกล่าว

## ผู้ถือหุ้นใหญ่

รายชื่อผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้นจากทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว ตามที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	ครอบครัวธนวริทธิ์*	395,999,900	70.71
	นายธนากร ธนวริทธิ์	291,099,900	51.98
	นางสาวชวนา ธนวริทธิ์	64,720,000	11.56
	เด็กหญิงสิริกร ธนวริทธิ์	20,090,000	3.59
	เด็กหญิงกชพรรณ ธนวริทธิ์	20,090,000	3.59
2	นายนิรันดร์ กฤตยานุตกุล	11,339,700	2.03
3	บจ.ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) เพื่อผู้ฝาก	10,583,200	1.89
4	นายเกียรติ ศรีจอมขวัญ	5,020,000	0.90
5	นางกัญญาดา เกื้อชูศรี	4,070,000	0.72
6	นายมาวิธ สิมะโรจน์	4,000,000	0.71
7	นางสาวกวิทย์พร สุขสม	3,570,000	0.63
8	นายสุกโชติ ตั้งฤทัยวนิชย์	3,128,800	0.56
9	นางศิริินดา ธนาวิศรุต	2,700,100	0.48
10	กองทุนเปิดวรรณเอเอ็มแซท 50	2,643,400	0.47
11	อื่น ๆ	116,944,900	20.89
รวม		560,000,000	100.00

หมายเหตุ : \* รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ถูกจัดกลุ่มตามความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นการเปิดเผยตามมาตรา 69 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยไม่เกี่ยวข้องกับลักษณะความสัมพันธ์หรือพฤติกรรมที่เข้าลักษณะเป็นการกระทำร่วมกับบุคคลอื่นตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ กจ. 7/2552 แต่อย่างใด



## หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้จำนวน 4 ชุด ได้แก่

	หุ้นกู้ของบริษัทฯ ชุดที่ 2 (ครั้งที่ 1/2561)	หุ้นกู้ของบริษัทฯ ชุดที่ 3 (ครั้งที่ 2/2561)	หุ้นกู้ของบริษัทฯ ชุดที่ 5 (ครั้งที่ 1/2562)	หุ้นกู้ของบริษัทฯ ชุดที่ 6 (ครั้งที่ 2/2562)
วันที่ออกตราสาร	25 พฤษภาคม 2561	18 ตุลาคม 2561	9 ตุลาคม 2562	13 ธันวาคม 2562
วันที่ครบกำหนด	25 พฤษภาคม 2563	15 ตุลาคม 2563	11 ตุลาคม 2564	13 มิถุนายน 2564
อายุตราสาร	2 ปี	1 ปี 11 เดือน 27 วัน	2 ปี 2 วัน	1 ปี 6 เดือน
ประเภทตราสาร	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลัก ประกัน และมีตัวแทน ผู้ถือหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลัก ประกัน และมีตัวแทน ผู้ถือหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลัก ประกัน และมีตัวแทน ผู้ถือหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลัก ประกัน และมีตัวแทน ผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	466,700 หน่วย	120,000 หน่วย	497,400 หน่วย	200,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท/หน่วย	1,000 บาท/หน่วย	1,000 บาท/หน่วย	1,000 บาท/หน่วย
จำนวนเงิน	466,700,000 บาท	120,000,000 บาท	497,400,000 บาท	200,000,000 บาท
ประเภทการเสนอขาย	PP (II & HNW)	PP (II & HNW)	PP (II & HNW)	PP (II & HNW)
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 6.50 ต่อปี	ร้อยละ 6.75 ต่อปี	ร้อยละ 6.50 ต่อปี	ร้อยละ 6.40 ต่อปี
ข้อจำกัดในการดำรง อัตราส่วนทางการเงิน	หนี้สินที่มีการระดม หักด้วยเงินสดและ/ หรือรายการเทียบเท่า ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นใน อัตราส่วนไม่เกิน 5 : 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชี รายได้ไตรมาส หรือ ณ วันสิ้นปี	หนี้สินที่มีการระดม หักด้วยเงินสดและ/ หรือรายการเทียบเท่า ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นใน อัตราส่วนไม่เกิน 5 : 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชี รายได้ไตรมาส หรือ ณ วันสิ้นปี	หนี้สินที่มีการระดม หักด้วยเงินสดและ/ หรือรายการเทียบเท่า ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นใน อัตราส่วนไม่เกิน 5 : 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชี รายได้ไตรมาส หรือ ณ วันสิ้นปี	หนี้สินที่มีการระดม หักด้วยเงินสดและ/ หรือรายการเทียบเท่า ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นใน อัตราส่วนไม่เกิน 5 : 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชี รายได้ไตรมาส หรือ ณ วันสิ้นปี

## นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในแต่ละปีในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการ และหลังจากหักภาษีเงินได้นิติบุคคล และเงินสำรองต่างๆ ทุกประเภทตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ และกฎหมาย โดยที่การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวนี้ไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

บริษัทย่อย มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในแต่ละปีในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการ และหลังจากหักภาษีเงินได้นิติบุคคล และเงินสำรองต่างๆ ทุกประเภทตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ และกฎหมาย หากไม่มีเหตุจำเป็นอื่นใดและการจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

# การกำกับดูแลกิจการ



## 1. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญในหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดี และสนับสนุนให้มีการปฏิบัติอย่างจริงจัง และต่อเนื่อง โดยให้มีการจัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมทางธุรกิจ และจรรยาบรรณของผู้บริหารและพนักงานเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ยึดถือเป็นหลักปฏิบัติ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังได้มีการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ครอบคลุมเรื่องต่างๆ ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนมุ่งมั่นที่จะนำเอาหลักสำคัญในการกำกับดูแลกิจการที่ดีของ บริษัทฯ ทั้ง 6 ประการ คือ

**ACCOUNTABILITY** : ความรับผิดชอบต่อการตัดสินใจ และการกระทำของตนเอง สามารถชี้แจง และอธิบายการตัดสินใจนั้นได้

**RESPONSIBILITY** : ความรับผิดชอบต่อการปฏิบัติหน้าที่ด้วยขีดความสามารถ และประสิทธิภาพ ที่เพียงพอ

**FAIR TREATMENT** : การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างเป็นธรรม มีความเป็นธรรม และมีคำอธิบาย

**TRANSPARENCY** : ความโปร่งใสในการดำเนินงานที่สามารถตรวจสอบได้ และมีการเปิดเผยข้อมูล อย่างโปร่งใสแก่ผู้ที่เกี่ยวข้อง

**VISION TO CREATE LONG TERM VALUE** : การมีวิสัยทัศน์ในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับองค์กร ในระยะยาว

**ETHICS** : การมีจริยธรรม และจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจมาใช้ในการดำเนินงาน มีโครงสร้างการบริหารที่มีความสัมพันธ์กันระหว่างคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นอย่างเป็นธรรม

2. คณะกรรมการบริษัท มีบทบาทสำคัญในการกำหนดวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ นโยบาย และแผนงานที่สำคัญของกลุ่มบริษัท โดยจะต้องพิจารณาถึงปัจจัยเสี่ยง และวางแผนทางการบริหารจัดการที่มีความเหมาะสม รวมทั้งต้องดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าระบบบัญชี รายงานทางการเงิน และการสอบบัญชีมีความน่าเชื่อถือ
3. คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้พิจารณากำหนดจรรยาบรรณของกลุ่มบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร พนักงาน รวมถึงลูกจ้างทุกคนใช้เป็นแนวทางในการประพฤติปฏิบัติ ควบคู่ไปกับข้อบังคับ และระเบียบของกลุ่มบริษัท
4. มีการเปิดเผยสารสนเทศของกลุ่มบริษัท ทั้งในเรื่องทางการเงินและที่ไม่ใช่เรื่องทางการเงินอย่างเพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของกลุ่มบริษัท ได้รับสารสนเทศอย่างเท่าเทียมกัน มีหน่วยงานประชาสัมพันธ์และหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ รับผิดชอบในเรื่องการให้ข้อมูลกับ นักลงทุนและประชาชนทั่วไป
5. ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียจะได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน และเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย มีสิทธิในการเข้าถึงข้อมูลสารสนเทศ และมีช่องทางในการสื่อสารกับกลุ่มบริษัทที่เหมาะสม
6. มีระบบการคัดสรรบุคลากรที่จะเข้ามารับผิดชอบในตำแหน่งบริหารที่สำคัญทุกระดับอย่างเหมาะสม และมีกระบวนการสรรหาที่โปร่งใส เป็นธรรม  
เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดแนวปฏิบัติ โดยแบ่งออกเป็น 6 หมวด ดังนี้

## หมวดที่ 1

### สิทธิของผู้ถือหุ้น

เพื่อส่งเสริมสิทธิขั้นพื้นฐานให้แก่ผู้ถือหุ้น เช่น สิทธิในการซื้อขายและโอนหุ้น สิทธิในการที่จะได้รับส่วนแบ่งผลกำไรจากบริษัทฯ สิทธิในการได้รับข้อมูลของบริษัทฯ อย่างเพียงพอ สิทธิต่างๆ ในการประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิในการแสดงความคิดเห็น สิทธิในการร่วมตัดสินใจในเรื่องสำคัญของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทจึงกำหนดแนวปฏิบัติเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือหุ้น ดังต่อไปนี้

#### 1. การดำเนินการก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

จัดทำหนังสือนัดประชุมโดยระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมทั้งระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติหรือเพื่อพิจารณา และคำชี้แจงเหตุผลหรือความเห็นของคณะกรรมการบริษัทประกอบในแต่ละวาระตามที่ระบุไว้ในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และจัดส่งหนังสือนัดประชุม และข้อมูลประกอบการประชุมวาระต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นรับทราบล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด และโฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 วันติดต่อกันก่อนวันประชุม รวมทั้งเผยแพร่หนังสือนัดประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาในการศึกษาข้อมูลเป็นการล่วงหน้าก่อนวันประชุม

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ผู้ถือหุ้นสามารถมอบอำนาจให้ผู้อื่นมาประชุมเพื่อออกเสียงลงคะแนนแทนได้ โดยบริษัทฯ จะส่งแบบหนังสือมอบอำนาจที่ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางลงคะแนนเสียงได้และเสนอชื่อกรรมการอิสระอย่างน้อย 2 คนเพื่อเป็นทางเลือกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการมอบอำนาจพร้อมไปกับหนังสือนัดประชุม และก่อนหน้าวันประชุมผู้ถือหุ้นสามารถส่งความเห็น ข้อเสนอแนะ หรือข้อซักถามให้บริษัทฯ ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ จะประกาศกำหนดไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

## 2. การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้น

ให้กรรมการบริษัททุกคนรวมทั้งประธานคณะกรรมการชด้อย่อยต่างๆ เข้าร่วมประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามในเรื่องที่เกี่ยวข้อง

ให้มีการลงมติแยกแต่ละรายการในกรณีที่มีหลายรายการ เช่น วาระการแต่งตั้งกรรมการ ต้องจัดให้มีการลงมติแต่งตั้งกรรมการเป็นรายคน

ให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในวาระที่สำคัญ เช่น การทำรายการเกี่ยวโยง การทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เป็นต้น เพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้ในกรณีมีข้อโต้แย้งในภายหลัง

ให้มีบุคคลที่เป็นอิสระเป็นผู้ตรวจสอบคะแนนเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นในวาระที่สำคัญ และเปิดเผยให้ที่ประชุมทราบพร้อมบันทึกไว้ในรายงานการประชุม

เปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมทุกรายแสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ ซักถามในเรื่องที่เกี่ยวข้องโดยใช้เวลาอย่างเหมาะสม

## 3. การดำเนินการภายหลังการประชุม

ในการบันทึกรายงานการประชุม ให้บันทึกการชี้แจงกฎเกณฑ์ต่างๆ รวมถึงขั้นตอนการลงคะแนนและวิธีการลงคะแนนที่ใช้ในการประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนการประชุม รวมทั้งบันทึกข้อซักถามหรือข้อคิดเห็นของผู้ถือหุ้นและบันทึกคำถาม คำชี้แจงหรือตอบข้อซักถาม และผลการลงคะแนนเสียงเห็นด้วย รวมทั้งการคัดค้านและงดออกเสียงในแต่ละวาระ เปิดเผยผลการลงมติแต่ละวาระในวันทำการถัดไปบนเว็บไซต์ของบริษัท และเผยแพร่รายงานการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้

# หมวดที่ 2

## สิทธิ และความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น

เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทุกรายจะได้รับการปฏิบัติ และได้รับการปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานอย่างเป็นธรรม และเท่าเทียม และเพื่อให้มีมาตรการป้องกันมิให้มีการใช้ข้อมูลภายใน เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ในทางมิชอบอันเป็นการเอาเปรียบผู้ถือหุ้น รวมทั้ง การป้องกันการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกรรมการ และผู้บริหารบริษัทฯ ได้กำหนดวิธีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น ดังนี้

### 1. การให้ข้อมูลก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น

เผยแพร่กำหนดการประชุมพร้อมระเบียบวาระ และความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ อย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ จะจัดทำ และเผยแพร่หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นในฉบับภาษาไทย และภาษาอังกฤษทั้งฉบับ

ก่อนการเข้าสู่วาระการประชุมในวันประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง ประธานในที่ประชุมหรือบุคคลที่ประธานมอบหมายในที่ประชุมจะชี้แจงให้ผู้ถือหุ้นทราบกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่ใช้ในการประชุม ขั้นตอนการออกเสียงลงมติ รวมทั้งสิทธิการออกเสียงลงคะแนน และวิธีนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่ต้องลงมติในแต่ละวาระ

### 2. การคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งหรือหลายคนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมซึ่งถือหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ สามารถเสนอเรื่องให้คณะกรรมการบริษัท



พิจารณาบรรจุเป็นวาระในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี โดยทำเป็นหนังสือถึงเลขาธิการบริษัท ภายในระยะเวลา 3 เดือนก่อนวันสิ้นงวดบัญชีประจำปีของบริษัทฯ และให้คณะกรรมการบริษัท บรรจุเรื่องที่เสนอโดยผู้ถือหุ้นเป็นวาระการประชุมผู้ถือหุ้นที่จะจัดให้มีขึ้น หรือคณะกรรมการบริษัทจะปฏิเสธการบรรจุเรื่องดังกล่าวเป็นวาระในการประชุมผู้ถือหุ้นก็ได้

ให้บริษัทฯ แจ้งผลการพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอให้บรรจุเป็นวาระการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านช่องทางการเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทปฏิเสธการบรรจุเรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอเป็นวาระการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งใดให้แจ้งเป็นเรื่องเพื่อทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งนั้น โดยชี้แจงเหตุผลในการปฏิเสธการบรรจุเรื่องดังกล่าว

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งหรือหลายคนที่มีความสนใจเข้าร่วมประชุมซึ่งถือหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ สามารถเสนอชื่อบุคคลให้เข้ารับการพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทได้ โดยทำเป็นหนังสือถึงเลขาธิการบริษัทภายในระยะเวลา 3 เดือน ก่อนวันสิ้นงวดบัญชีประจำปีของบริษัทฯ

### 3. การป้องกันการใช้อิทธิพลภายใน

กำหนดแนวปฏิบัติในการเก็บรักษาข้อมูลภายในของกลุ่มบริษัท และการป้องกันการใช้อิทธิพลภายในเพื่อแสวงหาประโยชน์โดยมิชอบ โดยจัดทำเป็นลายลักษณ์อักษร และประกาศให้พนักงานทุกคนยึดถือปฏิบัติ

ให้กรรมการบริษัท ผู้บริหารระดับสูงและผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินหรือเทียบเท่า รวมถึงผู้บริหารและพนักงานทุกระดับ ที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นความลับและมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ จะต้องไม่ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ภายในช่วงระยะเวลาห้ามใช้อิทธิพลภายในที่ยังมีได้เปิดเผยแก่สาธารณชน (“Embargo Period”) จนกว่าบริษัทฯ จะได้เปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนแล้ว

ให้กรรมการบริษัท ผู้บริหารระดับสูง และผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ รายงานการถือครองหลักทรัพย์ในบริษัทฯ ของตนและคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด และเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ

รายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทราบถึงการเป็นกรรมการในกิจการอื่นของกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูง

### 4. การมีส่วนได้เสียของกรรมการ

ให้กรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูง เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการมีส่วนได้เสียของตนและผู้เกี่ยวข้อง เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาธุรกรรมที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และสามารถพิจารณาตัดสินใจเพื่อประโยชน์สูงสุดของกลุ่มบริษัท โดยกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารระดับสูงที่มีส่วนได้เสียจะต้องไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจในการทำธุรกรรมดังกล่าว

ให้มโนบายการทำรายการที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การตัดสินใจทำธุรกรรมมีความโปร่งใส ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และเป็นประโยชน์สูงสุดแก่กลุ่มบริษัทและผู้ถือหุ้น

## หมวดที่ 3

### บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

กลุ่มบริษัทจัดให้มีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียและคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกของกลุ่มบริษัท ได้แก่ ผู้ถือหุ้นหรือนักลงทุน ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน หุ้นส่วนทางธุรกิจ ที่ปรึกษา ตัวแทนธุรกิจ เจ้าหนี้ และชุมชนที่กลุ่มบริษัทตั้งอยู่ สังคม ภาครัฐ เป็นต้น เพื่อส่งเสริมให้เกิดความร่วมมือระหว่างกลุ่มบริษัทกับผู้มีส่วนได้เสียในการสร้างความมั่นคง ความมั่นคงทางการเงินและความยั่งยืนของกิจการ

#### 1. พนักงาน

กลุ่มบริษัทจัดให้มีระบบการประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานที่มีมาตรฐานเป็นที่ยอมรับไปรษณีย์และเป็นธรรม ปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเท่าเทียมกัน ส่งเสริมและพัฒนาบุคลากรให้มีความรู้ความสามารถอย่างต่อเนื่อง ให้พนักงานได้รับค่าตอบแทน เงินเดือน สิทธิและสวัสดิการต่างๆ ไม่น้อยกว่าเกณฑ์ตามกฎหมายแรงงาน ดูแลจัดสถานที่ทำงานและสภาพแวดล้อมให้มีความปลอดภัยและถูกสุขอนามัย เก็บรักษาข้อมูลประวัติส่วนตัว ประวัติการทำงาน และการใช้สิทธิต่างๆ ของพนักงาน ไว้เป็นความลับ

เปิดโอกาสให้พนักงานร้องเรียนในกรณีที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมหรือแจ้งเหตุในกรณีที่เกิดสิ่งผิดปกติที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่กลุ่มบริษัท และจัดให้มีกระบวนการรับเรื่องร้องเรียนที่สามารถให้ความเป็นธรรม เก็บรักษาความลับและให้ความคุ้มครองแก่ผู้ร้องเรียนหรือแจ้งเหตุดังกล่าว โดยพนักงานสามารถร้องเรียนหรือแจ้งเหตุพบสิ่งผิดปกติผ่านช่องทางที่บริษัทฯ ประกาศกำหนดไว้

#### 2. ผู้ถือหุ้น

กลุ่มบริษัทมุ่งมั่นต่อการสร้างมูลค่าให้กิจการและผลตอบแทนจากการลงทุนให้กับผู้ถือหุ้น คำนึงถึงการเจริญเติบโตของกิจการที่ยั่งยืน การพัฒนาธุรกิจอย่างต่อเนื่อง รักษามาตรฐานการดำเนินงานที่โปร่งใส ตรวจสอบได้ มีระบบการควบคุมภายในและระบบบัญชีที่มีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ เพื่อให้กระบวนการจัดทำรายงานผลการดำเนินงาน สถานะ ข้อมูลทางการเงิน การบัญชี และข้อมูลต่างๆ ที่ถูกต้องครบถ้วนตรงตามข้อเท็จจริง และเผยแพร่ให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัทฯ ได้อย่างทันเวลา

จัดให้มีกระบวนการรับเรื่องร้องเรียนหรือข้อเสนอแนะจากผู้ถือหุ้นโดยมอบหมายให้เลขาธิการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในการรับเรื่องร้องเรียนหรือข้อเสนอแนะจากผู้ถือหุ้น โดยผ่านช่องทางดังต่อไปนี้

สำนักเลขาธิการบริษัท  
 โทร. 02-029-9988  
 E-mail: secretary@allinspire.co.th  
 Website: www.allinspire.co.th

### จริยธรรมว่าด้วยการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัท มีแนวทางปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเสมอภาคและเท่าเทียมกันดังนี้

1. มุ่งมั่นที่จะสร้างความเจริญเติบโตบนศักยภาพ หรือขีดความสามารถที่แท้จริง เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทนที่ยั่งยืนจากการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพ และผลประโยชน์ที่ดีของกลุ่มบริษัท
2. เคารพสิทธิของผู้ถือหุ้นในการได้รับข้อมูลที่จำเป็นเพื่อประเมินบริษัทฯ โดยเท่าเทียมกัน และจะเปิดเผยผลประโยชน์ การเงิน พร้อมข้อมูลสนับสนุนที่ถูกต้องตามความจริง ตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์กำหนด
3. ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันในการประชุมผู้ถือหุ้น

### 3. ลูกค้า

กลุ่มบริษัทยึดหลักความซื่อสัตย์สุจริตในการดำเนินธุรกิจ ความเชื่อถือและความไว้วางใจของลูกค้า ในสินค้าที่ส่งมอบ การให้บริการที่รวดเร็วมีคุณภาพ มีความรับผิดชอบ เอาใจใส่และให้ความสำคัญต่อปัญหา และความต้องการของลูกค้า รักษาข้อมูลความลับของลูกค้าเสมือนหนึ่งเป็นความลับของบริษัทฯ ให้ข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้อง เพียงพอและทันต่อเหตุการณ์แก่ลูกค้า

กลุ่มบริษัทจัดให้มีกระบวนการรับเรื่องร้องเรียนจากลูกค้า โดยมอบหมายให้ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน เป็นผู้รับผิดชอบในการรับเรื่องร้องเรียนจากลูกค้าผ่านช่องทาง ดังต่อไปนี้

ออลส์ อินสไพร์ คอนแทคเซ็นเตอร์  
ALL INSPIRE CONTACT CENTER  
โทร. 02-029-9999  
E-mail: info@allinspire.co.th  
Website: www.allinspire.co.th

### จริยธรรมว่าด้วยการปฏิบัติต่อลูกค้า

1. ปฏิบัติต่อลูกค้าด้วยความสุภาพให้บริการอย่างรวดเร็วถูกต้อง และด้วยความเสมอภาค
2. รักษาความลับ และข้อมูลของลูกค้าอย่างเคร่งครัด
3. ประพฤติตนให้เป็นที่เชื่อถือของลูกค้า
4. ละเว้นการรับทรัพย์สินหรือผลประโยชน์อื่นใด ซึ่งมีมูลค่าเกินปกติวิสัยที่วิญญูชนจะให้กับโดยเสนหา จากลูกค้า หากได้รับไว้แล้วและทราบภายหลังว่าทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดที่ได้รับไว้มีมูลค่าเกินปกติวิสัย ให้รายงานผู้บังคับบัญชาทราบโดยเร็วเพื่อดำเนินการตามสมควรแก่กรณี
5. หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับลูกค้า

### 4. คู่ค้า

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจกับคู่ค้าบนพื้นฐานของความเป็นธรรมทั้งสองฝ่ายและเสมอภาค สร้างความสัมพันธ์ที่ดี คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกลุ่มบริษัท ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพื่อให้บรรลุผลประโยชน์ร่วมกัน เปิดโอกาสให้มีการแข่งขันในการนำเสนอสินค้าและ/หรือบริการอย่างเท่าเทียมกัน โดยปฏิบัติตามแนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างอย่างเคร่งครัด ติดต่อเจรจาและปฏิบัติต่อคู่ค้าด้วยความซื่อสัตย์สุจริต มีคุณธรรมและไม่เอาเปรียบ ละเว้นการรับทรัพย์สินหรือ

ผลประโยชน์อื่นใด ซึ่งมีมูลค่าเกินปกติวิสัยที่วิญญูชนจะให้กันโดยเสน่หาจากลูกค้า หากได้รับไว้แล้วและทราบภายหลังว่าทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดที่ได้รับไว้มีมูลค่าเกินปกติวิสัย ให้รายงานผู้บังคับบัญชาทราบโดยเร็ว เพื่อดำเนินการตามสมควรแก่กรณี

กลุ่มบริษัทจัดให้มีกระบวนการรับเรื่องร้องเรียนจากลูกค้าในกรณีที่ไม่ได้รับความเป็นธรรม โดยมอบหมายให้ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงานเป็นผู้รับผิดชอบในการรับเรื่องร้องเรียนจากลูกค้าผ่านช่องทางดังต่อไปนี้

ออลส์ อินสไพร์ คอนแทคเซ็นเตอร์  
ALL INSPIRE CONTACT CENTER  
โทร. 02-029-9999  
E-mail: info@allinspire.co.th  
Website: www.allinspire.co.th

## 5. หน่วยงานภาครัฐและสังคม

กลุ่มบริษัทสนับสนุนและให้ความร่วมมือในกิจกรรมต่างๆ ของหน่วยงานภาครัฐตามความเหมาะสม ดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมบนพื้นฐานความระมัดระวัง มีเหตุผล มีคุณธรรม ไม่เอาเปรียบ และคำนึงถึงปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมและสังคมเพื่อพัฒนาไปสู่ความสมดุล มั่นคงและยั่งยืน สร้างความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนที่กลุ่มบริษัทตั้งอยู่และชุมชนอื่น โดยส่งเสริม และสนับสนุนกิจกรรมการมีส่วนร่วมของชุมชนเพื่อสร้างเสริมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

## หมวดที่ 4

### การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

#### 1. การเปิดเผยข้อมูล

ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อนักลงทุนอย่างครบถ้วนและถูกต้อง เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุน และไม่ทำให้สำคัญผิด เปิดเผยงบการเงินรวมถึงคำอธิบายวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการเป็นรายไตรมาสและประจำปี เพื่อให้ นักลงทุนได้รับทราบข้อมูลและเข้าใจการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในแต่ละไตรมาสได้ดียิ่งขึ้น นอกเหนือจากข้อมูลตัวเลขในงบการเงิน

รายงานนโยบายการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายด้านการบริหารความเสี่ยงและนโยบายเกี่ยวกับการดูแลสิ่งแวดล้อมและสังคม ตลอดจนผลการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว ผ่านทางรายงานประจำปี และเว็บไซต์ของบริษัทฯ

เปิดเผยบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย จำนวนครั้งของการประชุม และจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมในปีที่ผ่านมา และความเห็นจากการทำหน้าที่ รวมถึงการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องของคณะกรรมการบริษัทในรายงานประจำปีของบริษัทฯ

เปิดเผยนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนแก่กรรมการ ผู้มีอำนาจในการจัดการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ รวมทั้งรูปแบบหรือลักษณะของค่าตอบแทน และค่าตอบแทนที่กรรมการแต่ละท่านได้รับจากการเป็นกรรมการของบริษัทย่อยด้วย (ถ้ามี) ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ

เปิดเผยค่าสอบบัญชีและค่าบริการอื่นที่ผู้สอบบัญชีให้บริการไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ

## 2. ข้อมูลที่ควรเปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

ให้มีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศของกลุ่มบริษัท ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษบนเว็บไซต์ โดยข้อมูลที่เผยแพร่บนเว็บไซต์อย่างน้อยต้องประกอบด้วยข้อมูลดังต่อไปนี้

1. วิสัยทัศน์และพันธกิจ
2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ
3. รายชื่อคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูง
4. งบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานทั้งฉบับปัจจุบันและของปีก่อนหน้า
5. แบบ 56-1 และรายงานประจำปี ที่สามารถให้ดาวน์โหลดได้
6. ข้อมูลหรือเอกสารอื่นใดที่บริษัทฯ นำเสนอต่อนักวิเคราะห์ ผู้จัดการกองทุน และสื่อต่างๆ
7. โครงสร้างการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม
8. โครงสร้างกลุ่มบริษัท รวมถึงบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม กิจการร่วมค้า และ Special purpose enterprises/ vehicles (SPEs/SPVs)
9. กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งทางตรงและทางอ้อมที่ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
10. การถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมของกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และผู้บริหารระดับสูง
11. หนังสือเชิญประชุมสามัญและวิสามัญผู้ถือหุ้น
12. ข้อบังคับบริษัทฯ หนังสือบริคณห์สนธิและข้อตกลงของกลุ่มผู้ถือหุ้น (ถ้ามี)
13. นโยบายด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ
14. นโยบายด้านบริหารความเสี่ยง รวมถึงวิธีการจัดการความเสี่ยงด้านต่างๆ
15. กฎบัตร หรือหน้าที่ความรับผิดชอบ คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการ รวมถึงเรื่องที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ
16. กฎบัตร หรือหน้าที่ความรับผิดชอบ คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
17. จรรยาบรรณสำหรับพนักงานและกรรมการของกลุ่มบริษัท รวมถึงจรรยาบรรณของนักลงทุนสัมพันธ์
18. ข้อมูลติดต่อหน่วยงาน หรือบุคคลที่รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ เช่น ชื่อบุคคลที่สามารถให้ข้อมูลได้ หมายเลขโทรศัพท์



## หมวดที่ 5

### ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการกำหนดนโยบายและภาพรวมขององค์กร แผนการดำเนินงาน รวมถึงการกำกับดูแล ตรวจสอบ ประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์และแผนการดำเนินงานที่กำหนดไว้ ตลอดจนดำเนินการกิจการของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรม ภายใต้หลักความรับผิดชอบและจรรยาบรรณในการดำเนินงาน รวมถึงการกำกับดูแลให้การบริหารจัดการของฝ่ายจัดการเป็นไปตามเป้าหมายและแนวทางที่ได้กำหนดไว้เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น จึงกำหนดแนวปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

#### 1. โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท

โครงสร้างคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลายทั้งในด้านความรู้ทักษะ ประสบการณ์และความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตาม พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) ตลอดจนประกาศ กฤษฎะเบียบ หลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

มีจำนวนกรรมการไม่น้อยกว่า 5 คนและไม่เกิน 12 คน โดยมีกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารอย่างน้อยกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดเพื่อให้มีการถ่วงดุลระหว่างกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารกับกรรมการที่เป็นผู้บริหาร และมีสัดส่วนกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ แต่ไม่น้อยกว่า 3 คน

กรรมการอิสระต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการอิสระต้องสามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำงานและสอบทานการบริหารงานของฝ่ายจัดการได้อย่างอิสระเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกลุ่มบริษัท และมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่ากับวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

ให้แต่งตั้งกรรมการอิสระท่านหนึ่งดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท

ประธานกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหารต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกันเพื่อให้มีการแบ่งแยกอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลและการบริหารงานออกจากกันอย่างชัดเจน

ประธานกรรมการบริษัทมีหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการในระดับนโยบาย โดยไม่ร่วมในการบริหารงานประจำวัน แต่ให้การสนับสนุนและให้คำแนะนำในการดำเนินงานของฝ่ายจัดการผ่านกรรมการที่เป็นผู้บริหาร

กรรมการที่เป็นผู้บริหารมีหน้าที่และความรับผิดชอบภายใต้กรอบอำนาจที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งผู้มีอำนาจในการจัดการ รวมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้มีอำนาจในการจัดการ โดยมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้สรรหาบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและมีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้ง

กรรมการบริษัทแต่ละท่านจะต้องไม่ไปดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการ กรรมการที่เป็นผู้บริหาร หรือ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างในบริษัทอื่นเกินกว่า 3 กลุ่มธุรกิจ หรือไปดำรงตำแหน่ง ในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกินกว่า 5 บริษัท แล้วแต่กรณี เพื่อให้กรรมการแต่ละท่าน สามารถทุ่มเทเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเพียงพอ

ให้แต่งตั้งบุคคลที่มีความสามารถและคุณสมบัติที่เหมาะสมเข้าดำรงตำแหน่งเลขาธิการบริษัท และกำหนด ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของเลขาธิการบริษัท ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยไปกว่าขอบเขตหน้าที่ของเลขาธิการบริษัท ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และให้ เปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีและบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

## 2. บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

โดยทั่วไปคณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย การกำกับดูแลให้บริษัทมีกระบวนการทำงานและมีทรัพยากรที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้บริษัทสามารถปฏิบัติตามนโยบายได้ และดูแลให้กลุ่มบริษัทมี ระบบการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนด

นอกเหนือจากหน้าที่โดยทั่วไปดังกล่าวแล้วคณะกรรมการบริษัทยังต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย รวมทั้งหลักธรรมาภิบาลและการกำกับดูแลกิจการที่ดี จึงกำหนดบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบ ของกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

1. กรรมการบริษัทต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ตามหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับของบริษัทฯ และมติคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต
2. กำหนดโครงสร้างและกระบวนการบริหารจัดการเพื่อให้มั่นใจว่ากลุ่มบริษัท มีการดำเนินการที่เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของกลุ่มบริษัท และมติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าวข้างต้น
3. พิจารณานุมัติการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทในภาพรวมและ พิจารณานุมัติการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทที่สำคัญ เช่น อนุมัติงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ, อนุมัติงบประมาณโครงการที่มีต้นทุนโครงการเกินกว่า 3,000 ล้านบาทต่อโครงการ, อนุมัติซื้อที่ดินที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,200 ล้านบาทต่อโครงการ, อนุมัติหลักเกณฑ์การลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่า ต้นทุนโครงการต่ำกว่า 3,000 ล้านบาท เพื่อให้คณะกรรมการบริหารนำไปใช้ในการตัดสินใจพัฒนาโครงการ และอนุมัติการดำเนินธุรกิจใหม่ๆ นอกเหนือจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทดำเนินงานอยู่ในปัจจุบัน เป็นต้น
4. กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ผู้มีอำนาจในการจัดการ ผู้บริหารระดับสูงและฝ่ายจัดการตามขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบ
5. แต่งตั้งคณะกรรมการชด้อยตามความเหมาะสมและจำเป็น รวมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการชด้อยดังกล่าว
6. คณะกรรมการบริษัทอาจมอบหมายให้กรรมการ ผู้บริหารหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดหรือหลายคน ปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการ ทั้งนี้ การมอบหมายให้ปฏิบัติการแทนดังกล่าว ต้องทำเป็นมติของคณะกรรมการบริษัทระบุไว้ในรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการมอบหมายดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะที่ทำให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวสามารถพิจารณาและ

อนุมัติรายการที่มีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักการที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้แล้ว

7. จัดให้มีการจัดทำงบการเงินที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชี และจัดให้ผู้สอบบัญชีตรวจสอบงบการเงินก่อนเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น และดูแลให้มีการเก็บรักษาบัญชีและเอกสารที่เกี่ยวข้อง เพื่อเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้น และประชาชนได้รับทราบและสามารถตรวจสอบได้
8. จัดให้มีการตรวจสอบและการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ
9. พิจารณาอนุมัตินโยบายต่อต้านคอร์รัปชันและสินบน รวมถึงการจัดให้มีระบบควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจและการดำเนินการใดๆ ของกลุ่มบริษัทที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อการคอร์รัปชันและสินบน โดยมีการกำกับ ติดตาม และดูแลอย่างต่อเนื่อง

### 3. คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ ประกอบด้วยคณะกรรมการชุดต่างๆ ดังต่อไปนี้

#### คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วย กรรมการบริษัท ที่เป็นกรรมการอิสระ และมีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน

กรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน มีความรู้ความเข้าใจ หรือมีประสบการณ์ด้านการบัญชีหรือการเงิน เพื่อให้การสอบทานรายงานทางการเงินมีประสิทธิภาพที่ดีที่สุด

กรรมการตรวจสอบมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่ากับระยะเวลาการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

กรรมการตรวจสอบที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งได้อีก โดยไม่เป็นการต่อวาระโดยอัตโนมัติ

นอกเหนือจากการพ้นตำแหน่งเมื่อครบวาระการดำรงตำแหน่งตามที่กำหนด กรรมการตรวจสอบจะพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

1. ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการตรวจสอบ
2. ตาย
3. ลาออก
4. ถูกถอดถอน
5. ต้องโทษจำคุกตามคำพิพากษาถึงที่สุด หรือคำสั่งที่ชอด้วยกฎหมายให้จำคุก เว้นแต่ในความผิดที่กระทำด้วยความประมาท หรือความผิดลหุโทษ
6. เป็นคนไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ
7. เป็นบุคคลล้มละลาย

ในกรณีกรรมการตรวจสอบครบวาระตำแหน่งหรือมีเหตุใดที่กรรมการตรวจสอบไม่สามารถอยู่ได้จนครบวาระ มีผลให้จำนวนสมาชิกน้อยกว่าจำนวนที่กำหนดคือ 3 คน คณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะแต่งตั้งกรรมการตรวจสอบรายใหม่ให้ครบถ้วนในทันทีหรืออย่างช้าภายใน 3 เดือน นับแต่วันที่จำนวนสมาชิกไม่ครบถ้วน เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องในการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

### คุณสมบัติกรรมการตรวจสอบ

1. เป็นกรรมการที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานในบริษัท บริษัทย่อย บริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
2. เป็นกรรมการที่ไม่มีผลประโยชน์ หรือส่วนได้เสีย ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งในด้านการเงินและการบริหารของบริษัท บริษัทย่อย หรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง
3. เป็นกรรมการที่ไม่เป็นผู้เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
4. เป็นกรรมการที่ไม่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
5. สามารถปฏิบัติหน้าที่ แสดงความเห็นหรือรายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว

หมายเหตุ ผู้ที่เกี่ยวข้อง หมายถึง ผู้ที่มีความสัมพันธ์หรือเกี่ยวข้องกับบริษัท จนทำให้ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างอิสระ หรือคล่องตัว เช่น ชีพพลายเออร์ ลูกค้า เจ้าหนี้ ลูกหนี้ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องทางธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ เป็นต้น

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้กลุ่มบริษัทมีระบบรายงานทางการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วน เชื่อถือได้และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ โดยประสานงานกับผู้สอบบัญชี และผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งในรายไตรมาสและประจำปี
2. สอบทานและประเมินผลให้กลุ่มบริษัทมีระบบควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้ตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้กลุ่มบริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ
4. พิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อกำหนดให้เป็นผู้สอบบัญชีของกลุ่มบริษัท และเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชี โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากรและปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานสอบบัญชี เพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกลุ่มบริษัท รวมทั้งพิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ โดยเฉพาะกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
6. จัดทำรายงานการของประชุมคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และรายงานดังกล่าวควรประกอบด้วยข้อความต่อไปนี้
  - ก. ความเห็นเกี่ยวกับกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทถึงความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้
  - ข. ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท

- ค. ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
  - ง. ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท
  - จ. รายงานความเห็นที่เกี่ยวกับรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - ฉ. ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
  - ช. รายงานอื่นใดที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. พิจารณาและสอบถามผลการตรวจสอบและข้อเสนอแนะของทั้งผู้สอบบัญชี และฝ่ายตรวจสอบภายใน รวมทั้งติดตามเพื่อให้มั่นใจว่า ฝ่ายบริหารมีการดำเนินการต่อข้อเสนอแนะดังกล่าวอย่างเพียงพอ มีประสิทธิภาพ และภายในเวลาที่เหมาะสม
8. รายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อแก้ไขปรับปรุงภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายใน พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (รวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารจะต้องดำเนินการให้มีการแก้ไขปรับปรุงภายในเวลาตามที่คณะกรรมการตรวจสอบกำหนด หากไม่ดำเนินการให้คณะกรรมการตรวจสอบเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี
9. ทบทวนและแก้ไขกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยปีละครั้งหรือตามความจำเป็น เพื่อให้ทันสมัย และเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมขององค์กรและนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
10. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

## คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการบริษัท จำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน โดยมีกรรมการอิสระ อย่างน้อยกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท โดยมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่ากับวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะต้องเป็นกรรมการอิสระซึ่งไม่ใช่ประธานกรรมการของบริษัท หรือประธานคณะกรรมการชุดย่อยอื่นๆ โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้ง

### **ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน**

1. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีบทบาทหน้าที่ในด้านการสรรหา กำหนดนโยบายหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหากรรมการเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยคัดเลือกและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมให้เข้าดำรงตำแหน่งต่างๆ ได้แก่ กรรมการ กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งหมายถึง คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
2. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่ เปิดเผยนโยบายและรายละเอียดของกระบวนการสรรหาในรายงานประจำปีของบริษัทฯ และปฏิบัติหน้าที่อื่นที่เกี่ยวข้องตามที่ได้รับมอบหมายจาก

คณะกรรมการบริษัท รวมทั้งบทบาทหน้าที่ในด้านกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท กำหนดนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่น รวมถึงจำนวนค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นให้แก่กรรมการภายใต้กรอบที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยกำหนดหลักเกณฑ์ที่ชัดเจน ไปร่งใส เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ

3. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่ดูแลให้กรรมการได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบ โดยกรรมการที่ได้รับมอบหมายให้มีหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นควรได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายนั้น โดยกำหนดแนวทางการประเมินผลงานของกรรมการและผู้มีอำนาจในการจัดการเพื่อพิจารณาปรับผลตอบแทนประจำปี
4. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่ส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้กรรมการบริษัทและผู้บริหาร เข้าร่วมสัมมนาและฝึกอบรมกับองค์กร หน่วยงานหรือสถาบันที่มีความชำนาญเพื่อให้มีการปรับปรุงการบริหารจัดการอย่างต่อเนื่อง
5. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่ จัดให้มีการฝึกอบรมและให้ความรู้แก่กรรมการ กรรมการตรวจสอบ ผู้บริหาร เลขาธิการบริษัท และพนักงานที่เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัท
6. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่จัดให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารรายงานเพื่อทราบเป็นประจำถึงแผนการพัฒนาและสืบทอด ซึ่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงควรมีการเตรียมให้พร้อมเป็นแผนที่ต่อเนื่องถึงแผนสืบทอดงานในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติงานได้

## คณะกรรมการบริหาร

### **ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร**

1. รับผิดชอบการบริหารในเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติของธุรกิจและงานบริหารของกลุ่มบริษัท พิจารณากำหนดนโยบาย ทิศทาง และกลยุทธ์ การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติและ/หรือให้ความเห็นชอบ รวมถึงการตรวจสอบและติดตามผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทตามนโยบายที่กำหนด
2. พิจารณาอนุมัติงบประมาณโครงการลงทุนที่มีมูลค่าต้นทุนโครงการไม่เกิน 3,000 ล้านบาท ตามกรอบและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท, อนุมัติซื้อที่ดินไม่เกิน 1,200 ล้านบาทต่อโครงการ และอนุมัตินโยบายการขายและค่านายหน้า เป็นต้น
3. มีอำนาจแต่งตั้งและควบคุมกำกับดูแลให้การดำเนินงานของคณะทำงานที่แต่งตั้งบรรลุตามนโยบายและเป้าหมายที่กำหนด
4. พิจารณาให้ความเห็นชอบในการปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหาร ระเบียบปฏิบัติ และขั้นตอนการทำงานของแต่ละสายงาน
5. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวังและความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ จ้อบังคับบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องรับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัทก่อนการดำเนินการ
6. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย



## ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

### **ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร**

1. กำหนดกลยุทธ์ และแผนการทางธุรกิจ และดำเนินการเพื่อให้บรรลุเป้าหมายตาม กลยุทธ์และแผนธุรกิจ
2. การกำกับดูแลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทโดยรวมเพื่อเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
3. แสวงโอกาสทางธุรกิจและการลงทุนใหม่ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อเพิ่มรายได้ให้แก่บริษัทฯ
4. อนุมัติในหลักการการลงทุนในการขยายธุรกิจ ตลอดจนการร่วมทุนกับผู้ประกอบกิจการอื่นๆ และให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติในการประชุมคราวถัดไป
5. อนุมัติดำเนินการรายการที่สำคัญ เช่น การซื้อทรัพย์สินถาวรที่มีมูลค่าไม่เกิน 5.0 ล้านบาท และการทำธุรกรรมทางการเงินทั้งด้านการกู้เงินและการค้าประกัน เป็นต้น
6. อนุมัติการใช้จ่ายเงินลงทุนที่สำคัญๆ ที่ได้กำหนดไว้ในงบประมาณรายจ่ายสำหรับปี หรือที่คณะกรรมการบริษัทได้เคยมีมติอนุมัติในหลักการไว้แล้ว
7. จัดให้มีการจัดทำนโยบายธุรกิจของกลุ่มบริษัท แผนงานทางธุรกิจ และงบประมาณ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ และมีหน้าที่ในการรายงานความคืบหน้าของแผนงานธุรกิจที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทตามช่วงระยะเวลาที่กำหนดไว้
8. บริหารจัดการการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายธุรกิจของกลุ่มบริษัท แผนงานทางธุรกิจและงบประมาณเพื่อบรรลุจุดมุ่งหมายทางการเงิน
9. สั่งการ ออกระเบียบ ประกาศ บัญชี เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบาย
10. ประสานงาน ผู้บริหาร และพนักงาน เพื่อปฏิบัติตามนโยบายและทิศทางทางธุรกิจที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท
11. พิจารณาอนุมัติการจ่ายค่าใช้จ่ายการดำเนินงานปกติ อนุมัติการลงทุนในตราสารและหลักทรัพย์ในวงเงินตามที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติไว้
12. ดูแลการทำงานของพนักงานให้เป็นไปตามนโยบาย กฎระเบียบต่างๆ รวมถึงการปฏิบัติงานด้วยหลักธรรมาภิบาล
13. ส่งเสริมพัฒนาความรู้ความสามารถ และศักยภาพของพนักงาน เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันขององค์กร
14. พิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาต่างๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินการของกลุ่มบริษัท
15. พิจารณาอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เป็นเงื่อนไขปกติทางการค้า ภายใต้นโยบายที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
16. บริหารงานทรัพยากรบุคคล อนุมัติการว่าจ้าง กำหนดอัตราเงินเดือน ตำแหน่งงาน เพื่อให้มีประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัททั้งระบบ รวมทั้งอนุมัติการแต่งตั้ง โยกย้าย และเลิกจ้างพนักงาน

#### 4. อำนาจอนุมัติ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2561 เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2561 ได้มีมติอนุมัติระเบียบอำนาจอนุมัติและดำเนินการ (Delegation of authority) เพื่อให้ผู้มีอำนาจในการบริหารงานมีความคล่องตัวในการปฏิบัติงาน

	ประเภทธุรกรรม	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการบริหาร	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / CEO	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการจัดการ
	การบริหาร					
(1)	งบประมาณประจำปีบริษัท	✓	-	-	-	-
(2)	งบประมาณโครงการลงทุนอสังหาริมทรัพย์	> 3,000 ล้านบาท	ไม่เกิน 3,000 ล้านบาท	-	-	-
(3)	การเปลี่ยนแปลงงบประมาณ					
	- เพิ่มขึ้นเกินร้อยละ 5 ของงบประมาณเดิม	✓	-	-	-	-
	- เพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 5 ของงบประมาณเดิม	-	-	✓	✓	-
(4)	การอนุมัติจัดตั้งการดำเนินงานในธุรกิจใหม่ๆ	✓	-	-	-	-
(5)	การกำหนดโครงสร้างองค์กร					
	- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO)	✓	-	-	-	-
	- โครงสร้างภายในสายงานบริษัท และบริษัทย่อย	-	-	✓	-	-
	การเงิน					
(1)	การเปิดบัญชีธนาคาร	✓	-	-	-	-
(2)	การเปิดวงเงิน O/D กับธนาคาร	-	-	✓	-	-
(3)	การกู้ยืมเงิน สำหรับโครงการที่ได้รับอนุมัติ ตลอดอายุโครงการ	-	-	✓	-	-
(4)	การขอให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน	-	-	✓	-	-
(5)	การอนุมัติวงเงินสดย่อย	-	-	ไม่เกิน 0.1 ล้านบาท	ไม่เกิน 0.05 ล้านบาท	-
(6)	การอนุมัติเงินทดรองจ่ายต่อครั้งต่อโครงการ	-	ไม่เกิน 1 ล้านบาท	ไม่เกิน 0.5 ล้านบาท	ไม่เกิน 0.2 ล้านบาท	-
	การขาย					
(1)	การกำหนดราคายา และส่วนลดมาตรฐาน	-	✓	-	-	-
(2)	การกำหนดเงื่อนไขรูปแบบการขาย การตลาด และส่วนลด	-	✓	-	-	-
(3)	การกำหนดนโยบายการจ่ายเงินรางวัล / ค่านายหน้า	-	✓	-	-	-
(4)	การจัดสรรเงินรางวัลการขาย และเป้าหมายการขายประจำปีรอบ รวมถึงการจ่ายเงินรางวัลการขาย / ค่านายหน้าการขาย	-	✓	-	-	-

	ประเภทธุรกรรม	คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ บริหาร	ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร / CEO	รอง ประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร	ประธาน เจ้าหน้าที่ กลุ่มงาน การจัดการ
	ทรัพย์สินถาวร และครุภัณฑ์ (วัสดุ) สิ้นเปลือง (ต่อครั้ง)					
(1)	การซื้อขายสินทรัพย์ถาวร	> 10 ล้านบาท	ไม่เกิน 10 ล้านบาท	ไม่เกิน 5 ล้านบาท	ไม่เกิน 2 ล้านบาท	ไม่เกิน 0.1 ล้านบาท
(2)	การโอนสินทรัพย์ ระหว่างกลุ่ม บริษัท	-	-	✓	✓	✓
	ต้นทุนและ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงาน พัฒนาโครงการ					
(1)	ที่ดิน	> 1,200 ล้านบาท	ไม่เกิน 1,200 ล้านบาท	-	-	-
(2)	งานก่อสร้าง	-	> 50 ล้านบาท	ไม่เกิน 50 ล้านบาท	-	-
(3)	งานพัฒนาโครงการ งานออกแบบ และงานที่เกี่ยวข้อง	-	> 15 ล้านบาท	ไม่เกิน 15 ล้านบาท	-	-
(4)	ค่าใช้จ่ายอื่นนอกเหนือจากที่ระบุ ไว้ข้างต้น	-	> 10 ล้านบาท	ไม่เกิน 10 ล้านบาท	-	-
	การคืนเงินลูกค้า					
(1)	การคืนเงินลูกค้า เฉพาะส่วนที่มา มากกว่าหรือเท่ากับสิทธิ	-	-	> 0.2 ล้านบาท	ไม่เกิน 0.2 ล้านบาท	ไม่เกิน 0.05 ล้าน บาท
(2)	การคืนเงินลูกค้า กรณีขายใหม่ (Resale)	-	-	> 0.2 ล้านบาท	ไม่เกิน 0.2 ล้านบาท	ไม่เกิน 0.05 ล้าน บาท
(3)	การคืนเงินลูกค้า นอกเหนือจาก เหตุผลข้างต้น	-	-	✓	-	-

## 5. การประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งสุดท้ายก่อนสิ้นงวดบัญชีให้มีการกำหนดวันประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นการล่วงหน้าสำหรับปีถัดไป เพื่อให้กรรมการบริษัทสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้

ควรจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทไม่น้อยกว่าปีละ 4 ครั้ง

ให้เลขาธิการบริษัทจัดส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบให้แก่กรรมการบริษัทล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นเร่งด่วนเพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบให้แก่กรรมการบริษัทน้อยกว่า 7 วันก็ได้

กรรมการบริษัททุกคนควรเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของการประชุมทั้งหมดที่จัดให้มีขึ้นในรอบปี

คณะกรรมการบริษัทอาจขอให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เลขาธิการบริษัทและผู้บริหารที่ได้รับมอบหมายส่งหรือแสดงข้อมูลที่จำเป็นเพิ่มเติม

กรรมการบริษัทที่ไม่เป็นผู้บริหารควรจัดให้มีการประชุมระหว่างกันโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย ในกรณีที่เห็นว่ามีเหตุจำเป็นเพื่อพิจารณาปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับการบริหารจัดการ และควรแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบถึงผลการประชุม

## 6. การพัฒนาความรู้ความสามารถให้แก่กรรมการและผู้บริหาร

ส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้กรรมการบริษัทและผู้บริหาร เข้าร่วมสัมมนาและการฝึกอบรมกับองค์กรหน่วยงานหรือสถาบันที่มีความชำนาญ เพื่อให้มีการปรับปรุงการบริหารจัดการอย่างต่อเนื่อง

จัดให้มีการฝึกอบรมและให้ความรู้แก่กรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ ผู้บริหาร เลขาธิการบริษัท และพนักงานที่เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ

จัดให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารรายงานเพื่อทราบเป็นประจำถึงแผนการพัฒนาและสืบทอดงาน ซึ่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงควรมีการเตรียมให้พร้อมเป็นแผนที่ต่อเนื่องถึงแผนสืบทอดงานในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

## 7. การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยควรประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเองอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทร่วมกันพิจารณาผลงานและปัญหา เพื่อการปรับปรุงแก้ไขต่อไป โดยควรกำหนดบรรทัดฐานที่จะใช้เปรียบเทียบกับผลปฏิบัติงานอย่างมีหลักเกณฑ์

## 8. ค่าตอบแทน

ค่าตอบแทนของกรรมการควรจัดให้อยู่ในลักษณะที่เปรียบเทียบกับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรมประเภทยานุ การหน้าที่ขอบเขตของบทบาทและความรับผิดชอบ (Accountability and Responsibility) รวมถึงประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการแต่ละคน กรรมการที่ได้รับมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้น เช่น เป็นสมาชิกของคณะกรรมการชุดย่อยควรได้รับค่าตอบแทนเพิ่มที่เหมาะสมด้วย

## 9. กรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน

นายชาติ ศรีพานิชกรเป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบัญชีและการเงินเพียงพอที่จะทำหน้าที่สอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินของบริษัทฯ ได้ โดยมีประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน ดังนี้

### ประวัติการศึกษา และประวัติการอบรม

เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมาย แห่งเนติบัณฑิตสภา
ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program รุ่น 100/2556 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 2538

### ประวัติการทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง / บริษัทฯ
2559 – ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการอิสระ บริษัท เอกรัฐวิศวรรรม จำกัด (มหาชน)
2557 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ท่าเรือราชาเฟอร์รี่ จำกัด (มหาชน)

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง / บริษัทฯ
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการอิสระ บริษัท ท่าเรือราชาเฟอร์รี่ จำกัด (มหาชน)
2556 – 2557	กรรมการตรวจสอบ บริษัท ท่าเรือราชาเฟอร์รี่ จำกัด (มหาชน)

## หมวดที่ 6.

### บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบต่อการบริหารความเสี่ยง

ในการบริหารความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริษัทจะทำการแต่งตั้งคณะทำงานด้านการบริหารความเสี่ยงโดยเฉพาะ เพื่อกำหนดให้มีการสอบทานปัจจัยความเสี่ยงในทุกๆ ด้านอย่างสม่ำเสมอ โดยพิจารณาจากทั้งปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกให้มีความเสี่ยงคงเหลืออยู่ในระดับที่เหมาะสม และยอมรับได้ ครอบคลุมถึงความเสี่ยงเชิงกลยุทธ์ ความเสี่ยงทางการเงิน ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน และความเสี่ยงด้านกฎระเบียบ กฎหมาย การสอบทานครอบคลุมถึงการพิจารณาเกี่ยวกับโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยงและระดับความรุนแรงของผลกระทบ การกำหนดมาตรการในการป้องกันและบรรเทาผลกระทบ การกำหนดผู้รับผิดชอบ ตลอดจนการกำหนดเกี่ยวกับมาตรการในการรายงานและการติดตามเพื่อการประเมินผล ดังนี้

1. กลุ่มบริษัทกำหนดให้การบริหารความเสี่ยงเป็นความรับผิดชอบของพนักงานทุกคน ที่ต้องตระหนักถึงความเสี่ยงที่มีอยู่ในการปฏิบัติงานในหน่วยงานของตน โดยการบริหารความเสี่ยงด้านต่างๆ ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและเพียงพอ
2. กลุ่มบริษัทจัดให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ดีตามแนวปฏิบัติสากล เพื่อให้เกิดการบริหารจัดการความเสี่ยงองค์การอย่างมีประสิทธิภาพ
3. กลุ่มบริษัทกำหนดให้พนักงานทุกคนมีหน้าที่ปฏิบัติตามระบบการบริหารความเสี่ยงและเครื่องมือการบริหารความเสี่ยงทั้งในระดับองค์กรและระดับปฏิบัติการ ตามที่ฝ่ายบริหารจัดการให้มีขึ้น
4. กลุ่มบริษัทกำหนดให้ ฝ่ายบริหารมีหน้าที่รายงานความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อแผนธุรกิจและกลยุทธ์ของบริษัทฯ ในระดับสูงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัท เพื่อรับทราบและหาแนวทางบริหารจัดการอย่างทันทั่วถึง
5. กลุ่มบริษัทส่งเสริมให้การบริหารความเสี่ยงเป็นวัฒนธรรมองค์กรที่นำไปสู่การพัฒนาธุรกิจของกลุ่มบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพและประสบความสำเร็จ โดยให้พนักงานทุกคนตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยงอย่างยิ่งย่น

### บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อการบริหารความเสี่ยง

1. รับทราบและให้ข้อเสนอแนะต่อนโยบาย กลยุทธ์ และแนวทางในการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กร
2. สอบทานรายงานการบริหารความเสี่ยง ซึ่งครอบคลุมผลการประเมินระดับความเสี่ยงและผลการดำเนินงานเพื่อลดความเสี่ยง ที่ได้จัดทำขึ้นโดยคณะทำงานบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นประจำ โดยเฉพาะในกรณีที่มีเรื่องที่สำคัญซึ่งส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท จะต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาโดยเร็วที่สุด

3. รับทราบถึงความเสี่ยงที่สำคัญ และพิจารณาว่าคณะทำงานบริหารความเสี่ยงและฝ่ายบริหารได้ตอบสนองต่อความเสี่ยงอย่างเหมาะสมหรือไม่
4. ติดตามผลการดำเนินงานเพื่อลดความเสี่ยงของแต่ละหน่วยงานในกลุ่มบริษัท ซึ่งได้ดำเนินการตามมาตรการจัดการและการแก้ไขความเสี่ยงที่จัดทำโดยคณะทำงานบริหารความเสี่ยง

#### **บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะทำงานด้านบริหารความเสี่ยง**

1. กำหนดนโยบาย กรอบการบริหารความเสี่ยง รวมถึงโครงสร้างและผู้รับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยงองค์กร
2. จัดทำแนวทางการประเมินความเสี่ยงระดับองค์กร และการจัดให้มีการรายงานการบริหารความเสี่ยงจากหน่วยงานในกลุ่มบริษัท อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
3. จัดทำรายงานการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท โดยครอบคลุมผลการประเมินความเสี่ยง กำหนดมาตรการจัดการและการแก้ไข และผลการดำเนินงานเพื่อลดความเสี่ยง
4. ประสานงานกับฝ่ายบริหารและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ในการจัดการแก้ไขความเสี่ยง และผลการดำเนินงานเพื่อลดความเสี่ยง
5. ทบทวนระดับความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทอย่างสม่ำเสมอ และจัดทำมาตรการจัดการและการแก้ไขความเสี่ยง โดยทันที ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงระดับความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท อย่างมีสาระสำคัญ

#### **บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารต่อการบริหารความเสี่ยง**

1. ติดตามความเสี่ยงประเด็นต่าง ๆ ทุกด้านของกลุ่มบริษัท และประสานงานกับคณะทำงานด้านการบริหารความเสี่ยง เพื่อกำหนดแผนบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม
2. ติดตามความเสี่ยงทางกลยุทธ์และความเสี่ยงด้านการปฏิบัติที่สำคัญ
3. ส่งเสริมนโยบายการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่ากระบวนการบริหารความเสี่ยงได้รับการปฏิบัติทั้งองค์กรและทุกฝ่ายงานให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง
4. ผลักดันให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวทางการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร
5. ผลักดันให้มีการพัฒนาขีดความสามารถของบุคลากร และสร้างความตระหนักถึงความเสี่ยงทั้งองค์กรอย่างต่อเนื่อง

#### **บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของหัวหน้าสายงานในแต่ละหน่วยงานต่อการบริหารความเสี่ยง**

1. ประเมินความเสี่ยง รวบรวมข้อมูลความเสี่ยงในฝ่ายงาน และรายงานผลต่อผู้บริหารของฝ่ายงาน
2. จัดทำทะเบียนความเสี่ยงและแผนการจัดการความเสี่ยงของหน่วยงาน
3. บริหารจัดการความเสี่ยงโดยดำเนินงานตามแผนงานที่กำหนด
4. รายงานความเสี่ยง และความคืบหน้าของการดำเนินงานตามแผนจัดการความเสี่ยงต่อฝ่ายบริหาร
5. พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงต่างๆ ของหน่วยงาน และนำเสนอประเด็นที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงต่อฝ่ายบริหารอย่างทันทั่วถึง
6. สนับสนุนการนำนโยบายการบริหารความเสี่ยงไปปฏิบัติในฝ่ายงาน
7. จัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยงและผลักดันให้มีการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญของฝ่ายงาน



## 2. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

### การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการ

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะคัดเลือกและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมให้เข้าดำรงตำแหน่งต่างๆ ได้แก่ กรรมการ กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

### การสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงสุด

ระเบียบปฏิบัติและหลักเกณฑ์แผนการสืบทอดตำแหน่ง (SUCCESSION PLAN) กลุ่มบริษัทมีหลักเกณฑ์และระเบียบปฏิบัติการคัดเลือกบุคลากรที่จะเข้ามารับผิดชอบ ในตำแหน่งงานบริหารที่สำคัญของบริษัทฯ ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและโปร่งใส เพื่อให้มั่นใจว่ากลุ่มบริษัทได้ผู้บริหารที่มีคุณสมบัติ ทักษะ ประสบการณ์ และ ความสามารถ เป็นมืออาชีพ ผ่านคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน และ/หรือคณะกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้ง ในการสรรหา/คัดเลือก และวางแผนสืบทอดตำแหน่งงาน ตามระดับพนักงานดังนี้

### ระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

พิจารณาสรรหา/คัดเลือก และวางแผนสืบทอดตำแหน่งงานโดยมีคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน เป็นผู้จัดทำแผนสืบทอดตำแหน่งในระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณา สำหรับการสรรหาคัดเลือกบุคคลเข้าดำรงตำแหน่งผู้บริหารของบริษัทฯ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน ได้จัดให้มีการติดตามความคืบหน้าแผนสืบทอดตำแหน่ง เมื่อตำแหน่งผู้บริหารระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและรองประธานเจ้าหน้าที่บริหารว่างลงหรือผู้อยู่ในตำแหน่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งได้ บริษัทฯ มีระบบการให้ผู้บริหารระดับใกล้เคียง หรือผู้บริหารระดับรองเป็นผู้รักษาการในตำแหน่งจนกว่าจะมีการสรรหาและคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด และต้องเป็นผู้ที่มีวิสัยทัศน์ ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์และความเหมาะสมกับวัฒนธรรมองค์กร โดยการพิจารณาของ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทนเป็นผู้สรรหา เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท พิจารณานอุมัติ แต่งตั้งผู้ที่มีความเหมาะสมให้ดำรงตำแหน่งแทนต่อไป

### คุณสมบัติเบื้องต้นของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

1. การศึกษาไม่ต่ำกว่าระดับปริญญาตรี
2. มีประสบการณ์ในการบริหารงานในตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานขึ้นไป
3. มีความเป็นผู้นำและมีวิสัยทัศน์ที่กว้างไกล
4. มีความสามารถในการวางแผนกลยุทธ์และการจัดการองค์กร
5. มีการตัดสินใจและการแก้ไขปัญหาที่สุ่ม รอบคอบ คำนึงประโยชน์สูงสุดขององค์กร

### ระดับผู้บริหารตั้งแต่ระดับผู้ช่วยผู้อำนวยการสายงานถึงระดับประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงาน

เมื่อตำแหน่งผู้บริหารตั้งแต่ระดับผู้ช่วยผู้อำนวยการสายงานถึงระดับประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานว่างลง หรือผู้อยู่ในตำแหน่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งได้ กลุ่มบริษัทจะนำเสนอผู้สืบทอดตำแหน่งที่คัดเลือกไว้เสนอต่อคณะกรรมการบริหารที่ได้รับการแต่งตั้ง ทั้งนี้การวางแผนการสืบทอดตำแหน่งของกลุ่มบริษัทระดับผู้บริหาร มีกระบวนการ ดังนี้

1. วิเคราะห์สถานการณ์การประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทในด้านกลยุทธ์กลุ่มบริษัท, นโยบาย, แผนการลงทุน, แผนงาน, การขยายตัว
2. ประเมินความพร้อมของกำลังคนให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัท ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

3. กำหนดแผนสร้างความพร้อมของกำลังคน โดยจะพัฒนาพนักงานหรือสรรหาพนักงานเพื่อเตรียมทดแทนพนักงานที่ออกจากกลุ่มบริษัท
4. สร้างแผนสรรหาพนักงาน (Recruitment) และพัฒนาฝึกอบรมพนักงาน (Training and Development) ไว้ล่วงหน้าก่อนพนักงานจะเกษียณหรือออกจากตำแหน่งก่อนเวลา
5. กำหนดคุณสมบัติ (Qualifications) และความสามารถ (Competencies) ซึ่งหมายถึง ความรู้ ทักษะ บุคลิกภาพ และทัศนคติที่พึงปรารถนาของพนักงานในตำแหน่งนั้นๆ และจัดทำแผนพัฒนาเป็นรายบุคคล (Individual Development Plan)
6. คัดเลือก ประเมินผลงาน และประเมินศักยภาพของพนักงานเพื่อพิจารณาความเหมาะสม
7. ใช้เครื่องมือทดสอบและประเมินบุคลากรเพื่อวิเคราะห์ศักยภาพของพนักงาน
8. ระบุผู้สืบทอดตำแหน่ง จากการประเมินและวิเคราะห์ศักยภาพ ผลงาน ของพนักงาน โดยมีการแจ้งให้พนักงานทราบล่วงหน้า เพื่อเตรียมรับมือและเรียนรู้งาน และกำหนดหาผู้สืบทอดตำแหน่งสำรอง
9. พัฒนาและประเมินพนักงานที่คาดว่าจะเป็นผู้สืบทอดตำแหน่ง ว่าจะสามารถมีพัฒนาการ และสร้างผลงานตามที่คาดหวังได้จริง กรณีไม่เป็นไปตามคาดหวังให้ดำเนินการดังนี้
  - 9.1 ดำเนินการคัดเลือกและวางแผนการสืบทอดตำแหน่งใหม่ หรือ
  - 9.2 พัฒนาผู้สืบทอดตำแหน่งสำรองแทน (ถ้ามี) หรือ
  - 9.3 สรรหา และคัดเลือกจากบุคคลภายนอก

### 3. การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า

บริษัทฯ มีการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า โดยได้กำหนดไว้ในนโยบายการลงทุน การร่วมทุน ในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า ดังนี้

1. การลงทุนและบริหารงานในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า บริษัทฯ จะลงทุนในธุรกิจที่มีความเกี่ยวข้อง ใกล้เคียง หรือก่อให้เกิดประโยชน์ และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท เพื่อเสริมสร้าง ประโยชน์สูงสุดในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท
2. การบริหารจัดการ และการดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า บริษัทฯ จะส่งตัวแทนของบริษัทฯ ซึ่งมีคุณสมบัติและประสบการณ์ที่เหมาะสมกับธุรกิจที่เข้าลงทุนเป็นกรรมการในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า ดังกล่าว โดยตัวแทนดังกล่าวอาจเป็น ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ ผู้บริหารระดับสูง หรือบุคคลใดๆ ของบริษัทฯ ทั้งนี้เพื่อให้บริษัทฯ สามารถควบคุมดูแลกิจการ และการดำเนินงานของบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า ได้อย่างมีประสิทธิภาพ
3. บริษัทฯ กำหนดให้ตัวแทนของบริษัทฯ จะต้องบริหารจัดการธุรกิจของบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า ให้เป็นไปตามระเบียบและกฎเกณฑ์ซึ่งกำหนดไว้ในข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม และ/หรือ กิจการร่วมค้า นั้นๆ
4. การส่งตัวแทนเพื่อเป็นกรรมการในบริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า ให้เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ และ/หรือข้อตกลงร่วมกันในกรณีของบริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า

5. บริษัทฯ กำหนดขั้นตอนและระบบ ในการติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า
6. บริษัทฯ กำหนดให้ บริษัทย่อยบริหารงานภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี โปร่งใส และเป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล รวมทั้งการต่อต้านการคอร์รัปชันในทุกรูปแบบ โดยให้เป็นไปตาม นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และ นโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชันที่บริษัทฯ ได้ประกาศไว้

## 4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ มีการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายในและกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้กำหนดไว้เป็นลายลักษณ์อักษรในนโยบาย เพื่อป้องกันการนำข้อมูลภายในที่สำคัญของบริษัทฯ โดยสรุปนโยบายสำคัญได้ดังนี้

1. บริษัทฯ ได้มีคำสั่งที่เป็นลายลักษณ์อักษร และได้แจ้งให้กรรมการบริษัท ผู้บริหารและผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้อง ให้ถือปฏิบัติในการเก็บรักษาข้อมูลภายในของบริษัทฯ และป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน เพื่อแสวงหาประโยชน์ส่วนตน
2. บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานจะต้องไม่ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ รวมทั้งการเข้าทำนิติกรรมอื่นใดโดยใช้ความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัทฯ อันก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทฯ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
3. บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับสูงสุดในสายงานบัญชีหรือการเงินหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้อง ที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ จะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่งบการเงินหรือเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและสถานะของบริษัทฯ จนกว่าบริษัทฯ จะได้เปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนแล้ว ตลอดระยะเวลาปลอดการใช้ข้อมูลภายในที่ยังมิได้เปิดเผยแก่สาธารณชน (“Embargo Period”) ซึ่งหมายถึง ระยะเวลา 30 วัน ก่อนและจนถึงวันประกาศผลการดำเนินงานทางการเงินของบริษัทฯ ประจำปี
4. บริษัทฯ ได้กำหนดโทษทางวินัยสำหรับผู้แสวงหาผลประโยชน์จากการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้หรือนำไปเปิดเผยจนอาจทำให้บริษัทฯ ได้รับความเสียหาย โดยพิจารณาโทษตามควรแก่กรณี ได้แก่ การตักเตือนด้วยวาจา การตักเตือนเป็นหนังสือ การภาคทัณฑ์ตลอดจนการเลิกจ้าง พ้นสภาพการเป็นพนักงานด้วยเหตุไล่ออก ปลดออก หรือให้ออก แล้วแต่กรณี เป็นต้น
5. บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับสูงสุดในสายงานบัญชีหรือการเงินหรือเทียบเท่าและผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ มีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ที่ออกโดยบริษัทฯ โดยให้บุคคลต่างๆ จ้างต้นนำส่งรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน ของคู่สมรส และของบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ มายังเลขาธิการบริษัทก่อนนำส่งสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทุกครั้ง เพื่อนำส่งต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง และเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบ และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ดังกล่าว ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 3 วันทำการ นับจากวันที่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และเพื่อการเผยแพร่ต่อสาธารณะต่อไป

## 5. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้สอบบัญชี โดยแบ่งเป็นค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) และ ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee) ได้แก่ ค่าถ่ายเอกสาร ค่าล่วงเวลา ค่าเดินทาง เป็นต้น สรุปได้ดังนี้

### ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) และค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee)

หน่วย : บาท

Company	Audit Fee	Non-Audit Free
บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	2,130,000	67,700
บริษัท ไทย ดี เรียลเอสเตท จำกัด	325,000	38,000
บริษัท โรส เอสเตท จำกัด	190,000	1,900
บริษัท ออลส์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	100,000	800
บริษัท ออลส์ ลักซ์ วัน จำกัด	80,000	400
บริษัท ออลส์ รีเทล 1 จำกัด	200,000	200

# I ความรับผิดชอบต่อสังคมและนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน

## นโยบายภาพรวม

บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ให้ความสำคัญกับชุมชนและสังคมโดยรอบ ด้วยตระหนักดีว่าเราเปรียบเสมือนส่วนหนึ่งของสังคม ที่จะร่วมก้าวเดินไปสู่การพัฒนาสังคมและสิ่งแวดล้อมเพื่อความยั่งยืนสืบไป กลุ่มบริษัทมุ่งสร้างและสืบสานความสัมพันธ์อันดีที่เกิดจากการยอมรับและไว้วางใจซึ่งกันและกัน คำนึงถึงผลกระทบที่อาจจะมีต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย เช่น ผู้ถือหุ้น พนักงาน ชุมชนที่กลุ่มบริษัทประกอบกิจการอยู่ ลูกค้า คู่ค้า และหน่วยงานภาครัฐตลอดจนถึงสังคมและประเทศชาติ พร้อมทั้งสร้างทัศนคติและวัฒนธรรมองค์กรเพื่อให้พนักงานมีความรับผิดชอบต่อสังคมที่อยู่ร่วมกัน โดยมีหลักการกำหนดเพื่อเป็นแนวปฏิบัติร่วมกัน ดังนี้

- 1. การกำกับดูแลองค์กร** กลุ่มบริษัทมุ่งมั่นที่จะเป็นต้นแบบที่ดี ด้วยการสร้างความน่าเชื่อถือให้กับผู้ลงทุนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อการดำเนินธุรกิจ เพิ่มมูลค่าและส่งเสริมการเติบโตอย่างยั่งยืนขององค์กร รวมถึงการบริหารจัดการตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีอันเป็นสากลและเป็นประโยชน์ต่อสังคมไทย ทั้งนี้ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายและดำรงรักษาความเป็นเลิศในคุณธรรม อันเป็นคุณค่าพื้นฐานขององค์กรชั้นนำ
- 2. สิทธิมนุษยชน** กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับสิทธิมนุษยชนขั้นพื้นฐานเพื่อส่งเสริมการเคารพต่อสิทธิและเสรีภาพด้วยการไม่เลือกปฏิบัติ ส่งเสริมความเสมอภาค ไม่แบ่งแยกเพศและชนชั้น ไม่ใช้แรงงานเด็ก และต่อต้านการคอร์รัปชันทุกรูปแบบ
- 3. การปฏิบัติด้านแรงงาน** กลุ่มบริษัทมีการกำกับดูแลให้ค่าจ้างอยู่ในระดับที่เหมาะสม กับอุตสาหกรรมของไทย การปรับปรุง เปลี่ยนแปลงโครงสร้าง และการจัดระเบียบองค์กรนั้นจะดำเนินการอย่างรับผิดชอบ โดยอยู่ภายใต้กรอบแห่งกฎหมายไทย รวมทั้งปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับอาชีวอนามัยและความปลอดภัยอย่างเคร่งครัด สร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่มีความปลอดภัยสำหรับพนักงาน ผู้รับเหมา และผู้มาเยี่ยมชมบริษัทฯ โดยพยายามให้ทุกคนปลอดภัยจากอุบัติเหตุและอันตรายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้
- 4. สิ่งแวดล้อม** กลุ่มบริษัทมีนโยบายด้านสิ่งแวดล้อมที่ชัดเจน และถือเป็นแนวปฏิบัติอย่างเคร่งครัด เช่น มีมาตรการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมในกิจกรรมต่างๆ ขององค์กร ทั้งนี้เพื่อรักษาและดำรงไว้ซึ่งระบบนิเวศ และสิ่งแวดล้อมของชุมชนที่กลุ่มบริษัท ประกอบกิจการอยู่ รวมทั้งสร้างวัฒนธรรมองค์กร ด้วยการสร้างจิตสำนึกของพนักงานและผู้ปฏิบัติงานในกลุ่มบริษัทสู่วัฒนธรรมสีเขียวและเครือข่ายสีเขียวอย่างยั่งยืน
- 5. การดำเนินงานอย่างเป็นธรรม** กลุ่มบริษัทมีความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างเป็นธรรมและมีจริยธรรม ใส่ใจในการปฏิบัติตามกฎหมาย เคารพกฎระเบียบของสังคม และเป็นองค์กรที่มีความเป็นกลางทางการเมือง
- 6. ความสัมพันธ์กับลูกค้าและผู้จัดหา** มุ่งเน้นการบริการที่ดีเพื่อความพึงพอใจสูงสุดของลูกค้ามีความจริงใจต่อการจัดการข้อร้องเรียนของลูกค้า รวมทั้งพยายามที่จะแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการผลิต และ/หรือการบริการ ในขณะเดียวกัน กลุ่มบริษัทมีความคาดหวังที่จะได้รับสินค้าและการบริการในลักษณะเดียวกันนี้จากองค์กร ผู้จัดหาสินค้า โดยมุ่งเน้นที่จะคงไว้ซึ่งความสัมพันธ์ที่ยั่งยืนกับลูกค้าและผู้จัดหา

7. **การมีส่วนร่วมและการพัฒนาชุมชน** กลุ่มบริษัทจะพิจารณาความต้องการของชุมชน ส่งเสริมบุคลากรเพื่อเป็นหุ้นส่วนกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในท้องถิ่นรอบสถานประกอบการในด้านการพัฒนาการศึกษา วัฒนธรรม สังคม และมีส่วนในการปรับปรุงคุณภาพชีวิตของชุมชนให้ดีขึ้น พร้อมทั้งส่งเสริมและสนับสนุนให้พนักงานมีส่วนร่วมทำงานอาสาสมัคร และกิจกรรมสาธารณประโยชน์ร่วมกับชุมชน

#### **การดำเนินงานและการจัดทำรายงาน**

กลุ่มบริษัทกำหนดให้มีการสื่อสารนโยบายและหลักปฏิบัติความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อให้บุคลากรและผู้ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ทุกคนเข้าใจและปฏิบัติตามได้ถูกต้อง ส่งเสริมสนับสนุนในกิจกรรมต่างๆ เพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

ทั้งนี้ ฝ่ายทรัพยากรบุคคล ของกลุ่มบริษัทมีหน้าที่จัดทำแผนการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และความยั่งยืนของกิจการและสังคมโดยรวม โดยนำเสนอแผนงานให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารอนุมัติเป็นประจำปี รวมถึงรายงานสรุปผลการดำเนินงานตามแผน ที่กระทำในปีที่ผ่านมาให้คณะกรรมการบริษัทฯ รับทราบ

#### **การดำเนินธุรกิจที่มีผลกระทบต่อความรับผิดชอบต่อสังคม**

กลุ่มบริษัทได้ดำเนินกิจกรรมเพื่อชุมชนและสังคมอย่างต่อเนื่อง ควบคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจภายใต้นโยบายและหลักปฏิบัติความรับผิดชอบต่อสังคม ดังนี้

- 1) **การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม** กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมเป็นอันดับต้นๆ โดยมีการวิเคราะห์ความเสี่ยงและผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมในทุกกระบวนการของการดำเนินธุรกิจ รวมถึงการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและประหยัดพลังงานตามหลักการสากล ทั้งงานก่อสร้างตั้งแต่เริ่มวางแผนกระบวนการก่อสร้าง จนถึงการทำงานก่อสร้างแล้วเสร็จ

1.1) **การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมในงานก่อสร้าง** บริษัทฯ ได้ดำเนินงานตามหลัก EIA โดยได้จัดทำแผนงานด้านการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมในงานก่อสร้างที่จะมีการนำผลการตรวจสอบมาประชุม Site Meeting ทุกสัปดาห์เพื่อหาแนวทางควบคุม แก้ไข ป้องกัน ตามหลักการดูแลสิ่งแวดล้อมภายใต้ข้อกำหนดของ EIA และมีการจัดทำแผนป้องกันผลกระทบชุมชนตามมาตรการ (EIA) รอบโครงการด้วย

1.2) **การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมในโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท** กลุ่มบริษัทเลือกใช้วัสดุที่มีประสิทธิภาพได้มาตรฐานเป็นมิตรกับธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม อาทิ การเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ที่ประหยัดพลังงานในอาคาร เช่น เครื่องปรับอากาศที่ประหยัดพลังงาน(เบอร์ 5) หลอดไฟแบบแอลอีดี เป็นต้น ซึ่งจะสามารถลดปริมาณการใช้ไฟฟ้าในอาคารได้ในระยะยาว

1.3) **การประหยัดพลังงานและใช้ทรัพยากรธรรมชาติให้มีประสิทธิภาพสูงสุดในสำนักงาน** กลุ่มบริษัทมีนโยบายเรื่องการทำงานแบบ Paperless โดยใช้เทคโนโลยีสารสนเทศให้เกิดประโยชน์สูงสุด จึงได้พัฒนาระบบเพื่อตอบรับการนำ Payslip Online, Leave Online และ OT Online รวมถึงการนำเอกสารต่างๆ ได้แก่มาตรฐานการทำงาน(Standard of Procedure) และแบบฟอร์มมาตรฐานต่างๆ ให้อยู่ในระบบฐานข้อมูลออนไลน์ (Intranet) ของกลุ่มบริษัท ซึ่งสามารถเรียกใช้ผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกลุ่มบริษัทได้ โดยไม่ต้องพิมพ์ออกมาเป็นกระดาษให้เกิดความ



สิ้นเปลืองด้านทรัพยากร นอกจากนี้เอกสารภายนอกเช่น รายงานประวัติอาคารชุดที่กลุ่มบริษัทต้องเตรียมให้ลูกค้าได้จัดทำเป็นไฟล์ PDF ด้วยเช่นกัน

- 2) การร่วมพัฒนาชุมชน** กลุ่มบริษัทส่งเสริมการใช้กระบวนการทางธุรกิจเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาคุณภาพชีวิตช่วยสร้างเศรษฐกิจและความเข้มแข็งให้กับชุมชนเพื่อนบ้านและสังคมไทย รวมทั้งกลุ่มบริษัทมุ่งเสริมส่งเสริมและช่วยเหลือผู้ด้อยโอกาสในสังคมโดยผ่านกิจกรรมต่างๆ ของกลุ่มบริษัท โดยเน้นการช่วยสังคมโดยการช่วยเหลือผู้ด้อยโอกาส กลุ่มผู้พิการและสนับสนุนเงินหรือสิ่งของให้แก่สังคมด้านการศึกษา และได้เปิดโอกาสให้พนักงาน ลูกค้า และคู่ค้าของกลุ่มบริษัทได้มีส่วนร่วมกิจกรรมต่างๆ เช่น ร่วมกับหน่วยงานท้องถิ่น เพื่อช่วยเหลือคนในชุมชน

## กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

### สนับสนุนโครงการ “ฟุ่มฟักฝันเฟส 2018”



เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2561 กลุ่มบริษัทนำโดยคุณธนกร ธนวรสิทธิ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สานต่อความดี เพื่อสังคม โดยการมอบเงินสนับสนุน จำนวนเงิน 250,000 บาท ผ่านโครงการ “ฟุ่มฟักฝันเฟส 2018” อนาคตที่ใช้ต้อง Right Now เทศกาลแนะแนวอาชีพและพื้นที่รวมตัวของเยาวชน ซึ่งจัดขึ้นโดยบริษัท อา-ชีฟ โซเชียล เอ็นเทอไพรส์ จำกัด ที่มุ่งเน้นและสนใจเรื่องการศึกษาในด้านการแนะแนวอาชีพและชีวิตให้กับเยาวชน เลือกตัดสินใจเรียน เลือกสาขาเรียน เลือกอาชีพที่ชอบ ตรงใจตรงตามความสามารถและความถนัดเพื่อให้ประสบความสำเร็จในด้านการเรียน และประกอบอาชีพอย่างมีความสุข โดยงานดังกล่าวจัดขึ้น ณ หอศิลปวัฒนธรรมแห่งกรุงเทพมหานคร

## โครงการเติมรอยยิ้มให้ครอบครัวผู้ป่วยเด็ก



เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2561 กลุ่มบริษัทนำโดยคุณธนกร ธนวรสิทธิ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ร่วมกิจกรรมเติมรอยยิ้มให้กับครอบครัวผู้ป่วยเด็ก โดยมอบเงินสนับสนุนมูลค่า 50,000 บาท ให้กับมูลนิธิ โรนัลด์ แมคโดนัลด์ เฮาส์ ประเทศไทย สำหรับโครงการบ้านพักพิง โรนัลด์ แมคโดนัลด์ เพื่อให้ความช่วยเหลือครอบครัวผู้ป่วยเด็ก ได้เข้าพักระหว่างเด็กเข้ารับการรักษาทันทีในโรงพยาบาล โดยไม่คิดค่าใช้จ่าย เพื่อช่วยอำนวยความสะดวก รวมไปถึงช่วยเหลือด้านสภาวะจิตใจของครอบครัวผู้ป่วยเด็กที่เด็กเข้ารับการรักษาทันทีในโรงพยาบาล

## ร่วมสนับสนุนกิจกรรมวันเด็กแห่งชาติ ณ สวนรถไฟ



เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2562 กลุ่มบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เห็นความสำคัญของเด็กและเยาวชนที่จะเป็นกำลังหลักของชาติในอนาคต จึงได้ร่วมกับกรุงเทพมหานครฯ มอบรถจักรยาน เป็นของรางวัลให้เด็กๆ ที่มาร่วมกิจกรรมวันเด็กแห่งชาติ 2562 โดยภายในงานปีนี้ใช้แนวทางการจัดกิจกรรม “จิตอาสา” เป็นการทำกิจกรรมเพื่อสาธารณประโยชน์ มีการจัดฐานกิจกรรมต่างๆ ด้านภูมิปัญญาและความรู้ ด้านกีฬา ด้านการแสดงออกและดนตรี รวมถึง ส่งเสริมความรู้ในการรักษาสิ่งแวดล้อม อาทิ ลดรับ ลดให้ ลดใช้ถุงพลาสติก การคัดแยกขยะ นิทรรศการมลพิษทางอากาศ นอกจากนี้ยังมีการจัดชุดเครื่องเล่น เกม และมอบของรางวัลต่างๆ แก่เด็กๆ มากมาย ณ สวนวชิรเบญจทัศ (สวนรถไฟ) เขตจตุจักร

## สนับสนุนทุนการศึกษาบุตร-ธิดาผู้สื่อข่าวเศรษฐกิจ



เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2562 กลุ่มบริษัทนำโดยคุณธนกร ธนวิสิทธิ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ให้การสนับสนุน โครงการสวัสดิการมอบทุนการศึกษาให้กับบุตร-ธิดา สมาชิกสมาคมผู้สื่อข่าวเศรษฐกิจ ประจำปี 2562 โดยโครงการนี้ทางสมาคมผู้สื่อข่าวเศรษฐกิจซึ่งมีสมาชิกจำนวนทั้งสิ้น 467 คนได้จัดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นสวัสดิการและแบ่งเบาภาระให้แก่สมาชิกของสมาคมฯ ซึ่งสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของออลส์ อินสไพร์ฯ เนื่องจากที่ผ่านมาได้ดำเนินการสนับสนุนทุนการศึกษาแก่เด็กและเยาวชนอย่างต่อเนื่องเสมอมา โดยมี นางสาวสุธารัตน์ เกสร นายกสมาคมผู้สื่อข่าวเศรษฐกิจ เป็นตัวแทนรับมอบ ที่โรงพยาบาลนครเมเจอร์ รัชโยธิน

## โครงการสนับสนุนการศึกษาและส่งเสริมการเรียนรู้ เพื่อพัฒนาตนเองสู่คุณภาพชีวิตที่ดี



เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2562 กลุ่มบริษัทนำโดยคุณธนกร ธนวิสิทธิ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จัดกิจกรรมนันทนาการพร้อมทั้งมอบเงินสนับสนุนการศึกษา จำนวน 100,000 บาท ให้กับโรงเรียนวรรณวิทย์ เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของโรงเรียนในด้านต่างๆ เช่น ทุนการศึกษา-ทุนอาหารกลางวันสำหรับนักเรียนที่ขาดแคลนทุนทรัพย์ การซ่อมบำรุงอาคารเรียน ฯลฯ นายธนกรกล่าวด้วยรอยยิ้มแห่งความอึดอเมวว่า “เรามาที่นี่ด้วย “หัวใจ” มาช่วยเติมเต็มโอกาสทางการศึกษาให้กับเด็กนักเรียนในชุมชน การศึกษาเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับคนทุกคน ในวันนี้เราอยากเห็นพวกเขามีความสุข มีรอยยิ้ม และเสียงหัวเราะ ส่วนในวันข้างหน้า



เราหวังในใจว่า พวกเขาจะเติบโตเป็นผู้ใหญ่ที่มีคุณภาพ เป็นพลเมืองที่ดี ใช้สติปัญญาความรู้ ความสามารถ พัฒนาตนเอง ชุมชน สังคม เพื่อให้งานเกิดผลดีแก่ประเทศไทยโดยรวม”

## สนับสนุนการศึกษา พร้อมเปิดบ้านต้อนรับตัวแทนนักเรียน โรงเรียนวัดโคธาราม เยี่ยมชมออฟฟิศ



เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 กลุ่มบริษัทนำโดยคุณธนกร ธนวิสิทธิ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สนับสนุนการศึกษา จำนวน 50,000 บาท และอุปกรณ์การเรียนการสอน ให้กับนักเรียน โรงเรียนวัดโคธาราม จ. สมุทรปราการ พร้อมเปิดประสบการณ์ให้น้องๆ เข้าเยี่ยมชมสำนักงานใหญ่ของ ALL และเรียนรู้การทำงานของบริษัท ออลล์ อินสไปร์ฯ เพื่อสร้างแรงบันดาลใจทางด้านการศึกษาล่าเรียน พร้อมกันนี้ ALL ยังได้จัดเลี้ยงอาหารและเครื่องดื่มให้กับน้องๆ นักเรียนอีกด้วย จัดขึ้น ณ สำนักงานใหญ่ ออลล์ อินสไปร์ฯ

## สนับสนุนกิจกรรมเดิน – วิ่ง การกุศล โดยสมาคมอาคารชุดไทย



เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 กลุ่มบริษัทนำโดยคุณฐฎิ เล็กยัม ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการเงิน บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ร่วมกิจกรรมเดิน – วิ่ง การกุศล ซึ่งด้วยพระราชทาน สมเด็จพระกนิษฐาธิราชเจ้ากรมสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ โดย ALL ให้การสนับสนุนกิจกรรมเดิน – วิ่ง การกุศล จำนวน 200,000 บาท ซึ่งกิจกรรมดังกล่าวจัดขึ้นโดยสมาคมอาคารชุดไทย ในโอกาสครบรอบ 36 รายได้ส่วนหนึ่งจากการจัดกิจกรรมมอบให้โรงพยาบาลสวนผึ้ง จังหวัดราชบุรี ผู้สนใจเข้าร่วมกิจกรรมอย่างคึกคัก ณ สะพานพระราม 8

## สนับสนุนงานเดิน - วิ่ง รายได้มอบให้มูลนิธิกองทุนการศึกษาเพื่อการพัฒนา



เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สนับสนุนกิจกรรมงานเดิน - วิ่งเพื่อการกุศล “ยิมมี RUN 2019” กิจกรรมเชิงสร้างสรรค์เพื่อสุขภาพที่ดีของคนรุ่นใหม่และส่งเสริมกิจกรรมครอบครัวให้ใช้เวลาร่วมกัน โดย ALL ร่วมสนับสนุนกิจกรรมดังกล่าวเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 100,000 บาท รายได้จากการจัดงานมอบให้มูลนิธิกองทุนการศึกษาเพื่อการพัฒนา ภายในงานมีนักวิ่งและผู้ร่วมกิจกรรมทั้งสิ้นกว่า 1,000 คน ซึ่งมีการจัดกิจกรรมเดิน - วิ่ง 2 ระยะ คือ 10 กม. และ 5 กม. ณ สวนสาธารณะสวนวชิรเบญจทัศ (สวนรถไฟ)

## การป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน

กลุ่มบริษัทมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม ยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี ดังนั้นเพื่อให้มั่นใจว่ากลุ่มบริษัทมีนโยบายกำหนดความรับผิดชอบต่อสังคม แนวปฏิบัติ และข้อกำหนดในการดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อป้องกันคอร์รัปชันในทุกกิจกรรมของบริษัทฯ และดำเนินการทางธุรกิจที่เป็นธรรม โปร่งใส ตรวจสอบได้ บริษัทฯ จึงได้จัดทำนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันเป็นลายลักษณ์อักษรขึ้น เพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติงานขององค์กร อย่างโปร่งใส ยั่งยืน และเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินธุรกิจ

กลุ่มบริษัทได้กำหนดแนวทางการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน ดังต่อไปนี้

### 1. คำนิยาม

“การคอร์รัปชัน” (Corruption) หมายถึง การรับหรือจ่ายสินบนไม่ว่าจะอยู่ในรูปแบบใดๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งผลประโยชน์ที่มีควรได้ หรือเพื่อให้บุคคลกระทำการหนึ่งอย่างใดที่ผิดกฎหมายหรือขัดต่อศีลธรรมอันดี แก่เจ้าหน้าที่ของรัฐ หน่วยงานของรัฐ หน่วยงานของเอกชน หรือผู้มีหน้าที่ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อให้บุคคลดังกล่าวกระทำการหรือเว้นกระทำการตามหน้าที่ หรือเพื่อให้ได้มาอย่างไม่เป็นธรรม

### 2. นโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน

กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนในทุกหน่วยงาน ต้องไม่กระทำความหรือยอมรับการคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ทั้งทางตรงหรือทางอ้อม และให้มีการตรวจสอบการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชันนี้อย่างสม่ำเสมอ

### 3. หน้าที่ความรับผิดชอบ

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ในการกำหนดและอนุมัตินโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน และกำกับดูแลให้มีการต่อต้านการคอร์รัปชันที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจว่าฝ่ายบริหารได้ตระหนักถึงความสำคัญในความเสียหายที่จะเกิดขึ้นจากการคอร์รัปชัน

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่และความรับผิดชอบ ในการสอบทานรายงานทางการเงินและบัญชี ระบบการควบคุมภายใน ระบบการตรวจสอบภายใน และการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้มั่นใจในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร มีหน้าที่ในการกำหนดให้มีระบบและการควบคุมดูแลเพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายได้ปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน โดยส่งเสริมและสนับสนุนระบบและมาตรการต่างๆ

ผู้ตรวจสอบภายในมีหน้าที่ในการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานว่าถูกต้องตรงตาม นโยบายระเบียบปฏิบัติ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่ากลุ่มบริษัทมีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอต่อการป้องกันความเสี่ยงด้านคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้น และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

#### 4. ขอบเขตและแนวทางปฏิบัติ

กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ ต้องปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด โดย กรรมการ ผู้บริหาร และผู้จัดการทุกระดับของบริษัทฯ ต้องเป็นแบบอย่างที่ดี ในการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน โดยต้องสร้างความเข้าใจและส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับยึดถือนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันอย่างจริงจัง และต่อเนื่อง

นอกจากการดำเนินการตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันแล้ว กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ ต้องปฏิบัติตามแนวปฏิบัติอื่นๆ ตามที่กำหนดไว้ในนโยบายและข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทฯ จริยธรรมการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และจรรยาบรรณพนักงาน (Code of Conduct) ทั้งนี้ บริษัทฯ ต้องมีการบอกกล่าวประชาสัมพันธ์ นโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน ผ่านสื่อทั้งภายในและภายนอก ได้แก่ Intranet Website และรายงานประจำปี ของบริษัทฯ

บริษัทกำหนดขอบเขตและแนวทางปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน ดังนี้

- 4.1 ไม่ทำพฤติกรรมใดหรือมอบหมายให้ผู้อื่นกระทำการแทนตนเอง ที่เป็นการแสดงถึงเจตนาว่าเป็นการทุจริตคอร์รัปชัน การให้และรับสินบน ให้หรือรับของขวัญ กริพย์สิน การเลี้ยงรับรอง หรือผลประโยชน์ใดๆ จากลูกค้า คู่ค้า เจ้าหน้าที่ของรัฐและเอกชน หรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เพื่อให้ได้มาหรือคงไว้ซึ่งธุรกิจหรือข้อได้เปรียบทางการแข่งขัน หรือเพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้อง 4.2 ของขวัญ การเลี้ยงรับรอง และผลประโยชน์อื่นๆ
- 4.2 ไม่ละเลยหรือเพิกเฉย เมื่อพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายการทุจริตคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ โดยถือเป็นหน้าที่ที่ต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบ และให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ
- 4.3 บริษัทฯ จะให้ความสำคัญและคุ้มครองบุคคลที่ปฏิเสธการคอร์รัปชัน หรือแจ้งเบาะแสเรื่องการคอร์รัปชันให้กับบริษัทฯ ตามที่กำหนดไว้ในมาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการรายงานการทุจริตคอร์รัปชัน
- 4.4 ผู้ที่กระทำการทุจริตคอร์รัปชัน เป็นการกระทำผิดจรรยาบรรณ ซึ่งจะต้องได้รับการพิจารณาบทลงโทษ ตามระเบียบว่าด้วยวินัยพนักงานของบริษัทฯ ที่กำหนดไว้ และอาจได้รับโทษตามกฎหมายหากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย



4.5 บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญในการเผยแพร่ ให้ความรู้ และทำความเข้าใจกับบุคคลที่ต้องปฏิบัติหน้าที่ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ หรืออาจเกิดผลกระทบต่อบริษัทฯ ในเรื่องที่ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันนี้

4.6 บริษัทฯ จัดให้มีกระบวนการตรวจสอบและระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพอย่างสม่ำเสมอเพื่อป้องกันมิให้มีการคอร์รัปชัน

## 5. การบริจาคเพื่อการกุศล การสาธารณประโยชน์ และ เงินสนับสนุน

บริษัทฯ กำหนดให้มีการบริจาคเพื่อการกุศล การสาธารณประโยชน์ โดยต้องเป็นไปอย่างโปร่งใส ถูกต้องตามกฎหมาย และไม่ขัดต่อศีลธรรม รวมทั้งไม่เป็นการกระทำที่จะก่อให้เกิดผลเสียหายต่อสังคมส่วนรวม

## 6. การประเมินความเสี่ยง

ผู้บริหารของบริษัทฯ จัดให้มีการประเมินความเสี่ยงด้วยตนเอง CSA (Control Self Assessment) อย่างสม่ำเสมอ เช่น ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการทุจริต หรือการคอร์รัปชัน

## 7. การรับแจ้งข้อมูลหรือข้อร้องเรียน

บริษัทฯ จัดให้มีการเผยแพร่ช่องทางแจ้งข้อมูลหรือข้อร้องเรียน ผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยการประกาศกำหนด วิธีการ และแนวปฏิบัติไว้

## 8. บทลงโทษ

การลงโทษให้เป็นไปตามระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ ที่ได้ประกาศไว้แล้ว และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ จะทำการทบทวนนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเพื่อให้เป็นปัจจุบันอยู่เสมอ



# การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง

## ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายใน จึงได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ครอบคลุมทั้งในด้านการเงิน การบริหาร การดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ ระเบียบที่เกี่ยวข้อง และมุ่งเน้นให้มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องเพื่อให้เป็นไปตามแนวทางของ COSO (The Committee of Sponsoring Organization of Treadway Commission) มาประยุกต์ใช้ให้การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงมีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น เพื่อให้การดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผลมากที่สุด

ทั้งนี้บริษัทฯ มีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อดูแลในด้านการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ซึ่งประกอบไปด้วยหัวหน้าสายงานในแต่ละหน่วยงาน ทำหน้าที่กำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงขององค์กรอย่างเป็นระบบ มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ซึ่งคณะกรรมการดังกล่าวได้ดำเนินการตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงซึ่งอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท รวมถึง การประเมินความเสี่ยง วิเคราะห์ปัจจัยเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อองค์กรทั้งปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายใน จัดทำแผนจัดการความเสี่ยงของหน่วยงาน รวมถึงรายงานและติดตามผลให้ผู้บริหารทราบ และนำไปถือปฏิบัติทั่วทั้งองค์กรและใช้ควบคุมความเสี่ยงขององค์กร

คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบ กำหนดให้การควบคุมภายในของบริษัทฯ เป็นไปตามกรอบการควบคุมภายในของ COSO 2013 โดยมีการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ซึ่งประกอบไปด้วยระบบควบคุมภายในในด้านต่างๆ ทั้ง 5 ส่วน ได้แก่ องค์กรและสภาวะแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม และมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของ บริษัท มีความเพียงพอและเหมาะสม

### 1. การควบคุมภายในองค์กรหรือสภาพแวดล้อมการควบคุม (Control Environment)

บริษัทฯ มีการกำหนดโครงสร้างองค์กร นโยบาย และระเบียบ วิธีปฏิบัติรวมถึงสร้างความตระหนักให้บุคลากรของ บริษัทฯ เกิดจิตสำนึกที่ดีในการปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบ โดยมีรายละเอียด สรุปได้ดังนี้

- ◆ บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบาย และข้อกำหนดด้านจริยธรรมไว้อย่างชัดเจน โดยจัดทำเป็นคู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดี และความรับผิดชอบต่อสังคม และคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ ให้บุคลากรทุกระดับของ บริษัทฯ ลงนามรับทราบ และเผยแพร่คู่มือดังกล่าวผ่านทางระบบเครือข่ายภายใน หรือ Intranet ของ บริษัทฯ เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานของ บริษัทฯ ทุกคนได้รับทราบและถือปฏิบัติเป็นวินัยการทำงาน ตามนโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดีของ บริษัทฯ
- ◆ บริษัทฯ มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และผู้บริหาร และกำหนดอำนาจอนุมัติในการดำเนินงานและการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ ของ บริษัทฯ (Delegation of Authority) ไว้เป็นลายลักษณ์อักษร รวมถึงมีการกำหนดกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และกฎบัตรฝ่ายตรวจสอบภายใน
- ◆ บริษัทฯ มีการจัดทำเป้าหมายและแผนงานประจำปีของ บริษัทฯ และของแต่ละฝ่ายงาน เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงาน

- ◆ บริษัทฯ มีการกำหนดโครงสร้างองค์กร กำหนดหน้าที่ ความรับผิดชอบและอำนาจอนุมัติของพนักงานทุกระดับอย่างชัดเจน เพื่อให้ฝ่ายบริหารสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพไม่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการบริษัท
- ◆ บริษัทฯ มุ่งเน้นในการพัฒนาศักยภาพบุคคลของบริษัทฯ มอบหมายให้ผู้บังคับบัญชามีหน้าที่วางแผน ติดตาม ประเมินผล ให้ข้อมูลป้อนกลับ และสนับสนุนการพัฒนาพนักงานอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงมีการจัดทำแผนพัฒนาบุคคล ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการของพนักงานและความต้องการของบริษัทฯ และมีการกำหนดเป้าหมายในการพัฒนาบุคคลที่ชัดเจนมีมาตรฐาน และกันเหตุการณ์
- ◆ บริษัทฯ มีนโยบายในการสรรหาและคัดเลือกบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ในตำแหน่งงานที่มีความสำคัญ และกำหนดนโยบายการบริหารงานบุคคล ในการให้ผลตอบแทนที่เป็นธรรม ด้วยความก้าวหน้าในสายอาชีพ ผลตอบแทนและแรงจูงใจต่างๆ โดยสอดคล้องกับคุณภาพผลสำเร็จของงาน ทักษะ และศักยภาพของพนักงาน
- ◆ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดคำบรรยายลักษณะงานหรือ Job Description ของแต่ละตำแหน่งงาน และหลักเกณฑ์การพิจารณาประเมินผลการปฏิบัติงาน โดยอ้างอิงจากการขับเคลื่อนธุรกิจ (Objectives and key results : OKR) ที่ชัดเจนและเหมาะสม เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ รับทราบถึงเป้าหมายและความคาดหวังของบริษัทฯ

## 2. การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

บริษัทฯ มีกระบวนการประเมินความเสี่ยงในทุกระดับขององค์กร เพื่อให้ทราบว่าบริษัทฯ เผชิญความเสี่ยงเรื่องใด อยู่ในกิจกรรมหรือขั้นตอนใดของงาน และมีผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ มากน้อยเพียงใด เพื่อนำมาพิจารณากำหนดแนวทางที่จำเป็น เพื่อให้เกิดความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลว่าความผิดพลาดเสียหายจะไม่เกิดขึ้น หรือหากเกิดขึ้นก็จะอยู่ในระดับที่บริษัทฯ ยอมรับได้ หรือไม่เป็นอุปสรรคต่อความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ทั้งนี้รายละเอียดของกระบวนการบริหารความเสี่ยงนั้น บริษัทฯ ได้มีการดำเนินการดังนี้

- ◆ บริษัทฯ ได้จัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อกำหนดที่สอบทานและให้ความเห็นต่อการบริหารความเสี่ยงขององค์กร (Enterprise Risk Management) โดยการสื่อสารกับฝ่ายงานต่าง ๆ ภายในบริษัทฯ เพื่อวิเคราะห์ความเสี่ยงและระดับความเสี่ยงต่าง ๆ ประเมินผลกระทบ กำหนดผู้รับผิดชอบ และผลักดันให้มีการปรับปรุงอย่างต่อเนื่องในเรื่องการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้พนักงานทุกระดับตระหนักถึงความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยงขององค์กรและหน่วยงานตนเอง
- ◆ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ได้พิจารณาและให้ความเห็นต่อรายงานความเสี่ยงระดับองค์กร ที่เชื่อมโยงกับแผนกลยุทธ์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และ OKR ขององค์กร เพื่อวิเคราะห์ความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจเกิดผลกระทบต่อบริษัทฯ รายงานให้แก่คณะกรรมการบริษัทฯ รับทราบ และดำเนินการติดตามปรับปรุงกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง
- ◆ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยง เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าส่วนงานที่เกี่ยวข้องจะรับทราบและเข้าใจบทบาทหน้าที่เกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงของโครงการ

## 3. การควบคุมการปฏิบัติงานหรือกิจกรรมการควบคุม (Control Activities)

- ◆ บริษัทฯ ได้ออกแบบกิจกรรมการควบคุมให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมและการปฏิบัติงาน เพื่อช่วยลดความเสี่ยงที่จะทำให้ไม่บรรลุวัตถุประสงค์ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยมีรายละเอียดที่ได้ดำเนินการ ดังนี้

- ◆ บริษัทฯ ได้กำหนดกระบวนการควบคุมภายในระดับองค์กร และกระบวนการย่อยที่สำคัญต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจและสภาพแวดล้อมการควบคุมของบริษัทฯ และมีการว่าจ้างผู้ตรวจสอบภายในจากภายนอกเพื่อประเมินและให้ความเห็นต่อมาตรฐานการควบคุมภายใน ทั้งในระดับองค์กรและกระบวนการทางธุรกิจ (Business Cycle) ของหน่วยงานต่าง ๆ ที่สำคัญของบริษัทฯ
- ◆ บริษัทฯ ได้ดำเนินการให้มีเอกสารขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Work Flow) ของกระบวนการดำเนินงานทางธุรกิจต่างๆ ที่เป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน โดยกำหนดให้มีการควบคุมภายในอย่างเหมาะสม ทั้งแบบ Manual และ แบบ Automated ดังนี้ การจัดทำทะเบียนคุมการตรวจสอบเอกสารประกอบการปฏิบัติงาน การกำหนดสิทธิ์การเข้าถึงระบบโปรแกรมต่างๆ อีกทั้งจัดให้มีการทบทวนนโยบายและกระบวนการปฏิบัติงานดังกล่าวให้มีความเหมาะสมและเป็นปัจจุบันทุกปี
- ◆ บริษัทฯ ได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ทุกรายเปิดเผยและรับรองความถูกต้องครบถ้วน ของข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหาร รวมทั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบุคคลดังกล่าว เพื่อเป็นฐานข้อมูลในการติดตามและสอบทานการทำรายการระหว่างกัน
- ◆ บริษัทฯ มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบทั้ง 3 ด้าน อันได้แก่ หน้าที่อนุมัติ หน้าที่บันทึกรายการบัญชีและข้อมูลสารสนเทศ และ หน้าที่ในการดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน ออกจากกันอย่างชัดเจน โดยมีการกำหนดอำนาจอนุมัติในการดำเนินงานและการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ ของบริษัทฯ (Delegation of Authority) ไว้เป็นลายลักษณ์อักษร
- ◆ บริษัทฯ สนับสนุนให้พนักงานและบุคลากรของบริษัทฯ ใช้เทคโนโลยีสารสนเทศในการปฏิบัติงานให้เกิดประโยชน์อย่างรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องคำนึงถึงการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับลิขสิทธิ์หรือทรัพย์สินทางปัญญา โดยระบุไว้ในคู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดี และความรับผิดชอบต่อสังคมของบริษัทฯ และจัดทำนโยบายด้านการรักษาความมั่นคงปลอดภัย ด้านสารสนเทศซึ่งสอดคล้องกับแนวปฏิบัติในการรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านสารสนเทศของหน่วยงานของรัฐ พ.ศ. 2553 (อ้างอิงตามมาตรฐาน ISO/IEC 27001) ประกาศให้พนักงานรับทราบผ่านทาง Intranet ของบริษัทฯ รวมทั้งส่งข้อมูลให้ฝ่ายทรัพยากรบุคคล สื่อสารให้พนักงานใหม่ทราบผ่านการปฐมนิเทศพนักงานใหม่

#### 4. ระบบสารสนเทศ และการสื่อสาร (Information and Communication)

บริษัทฯ ได้ดำเนินการให้มีข้อมูลที่เกี่ยวข้องและมีคุณภาพ เพื่อสนับสนุนให้มีการสื่อสารที่เหมาะสมทั้งภายในและภายนอกองค์กร ทำให้องค์กรสามารถดำเนินงานได้ตามวัตถุประสงค์ โดยมีรายละเอียดของการดำเนินการ ดังนี้

- ◆ ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทฯจะรวบรวมและพิจารณาข้อมูลที่เกี่ยวข้องทั้งข้อมูลจากภายในและข้อมูลจากองค์กรภายนอก เพื่อประกอบการวิเคราะห์และตัดสินใจในเรื่องต่าง ๆ โดยเลขาธิการบริษัทและหน่วยงานต้นเรื่องเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการจัดเตรียมข้อมูลที่สำคัญที่เพียงพอ เพื่อให้คณะกรรมการและผู้บริหารใช้ประกอบการตัดสินใจในการพิจารณาอนุมัติเรื่องต่าง ๆ
- ◆ บริษัทฯ มอบหมายให้หน่วยงานที่รับผิดชอบจัดทำเอกสารและจัดเก็บเอกสารที่สำคัญให้เป็นระเบียบ เพื่อง่ายต่อการอ้างอิงในอนาคต
- ◆ บริษัทฯ มีกระบวนการและช่องทางในการสื่อสารข้อมูลภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ เช่น การใช้ระบบเครือข่ายภายใน หรือ Intranet ในการสื่อสารภายในองค์กร และการใช้ระบบ Email ที่มีความลับในกรณีพนักงานมีเรื่องที่ต้องการร้องเรียน โดยกระบวนการดังกล่าวครอบคลุมถึงพนักงานทุกระดับชั้น



- ◆ ฝ่ายงานทรัพยากรบุคคลรับผิดชอบในการรับข้อคิดเห็นและเรื่องราวร้องทุกข์จากพนักงาน อีกทั้งบริษัทฯ ได้จัดทำนโยบาย และวิธีปฏิบัติต่อข้อร้องเรียนของลูกค้า พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ อย่างชัดเจน ซึ่งข้อมูลความคิดเห็น ร้องเรียน หรือข้อมูลสำคัญดังกล่าวจะได้รับการคุ้มครองและเก็บไว้เป็นความลับ

## 5. การติดตามและประเมินผล (Monitoring Activities)

บริษัทฯ มีกระบวนการติดตามผลการดำเนินงานและประเมินผลการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่า ระบบการควบคุมภายในมีความเหมาะสม ได้รับการปรับปรุงแก้ไขอย่างทันเวลาและสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป โดยมีรายละเอียดที่ดำเนินการ ดังนี้

- ◆ บริษัทฯ กำหนดเป้าหมายของปี 2562 ไว้อย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารและพนักงาน ซึ่งมีการติดตามผลการดำเนินงานของแต่ละบุคคลที่เชื่อมโยงภายใต้แต่ละ Objective Key Results : OKRs อีกทั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้มีการจัดประชุม SBU Weekly Meeting เพื่อใช้ติดตามความก้าวหน้าของงานและแก้ไขปัญหา (ถ้ามี)
- ◆ บริษัทฯ จัดให้มีรายงานด้านต่างๆ ในการสอบทานการปฏิบัติงานของแต่ละกระบวนการ ทั้งรายงานที่เป็นรายวัน รายเดือนและรายปี เพื่อให้ผู้บริหารทราบถึงรายละเอียดของรายการต่างๆ ที่ต้องกำกับดูแลว่าเป็นไปตามขั้นตอนการปฏิบัติงานที่เหมาะสม โดยรายงานส่วนใหญ่เป็นการประมวลผลจากระบบสารสนเทศของบริษัทฯ เพื่อให้สามารถติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานได้มีประสิทธิภาพ และมีความพร้อมใช้ของข้อมูลตลอดเวลา
- ◆ บริษัทฯ มีการว่าจ้างผู้ตรวจสอบภายใน (Outsource) ซึ่งรายงานโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ มีการดำเนินการตรวจสอบและประเมินการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในด้านต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอ โดยจะนำข้อบกพร่อง หรือ สิ่งที่ต้องปรับปรุงของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ รายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบโดยตรง เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินการติดตามปรับปรุงแก้ไขได้เร็ว

อีกทั้ง ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2562 ได้มีมติแต่งตั้งบริษัท ดีลรอยท์ กูซ โรมิกซ์ โซลิวชั่นส์ จำกัด (“ดีลรอยท์”) ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญในการตรวจสอบจากภายนอก ทำการสอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และตรวจสอบกระบวนการที่สำคัญของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่านโยบายและวิธีปฏิบัติงานต่างๆ มีความเพียงพอและเหมาะสม ตลอดจนมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ทั้งนี้ผลการตรวจสอบและข้อเสนอแนะได้นำเสนอคณะกรรมการตรวจสอบ รวมถึงมีการติดตามผลการปรับปรุง และแก้ไขอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ได้แก่ บริษัท เออีเอส ออดิท จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบทานงบการเงินรายไตรมาส และประจำปี 2562 ซึ่งแสดงความเห็นไว้ในรายงานการสอบทานบัญชีว่า ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานบัญชี ซึ่งสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

## รายการระหว่างกัน

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการระหว่างกันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัท บริษัทย่อยและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นไปตามปกติของธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

### 1. บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและลักษณะความสัมพันธ์

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	รหัสย่อ	ลักษณะความสัมพันธ์
นายธนาคาร ธนบุรี		กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นใหญ่ร้อยละ 71.00 ในบริษัทฯ
นายดุสิต เล็กชัย		กรรมการบริษัท ผู้บริหาร ในบริษัทฯ
นางสาวवलภา อัครพรทิพร		คู่สมรสของกรรมการ(คุณดุสิต เล็กชัย)
บริษัท ไทย ดี เรียลเอสเตท จำกัด	THAI D	เป็นบริษัทย่อยซึ่งบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ถือหุ้น 100.00%
บริษัท ออลส์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ALL PROP	เป็นบริษัทย่อยซึ่งบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ถือหุ้น 99.00%
บริษัท ไรส์ เอสเตท จำกัด	RISE	เป็นบริษัทย่อยซึ่งบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ถือหุ้น 100.00%
บริษัท ออลส์ ลักซ์ วัน จำกัด	ALL LUX	เป็นบริษัทย่อยซึ่งบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ถือหุ้น 99.97%
บริษัท ออลส์ รีเทล 1 จำกัด	ALL RETAIL 1	เป็นบริษัทย่อยซึ่งบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ถือหุ้น 100.00%
บริษัท ออลส์ อินสไพร์-อูซีเออร์ ซูเปอร์มาร์เก็ต จำกัด	HOOSIER	เป็นกิจการร่วมค้าซึ่งบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ถือหุ้น 51.00%
บริษัท เออชจ เอามัย จำกัด	AHJ	เป็นกิจการร่วมค้าซึ่งบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ถือหุ้น 51.00%
บริษัท เอจี ทองหล่อ 16 จำกัด	AG	เป็นกิจการร่วมค้าซึ่งบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ถือหุ้น 62.10%
บริษัท เอจ เจริญนคร จำกัด	AJ	เป็นกิจการร่วมค้าซึ่งบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ถือหุ้น 51.00%



## 2. รายละเอียดของรายการระหว่างกัน

### รายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ(ล้านบาท)		ลักษณะรายการ/เงื่อนไขที่สำคัญ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
			ณ 31 ธ.ค. 61	ณ 31 ธ.ค. 62		
ALL	RISE	เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	8.00	-	RISE ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจาก ALL ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2561 เป็นจำนวนเงิน 8,000,000.00 บาท โดยมีวัตถุประสงค์การกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจลงทุนซื้อขายทองคำที่สร้างแล้วเสร็จ เงินให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินให้กู้ยืมไม่หลักประกันโดยมีการคิดดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 9.00 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยภายในวันที่ 27 มีนาคม 2562	คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วว่าเงินให้กู้ยืมระยะสั้น ดอกเบี้ยค้างรับ ดอกเบี้ยรับดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา กู้ยืมเงินระหว่างกันและเป็นการให้การช่วยเหลือทางการเงินของบริษัท
		ดอกเบี้ยค้างรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	0.01	-		
		ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	0.01	0.11		
		ลูกหนี้อื่น	0.18	0.04	RISE ค้างชำระค่าคอมมิชชั่นจากการขายห้องชุดจำนวน 2 ยูนิต	
	เจ้าหนี้อื่น		-	10.33	ALL รับชำระค่าขายห้องชุดแทน RISE เป็นจำนวนเงิน 10,330,000.00 บาท	คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบแล้วว่าเจ้าหนี้หนี้ดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท
		รายได้ค่าบริการจัดการ	0.30	1.20	RISE ได้ทำสัญญาจ้างที่ปรึกษาในการบริหารจัดการ ลงวันที่ 1 ตุลาคม 2561 อัตราค่าบริการเดือนละ 100,000.00 บาท อายุสัญญา 1 ปี ครบกำหนดวันที่ 30 กันยายน 2562 และต่อสัญญาโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 1 ปี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมใช้ประโยชน์จากบุคลากรและเครื่องมือเครื่องใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานธุรกิจ	คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่ารายได้ค่าบริการจัดการดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท

บริษัท	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ(ล้านบาท)		ลักษณะรายการเพื่อไม่ให้สำคัญ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
			ณ 31 ธ.ค. 61	ณ 31 ธ.ค. 62		
ALL	ALL PROP	รายได้ค่าบริการจัดการ	0.40	0.40	ALL PROP ได้ทำสัญญาจ้างที่ปรึกษาในการบริหารจัดการ ลงวันที่ 1 มกราคม 2562 อัตราค่าบริการเดือนละ 30,000.00 บาท อายุสัญญา 2 ปี ครบกำหนดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมใช้ประโยชน์จากบุคลากรและเครื่องมือเครื่องใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ	คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่ารายได้ค่าบริการจัดการดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท
ALL	THAI D	รายได้ค่าบริการจัดการ	2.70	0.61	THAI D ได้ทำสัญญาจ้างที่ปรึกษาในการบริหารจัดการ ลงวันที่ 1 เมษายน 2561 อัตราค่าบริการเดือนละ 50,000.00 ล้านบาท อายุสัญญา 1 ปี 2562 และต่อสัญญาโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 1 ปี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมใช้ประโยชน์จากบุคลากรและเครื่องมือเครื่องใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ	คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่ารายได้ค่าบริการและรายได้ค่าบริการจัดการดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท
		รายได้ค่าบริการจัดการ	9.30	8.04		
		รายได้เงินปันผล	-	18.99	AI รับเงินปันผลจาก THAI D ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2562	คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่าเงินปันผลดังกล่าวเกิดจากการประกอบการของบริษัท ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท
		ค่านายหน้า	11.63	14.96	AI จ่ายค่านายหน้าให้ THAI D ตาม MASTER AGENCY AGREEMENT ลงวันที่ 1 พฤษภาคม 2562	คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่าค่านายหน้าและต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท
		ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	41.29	28.96		
		ลูกหนี้	-	0.05	ALL จ่ายค่า Online marketing ให้กับ THAI D	คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่าค่าประชาสัมพันธ์บริษัทดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท
		ค่าประชาสัมพันธ์บริษัท	-	0.05	ALL จ่ายค่า Online marketing ให้กับ THAI D	คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่าค่าประชาสัมพันธ์บริษัทดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท

บริษัท	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ(ล้านบาท)		ลักษณะรายการ/เงื่อนไขที่สำคัญ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
			ณ 31 ธ.ค. 61	ณ 31 ธ.ค. 62		
ALL	AG	เงินรับล่วงหน้าค่าที่ดิน	155.00	354.30	ALL รับเงินค่าที่ดินแปลงของหล่อ 16 จาก AG รายละเอียดดังนี้ - เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2561 จำนวน 100,000,000.00 บาท - เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 จำนวน 55,000,000.00 บาท - เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2562 จำนวน 199,300,000.00 บาท	คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่าเงินรับล่วงหน้าค่าที่ดินดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท
		ดอกเบี้ยจ่าย	0.14	-	ALL ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะสั้นตามเงื่อนไขในสัญญาระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย ลงวันที่ 19 ธันวาคม 2561 เป็นจำนวนเงิน 80,000,000.00 บาท โดยมีวัตถุประสงค์การกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินกู้ไม่มีหลักประกันโดยมีการคิดดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปี ระยะเวลาตามสัญญา 3 เดือน	คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่าดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกันและเป็นการให้การช่วยเหลือทางการเงินของบริษัท

บริษัท	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ(ล้านบาท)		ลักษณะรายการ/เงื่อนไขที่สำคัญ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
			ณ 31 ธ.ค. 61	ณ 31 ธ.ค. 62		
ALL	ALL RETAIL 1	เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	83.00	<p>ALL RETAIL 1 ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะสั้นตามเงื่อนไขในสัญญาระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยมีวัตถุประสงค์การกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจกิจการห้างสรรพสินค้า พลาซ่า และพื้นที่ให้เช่าเพื่อการค้า เงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันรายละเอียดดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- วันที่ 29 สิงหาคม 2562 จำนวนเงิน 15,000,000.00 บ. อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.00 ต่อปี ระยะเวลาสัญญา 1 ปี</li> <li>- วันที่ 22 ตุลาคม 2562 จำนวนเงิน 35,000,000.00 บ. อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.00 ต่อปี ระยะเวลาสัญญา 1 ปี</li> <li>- วันที่ 2 ธันวาคม 2562 จำนวนเงิน 5,000,000.00 บ. อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.00 ต่อปี ระยะเวลาสัญญา 1 ปี</li> <li>- วันที่ 9 ธันวาคม 2562 จำนวนเงิน 2,000,000.00 บ. อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.00 ต่อปี ระยะเวลาสัญญา 1 ปี</li> <li>- วันที่ 17 ธันวาคม 2562 จำนวนเงิน 20,000,000.00 บ. อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.00 ต่อปี ระยะเวลาสัญญา 1 ปี</li> <li>- วันที่ 25 ธันวาคม 2562 จำนวนเงิน 6,000,000.00 บ. อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.00 ต่อปี ระยะเวลาสัญญา 1 ปี</li> </ul>	<p>คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่าเงินให้กู้ยืมระยะสั้น ดอกเบี้ยค้างรับและดอกเบี้ยรับดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา กู้ยืมเงินระหว่างกันและเป็นการให้การช่วยเหลือทางการเงินของบริษัท</p>
		ดอกเบี้ยค้างรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	1.21		
		ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	1.21		

บริษัท	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ(ล้านบาท)		ลักษณะรายการ/เงื่อนไขที่สำคัญ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
			ณ 31 ธ.ค. 61	ณ 31 ธ.ค. 62		
ALL	ALL RETAIL 1	ลูกหนี้อื่น	-	150.00	ALL เข้าซื้อสิทธิการเช่าช่วงอาคารศูนย์การค้าเดอะ บีว ฟอรัม พลาซ่า ตามมตที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2562 เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2562 เป็นจำนวนเงิน 150,000,000.00 บาท	คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่าการเข้าซื้อสิทธิการเช่าช่วงอาคารศูนย์การค้า เดอะ บีว ฟอรัม พลาซ่าดังกล่าวเป็นการให้การช่วยเหลือทางการเงินของบริษัทซึ่งเป็นรายการที่สมเหตุสมผล
ALL	HOOSIER	รายได้ค่าเช่า	8.32	2.21	HOOSIER ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานทยลงวันที่ 5 เมษายน 2562 อัตราค่าบริการเดือนละ 245,812.02 บาท อายุสัญญา 19 เดือน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมใช้ประโยชน์จากพื้นที่สำนักงานทยโครงการ The Excel Hideaway Sukhumvit 50	คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่ารายได้ค่าเช่าดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท
		รายได้ค่าบริการจัดการ	5.40	5.82	HOOSIER ได้ทำสัญญาจ้างที่ปรึกษาในการบริหารจัดการ ลงวันที่ 23 สิงหาคม 2560 อัตราค่าบริการเดือนละ 1,000,000.00 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและก่อนหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย) ชำระเงินตามสัญญาจนครบมูลค่า 27,000,000.00 บาท และปรับปรุงตามอัตราส่วนของมูลค่าโครงการเมื่อจบสัญญา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมใช้ประโยชน์จากบุคลากรและเครื่องมือเครื่องใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ	คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่ารายได้ค่าบริการจัดการและรายได้รับส่วนหน้าการบริหารจัดการดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท
		รายได้รับล่วงหน้าการบริหารจัดการ	6.60	11.49		

บริษัท	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ(ล้านบาท)		ลักษณะรายการ/เงื่อนไขที่สำคัญ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
			ณ 31 ธ.ค. 61	ณ 31 ธ.ค. 62		
ALL	HOOSIER	เงินให้กู้ยืมระยะยาว	157.80	225.63	HOOSIER ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวตามเงื่อนไขในสัญญาร่วมทุนระหว่างกิจการร่วมค้า ลง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมใช้ประโยชน์จากบุคลากรและเครื่องมือเครื่องใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ รายละเอียดดังนี้ - วันที่ 29 สิงหาคม 2560 จำนวนเงิน 157,800,000.00 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.00 ต่อปี - วันที่ 22 กรกฎาคม 2562 จำนวนเงิน 24,480,000.00 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.00 ต่อปี - วันที่ 30 สิงหาคม 2562 จำนวนเงิน 33,660,000.00 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.00 ต่อปี - วันที่ 24 ตุลาคม 2562 จำนวนเงิน 9,690,000.00 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.00 ต่อปี	คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่า ลูกหนี้และเจ้าหนี้นี้ขึ้นดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท
		ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาว	4.73	5.46		
		ดอกเบี้ยค้างรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาว	6.35	11.81		
		ลูกหนี้อื่น	0.02	0.05	HOOSIER มีรายการค้างชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสำนักงานนายที่ ALL ชำระแทนไปก่อน	
		เจ้าหนี้อื่น	1.24	0.09	ALL มีรายการค้างชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสำนักงานนายที่ HOOSIER ชำระแทนไปก่อน	



บริษัท	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ลักษณะรายการ/เงื่อนไขที่สำคัญ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
			ณ 31 ธ.ค. 61	ณ 31 ธ.ค. 62		
ALL	AHJ	รายได้ค่านายหน้าจากการขายที่ดิน	240.71	-	AHJ ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินกับบุคคลภายนอกโดย ALL เป็นผู้บริหารจัดการ	คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่ารายได้ค่านายหน้าจากการขายที่ดินดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท
		รายได้ค่าบริการจัดการ	7.22	28.90	AHJ ได้ทำสัญญาจ้างที่ปรึกษาในการบริหารจัดการ ลงวันที่ 22 สิงหาคม 2561 อัตราค่าบริการเดือนละ 3,440,000.00 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและก่อนหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย) ชำระเงินตามสัญญาจนครบมูลค่า 144,480,000.00 บาท และปรับปรุงตามอัตราส่วนของมูลค่าโครงการเมื่อจบสัญญา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมใช้ประโยชน์จากบุคลากรและเครื่องมือเครื่องใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ	คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่ารายได้ค่าบริการจัดการและรายได้รับล่วงหน้าค่าบริการจัดการดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท
		รายได้รับล่วงหน้าการบริหารจัดการ	3.10	15.48		

บริษัท	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ(ล้านบาท)		ลักษณะรายการ/เงื่อนไขที่สำคัญ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
			ณ 31 ธ.ค. 61	ณ 31 ธ.ค. 62		
ALL	AHJ	เงินให้กู้ยืมระยะยาว	372.30	402.90	<p>AHJ ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวตามเงื่อนไขสัญญาความร่วมมือระหว่างกิจการร่วมค้าโดยมีวัตถุประสงค์การกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่ออขายรายละเอียดดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- วันที่ 12 ตุลาคม 2561 จำนวนเงิน 25,500,000.00 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.00 ต่อปี</li> <li>- วันที่ 19 ธันวาคม 2561 จำนวนเงิน 346,800,000.00 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.00 ต่อปี</li> <li>- วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 จำนวนเงิน 8,600,000.00 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.00 ต่อปี</li> <li>- วันที่ 24 พฤษภาคม 2562 เป็นจำนวนเงิน 22,000,000.00 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.00 ต่อปี</li> </ul>	<p>คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่า ลูกหนี้ยื่นดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท</p>
		ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาว	0.54	11.79		
		ดอกเบี้ยค้างรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาว	0.54	12.33		
		ลูกหนี้อื่น	-	0.03		

บริษัท	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ(ล้านบาท)		ลักษณะรายการ/เงื่อนไขที่สำคัญ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
			ณ 31 ธ.ค. 61	ณ 31 ธ.ค. 62		
ALL	AJ	ลูกหนี้	-	8.33	ALL จ่ายเงินมัดจำ ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างและค่าใช้จ่ายอื่นแทน AJ ไปก่อน เนื่องจาก AJ อยู่ระหว่างดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่าการจ่ายเงินมัดจำ ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างและค่าใช้จ่ายอื่นแทน AJ ดังกล่าวเป็นการให้การช่วยเหลือทางการเงินของบริษัทซึ่งเป็นรายการที่สมเหตุสมผล
THAI D	HOOSIER	รายได้รับล่วงหน้า ค่านายหน้า	11.36	7.58	HOOSIER จ่ายค่านายหน้าให้ THAI D ตาม MASTER AGENCY AGREEMENT ลงวันที่ 1 พฤษภาคม 2560	คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่ารายได้รับล่วงหน้าค่านายหน้าดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท
	AHJ	รายได้รับล่วงหน้า ค่านายหน้า	-	9.10	AHJ จ่ายค่านายหน้าให้ THAI D ตาม MASTER AGENCY AGREEMENT ลงวันที่ 1 มีนาคม 2562	

บริษัท	กรรมการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ(ล้านบาท)		ลักษณะรายการ/เงื่อนไขที่สำคัญ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
			ณ 31 ธ.ค. 61	ณ 31 ธ.ค. 62		
ALL	นายดุขุฎี เล็กชัย	รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	5.77	-	นายดุขุฎี เล็กชัยได้ซื้อห้องชุดโครงการ The Excel Groove จำนวน 3 ห้อง มูลค่า 5,765,036.00 บาท โอนกรรมสิทธิ์เมื่อเดือนกรกฎาคมและเดือนกันยายน 2561	คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่าการซื้อห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท
	นางสาวนวลนภา อัครพุทธิพร	รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	4.01	-	นางสาวนวลนภา อัครพุทธิพรได้ซื้อห้องชุดโครงการ The Excel Groove จำนวน 2 ห้อง มูลค่า 4,017,600.00 บาท โอนกรรมสิทธิ์เมื่อเดือนมีนาคม 2561	

### 3. รายการคำประกันเงินกู้สถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ มีการคำประกันเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทฯ โดยไม่คิดค่าธรรมเนียมใดๆ มีดังต่อไปนี้

หน่วย: ล้านบาท

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ผู้กู้	คำประกัน	จำนวน	วงเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 62	ภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 62	ลักษณะของการ	ความจำเป็นและความสมเหตุผล
นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์	ALL	✓	-	4,788.81	2,328.41	เป็นการค้าประกันส่วนบุคคลสำหรับค้าประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของบริษัทฯ	<p><b>ความจำเป็นของการทำการ</b></p> <p>การค้าประกันนี้จำเป็นต้องใช้ในการกู้ยืมเงินของสถาบันการเงิน เพื่อใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นเงินกู้ยืมประเภท เงินกู้ระยะยาว ซึ่งเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อธุรกิจของบริษัทฯ</p> <p><b>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</b></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบถึงความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ รวมถึงเงื่อนไขในการทำรายการดังกล่าว และการไม่คิดค่าธรรมเนียมโดยผู้ค้าประกัน เนื่องจากเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อย่างไรก็ดี โดยทั่วไปธนาคารจะทำการปลดภาระคำประกันหลังจากที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการเสนอขายหุ้นให้กับประชาชนแล้ว ซึ่งบริษัทฯ อยู่ระหว่างเจรจากับสถาบันการเงินผู้ให้กู้เรื่องการปลดภาระคำประกันให้แก่กรรมการของบริษัทฯ</p>

#### 4. มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อการป้องกันรายการที่อาจเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการทำรายการระหว่างกลุ่มบริษัทกับกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และบุคคลอื่นที่มีความเกี่ยวข้องกัน จึงได้กำหนดนโยบายและมาตรการการทำการทำรายการระหว่างกัน โดยมีหลักการที่สำคัญดังต่อไปนี้

1. กรรมการบริษัทและผู้บริหารต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบถึงรายการระหว่างกันกับกลุ่มบริษัทที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
2. หลักเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับกรรมการบริษัท และผู้บริหารที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ ในกรณีที่ต้องทำรายการนั้น ให้มีการนำเสนอรายการดังกล่าวต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นก่อนเสนออนุมัติต่อคณะกรรมการบริหาร หรือคณะกรรมการบริษัท โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กรรมการบริษัท ผู้บริหาร หรือบุคคลอื่นที่มีความเกี่ยวข้องกันที่มีส่วนได้เสียในรายการนั้นจะต้องไม่ส่วนในการพิจารณาอนุมัติ
3. ผู้บริหารและพนักงานต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของบริษัทฯ และจริยธรรมธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อให้บริษัทฯ เป็นที่เชื่อถือและไว้วางใจของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

#### ขั้นตอนในการทำการรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการระหว่างกัน

1. การทำการรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการระหว่างกันบริษัทฯ จะใช้เกณฑ์เช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไปซึ่งต้องเป็นธรรมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ
2. บริษัทฯ จะพิจารณาเปรียบเทียบราคาสินค้าหรือบริการกับราคาภายนอก
3. บริษัทฯ อาจใช้ประโยชน์จากรายงานของผู้ประเมินอิสระ มาทำการเปรียบเทียบราคาสำหรับรายการระหว่างกันที่สำคัญ
4. บริษัทฯ ต้องพิจารณาการทำการรายการเกี่ยวข้องกันและรายการระหว่างกัน เจื้อนไข ข้อจำกัด และการอนุมัติ ให้เป็นไปตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการตลาดทุน
5. บริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลการทำการรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือ รายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือ รายการระหว่างกัน ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด โดยเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี หรือแบบรายงานอื่นใด ตามแต่กรณี
6. บริษัทฯ จัดให้มีมาตรการควบคุม ตรวจสอบและสอบทานการทำการรายการที่เกี่ยวข้องกันตามแผนงานตรวจสอบโดยส่วนงานตรวจสอบภายใน ซึ่งต้องรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ



ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดหลักการในการอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์การวัดขนาดรายการ อำนาจดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยของบริษัทจดทะเบียน ซึ่งอ้างอิงประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการตลาดทุน

## 5. นโยบายและแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

ในอนาคตหากกลุ่มบริษัทมีความจำเป็นต้องทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กลุ่มบริษัทจะกำหนดเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะรายการธุรกิจปกติและเป็นราคาตลาดซึ่งสามารถอ้างอิงเปรียบเทียบได้กับเงื่อนไขหรือราคาที่เกิดขึ้นกับรายการประเภทเดียวกันที่กลุ่มบริษัทกระทำกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และราคาที่ใช้สำหรับรายการดังกล่าวต้องประเมินได้และเปรียบเทียบได้กับราคาตลาด ในกรณีที่ไม่มีราคาเปรียบเทียบราคาสำหรับการทำรายการระหว่างกันดังกล่าวจะต้องเป็นราคาที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดแก่กลุ่มบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวได้ เพื่อนำไปประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการ คณะกรรมการตรวจสอบ หรือ ผู้ถือหุ้น แต่กรรมการบริษัทผู้มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการดังกล่าว และจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ รายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

รายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น กรรมการบริษัทจะต้องปฏิบัติตามระเบียบต่างๆ ที่ได้กำหนดขึ้นและกรรมการบริษัทจะต้องไม่อนุมัติรายการใดๆ ที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดกับกลุ่มบริษัท และจะต้องเปิดเผยรายการดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา ซึ่งกลุ่มบริษัทจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมตลอดถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และตามมาตรฐานบัญชีโดยเคร่งครัด



# ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รอบบัญชี	งบการเงิน	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่	บริษัทผู้สอบบัญชี
สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2560	งบการเงินรวม	คุณยุทธพงษ์ เชื้อเมืองพาน	9445	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด
สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561	งบการเงินรวม	คุณยุทธพงษ์ เชื้อเมืองพาน	9445	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด
สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562	งบการเงินรวม	คุณยุทธพงษ์ เชื้อเมืองพาน	9445	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด

## สรุปความเห็นของผู้สอบบัญชี

### ความเห็นผู้สอบบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ประเภทความเห็นของผู้สอบบัญชี : ไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสังเกต  
 งบการเงินจัดทำโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ  
 ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### ความเห็นผู้สอบบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ประเภทความเห็นของผู้สอบบัญชี : ไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสังเกต  
 งบการเงินจัดทำโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ  
 ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### ความเห็นผู้สอบบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ประเภทความเห็นของผู้สอบบัญชี : ไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสังเกต  
 งบการเงินจัดทำโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ  
 ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

# ตารางสรุปงบการเงินรวม

## งบแสดงฐานะการเงินรวม

ตารางสรุปงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

### ◆ งบแสดงฐานะการเงินรวม

หน่วย : ล้านบาท

รายละเอียด	31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2562	
	ลบ.	ร้อยละ	ลบ.	ร้อยละ	ลบ.	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	326.27	12.81	295.79	4.92	398.75	5.23
เงินลงทุนชั่วคราว	69.04	2.71	1.39	0.02	251.58	3.30
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	34.71	1.36	93.00	1.55	182.08	2.39
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	98.07	3.85	157.25	2.62	112.84	1.48
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.95	0.04	-	-	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดิน	251.20	9.87	165.00	2.75	865.99	11.35
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ	1,493.82	58.67	4,020.19	66.89	4,175.29	54.71
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	2.55	0.03
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>2,274.06</b>	<b>89.31</b>	<b>4,732.62</b>	<b>78.74</b>	<b>5,989.08</b>	<b>78.48</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีการผูกพัน	19.84	0.78	54.24	0.90	54.39	0.71
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	157.80	6.20	449.54	7.48	516.18	6.76
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	2.37	0.09	12.36	0.21	5.81	0.08
ที่ดินรอการพัฒนา	-	-	614.02	10.22	614.02	8.05
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	-	-	-	-	305.92	4.01
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	73.17	2.87	90.58	1.51	72.13	0.95
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	4.46	0.18	7.93	0.13	9.10	0.12
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	2.15	0.08	30.05	0.50	27.81	0.36
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	12.33	0.48	19.06	0.32	37.17	0.49
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>272.12</b>	<b>10.69</b>	<b>1,277.78</b>	<b>21.26</b>	<b>1,642.53</b>	<b>21.52</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,546.18</b>	<b>100.00</b>	<b>6,010.40</b>	<b>100.00</b>	<b>7,631.62</b>	<b>100.00</b>

◆ งบแสดงฐานะการเงินรวม (ต่อ)

หน่วย : ล้านบาท

รายละเอียด	31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2562	
	ลบ.	ร้อยละ	ลบ.	ร้อยละ	ลบ.	ร้อยละ
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สิน</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน – สุทธิ	-	-	395.95	6.59	400.00	5.24
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	168.80	6.63	326.75	5.44	572.56	7.50
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	0.66	0.03	2.88	0.05	3.40	0.04
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	421.49	16.55	1,507.93	25.09	1,649.74	21.62
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	225.00	8.84	150.00	2.50	160.00	2.10
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	-	338.23	5.63	583.88	7.65
รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า	727.15	28.56	1,026.61	17.08	827.35	10.84
เงินรับล่วงหน้าค่าที่ดิน	-	-	155.00	2.58	354.30	4.64
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	16.15	0.63	81.80	1.36	62.22	0.82
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>1,559.25</b>	<b>61.24</b>	<b>3,985.15</b>	<b>66.30</b>	<b>4,613.45</b>	<b>60.45</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	8.38	0.14	20.47	0.27
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน – สุทธิ	1.86	0.07	10.12	0.17	23.12	0.30
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิ	309.14	12.14	614.97	10.23	152.18	1.99
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก – สุทธิ	-	-	-	-	111.57	1.46
หุ้นกู้ – สุทธิ	177.34	6.96	583.16	9.70	687.15	9.00
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันรายได้ค่าเช่า	5.52	0.22	28.21	0.47	15.81	0.21
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	5.30	0.21	6.87	0.11	18.63	0.24
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	1.07	0.02	9.22	0.12
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>499.16</b>	<b>19.60</b>	<b>1,252.78</b>	<b>20.84</b>	<b>1,038.15</b>	<b>13.60</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>2,058.41</b>	<b>80.84</b>	<b>5,237.93</b>	<b>87.15</b>	<b>5,651.60</b>	<b>74.06</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>						
ทุนจดทะเบียน	410.00		560.00		560.00	7.34
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	410.00	16.10	410.00	6.82	560.00	7.34
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	-	-	-	-	560.36	(0.03)
ส่วนเกินจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(2.47)	(0.10)	(2.47)	(0.04)	(2.47)	
<b>กำไรสะสม</b>						
จัดสรรแล้ว						0.70
สำรองตามกฎหมาย	5.02	0.20	25.93	0.43	53.77	10.59
ยังไม่ได้จัดสรร	75.21	2.95	339.00	5.64	808.34	25.94
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่</b>	<b>487.76</b>	<b>19.16</b>	<b>772.45</b>	<b>12.85</b>	<b>1,980.00</b>	<b>0.00</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.02	0.00	0.02	0.00	0.02	
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>487.78</b>	<b>16.16</b>	<b>772.47</b>	<b>12.85</b>	<b>1,980.02</b>	<b>25.94</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>2,546.18</b>	<b>100.00</b>	<b>6,010.40</b>	<b>100.00</b>	<b>7,631.62</b>	<b>100.00</b>

◆ งบท่าไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

หน่วย : ล้านบาท

รายละเอียด	31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2562	
	ลบ.	ร้อยละ	ลบ.	ร้อยละ	ลบ.	ร้อยละ
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	633.39	88.65	1,938.61	84.19	2,347.03	80.43
รายได้จากการให้บริการ	62.38	8.73	203.40	8.83	48.17	1.65
รายได้ค่านายหน้าจากการขายที่ดิน	-	-	117.95	5.12	442.51	15.16
รายได้เงินปันผล	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่น	18.73	2.62	42.59	1.85	80.51	2.76
<b>รวมรายได้</b>	<b>714.50</b>	<b>100.00</b>	<b>2,302.56</b>	<b>100.00</b>	<b>2,918.21</b>	<b>100.00</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	347.60	48.65	1,269.36	55.13	1,553.14	53.22
ต้นทุนการให้บริการ	18.07	2.53	78.76	3.42	30.06	1.03
ค่าใช้จ่ายในการขาย	129.91	18.18	281.57	12.23	328.22	11.25
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	98.81	13.83	188.74	8.20	250.27	8.58
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>594.39</b>	<b>83.19</b>	<b>1,818.42</b>	<b>79.97</b>	<b>2,161.68</b>	<b>74.08</b>
<b>กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า ต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้</b>	<b>120.11</b>	<b>16.81</b>	<b>484.13</b>	<b>21.03</b>	<b>756.54</b>	<b>25.92</b>
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	(7.83)	(1.10)	(11.22)	(0.49)	(60.63)	(2.08)
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้</b>	<b>112.28</b>	<b>15.72</b>	<b>472.91</b>	<b>20.54</b>	<b>695.91</b>	<b>23.85</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(7.38)	(1.03)	(35.69)	(1.55)	(60.82)	(2.08)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>104.90</b>	<b>14.68</b>	<b>437.24</b>	<b>18.99</b>	<b>635.09</b>	<b>21.76</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(24.10)	(3.37)	(93.81)	(4.07)	(134.00)	(4.59)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>80.80</b>	<b>11.31</b>	<b>343.41</b>	<b>14.91</b>	<b>501.09</b>	<b>17.17</b>
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์ของพนักงาน - สุทธิภาษี	(1.08)	(0.15)	1.30	0.06	(3.90)	(0.13)
<b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม</b>	<b>79.72</b>	<b>11.16</b>	<b>344.72</b>	<b>14.97</b>	<b>497.19</b>	<b>17.04</b>
<b>การแบ่งกำไร (ขาดทุน)</b>						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	80.80	11.31	343.42	14.91	501.09	17.17
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>การแบ่งกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม</b>						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	80.80	11.31	344.72	14.97	497.19	17.04
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>	0.20		0.84		0.98	
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว (ล้านหุ้น)	410,000,000		410,000,000		510,273,973	

## ◆ งบกระแสเงินสดรวม

หน่วย : ล้านบาท

รายละเอียด	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
กำไรก่อนภาษีเงินได้	104.89	343.41	501.09
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดสุทธิรับ(จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	(0.08)	(0.01)	(0.03)
กำไรจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว	(0.46)	(0.34)	(0.16)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	(0.20)		
ส่วนแบ่งจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	7.83	11.22	60.63
ตัดกำไรระหว่างกันของรายได้ค่านายหน้าจากการขายที่ดินให้กิจการร่วมค้า		122.76	
ตัดขาดทุนดอกเบี้ยระหว่างกันจากการให้กู้ยืมเงินระยะยาว			(22.30)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	17.75	51.08	49.07
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ถาวร			1.57
(กำไร) ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	(0.20)	4.96	(0.60)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	3.10	3.20	6.89
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันรายได้ค่าเช่า	3.05	31.45	
รายได้ดอกเบี้ย		(7.59)	(7.54)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่าย	7.39	35.69	60.82
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		93.81	134.00
<b>กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>	<b>143.27</b>	<b>689.65</b>	<b>783.45</b>
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(29.35)	(58.30)	(88.93)
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(96.53)	(59.18)	44.40
เงินมัดจำค่าที่ดินและห้องชุด	(251.20)	(318.99)	(768.53)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	785.84	498.04	559.93
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น			(2.55)
ที่ดินรอการพัฒนา		(154.39)	
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	8.54	(1.44)	(23.16)
การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	91.97	154.70	173.35
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	572.87	278.54	(214.97)
เงินรับล่วงหน้าค่าที่ดิน		155.00	199.30
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		8.38	12.09
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		1.06	8.15
<b>เงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>1,225.41</b>	<b>1,193.07</b>	<b>682.53</b>
จ่ายชำระหนี้สินจากการรับประกันรายได้ค่าเช่า	6.20	(9.61)	(12.40)
ดอกเบี้ยรับ		1.00	12.43
จ่ายดอกเบี้ย	(75.84)	(141.04)	(177.86)
จ่ายภาษีเงินได้	(16.80)	(56.39)	(150.51)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>1,126.58</b>	<b>987.05</b>	<b>354.20</b>



◆ งบกระแสเงินสดรวม (ต่อ)

หน่วย : ล้านบาท

รายละเอียด	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
เงินลงทุนระยะสั้นที่ติดการกำกับเพิ่มขึ้น	(5.02)	(33.10)	250.00
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	171.50	268.00	(500.00)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนชั่วคราว	(254.82)	(200.00)	
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2.93	0.95	
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(1.15)		
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(157.80)	(372.30)	(98.43)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	(10.20)	(63.42)	
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์เพื่อการลงทุน			(217.01)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวร	(68.79)	(58.17)	(38.31)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	10.29	1.79	3.80
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1.27)	(4.26)	(2.95)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>	<b>(314.33)</b>	<b>(460.51)</b>	<b>(602.90)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน :</b>			
เงินสดจ่ายหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน	(1.17)	(1.32)	(2.89)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก		150.00	240.00
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก		(225.00)	(230.00)
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(409.44)	(1,157.02)	(814.23)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก			111.51
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	(148.00)		
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1.94	80.00	
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	(33.91)	(80.00)	
เงินสดรับจากหุ้นกู้		736.34	686.21
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินหุ้นกู้			(349.30)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนหุ้นสามัญ			735.00
ค่าใช้จ่ายทางตรงเกี่ยวกับการจำหน่ายหุ้นเพิ่มทุน			(24.64)
เงินปันผลจ่าย		(60.02)	
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(2.45)		
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(593.03)</b>	<b>(557.02)</b>	<b>351.67</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	219.21	(30.48)	102.96
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันต้นงวด	<b>107.06</b>	<b>326.27</b>	<b>295.79</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันสิ้นงวด	<b>326.27</b>	<b>295.79</b>	<b>398.75</b>

◆ อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายละเอียด	หน่วย	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.46	1.19	1.30
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว <sup>1</sup>	(เท่า)	0.25	0.07	0.14
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	1.17	0.36	0.08
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	33.40	35.39	20.63
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	11	10	17
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.25	0.46	0.38
ระยะเวลายาวสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	1,434	792	963
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	3.01	5.44	3.52
ระยะเวลารับหนี้เฉลี่ย	(วัน)	121	67	103
วงจรเงินสด	(วัน)	1,324	736	877
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	(ร้อยละ)	47.44	40.35	44.21
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน <sup>2</sup>	(ร้อยละ)	18.69	23.68	29.22
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(ร้อยละ)	866.37	184.42	42.71
อัตรากำไรสุทธิ	(ร้อยละ)	11.31	14.91	17.17
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น <sup>3</sup>	(ร้อยละ)	17.99	54.50	36.41
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(ร้อยละ)	4.22	8.03	7.35
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(ร้อยละ)	191.45	481.83	676.26
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์	(เท่า)	0.28	0.38	0.38
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	4.22	6.78	2.85
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	2.33	4.66	1.90
อัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ดอกเบี้ย	(เท่า)	16.08	8.40	3.84
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	(เท่า)	7.28	3.76	2.54
อัตราส่วนจ่ายปันผล	(ร้อยละ)	-	-	-

<sup>1</sup> อัตราส่วนดังกล่าวไม่รวมเงินล่วงหน้าค่าก่อสร้าง และเงินมัดจำในการซื้อวัสดุ อุปกรณ์เพื่อตกแต่งห้องชุด

<sup>2</sup> กำไรจากการดำเนินงานคำนวณจากกำไรขั้นต้นหักด้วยค่าใช้จ่ายในการบริหาร และส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

<sup>3</sup> คำนวณจากกำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ หาดด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ (เฉลี่ย)

# การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

## 1. ภาพรวมการดำเนินงานธุรกิจของกลุ่มบริษัท

สำหรับ ปี 2561 และปี 2562 กลุ่มบริษัท มีรายได้รวม จำนวน 2,302.56 ล้านบาท และ 2,918.22 ล้านบาท ตามลำดับ และมีกำไรสุทธิ จำนวน 343.41 ล้านบาท และ 501.09 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งรายได้หลักของกลุ่มบริษัท คือ รายได้จากธุรกิจพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์ โดยมาจากการเพิ่มขึ้นของโครงการที่แล้วเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัท มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,347.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 80.43 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 408.41 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.07 เนื่องจาก มีการรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมต่อเนื่องจากปี 2561 จำนวน 3 โครงการ และมีโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบ จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ The Vision Nawamin 85 จึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

อีกทั้งสำหรับปี 2561 และปี 2562 กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการทำอัตรากำไรขั้นต้น 1,254.51 ล้านบาท และ 911.85 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 44.21 และร้อยละ 40.35 โดยระดับอัตรากำไรขั้นต้นสูงขึ้นกว่าปีก่อน เพื่อให้การบริหารต้นทุนพัฒนาโครงการที่มีประสิทธิภาพของกลุ่มบริษัท ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของกลุ่มบริษัทสำหรับปี 2561 และ ปี 2562 เท่ากับ 470.31 ล้านบาท และ 578.48 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่สูงขึ้น มีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าส่งเสริมการขาย ตามจำนวนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทเปิดขายเพิ่มขึ้น ตลอดจนการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานตามธุรกิจที่เติบโตขึ้น โดยกลุ่มบริษัทมีการเพิ่มจำนวนบุคลากรเพื่อรองรับการขายตัวทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง และมีการพิจารณาเพิ่มอัตราเงินเดือนตามความเหมาะสมอย่างสม่ำเสมอ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 1,621.22 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.97 โดยส่วนใหญ่เป็นสินทรัพย์เกี่ยวกับต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า ส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 413.67 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.9 โดยหลักเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี หักกู้ระยะยาว เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต และเป็นเงินทุนหมุนเวียน นอกจากนี้ ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 1,207.55 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 60.99 เนื่องจากมีกำไรสะสมเพิ่มขึ้นตามผลประกอบการ

รายการที่สำคัญที่สะท้อนภาพผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สรุปได้ดังนี้

รายการ (ล้านบาท)	ปี 2561	ปี 2562
รายได้รวม	2,259.97	2,837.70
กำไรขั้นต้น	911.85	1,254.51
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	40.35	44.21
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	510.66	578.48
กำไรสุทธิ	343.41	501.09
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	14.91	17.17

\*รายได้รวมประกอบไปด้วย (ก) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ข) รายได้จากการให้บริการ และ (ค) รายได้จากค่านายหน้าจากการขายที่ดิน

## 2. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน รายได้

ตาราง: โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้	งบการเงินรวม			
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่			
	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. ธุรกิจพัฒนาและขาย อสังหาริมทรัพย์	1,938.61	84.19	2,347.03	80.43
2. รายได้จากการให้บริการ	203.40	8.83	48.17	1.65
3. รายได้จากค่านายหน้าจากการขายที่ดิน	117.95	5.12	442.51	15.16
4. รายได้อื่น	42.59	1.85	80.51	2.76
รวมรายได้	2,302.56	100.00	2,918.22	100.00

## รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทฯ มีนโยบายในการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนอำนาจการควบคุมให้แก่ผู้ซื้อ กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดและได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว รายได้จากการขายดังกล่าวแสดงมูลค่าตามราคาในสัญญาซื้อขายสุทธิจากส่วนลด รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2561 และปี 2562 จำนวน 1,938.61 ล้านบาท และ 2,347.03 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 84.19 และร้อยละ 80.43 ของรายได้รวม ตามลำดับ ดังนั้น จากการเพิ่มขึ้นของงวดเดียวกัน เกิดจากการรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบ ได้แก่ โครงการ The Excel Groove มูลค่ารวม 17.80 ล้านบาท โครงการ The Excel Khukot มูลค่ารวม 343.90 ล้านบาท โครงการ Rise Rama 9 มูลค่ารวม 1,293.06 ล้านบาท และโครงการ Hue มูลค่ารวม 26.33 ล้านบาท และจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวราบ จำนวน 1 โครงการ ได้แก่

โครงการ The Vision Ladpao-Nawamin มูลค่ารวม 510.94 ล้านบาท อีกทั้งกลุ่มบริษัท ได้รายได้พิเศษจากการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการมัยลาภ มูลค่ารวม 155 ล้านบาท

## รายได้จากการให้บริการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้บริการ จำนวน 48.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.65 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 155.24 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 รายได้จากการให้บริการ ลดลงจากการขายห้องชุดให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่นของบริษัทย่อยลดลง

## รายได้ค่านายหน้าจากการขายที่ดิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทกลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 442.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.16 ของรายได้รวม จากการขายที่ดิน จำนวน 3 แปลง ได้แก่ รายได้จากการขายที่ดินแปลงอุดมสุข มีกำไรสุทธิ 85.65 ล้านบาท รายได้จากการขายที่ดินแปลงสำโรง มีกำไรสุทธิ 124.99 ล้านบาท และรายได้จากการขายที่ดินแปลง 20 มิถุนา มีกำไรสุทธิ 231.87 ล้านบาท

## รายได้อื่น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่น ประกอบด้วยรายได้จากการให้เช่า ดอกเบี้ยรับ รายได้จากการยกเลิกสัญญา กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน รายได้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง รายได้ค่าบริการ และรายได้อื่นๆรวมเป็นจำนวน 80.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.76 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 37.92 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 89.04 ส่วนใหญ่รายได้อื่นที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีรายได้ค่าบริหารงานโครงการกับบริษัทที่มีการร่วมลงทุน ได้แก่ โครงการ The Excel Hideaway Sukhumvit 50 และโครงการ The Impression Ekkamai, รายได้จากการให้เช่า รายได้ดอกเบี้ยรับ และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจากการยกเลิกสัญญา

## ค่าใช้จ่าย

ตาราง: โครงสร้างค่าใช้จ่าย

โครงสร้างค่าใช้จ่าย	งบการเงินรวม			
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่			
	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,269.36	69.81	1,553.14	71.85
2. ต้นทุนค่าโฆษณา	78.76	4.33	30.05	1.39
3. ค่าใช้จ่ายในการขาย	281.57	15.48	328.22	15.18
4. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	188.74	10.38	250.27	11.58
รวมค่าใช้จ่าย	1,818.43	100.00	2,161.68	100.00

### ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ตาราง: ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามประเภทต้นทุน

โครงสร้างค่าใช้จ่าย	งบการเงินรวม			
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่			
	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. ที่ดินและพัฒนาดิน	508.7	40.08	559.13	36.00
2. ต้นทุนค่าก่อสร้าง	676.19	53.27	851.00	54.79
3. ต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการ	84.47	6.65	143.01	9.21
รวมต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,269.36	100.00	1,553.14	100.00

\* ต้นทุนขายอื่น ประกอบด้วย ต้นทุนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการ และดอกเบี้ยโครงการรอตัดจ่าย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยต้นทุนที่ดินและพัฒนาดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง และต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ทั้งนี้ระหว่างการก่อสร้างโครงการและยังไม่มีใบอนุญาตให้แก่อำนาจ กลุ่มบริษัทจะบันทึกต้นทุนที่เกิดขึ้นเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในงบแสดงฐานะการเงิน และจะมีการโอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายดังกล่าวมาเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อบันทึกรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว การเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปีเป็นไปตามจำนวนโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งสอดคล้องกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

### ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2561 และปี 2562 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,269.36 ล้านบาท และ 1,553.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 65.47 และร้อยละ 66.17 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 283.78 ล้านบาท เนื่องจากมีโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้เพิ่มขึ้น ได้แก่ โครงการ The Vision Nawamin 85



## ต้นทุนการให้บริการ

สำหรับปี 2562 สำหรับปี 2562 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนค่าบริการ จำนวน 30.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.03 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 48.70 ล้านบาทจากงวดเดียวกันของปี 2561 ซึ่งผันแปรไปตามรายได้จากการบริการที่ลดลง

## กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

ตาราง : กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น (เฉพาะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

โครงสร้างค่าใช้จ่าย	งบการเงินรวม			
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่			
	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1.รวมรายได้	2,259.97	100.00	2,837.70	100.00
2.รวมต้นทุน	1,348.12	59.65	1,583.20	55.79
กำไรขั้นต้น	911.85	40.35	1,254.50	44.21

สำหรับปี 2562 กลุ่มบริษัท มีกำไรขั้นต้นจำนวน 44.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

## ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยเงินเดือน และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายขายและการตลาด ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าส่งเสริมการขาย ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สำนักงานขาย และคอมมิชชั่นจากการขาย เป็นต้น

สำหรับปี 2561 และปี 2562 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 281.57 ล้านบาท และ 328.22 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 12.23 และร้อยละ 11.25 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 46.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.57 เมื่อเทียบกับงวดกันของปีก่อน เนื่องจาก ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย สอดคล้องกับการเปิดตัวโครงการใหม่ที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 จำนวน 2 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทจะรับรู้รายได้ในอนาคต ได้แก่ โครงการ The Impression Ekkamai และ โครงการ The Excel Ladprao-Sutthisan อีกทั้งค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์และภาษีธุรกิจเฉพาะเพิ่มขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายขายที่เพิ่มขึ้นจากการสรรหาพนักงานเพื่อรองรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

## ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหาร เป็นหลัก

สำหรับปี 2561 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 188.74 ล้านบาท และ 250.27 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 8.20 และร้อยละ 8.58 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 61.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 32.60 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆ ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของกลุ่มบริษัท

## กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน และอัตรากำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน

สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานร้อยละ 29.22 จากการรายได้จากรุทกานายหน้า ธุรกิจให้บริการด้านการบริหารนิติบุคคล และการรับรู้กำไรจากการขายห้องชุดแห่งหนึ่งเพิ่มเติมจากการรับรู้รายได้จากรุทกานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้มีอัตรากำไรจากการดำเนินงานมากกว่าช่วงเดียวกันของปี 2561 ร้อยละ 54.94

## ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าจำนวน 60.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 440.32 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2561 เกิดจากผลขาดทุนจากการพัฒนาโครงการ ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้างสำหรับโครงการ The Excel Hideaway Sukhumvit 50 และอยู่ระหว่างรอการพัฒนาสำหรับโครงการ The Impression Ekkamai ของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ - อูซีเออร์ สุมวิท 50 จำกัด และบริษัท เอเอสเจ เอเคมีย จำกัด ตามลำดับ

## ต้นทุนทางการเงิน

ตาราง : ต้นทุนทางการเงิน

โครงสร้างค่าใช้จ่าย	งบการเงินรวม			
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่			
	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม	30.86	86.47	51.02	83.89
2. ดอกเบี้ยเช่าซื้อรถติดจ่าย	0.54	1.51	1.35	2.22
3. ค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมเงิน	4.29	12.02	8.45	13.89
รวมต้นทุนทางการเงิน	35.69	100.00	60.82	100.00

ต้นทุนการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทที่ปรากฏในงบกำไรขาดทุน เป็นดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมธนาคารที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการของกลุ่มบริษัท ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม ดอกเบี้ยเช่าซื้อรถติดจ่าย ค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมเงิน และดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 60.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 70.43 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2561 เกิดจากดอกเบี้ยสำหรับเงินที่กลุ่มบริษัทนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการ เช่น สนับสนุนการเพิ่มขึ้นของพนักงานและสร้างสำนักงานขายเพื่อแสดงตัวอย่างห้องชุด เป็นต้น และดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของโครงการ Rise Rama 9 ซึ่งสิ้นสุดการรวมต้นทุนกู้ยืมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการ

## (ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 40.19 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.84 ซึ่งผันแปรตามผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทที่มียอดรายได้ที่เพิ่มขึ้นที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

## กำไร (ขาดทุน) สุทธิและอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิ จำนวน 501.09 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไร สุทธิร้อยละ 17.17 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 157.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 45.91 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจากงวด เดียวกันปี 2561 ซึ่งพัฒนาไปตามผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวไว้ในข้างต้น

## กำไรต่อหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีกำไรต่อหุ้นเท่ากับ 0.98 บาท ตามกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นจาก การขายอสังหาริมทรัพย์

## การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

### 1. ภาพรวมของสินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2561 และ ปี 2562 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์รวม 6,010.40 ล้านบาท และ 7,631.62 ล้านบาท ตาม ลำดับ เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 1,621.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.97 โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้น เนื่องจาก สินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต เป็นหลัก

### เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราวประกอบไปด้วย เงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งมีเพื่อใช้ในการบริหารสภาพคล่องของกลุ่มบริษัท โดย ณ สิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัทมีเงินลงทุนชั่วคราว 251.58 ล้านบาท ประกอบไปด้วย เงินลงทุนในตราสารหนี้ระยะสั้น

### ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ในระหว่างก่อสร้างโครงการ ค่าใช้จ่ายและต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับโครงการจะถูกบันทึกเป็นต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในงบแสดงฐานะการเงิน จนเมื่อโครงการสร้างแล้วเสร็จและมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้ ชื้อ กลุ่มบริษัทก็จะรับรู้ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนต่อไป โดย การเปลี่ยนแปลงของประเภทต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแต่ละประเภทในแต่ละปีนั้น จะขึ้นอยู่กับ จำนวนโครงการที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง และความคืบหน้าในการก่อสร้างแต่ละโครงการ

ณ สิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 4,175.29 ล้านบาท เป็นต้นทุนโครงการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการที่พัฒนาต่อเนื่องจากปี 2561 จำนวน 4,020.19 ล้านบาท ได้แก่โครงการ The Excel Khu-Khot, โครงการ RISE Rama 9, โครงการ The Excel Ratchada 17, โครงการ The Excel Sukhumvit 71, โครงการ The Impression Phuket, โครงการ The Excel Ratchada-Huai Kwang, โครงการ The Excel Ratchada 18, โครงการ RISE Intamara, โครงการ The Excel Lasalle 17, โครงการ The Vision Kaset-Nawa-min และโครงการ The Vision Nawamin 85

### เงินมัดจำค่าที่ดิน

ณ สิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัทมีเงินมัดจำค่าที่ดิน 865.99 ล้านบาท เกิดจากการวางเงินมัดจำที่ดินเพื่อใช้พัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์ 9 แห่ง ได้แก่ ทองหล่อ 16 ลาดพร้าว 33 ไร่ เจริญรัตน์ และแปลงอื่นอีก 1 แปลง เพื่อพัฒนา โครงการในอนาคต

## ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้าคือ เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายเพื่อเป็นค่านายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยแบ่งเป็น ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้าให้กับพนักงานขายของกลุ่มบริษัท และค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้าให้กับบริษัทตัวแทนขายอื่น (Sub-agent)

ณ สิ้นปี 2561 และปี 2562 กลุ่มบริษัทมีค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า 157.25 ล้านบาท และ 112.85 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 44.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.24 เนื่องจากการจ่ายล่วงหน้า ได้มีการโอนไปรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจากการทยอยโอนรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น

## สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยเงินมัดจำอื่น เช่น เงินมัดจำการซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่งสำหรับโครงการ ค่าเบี้ยประกันจ่ายล่วงหน้า และค่าใช้จ่ายล่วงหน้าอื่น เป็นหลัก

ณ สิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น จำนวน 2.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.03 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 เนื่องจากการจ่ายเงินมัดจำเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ติดตั้งเข้าภายในโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้น

## ที่ดินรอการพัฒนา

ณ สิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัท มีที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 614.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.05 ของสินทรัพย์รวม

## อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ สิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัทได้ซื้อสิทธิการเช่าอาคารห้างสรรพสินค้าพร้อมอาคารพาณิชย์ โดยฝ่ายบริหารเชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมไม่แตกต่างจากมูลค่าตามบัญชี จำนวน 305.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.01 ของสินทรัพย์รวม

## อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ)

อาคารและอุปกรณ์สุทธิ ของกลุ่มบริษัท ได้แก่ ห้องตัวอย่างสำนักงานขาย เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน ยานพาหนะ และแบบจำลอง

ณ สิ้นปี 2561 และปี 2562 กลุ่มบริษัท มีอาคารและอุปกรณ์สุทธิจำนวน 90.58 ล้านบาท และ 72.13 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1.51 และร้อยละ 0.95 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยลดลงจากปี 2561 ร้อยละ 1.51 มีสาเหตุมาจากกลุ่มบริษัท มีห้องตัวอย่าง สำนักงานขายและอุปกรณ์ ซึ่งหักค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนไปแล้ว

## สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ สิ้นปี 2561 และปี 2562 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 7.93 ล้านบาท และ 9.10 ล้านบาท ตามลำดับ สินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวคือซอฟต์แวร์ และค่าเสื่อมราคาสะสม-ซอฟต์แวร์

## เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

ณ สิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัทมีเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าใน ได้แก่ เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า- บริษัท ออลส์ อินสไปร์-อูซีเออร์ สุมวิท 50 จำกัด เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า-บริษัท เอเอสเจ เอกมัย จำกัด และเงินลงทุนในกิจการ

ร่วมค้า- บริษัท เอจี ทองหล่อ 12 จำกัด มีมูลค่าเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า คิดมูลค่าบัญชีตามวิธีส่วนได้ส่วนเสีย จำนวน 5.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.08 ของรายได้รวม

### สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกิดขึ้นสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีรวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ซึ่งกลุ่มบริษัท จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี และผลขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้

ณ สิ้นปี 2562 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ลดลงจากสิ้นปี 2561 ร้อยละ 7.46 สาเหตุหลักมาจากเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลงจากการโอนไปรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งถือเป็นรายได้ทางภาษี และกลุ่มบริษัท ได้ชำระภาษีไปเรียบร้อยแล้ว

### สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ สิ้นปี 2561 และปี 2562 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นจำนวน 19.06 ล้าน และ 37.17 ล้านบาท ตามลำดับ สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ได้แก่ เงินประกันการเช่า เงินค้ำประกัน เงินประกันมิเตอร์น้ำปะปา และเงินประกันมิเตอร์ไฟฟ้า เป็นหลัก

## 2. ภาพรวมของหนี้สิน

ณ สิ้นปี 2561 และปี 2562 กลุ่มบริษัท มีหนี้สินรวม 5,237.93 ล้านบาท และ 5,651.60 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 ร้อยละ 7.9 หนี้สินส่วนใหญ่เพิ่มขึ้น เนื่องจาก มีเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว จากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ที่เพิ่มขึ้น เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์

### เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของกลุ่มบริษัท ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้าง เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ตกแต่งสำนักงาน และด้านการตลาด รวมถึงงานโฆษณาประชาสัมพันธ์ โดยมีเจ้าหนี้ค้างงานก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับบริษัทรับเหมาก่อสร้าง เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบเป็นรายการหลัก

ณ สิ้นปี 2561 และปี 2562 กลุ่มบริษัท มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวน 326.75 ล้านบาท และ 572.56 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 ร้อยละ 75.23 มีสาเหตุหลักมาจากเจ้าหนี้ก่อสร้างในระหว่างงวดที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเพิ่มขึ้นตามการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทที่มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นในแต่ละปี

### รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า

รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้าประกอบไปด้วย รายได้รับล่วงหน้าอาคารชุด คือ เงินจองสิทธิ์เพื่อเข้าจองซื้อห้องชุด เงินค่าทำสัญญา และเงินคาวน ที่ผู้ซื้อชำระให้แก่กลุ่มบริษัทก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ณ สิ้นปี 2561 และปี 2562 กลุ่มบริษัท มีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า จำนวน 1,026.61 ล้านบาท และ 827.35 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2562 เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ลดลงจากสิ้นปี 2561 ร้อยละ 19.41 เนื่องจากการทยอยโอนรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น

## ภาษีเงินได้ค้างจ่าย

ณ สิ้นปี 2561 และปี 2562 กลุ่มบริษัท มีภาษีเงินได้ค้างจ่าย จำนวน 81.80 ล้านบาท และ 62.22 ล้านบาท ตามลำดับ โดยภาษีเงินได้ค้างจ่าย ณ สิ้นปี 2562 ลดลงจากสิ้นปี 2561 ร้อยละ 23.93 ซึ่งสอดคล้องกับผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นและลดลงในแต่ละไตรมาส

## เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี

กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อใช้พัฒนาโครงการที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี ณ สิ้นปี 2561 และปี 2562 จำนวน 1,507.93 ล้านบาท และ 1,649.74 ล้านบาท ตามลำดับ

## เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอกที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี

กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอกเพื่อใช้เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี ณ สิ้นปี 2561 และปี 2562 จำนวน 150.00 ล้านบาท และ 160.00 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินดังกล่าวมาใช้เป็นเงินกู้ยืมระยะยาว และวางมัดจำค่าที่ดิน

## เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัท เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบของกลุ่มบริษัท

ณ สิ้นปี 2561 และปี 2562 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 614.97 ล้านบาท และ 152.18 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ลดลงจากสิ้นปี 2561 ร้อยละ 75.25 สาเหตุหลักมาจาก ได้ทยอยจ่ายชำระคืนเงินต้นตามการปลดจำนองของห้องชุดสำหรับโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์แก่ลูกค้าแล้ว และการจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินให้เป็นหนี้สินหมุนเวียน เนื่องจากถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี

## หุ้นกู้

ณ สิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัทมีหุ้นกู้จำนวน 687.15 ล้านบาท เป็นหุ้นกู้ชนิดไม่ระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกัน มีมูลค่าตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท และราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 7.36 – 8.07 ต่อปี โดยกลุ่มบริษัทออกหุ้นกู้ดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์นำเงินมาใช้สนับสนุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

## หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อ

หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อของกลุ่มบริษัท เป็นรายการสัญญาเช่าทางการเงินของบริษัท กับบริษัทลิซซิ่งในการเช่ายานพาหนะ เพื่อใช้ในการดำเนินงาน

ณ สิ้นปี 2561 และปี 2562 กลุ่มบริษัท มีหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อ จำนวน 10.12 ล้านบาท และ 23.12 ล้านบาท ตามลำดับ ณ สิ้นปี 2562 หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อ เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 ร้อยละ 128.42 เนื่องจากการทำสัญญาเช่ายานพาหนะ เพิ่มขึ้น เพื่อนำมาใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สัญญาเช่าดังกล่าวมีอายุ 4 ปี ค่าประกันโดยกรรมการบริษัท



### ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันรายได้ค่าเช่า

ณ สิ้นปี 2561 และปี 2562 กลุ่มบริษัทมีประมาณการหนี้สินจากการรับประกันจำนวน 28.21 ล้านบาท และ 15.81 ล้านบาท ตามลำดับ การประมาณการส่วนต่างระหว่างรายได้จากการให้เช่าห้องของโครงการ The Excel Hybrid จำนวน 21 ห้อง และโครงการ S15 จำนวน 12 ห้อง ที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับ และค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายให้แก่ผู้ซื้อเนื่องมาจากการรับประกันค่าเช่าห้องชุดดังกล่าว

### ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

ณ สิ้นปี 2561 และปี 2562 กลุ่มบริษัทมีประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานจำนวน 6.87 ล้านบาท และ 18.63 ล้านบาท ตามลำดับ

ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน คือการผูกพันของกลุ่มบริษัทที่จะต้องจ่ายเงินชดเชยในกรณีที่พนักงานลาออก ตามอัตราผลประโยชน์ที่ได้มีการกำหนดไว้ ซึ่งกลุ่มบริษัทได้จ้างนักคณิตศาสตร์ประกันภัยมาเพื่อคำนวณประมาณการผลประโยชน์พนักงาน ส่งผลให้รายการดังกล่าวเพิ่มขึ้นอย่างมากในปี 2562 ในทิศทางเดียวกันกับจำนวนของพนักงานที่เติบโตตามการขยายตัวของกลุ่มบริษัท อีกทั้งได้มีประกาศลงในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งกำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าอัตราสุดท้าย 400 วัน โดยกฎหมายดังกล่าวจะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 5 พฤษภาคม 2562 เป็นต้นไป ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2562

## 3. ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2561 และปี 2562 กลุ่มบริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 772.47 ล้านบาท และ 1,980.02 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 ร้อยละ 156.32 ทั้งนี้ ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น เนื่องจากมีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการของบริษัท

## 4. การวิเคราะห์สภาพคล่อง

### งบกระแสเงินสด

#### กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

สำหรับปี 2562 กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 354.20 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการกำไรจากการดำเนินงานหักด้วยเงินมัดจำค่าที่ดินสำหรับโครงการใหม่และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

#### กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

สำหรับปี 2562 กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 602.90 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 258.27 ล้านบาท รายการหลักมาจากเงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 500.00 ล้านบาท ถึงแม้จะมีเงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 250.00 ล้านบาท

#### กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

สำหรับปี 2562 กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 351.67 ล้านบาท รายการหลักมาจากเงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน บุคคลภายนอก และจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม จำนวน 814.23 ล้านบาท 230.00 ล้านบาท และ 814.23 ล้านบาท ตามลำดับ ถึงแม้จะมีเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้จำนวน

686.21 ล้านบาท และเงินสตริบจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก 240.00 ล้านบาท

### คำตอบแทนผู้สอบบัญชี

บริษัทโดยคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติของผู้สอบบัญชีโดยคำนึงถึงความเป็นอิสระ ความเหมาะสม การปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ และการไม่มีความสัมพันธ์หรือมีส่วนได้เสียหรือรายการที่อาจก่อให้เกิดมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท บริษัทย่อย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบยังได้พิจารณากำหนดจำนวนเงินค่าสอบบัญชีในแต่ละปีให้มีความเหมาะสมกับขอบเขตของการสอบบัญชี โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะนำเสนอผู้สอบบัญชีที่มีคุณสมบัติเหมาะสม พร้อมทั้งจำนวนเงินค่าสอบบัญชี ให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณานำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดจำนวนค่าสอบบัญชีในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี

ในรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีคือ บริษัท เออีเอ็นเอส ออดิท จำกัด สำหรับการสอบบัญชีงบการเงินเท่ากับ 3.96 ล้านบาท

# รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อหน้าที่และความรับผิดชอบดูแลกิจการบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี การกำกับดูแลงบการเงินและสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี มีข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน เปิดเผยอย่างเพียงพอ งบการเงินได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายการบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอและใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง รวมถึงจัดให้มีและดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้เชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงิน การดูแลรักษาทรัพย์สินมีระบบการป้องกันที่ดีไม่มีรายการทุจริตหรือมีการดำเนินการที่ผิดปกติรายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์เป็นรายการจริงทางการเงินการดำเนินงานเป็นธุรกิจปกติทั่วไปอย่างสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุด รวมทั้งมีการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัทแล้ว และได้รายงานความเห็นเกี่ยวกับเรื่องนี้ในรายงานคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งปรากฏในรายงานประจำปี

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถให้ความมั่นใจอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ซึ่งผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ได้ตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป และแสดงความเห็นว่างบการเงินแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



(นายรณกร รนกริทธิ์)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



(นายชุตติ เล็กยิม)  
ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการเงิน

บริษัท ออกล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562



**ANS Audit Co., Ltd.**  
100/72, 22<sup>nd</sup> Floor,  
100/2 Vongvanij Building B, Rama 9 Rd.,  
Huaykwang, Bangkok 10310, Thailand

Main +66 (0)2 645 0109  
Fax +66 (0)2 645 0110  
www.ans.co.th

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้น บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของ บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุด ตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

## การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

### ความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามนโยบายการบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญที่สุดในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและเป็นตัวชี้วัดหลักในแง่ผลการดำเนินงานที่ผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ ประกอบกับกลุ่มบริษัทมีจำนวนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมากและมีความหลากหลาย เช่น มีส่วนลดพิเศษและรายการส่งเสริมการขายต่างๆ แนนท้ายสัญญา ซึ่งมีผลต่อการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

### วิธีการตอบสนองความเสี่ยงโดยผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท และปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบดังต่อไปนี้

- ก) ทำความเข้าใจระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวกับวงจรรายได้และการรับเงิน นโยบายการส่งเสริมการขาย และการอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้อง
- ข) ตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา เอกสารแนบท้ายสัญญา และเป็นไปตามนโยบายการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท รวมถึงตรวจสอบจำนวนเงินกับสัญญาและหลักฐานประกอบการรับเงิน
- ค) กระบทยอดจำนวนยูนิตที่รับรู้รายได้ตลอดรอบระยะเวลาบัญชีกับจำนวนยูนิตที่โอนกรรมสิทธิ์ และตรวจสอบจำนวนยูนิตที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์กับเอกสารกรรมสิทธิ์ตัวจริงและ/หรือหนังสือยืนยันยอดจากธนาคารสำหรับเอกสารกรรมสิทธิ์ที่เก็บโดยธนาคาร
- ง) สอบทานรายการปรับปรุงรายได้ที่เกิดขึ้นภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี รวมถึงการส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง
- จ) วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย (Disaggregated data) เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการรายได้ตลอดรอบระยะเวลาบัญชี





## การแสดงผลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและที่ดินรอการพัฒนา

### ความเสี่ยง

ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มียอดคงเหลือของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 4,175.29 ล้านบาท และ 4,154.84 ล้านบาท ตามลำดับ และที่ดินรอการพัฒนาในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 614.02 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน โดยแสดงผลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่ราคาอาจจะต่ำกว่า การประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและที่ดินรอการพัฒนาขึ้นอยู่กับการประมาณการราคาขายและประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ความไม่แน่นอนของประมาณการดังกล่าวจะส่งผลต่อการประเมินมูลค่าตามบัญชีของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและที่ดินรอการพัฒนา การประมาณการราคาขายและประมาณการต้นทุนขึ้นอยู่กับเงื่อนไขสภาพตลาด การแข่งขัน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนกู้ยืม รวมถึงแผนดำเนินงานก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จ การประมาณการดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร ซึ่งขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยและสมมติฐานต่างๆ

### วิธีการตอบสนองความเสี่ยงโดยผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการแสดงผลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทฯ และปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบ ดังต่อไปนี้

- ก) ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการควบคุมภายในเกี่ยวกับการตั้งราคาขายของโครงการ นโยบายการส่งเสริมการขาย การประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต การจ่ายเงินค่าก่อสร้าง การตรวจรับมอบงาน และการอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้อง
- ข) เปรียบเทียบราคาขายที่ผู้บริหารกำหนด กับราคาขายของคู่แข่งที่มีโครงการอยู่ในพื้นที่เดียวกันหรือใกล้เคียง
- ค) ตรวจสอบราคาขายที่เกิดขึ้นภายหลังรอบระยะเวลาบัญชี รวมถึงการส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง
- ง) ตรวจสอบจำนวนเงินกับสัญญาก่อสร้างและ/หรือเอกสารประกอบการจ่ายเงิน
- จ) ตรวจสอบมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากรายงานประเมินราคาทรัพย์สินสำหรับโครงการที่รอการพัฒนาและ/หรือมีการขายระยะเวลานานกว่าที่กำหนด โดยพิจารณาวัตถุประสงค์ของรายงาน ข้อสมมติฐานและวิธีที่ผู้ประเมินเลือกใช้ รวมถึงจัดทำการประเมินความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่ผ่านมาของผู้ประเมิน



## ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องบ่งการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่า ข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อให้ผู้มีหน้าที่กำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

## ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบ่งการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดคล้องดูแลกระบวนการ ในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือ ความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้



ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า



ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความ  
เป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่า  
เหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้  
ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีความสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบ  
การเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่อง  
เหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือใน  
สถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำ  
ดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสีย  
สาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(นายยุทธพงษ์ เชื้อเมืองพาน)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9445

บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด

กรุงเทพฯ 25 กุมภาพันธ์ 2563

บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุ	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	398,754,242	295,790,245	367,770,644
เงินลงทุนชั่วคราว	7	251,575,674	1,391,094	251,575,674
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	5, 8	182,075,386	93,005,798	281,103,629
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	5, 9	112,846,739	157,247,783	131,959,096
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	83,000,000
เงินมัดจำที่ดิน	35, 1	865,990,000	165,000,000	865,990,000
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ	10, 22, 25	4,175,286,620	4,020,187,618	4,154,838,596
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		2,554,531	-	2,554,531
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>5,989,083,192</b>	<b>4,732,622,540</b>	<b>6,138,792,170</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีภาระผูกพัน	11, 24	54,395,202	54,242,092	54,395,202
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	5	516,187,436	449,539,571	628,530,000
เงินลงทุนในการร่วมค้า	12	5,806,592	12,361,800	73,619,100
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	42,229,180
ที่ดินรอการพัฒนา	19	614,020,445	614,020,445	614,020,445
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	14	305,916,947	-	-
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	15	72,125,113	90,581,547	68,607,159
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	16	9,104,288	7,930,310	8,513,340
สินทรัพย์ทางการเงินที่ได้รับการดัดบัญชี - สุทธิ	17	27,807,751	30,048,275	7,181,793
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	18	37,172,896	19,057,374	34,944,098
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>1,642,536,670</b>	<b>1,277,781,414</b>	<b>1,532,040,317</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>7,631,619,862</b>	<b>6,010,403,954</b>	<b>7,670,832,487</b>

บริษัท ออริส อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

		หน่วย : บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2562	2561	2562	2561
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	19	400,000,000	395,956,621	400,000,000	395,956,621
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	20	572,563,610	326,749,352	484,861,464	299,349,996
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	21	3,395,577	2,879,760	3,120,817	2,812,808
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	22	1,649,736,285	1,507,928,582	1,649,736,285	1,507,928,582
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	23	160,000,000	150,000,000	160,000,000	150,000,000
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	24	583,881,937	338,229,378	583,881,937	338,229,378
รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า		827,348,121	1,026,605,698	827,348,121	1,019,965,698
เงินรับล่วงหน้าค่าที่ดิน	5	354,300,000	155,000,000	354,300,000	155,000,000
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		62,224,962	81,803,887	61,917,912	79,874,004
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>4,613,450,492</b>	<b>3,985,153,278</b>	<b>4,525,166,536</b>	<b>3,949,117,087</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		20,470,875	8,379,013	19,333,881	8,379,013
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน - สุทธิ	21	23,120,169	10,121,970	6,870,263	9,991,080
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	22	152,178,420	614,972,237	152,178,420	614,972,237
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก - สุทธิ	25	111,570,969	-	111,570,969	-
หุ้นกู้ - สุทธิ	24	687,152,312	583,164,089	687,152,312	583,164,089
ประมาณการหนี้สินจากการรับประทัยรายได้ค่าเช่า		15,806,394	28,207,211	15,806,394	28,207,211
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	26	18,633,187	6,869,082	18,379,063	6,818,916
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		9,215,128	1,065,100	9,215,128	1,065,100
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>1,038,147,454</b>	<b>1,252,778,702</b>	<b>1,020,496,430</b>	<b>1,252,597,646</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>5,651,597,946</b>	<b>5,237,931,980</b>	<b>5,545,662,966</b>	<b>5,201,714,733</b>





บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมวดหมู่	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>ส่วนของผู้อถือหุ้น</b>				
ทุนเรือนหุ้น	27			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 560.000.000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	560.000.000	560.000.000	560.000.000	560.000.000
หุ้นที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 560.000.000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	560.000.000		560.000.000	
หุ้นสามัญ 410.000.000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		410.000.000		410.000.000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	27			
ส่วนเกินจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน				
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว				
สำรองตามกฎหมาย	28			
ยังไม่ได้จัดสรร				
รวมส่วนของผู้อถือหุ้นบริษัทใหญ่				
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม				
รวมส่วนของผู้อถือหุ้น				
รวมหนี้สินและส่วนของผู้อถือหุ้น				



บริษัท ออกลี อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุ	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
2. 3. 5. 30. 31				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,347,026,690	1,938,613,229	2,320,692,229	1,938,613,229
รายได้จากการให้บริการ	48,167,982	203,402,997	-	67,804,148
รายได้ค่านายหน้าจากการขายที่ดิน	442,509,009	117,950,746	442,509,009	240,714,335
รายได้เงินปันผล	13	-	18,999,539	-
รายได้สิ้น	80,513,282	42,589,503	103,532,390	52,258,244
รวมรายได้	2,918,216,963	2,302,556,475	2,885,733,167	2,299,389,956
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,553,137,667	1,269,357,557	1,535,160,601	1,269,357,557
ต้นทุนการให้บริการ	30,055,190	78,756,264	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	328,216,453	281,566,595	325,724,539	282,329,872
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	250,265,778	188,744,379	244,674,452	184,340,976
รวมค่าใช้จ่าย	2,161,675,088	1,818,424,795	2,105,559,592	1,736,028,405
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า				
ต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	756,541,875	484,131,680	780,173,575	563,361,551
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	12	(60,634,015)	(11,221,895)	-
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	695,907,860	472,909,785	780,173,575	563,361,551
ต้นทุนทางการเงิน	(60,819,208)	(35,686,426)	(95,408,741)	(35,768,444)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	635,088,652	437,223,359	684,764,834	527,593,107
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	17	(134,000,021)	(127,832,841)	(109,488,683)
กำไรสำหรับปี	501,088,631	343,414,613	556,931,993	418,104,424
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปในกำไรหรือขาดทุน				
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์ของพนักงาน - สุทธิภาษี	(3,902,383)	1,302,840	(3,902,383)	1,302,840
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	497,186,248	344,717,453	553,029,610	419,407,264
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	501,091,313	343,417,444	556,931,993	418,104,424
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(2,682)	(2,831)	-	-
	501,088,631	343,414,613	556,931,993	418,104,424
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	497,188,930	344,720,284	553,029,610	419,407,264
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(2,682)	(2,831)	-	-
	497,186,248	344,717,453	553,029,610	419,407,264
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.98	0.84	1.09	1.02
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก				
ที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว (หุ้น)	510,273,973	410,000,000	510,273,973	410,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

10

งานแสดงการยี่สิบสี่ชั่วโมงของผู้อยู่ใน  
บริษัท ขอสส์ อินทปป์ได้ สืบสวนพบว่า จักัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

[illegible]

หมายเหตุประกอบงบการเงินนี้เป็นส่วนหนึ่งของการเงิน

บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ									
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว สำรองตามกฎหมาย	กำไรสะสม		กำไรขาดทุนที่เกิดขึ้น		รวม	
				กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ		
28	410,000,000	-	5,020,158	87,372,859	-	-	-	502,393,017	
29	-	-	20,905,221	(20,905,221)	-	-	-	-	-
	-	-	-	(60,024,000)	-	-	-	(60,024,000)	
	-	-	-	418,104,424	-	1,302,840	1,302,840	419,407,264	
	-	-	-	1,302,840	-	(1,302,840)	(1,302,840)	-	-
	410,000,000	-	25,925,379	425,850,902	-	-	-	861,776,281	
27	150,000,000	585,000,000	-	-	-	-	-	735,000,000	
27	-	(24,636,370)	-	-	-	-	-	(24,636,370)	
28	-	-	27,846,600	(27,846,600)	-	-	-	-	-
	-	-	-	556,931,993	-	(3,902,383)	(3,902,383)	553,029,610	
	-	-	-	(3,902,383)	-	3,902,383	3,902,383	-	-
	560,000,000	560,363,630	53,771,979	951,033,912	-	-	-	2,125,169,521	

KL

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน :				
กำไรสำหรับปี	501,088,631	343,414,613	556,931,993	418,104,424
ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย):				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	(25,723)	(9,815)	(25,723)	(9,815)
กำไรจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว	(158,857)	(339,766)	(158,857)	(339,766)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	60,634,015	11,221,895	-	-
ตัดกำไรระหว่างกันของรายได้ค่านายหน้าจากการขายที่ดินให้การร่วมค้า	-	122,763,589	-	-
ตัดขาดทุนดอกเบี้ยระหว่างกันจากการให้กู้ยืมเงินระยะยาว	(22,296,672)	-	-	-
รายได้เงินปันผล	-	-	(18,999,539)	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	49,072,558	51,079,626	48,247,749	50,655,905
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ถาวร	1,569,083	-	1,569,083	-
(กำไร)ขาดทุนจากการจัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	(599,952)	4,964,802	(599,952)	4,903,295
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	6,886,126	3,201,349	6,682,168	3,202,983
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันรายได้ค่าเช่า	-	31,446,056	-	31,446,056
รายได้ดอกเบี้ย	(7,536,332)	(7,585,178)	(20,971,082)	(7,373,639)
กำไรจ่ายดอกเบี้ยจ่าย	60,819,208	35,686,426	95,408,741	35,768,444
กำไรจ่ายภาษีเงินได้	134,000,021	93,808,746	127,832,841	109,488,683
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	783,452,106	689,652,343	795,917,422	645,846,570
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(88,925,812)	(58,306,647)	(199,636,056)	(48,969,289)
สินทรัพย์ในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	44,401,046	(59,177,808)	55,929,898	(72,526,736)
เงินมัดจำค่าที่ดินและห้องชุด	(768,530,000)	(318,995,021)	(768,530,000)	(315,300,000)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	559,939,922	498,037,833	541,921,768	532,808,990
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(2,554,531)	-	(2,554,531)	-
ที่ดินรอการพัฒนา	-	(154,391,952)	-	(154,391,952)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(23,164,792)	(1,436,581)	(82,562)	(1,378,581)
การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	173,347,522	154,703,146	185,392,521	135,498,597
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(214,974,573)	278,542,932	(208,334,573)	271,902,932
เงินรับล่วงหน้าค่าที่ดิน	199,300,000	155,000,000	199,300,000	155,000,000
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	12,091,862	8,379,013	10,944,868	8,379,013
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	8,150,028	1,065,100	8,150,028	1,065,100
เงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงาน	682,532,778	1,193,072,358	618,418,783	1,157,934,644
จ่ายชำระหนี้สินจากการรับประกันรายได้ค่าเช่า	(12,400,817)	(9,608,304)	(12,400,817)	(9,608,304)
ดอกเบี้ยรับ	12,452,492	1,008,829	2,372,707	787,427
จ่ายดอกเบี้ย	(177,860,634)	(141,035,601)	(212,450,167)	(141,117,619)
จ่ายภาษีเงินได้	(150,506,602)	(56,386,501)	(146,511,270)	(49,419,320)
เงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	354,197,217	987,050,781	249,429,236	958,576,828

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

13

บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน :				
เงินลงทุนระยะสั้นที่ติดการกำกับเพิ่มขึ้น	-	(33,100,902)	-	(33,100,902)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	250,000,000	268,000,000	250,000,000	268,000,000
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนชั่วคราว	(500,000,000)	(200,000,000)	(500,000,000)	(200,000,000)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	950,000	8,000,000	1,000,000
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(83,000,000)	(9,000,000)
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(98,430,000)	(372,300,000)	(98,430,000)	(372,300,000)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(63,419,400)	-	(63,419,400)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(10,749,475)	(21,749,925)
เงินปันผลรับ	-	-	18,999,539	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(217,012,206)	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวร	(38,314,470)	(58,166,895)	(35,324,864)	(58,031,440)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	3,800,000	1,786,200	3,800,000	1,786,200
เงินสดจ่ายซื้อที่ดินทรัพย์สินไม่มีตัวตน	(2,946,290)	(4,263,389)	(2,508,615)	(4,091,064)
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในการลงทุน	(602,902,966)	(460,514,386)	(449,213,415)	(490,906,531)

NK



บริษัท ออลส์ อินส์ไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน :

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินสดจ่ายหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน	(2,879,761)	(1,319,822)	(2,812,808)	(1,299,215)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	240,000,000	150,000,000	240,000,000	150,000,000
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	(230,000,000)	(225,000,000)	(230,000,000)	(225,000,000)
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(814,227,817)	(1,157,020,950)	(814,227,817)	(1,157,020,950)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	111,506,900	-	111,506,900	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	80,000,000	-	130,000,000
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	(80,000,000)	-	(130,000,000)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	686,206,730	736,344,189	686,206,730	736,344,189
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินหุ้นกู้	(349,300,000)	-	(349,300,000)	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนหุ้นสามัญ	735,000,000	-	735,000,000	-
ค่าใช้จ่ายทางตรงเกี่ยวกับการจำหน่ายหุ้นเพิ่มทุน	(24,636,370)	-	(24,636,370)	-
เงินปันผลจ่าย	-	(60,024,000)	-	(60,024,000)
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่ใช่เจ้าของควบคุมเพิ่มขึ้น	64	75	-	-
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)ในกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>351,669,746</b>	<b>(557,020,508)</b>	<b>351,736,635</b>	<b>(556,999,976)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ</b>	<b>102,963,997</b>	<b>(30,484,113)</b>	<b>151,952,456</b>	<b>(89,329,679)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันต้นปี</b>	<b>295,790,245</b>	<b>326,274,358</b>	<b>215,818,188</b>	<b>305,147,867</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี</b>	<b>398,754,242</b>	<b>295,790,245</b>	<b>367,770,644</b>	<b>215,818,188</b>
<b>ข้อมูลเพิ่มเติม</b>				
เจ้าหนี้ซื้อทรัพย์สินเพิ่มขึ้น(ลดลง)ระหว่างปี	67,793,403	4,479,957	(4,538,352)	4,316,782
ดอกเบี้ยจ่ายที่รวมเป็นต้นทุนโครงการในระหว่างปี	130,132,232	108,993,397	130,132,232	108,993,397
ต้นทุนทางการเงินรอตัดบัญชีที่รวมเป็นต้นทุนโครงการในระหว่างปี	33,719,823	37,118,930	33,719,823	37,118,930
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้น				
จากการโอนเงินมัดจำค่าที่ดิน	67,540,000	338,635,021	67,540,000	334,940,000
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้น				
จากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	483,646,869	2,539,658,172	483,646,869	2,539,658,172
ค่าเสื่อมราคาที่ดินที่ถือเป็นต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,416,557	-	-	-

MC

บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

## 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้จดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทตามกฎหมายไทยเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2556 และบริษัทฯ ได้จดทะเบียนแปรสภาพนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จาก “บริษัท จำกัด” เป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2558 โดยประกอบธุรกิจซื้อ ขาย ที่ดิน พัฒนาที่ดิน หมู่บ้านจัดสรร รวมถึงธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท โดยมีที่อยู่มากที่สุดที่จดทะเบียน ตั้งอยู่เลขที่ 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้น 18 ถนนสุขุมวิท แขวง บางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร

## 2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทย (“มาตรฐานการรายงานทางการเงิน”) รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”) และกฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

การแสดงรายการในงบการเงิน ได้ทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 11 ตุลาคม 2559 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินของบริษัทฯ ได้จัดทำเป็นภาษาไทย และมีหน่วยเงินตราเป็นบาท ซึ่งการจัดทำงบการเงินดังกล่าวเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานในประเทศ ดังนั้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นโดยแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้ในการประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวข้อง สินทรัพย์หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยต่างๆที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สถานการณ์แวดล้อมนั้น ซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้นผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับปรุงประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับปรุงประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคต หากการปรับปรุงประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต



### เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวม ประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) บริษัทย่อยของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ประเทศที่จัดตั้ง และสถานที่ หลักของธุรกิจ	ลักษณะของธุรกิจ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
			2562	2561
บริษัท ไทย ดี เวียลเอสเค จำกัด	ไทย	ให้บริการเป็นตัวแทนการขาย และ นายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00
บริษัท ออลส์ หรือเพอร์ดี เชอร์วิส จำกัด	ไทย	บริหารนิติบุคคลอาคารชุด	99.00	99.00
บริษัท ไรส์ เอสเค จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100.00	100.00
บริษัท ออลส์ ลักซ์ วัน จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97	99.97
บริษัท ออลส์ รีเทล 1 จำกัด	ไทย	ประกอบกิจการห้างสรรพสินค้า พลาซ่า พื้นที่ให้เช่าเพื่อการค้า	100.00	-

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทในระหว่างปีปัจจุบันแสดงในหมายเหตุ 13

- ข) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ค) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกับของบริษัทฯ
- ง) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- จ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม
- ฉ) บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน



## มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

### ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในปี 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาทำเทียบกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้ – รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสิทธิ์จากลูกค้า

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงถึงตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลยพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

HK

บริษัทและบริษัทย่อยนำมาตราฐานรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญ ต่องบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ทั้งนี้ได้มีการจัดประเภทรายการบางรายการในงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้ เพื่อการเปรียบเทียบโดยไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้น ตามที่ได้รายงานไว้

หน่วย : บาท		
งบการเงินรวม		
ตามมาตรฐานการ		
ตามนโยบายการ	จัดประเภทตาม	รายงานทางการเงิน
บัญชีเดิม	มาตรฐานใหม่	ฉบับที่ 15

**งบแสดงฐานะทางการเงิน**
**ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561**

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	-	157,247,785	157,247,785
ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า	157,247,785	(157,247,785)	-
<b>งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>			
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561</b>			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,978,023,999	(39,410,770)	1,938,613,229
รายได้จากการให้บริการ	204,405,171	(1,002,174)	203,402,997
ค่าใช้จ่ายในการขาย	321,979,539	(40,412,944)	281,566,595

หน่วย : บาท		
งบการเงินเฉพาะกิจการ		
ตามมาตรฐานการ		
ตามนโยบายการ	จัดประเภทตาม	รายงานทางการเงิน
บัญชีเดิม	มาตรฐานใหม่	ฉบับที่ 15

**งบแสดงฐานะทางการเงิน**
**ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561**

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	-	187,888,994	187,888,994
ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า	187,888,994	(187,888,994)	-
<b>งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>			
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561</b>			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,978,023,999	(39,410,770)	1,938,613,229
รายได้จากการให้บริการ	68,806,322	(1,002,174)	67,804,148
ค่าใช้จ่ายในการขาย	322,742,816	(40,412,944)	282,329,872

รายการจัดประเภทข้างต้นมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า – บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยหรือจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางนิติบุคคลของอาคารชุดพักอาศัย โดยจ่ายแทนลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยพิจารณาว่ารายการเหล่านี้เป็นสิ่งที่ตอบแทนที่จ่ายให้ลูกค้า ดังนั้นจึงต้องบันทึกรายการดังกล่าวหักจากมูลค่ายุติ ได้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จากเดิมที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย

#### ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ดังกล่าวได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐานจำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

##### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

##### มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

##### การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงผลรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาปฏิบัติ



### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

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

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน โดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

บริษัทฯ และบริษัทย่อยคาดว่าจะนำมาตรฐานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติโดยรับรู้ผลกระทบสะสมจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติใช้ครั้งแรก ณ วันที่ 1 มกราคม 2563

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยคาดว่าจะการนำมาตรฐานการบัญชีดังกล่าวมาใช้ จะมีผลกระทบต้องบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 คือ สินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีจำนวนเพิ่มขึ้นรวมทั้งสิ้นประมาณ 93.37 ล้านบาท และเฉพาะของบริษัทฯ ประมาณ 84.17 ล้านบาท

### 3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

#### การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุด รับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการโอนอำนาจการควบคุมให้แก่ผู้ซื้อ กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดและได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว รายได้จากการขายดังกล่าวแสดงมูลค่าตามราคาในสัญญาซื้อขายสุทธิจากส่วนลด

รายได้จากการให้บริการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด รายได้จากการให้บริการเป็นตัวแทน และนายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์ รับรู้เป็นรายได้เมื่อให้บริการแล้วเสร็จตามสัญญา

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามสัดส่วนของเวลา

เงินปันผลรับรู้เป็นรายได้เมื่อบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายบันทึกรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

#### ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุด บันทึกตามต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดของโครงการที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง) โดยแบ่งสรรต้นทุนให้แก่บ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุด ตามเกณฑ์มูลค่าขายและเกณฑ์พื้นที่ และรับรู้เป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย





### ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการซื้อขายของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

### เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อทวงถามถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด

### เงินลงทุน

- ก) เงินลงทุนระยะสั้น ประกอบด้วย ตัวเงิน เงินฝากประจำธนาคารซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาเกินกว่า 3 เดือนนับจากวันฝาก หรือวันที่ลงทุนแต่ไม่เกิน 1 ปี หรือเงินฝากประจำธนาคารที่มีกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน แต่บริษัทและบริษัทย่อยมีความตั้งใจที่ฝากต่อเมื่อครบกำหนดเพื่อการลงทุน
- ข) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า แสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม คำนวณ โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหลักทรัพย์ดังกล่าว ณ วันที่ในรายงาน บริษัทฯ บันทึกกำไรขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในกำไรขาดทุน
- ค) เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย
- ง) เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหักค่าเพื่อการซื้อขาย (ถ้ามี)

บริษัทฯ คำนวณราคาทุนของหลักทรัพย์ที่จำหน่ายในระหว่างปี โดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

### การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทและบริษัทย่อยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทและบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น



ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

#### ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นแสดงในมูลค่าที่จะได้รับ ค่าเผื่อนี้ตั้งโดยจะสูญประมาณจากหนี้ที่คาดว่าจะเก็บเงินไม่ได้ โดยอาศัยประสบการณ์การชำระเงินในอดีตและการสอบทานสถานะของลูกหนี้ที่คงค้างอยู่ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

#### ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายคือโครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณแล้วแต่ราคาใดต่ำกว่า

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ เป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขายโดยประมาณ

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละ โครงการ รวมต้นทุนจากการได้มาค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืมและ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

#### ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาในอนาคตแสดงในราคาทุนเฉพาะเจาะจง หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน

#### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการสูญค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์ตามอายุสัญญาเช่าที่ดิน

	อายุการให้ประโยชน์ (จำนวนปี)
สิทธิการเช่า	29
อาคาร	29 

อาคารระหว่างก่อสร้าง และสินทรัพย์ระหว่างติดตั้งแสดงด้วยราคาทุนและยังไม่คิดค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

### ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์

ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการค้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้ :-

	อายุการให้ประโยชน์ (จำนวนปี)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	5
ห้องตัวอย่างและสำนักงานขาย	4, 5 หรือ ตามอายุสัญญาเช่า
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	3, 5 หรือ ตามอายุสัญญาเช่า
แบบจำลอง	5
ยานพาหนะ	4 - 5

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตจากการใช้สินทรัพย์อย่างต่อเนื่องหรือจำนวนที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์นั้นแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ราคาตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน รายจ่ายเกี่ยวกับการต่อเติม การต่ออายุ หรือการปรับปรุงสินทรัพย์ให้ดีขึ้น ซึ่งทำให้ราคาเปลี่ยนแปลงในปัจจุบันของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างเป็นสาระสำคัญจะรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ ส่วนค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษารับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดขึ้น

กำไรขาดทุนจากการจำหน่าย ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จะคำนวณจากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และบันทึกเป็นกำไรขาดทุนจากการดำเนินงาน

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ ถูกทบทวนอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

### ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

### สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

โปรแกรมคอมพิวเตอร์ แสดงในราคาทุนหลังหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการค้อยค่า (ถ้ามี) ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้งาน โดยประมาณ 3 ถึง 10 ปี



### สัญญาเช่าการเงิน

สัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนให้ผู้เช่าทรัพย์สิน จะถูกจัดเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินถูกบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า โดยจำนวนเงินที่ต้องจ่ายแต่ละครั้งจะแบ่งเป็นเงินส่วนของหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้าง ยอดคงเหลือของภาระผูกพันตามสัญญาเช่าการเงินจะถูกบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า ทรัพย์สินที่จัดหาโดยสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งาน โดยประมาณของทรัพย์สินนั้น

### สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ตกอยู่กับผู้ให้เช่าทรัพย์สิน จัดเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุน โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

### ผลประโยชน์ของพนักงาน

#### ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น

บริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

#### ผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน – โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานส่วนที่เป็นเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุการทำงานของพนักงาน โดยการประมาณจำนวนเงินผลประโยชน์ในอนาคตที่พนักงานจะได้รับจากการทำงานให้กับบริษัทตลอดระยะเวลาทำงานถึงปีเกษียณอายุงานในอนาคตตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยผลประโยชน์ดังกล่าวได้ถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน อัตราคิดลดใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเป็นอัตราอ้างอิงเริ่มต้น การประมาณการหนี้สินดังกล่าวคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method)

เมื่อข้อสมมติที่ใช้ในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยมีการเปลี่ยนแปลง บริษัทรับรู้ผลกำไรขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดรายการ

### ประมาณการหนี้สิน

บริษัทฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และบริษัท สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ สินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก เมื่อมีปัจจัยสนับสนุนว่าจะได้รับคืนแน่นอน



## ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

### ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐโดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับสมดุลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

### กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและเรียกชำระแล้วในระหว่างปี

## 4. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้





## รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

### การระบุภาระที่ต้องปฏิบัติ

ในการระบุภาระที่ต้องปฏิบัติในการส่งมอบสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าสินค้าหรือบริการแต่ละรายการถือเป็นภาระที่แยกจากกันหรือไม่ กล่าวคือ กิจกรรมจะบันทึกสินค้าหรือบริการแต่ละรายการแยกจากกัน ก็ต่อเมื่อสินค้าหรือบริการดังกล่าวสามารถระบุได้ว่าแยกจากสินค้าหรือบริการอื่นในสัญญา และลูกค้าได้รับประโยชน์จากสินค้าหรือบริการนั้น

### การกำหนดจังหวะเวลาของการรับรู้รายได้

ในการกำหนดจังหวะเวลาของการรับรู้รายได้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าภาระที่ต้องปฏิบัตินั้นเสร็จสิ้นตลอดช่วงเวลาหนึ่งหรือเสร็จสิ้น ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ทั้งนี้ กิจกรรมจะรับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งต่อไปนี้

- ลูกค้าได้รับและใช้ประโยชน์จากผลของการปฏิบัติงานของกิจการในขณะที่กิจการปฏิบัติงาน
- การปฏิบัติงานของกิจการก่อให้เกิดสินทรัพย์ที่ลูกค้าควบคุมในขณะที่สร้างสินทรัพย์ดังกล่าว หรือ
- การปฏิบัติงานของกิจการ ไม่ก่อให้เกิดสินทรัพย์ที่กิจการสามารถนำไปใช้ประโยชน์อื่นได้ และกิจการมีสิทธิในการรับชำระสำหรับการปฏิบัติงานที่เสร็จสิ้นถึงปัจจุบัน

ในกรณีที่ไม่มีเงื่อนไขข้างต้น กิจกรรมจะรับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าภาระที่ต้องปฏิบัตินั้นได้เสร็จสิ้นลงเมื่อใด

ในการคำนวณรายได้ที่รับรู้ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่ง ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการวัดระดับความก้าวหน้าของงานเพื่อให้สะท้อนถึงผลการปฏิบัติงานของกิจการตามภาระที่ต้องปฏิบัติให้เสร็จสิ้น

### การประมาณการต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทฯ ต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

### ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทฯ จะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญ หรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้น จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

KK

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือ รวมถึงต้นทุนการรีดถอน เมื่อเลิกใช้งานของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการค้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการค้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

### ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการค้อยค่าของส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลา และบันทึกขาดทุนจากการค้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

### สินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชี

บริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภายในและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

### สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่ให้เช่าหรือเช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

### ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเกษียณ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น





## 5. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่บริษัทฯ มีกับบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกควบคุมโดยบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม หรือมีผู้ถือหุ้นหรือกรรมการร่วมกันกับบริษัทฯ ดังนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ไทย ดี เวลล์ เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท ออลส์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท ไรส์ เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท ออลส์ ลักซ์ วัน จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท ออลส์ รีเทล 1 จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท ออลส์ อินสไปร์-ซูซิเออร์ สุขุมวิท 50 จำกัด	การร่วมค้า
บริษัท เอเอชเจ เอ็กมัย จำกัด	การร่วมค้า
บริษัท เอจี ทองหล่อ 16 จำกัด*	การร่วมค้า

\*เดิมชื่อ บริษัท เอจี ทองหล่อ 12 จำกัด

บริษัทฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีความเกี่ยวข้องกันทั้งโดยทางตรงและโดยทางอ้อมในหุ้นสามัญและ/หรือเป็นกรรมการชุดเดียวกัน ผลของรายการดังกล่าวได้แสดงไว้ในงบการเงินตามมาตรฐานที่ตกลงร่วมกันโดยบริษัทฯ และบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านี้ บริษัทฯ มีรายการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

หน่วย : บาท			
งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะ กิจการ	
2562	2561	2562	2561

รายการระหว่างบริษัทฯ กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

บริษัทย่อย

รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	9,631,087	9,992,471
รายได้เงินปันผล	-	-	18,999,539	-
ดอกเบี้ยรับ	-	-	1,322,137	9,863
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-	-	15,017,355	11,630,923
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	90,411

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>การร่วมค้า</b>				
รายได้ค่านายหน้า	3,778,893	-	-	-
รายได้ค่านายหน้าจากการขายที่ดิน	-	117,950,746	-	240,714,335
รายได้ค่าเช่า	2,212,308	8,317,472	2,212,308	8,317,472
รายได้ค่าบริการจัดการ	34,721,520	12,619,532	34,721,520	12,619,532
ดอกเบี้ยรับ	4,934,495	5,274,321	17,247,402	5,274,321
ดอกเบี้ยจ่าย	-	144,658	-	144,658
<b>กรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	9,782,636	-	9,782,636

บริษัทฯ มีรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันข้างต้น โดยใช้ราคาทุนบวกกำไรและตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน และรายได้เงินปันผลใช้ราคาตามที่ประกาศจ่ายโดยบริษัทฯ

**คำตอบแทนแก่ผู้บริหารสำคัญ**
**คำตอบแทนแก่ผู้บริหารสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:**

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
ผลประโยชน์ระยะสั้น	29,366,252	26,981,490
ผลประโยชน์เมื่อถูกเลิกจ้าง	2,733,132	759,342
<b>รวม</b>	<b>32,099,384</b>	<b>27,740,832</b>



ณ วันที่ 31 ธันวาคม ยอดคงเหลือของรายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญ สรุปได้ดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>รายได้ค้างรับ</b>				
บริษัท ไทย ดี รีเทลเอสเตท จำกัด	-	-	612,523	2,702,927
<b>ลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัท ไทย ดี รีเทลเอสเตท จำกัด	-	-	53,500	-
บริษัท ไรส์ เอสเตท จำกัด	-	-	40,990	182,320
บริษัท ออลส์ รีเทล 1 จำกัด	-	-	150,000,000	-
บริษัท ออลส์ อินสไพร์-ฮูซิเออร์				
สุขุมวิท 50 จำกัด	52,061	20,293	52,061	20,293
บริษัท เอเอชเจ เอกมัย จำกัด	33,555	-	33,555	-
บริษัท เอเจ เจริญนคร จำกัด	8,330,132	-	8,330,132	-
<b>รวมลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>	<b>8,415,748</b>	<b>20,293</b>	<b>158,510,238</b>	<b>202,613</b>
<b>ดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
(หมุนเวียน)				
บริษัท ไรส์ เอสเตท จำกัด	-	-	-	9,863
บริษัท ออลส์ รีเทล 1 จำกัด	-	-	1,207,726	-
<b>รวมดอกเบี้ยค้างรับ</b>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมุนเวียน)	-	-	1,207,726	9,863
<b>ดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
(ไม่หมุนเวียน)				
บริษัท ออลส์ อินสไพร์-ฮูซิเออร์				
สุขุมวิท 50 จำกัด	11,815,207	6,355,233	11,815,207	6,355,233
บริษัท เอเอชเจ เอกมัย จำกัด	12,327,748	540,320	12,327,748	540,320
<b>รวมดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
(ไม่หมุนเวียน)	<b>24,142,955</b>	<b>6,895,553</b>	<b>24,142,955</b>	<b>6,895,553</b>
<b>ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา</b>				
<b>ที่ทำกับลูกค้า</b>				
บริษัท ไทย ดี รีเทลเอสเตท จำกัด	-	-	28,961,931	41,287,868

หน่วย : บาท				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ไรต์ เอสเตท จำกัด	-	-	-	8,000,000
บริษัท ออลดี รีเทล 1 จำกัด	-	-	83,000,000	-
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	83,000,000	8,000,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ออลดี อินสไปร์-ฮูซเฮอร์				
ศูนย์รวมวิท 50 จำกัด	216,460,982	152,737,507	225,630,000	157,800,000
บริษัท เอเอชเจ เอกมัย จำกัด	299,726,454	296,802,064	402,900,000	372,300,000
รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	516,187,436	449,539,571	628,530,000	530,100,000

NK

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม บริษัทฯ มีรายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและ</b>				
<b>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
<b>บริษัทย่อย</b>				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	-	-	8,000,000	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	83,000,000	9,000,000
ลดลงระหว่างปี	-	-	(8,000,000)	(1,000,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	-	-	83,000,000	8,000,000
<b>กรรมการ</b>				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	-	950,000	-	-
ลดลงระหว่างปี	-	(950,000)	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	-	-	-	-
<b>รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและ</b>				
<b>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>	-	-	83,000,000	8,000,000

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันตามเงื่อนไขในสัญญาระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย เงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน มีการคิดอัตราดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราร้อยละ 9 ต่อปี และมีกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 - 12 เดือน

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กรรมการ จำนวน 0.95 ล้านบาท ไม่ได้จัดทำสัญญากู้ยืมเงิน ไม่มีหลักประกันและไม่มี การคิดดอกเบี้ยระหว่างกัน



หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
<b>การร่วมค้า</b>				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	449,539,571	157,800,000	530,100,000	157,800,000
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	98,430,000	372,300,000	98,430,000	372,300,000
ลดลงจากส่วนแบ่งขาดทุน จากผลขาดทุนเกินทุนใน การร่วมค้าระหว่างปี (หมายเหตุ 12)	(31,782,135)	(80,560,429)	-	-
<b>รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน</b>	<b>516,187,436</b>	<b>449,539,571</b>	<b>628,530,000</b>	<b>530,100,000</b>

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันตามเงื่อนไขในสัญญาระหว่างบริษัทฯกับการร่วมค้า เงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน มีการคิดอัตราดอกเบี้ยระหว่างกันให้อัตราร้อยละ 3 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยภายในเดือนสิงหาคม 2565 ถึงเดือนมีนาคม 2566

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>เจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัท ไรส์ เอสเตท จำกัด	-	-	10,330,000	-
บริษัท ออกลิส อินสไพร์-ซูชิเอร์				
สุขุมวิท 50 จำกัด	86,356	1,236,969	86,356	1,236,969
<b>รวมเจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>	<b>86,356</b>	<b>1,236,969</b>	<b>10,416,356</b>	<b>1,236,969</b>
<b>รายได้รับล่วงหน้าค่านายหน้า กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัท ออกลิส อินสไพร์-ซูชิเอร์				
สุขุมวิท 50 จำกัด	7,582,308	11,361,200	-	-
บริษัท เอเอชเจ เอกมัย จำกัด	9,103,648	-	-	-
<b>รวมรายได้รับล่วงหน้าค่านายหน้า กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>	<b>16,685,956</b>	<b>11,361,200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
รายได้รับล่วงหน้าค่าบริหารจัดการ				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ออลส์ อินสไพร์-ซูชิเฮอร์				
สุขุมวิท 50 จำกัด	11,488,625	6,604,468	11,488,625	6,604,468
บริษัท เอเอชเจ เอ็มบี จำกัด	15,480,000	3,096,000	15,480,000	3,096,000
รวมรายได้รับล่วงหน้าค่าบริหารจัดการ				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	26,968,625	9,700,468	26,968,625	9,700,468
เงินรับล่วงหน้าค่าที่ดิน				
บริษัท เอจี ทองหล่อ16 จำกัด	354,300,000	155,000,000	354,300,000	155,000,000

เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2561 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบริษัท เอจี ทองหล่อ16 จำกัด จำนวน 851.88 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินมัดจำค่าที่ดิน จำนวน 155.00 ล้านบาท และมีกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายทั้งหมดภายในเดือนเมษายน 2562

เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2562 บริษัท เอจี ทองหล่อ16 จำกัด ได้ทำข้อตกลงเปลี่ยนแปลงที่ดินที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่ตั้งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในอนาคต และเปลี่ยนแปลงกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และเมื่อวันที่ 18 มกราคม 2562 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับ บริษัท เอจี ทองหล่อ16 จำกัด จำนวน 885.75 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินมัดจำค่าที่ดินเพิ่มเติมจำนวน 199.30 ล้านบาท ณ วันที่ทำสัญญา และมีกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายทั้งหมดภายในเดือนกันยายน 2562

เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 บริษัทฯ ได้ทำข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อเปลี่ยนแปลงกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับการร่วมค้าออกไปอีก 1 ปี เป็นภายในเดือนกันยายน 2563





ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม บริษัทฯ มีรายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
<b>บริษัทย่อย</b>				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	-	-	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	-	50,000,000
ลดลงระหว่างปี	-	-	-	(50,000,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	-	-	-	-
<b>การร่วมค้า</b>				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	-	-	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	80,000,000	-	80,000,000
ลดลงระหว่างปี	-	(80,000,000)	-	(80,000,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	-	-	-	-
<b>รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>	-	-	-	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน มีการคิดอัตราดอกเบี้ยระหว่างกัน ในอัตราร้อยละ 6 ต่อปี และมีกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 - 12 เดือน

#### 6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินสดในมือ	638,199	18,356,770	250,000	18,311,770
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	340,546,982	224,177,998	310,328,207	145,680,120
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	57,194,662	14,314,466	57,192,437	14,241,239
เงินฝากระหว่างทาง	374,399	38,941,011	-	37,585,059
<b>รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด</b>	<b>398,754,242</b>	<b>295,790,245</b>	<b>367,770,644</b>	<b>215,818,188</b>



## 7. เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราว ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
หลักทรัพย์เพื่อค้า - คราสารหนี้	251,575,674	1,391,094

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนชั่วคราวมีดังนี้:

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	1,391,094	69,041,513
ซื้อเงินลงทุนระหว่างปี	500,000,000	200,000,000
ขายเงินลงทุนในระหว่างปี	(249,841,143)	(267,660,234)
การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	25,723	9,815
รวมเงินลงทุนชั่วคราว	251,575,674	1,391,094

ในระหว่างปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯ ได้ขายเงินลงทุนชั่วคราวโดยมีกำไรก่อนภาษีจากการขายเงินลงทุนดังกล่าว ซึ่งแสดงภายใต้รายการ “รายได้อื่น” ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 เป็นจำนวนเงิน 0.16 ล้านบาท และ 0.34 ล้านบาท ตามลำดับ

nk

## 8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ลูกหนี้การค้า	21,017,754	14,320,366	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
รายได้ค้างรับ	-	4,087,158	612,523	6,790,085
ลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8,415,748	20,293	158,510,238	202,613
เงินล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	120,056,525	50,562,292	97,134,996	50,562,292
เงินมัดจำ	22,532,372	15,534,347	14,767,822	15,494,347
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	8,151,162	6,353,682	7,569,537	5,322,748
ดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,207,726	9,863
อื่นๆ	1,901,825	2,127,660	1,300,787	1,887,762
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	161,057,632	78,685,432	281,103,629	80,269,710
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	182,075,386	93,005,798	281,103,629	80,269,710

เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2562 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาซื้อสิทธิการเช่าช่วงอาคารห้างสรรพสินค้ากับบริษัทแห่งหนึ่ง จำนวน 150.00 ล้านบาท มีกำหนดระยะเวลาสิทธิการเช่า จำนวน 29 ปี สิ้นสุดวันที่ 1 มกราคม 2591 โดยบริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าสิทธิการเช่าช่วงแล้ว ณ วันที่ทำสัญญา และเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ให้สิทธิบริษัทย่อยเช่า เปลี่ยนชื่อ การรับโอนสิทธิการเช่าอาคารห้างสรรพสินค้า และเข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่าแล้ว ดังนั้นบริษัทฯ จึงบันทึกบริษัทย่อยดังกล่าวเป็นลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

## 9. ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ยอดคงเหลือยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	157,247,785	98,069,977	187,888,994	115,362,258
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	38,124,544	178,349,062	19,897,615	129,692,154
รับรู้เป็นต้นทุนบริการ	(16,398,241)	(71,698,243)	-	-
รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในการขาย	(58,823,722)	(45,242,681)	(69,224,680)	(54,935,088)
บันทึกสุทธิจากรายได้เงินยืม	(7,303,627)	(2,230,330)	(6,602,833)	(2,230,330)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	112,846,739	157,247,785	131,959,096	187,888,994



# 10. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	3,782,681,228	3,525,794,584	3,782,681,228	3,525,794,584
ค่าก่อสร้างและค่าควบคุมงานก่อสร้าง	2,296,758,776	1,297,481,966	2,258,864,334	1,259,587,525
ระบบสาธารณูปโภค	228,555,881	130,553,090	228,140,232	130,137,441
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ	198,671,541	106,091,939	198,515,453	105,935,851
ต้นทุนดอกเบี้ย	394,994,308	232,494,220	394,994,308	232,494,220
รวม	6,901,661,734	5,292,415,799	6,863,195,555	5,253,949,621
หัก จำนวนที่โอนเป็นต้นทุนขายแล้ว				
จนถึงปัจจุบัน	(2,726,375,114)	(1,272,228,181)	(2,708,356,959)	(1,272,228,181)
ต้นทุนโครงการพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ	4,175,286,620	4,020,187,618	4,154,838,596	3,981,721,440

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายละเอียดสำหรับโครงการที่ดำเนินการอยู่ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	จำนวนโครงการ		หน่วย : บาท	
			จำนวนเงิน	
	2562	2561	2562	2561
ที่ดินเปล่า	2	2	735,788,803	627,022,948
คอนโดมิเนียมแบบ Low Rise	12	13	2,546,179,510	2,488,220,101
คอนโดมิเนียมแบบ High Rise	1	1	349,457,483	288,501,863
ทาวน์โฮม	1	1	543,860,824	616,442,706
	16	17	4,175,286,620	4,020,187,618



	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	จำนวนโครงการ		หน่วย : บาท	
			จำนวนเงิน	
	2562	2561	2562	2561
ที่ดินเปล่า	2	2	735,788,803	627,022,948
คอนโดมิเนียมแบบ Low Rise	11	12	2,525,731,486	2,449,753,923
คอนโดมิเนียมแบบ High Rise	1	1	349,457,483	288,501,863
ทาวน์โฮม	1	1	543,860,824	616,442,706
	15	16	4,154,838,596	3,981,721,440

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ที่ดินของโครงการอสังหาริมทรัพย์และสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของบริษัทบางส่วนได้นำไปเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 22) และเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก (หมายเหตุ 25)

บริษัทฯ ได้บันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 จำนวน 163.85 ล้านบาท และ 146.11 ล้านบาท ตามลำดับ

บริษัทฯ ได้บันทึกโอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เข้าเป็นต้นทุนขายสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สำหรับงบการเงินรวม จำนวน 1,553.14 ล้านบาท และ 1,269.04 ล้านบาท ตามลำดับ และงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 1,535.16 ล้านบาท และ 1,269.04 ล้านบาท ตามลำดับ

#### 11. เงินลงทุนระยะสั้นที่มีภาระผูกพัน

เงินลงทุนระยะสั้นที่มีภาระผูกพัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
ตั๋วแลกเงินรับ	55,000,000	55,000,000
หัก ดอกเบี้ยรับรองตั๋วสัญญา	(604,798)	(757,908)
รวมเงินลงทุนระยะสั้นที่มีภาระผูกพัน	54,395,202	54,242,092

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯ ได้มีการตกลงทำสัญญาจำนำตั๋วแลกเงิน เป็นจำนวนเงิน 55 ล้านบาท และ 15 ล้านบาท ตามลำดับ กับบริษัทสองแห่งซึ่งเป็นตัวแทนในการเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัทฯ โดยตั๋วแลกเงินมีอายุ 154 - 180 วัน (ปี 2561 มีอายุ 180 - 184 วัน) คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 3.00 - 3.50 ต่อปี (ปี 2561 ร้อยละ 3.50 ต่อปี) เพื่อเป็นหลักประกันกรณีผิดนัดชำระเงินต้น หรือดอกเบี้ยของหุ้นกู้ที่จัดหาให้แก่บริษัทฯ (หมายเหตุ 24)

## 12. เงินลงทุนในการร่วมทุน

เงินลงทุนในการร่วมทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท										
ชื่อบริษัท	ประเภทกิจการ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า				
		มูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		มูลค่าเงินลงทุนตามบัญชีราคาทุน		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
		2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	
บริษัท ออลส์ อินส์ไปร์-ซูดิเอร์ ซูบวิท 50 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขยายรายได้ซื้อโครงการ “The Excel Hideaway Sukhumvit 50”	51.00	51.00	20,000,000	20,000,000	-	10,199,700	10,199,700	13,948,926	7,429,948
บริษัท เออซอง เดกมีโย จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขยายรายได้ซื้อโครงการ“The Impression Eakkamai”	51.00	51.00	100,000,000	100,000,000	-	50,999,700	50,999,700	40,129,881	3,734,047
บริษัท เออี ทองหล่อ 16 จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เออี ทองหล่อ 12 จำกัด)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	62.10	62.10	20,000,000	20,000,000	5,806,592	12,361,800	12,419,700	6,555,208	57,900
รวมเงินลงทุนในการร่วมค้า				5,806,592	12,361,800	73,619,100	73,619,100	60,634,015	11,221,895	

๙

เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2561 บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เอเอชเจ เอกมัย จำกัด จำนวน 509,997 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท เรียกชำระแล้ว 25 บาท รวมเป็นเงินลงทุน จำนวน 12.75 ล้านบาท ในสัดส่วนการลงทุน 51% โดยมีผู้บริหารร่วมกัน และมีสัญญาการร่วมค้ากำหนดให้การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้งต้องมียกประชุมขั้นต่ำ 60% ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดยกำหนดให้กรรมการที่มีสิทธิ์ออกเสียงมาจากกลุ่มผู้ถือหุ้นแต่ละฝ่าย 1 คน มีสิทธิ์ออกเสียงคนละ 1 เสียง จึงจัดเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า

เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2561 บริษัท เอเอชเจ เอกมัย จำกัด ได้มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลือทั้งหมด ซึ่งบริษัทฯ ได้จ่ายชำระเงินลงทุนส่วนที่เหลือทั้งหมด จำนวน 38.25 ล้านบาท ในวันที่ 12 ตุลาคม 2561 โดยมีสัดส่วนการลงทุนเท่าเดิมคือ 51%

เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2561 บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เอจี ทองหล่อ12 จำกัด จำนวน 6,207 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท เรียกชำระแล้ว 100 บาท รวมเป็นเงินลงทุน จำนวน 0.62 ล้านบาท ในสัดส่วนการลงทุน 62.07% โดยมีผู้บริหารร่วมกัน และมีสัญญาการร่วมค้ากำหนดให้การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้งต้องมียกประชุมขั้นต่ำ 100% ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดยกำหนดให้กรรมการที่มีสิทธิ์ออกเสียงมาจากกลุ่มผู้ถือหุ้นแต่ละฝ่าย 1 คน ออกเสียงคนละ 1 เสียง จึงจัดเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า

เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2561 บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เอจี ทองหล่อ12 จำกัด จำนวน 117,990 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท ซึ่งจดทะเบียนเพิ่มทุนเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2561 คิดเป็นมูลค่า 11.80 ล้านบาท ทำให้มูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวมีจำนวน 12.42 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนการลงทุนเพิ่มขึ้นจาก 62.07% เป็น 62.10%

HK



### ข้อมูลทางการเงินของการร่วมค้า

ข้อมูลทางการเงินตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินของการร่วมค้า และมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 โดยสรุปมีดังนี้

	หน่วย : พันบาท					
	บริษัท ออลส์ อินส์ไพร์- ซูชิเออร์ ตูมวิท 50 จำกัด			บริษัท เอเอพีเจ เอคอมมิ จำกัด		
	2562	2561	2562	2561	2562	2561
<b>งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	12,150	106,798	56,745	50,007	12,573	92,093
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,127,475	664,377	1,663,508	1,523,280	354,469	275,103
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	14,511	7,999	22,072	2,036	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	750,000	748,211	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	419,350	248,195	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียน	292,915	218,410	163,769	3,109	158	103
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	443,000	310,000	790,000	730,000	344,890	344,890
หนี้สินไม่หมุนเวียน	36,149	12,496	24,564	1,325	12,643	2,296
<b>งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>						
<b>ค่าปรับเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</b>						
รายได้รวม	180	1,297	377	22	129	2,541
ขาดทุนสุทธิ	27,352	14,569	78,687	7,322	10,556	93
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	-
<b>ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>	<b>27,352</b>	<b>14,569</b>	<b>78,687</b>	<b>7,322</b>	<b>10,556</b>	<b>93</b>



การกระทบยอดข้อมูลทางการเงินข้างต้นกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งรัฐผู้ในการเงินรวม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	บริษัท ออกลิส อินสไปร์-ซูชิเอดส์					รวม		
	บริษัท 50 จำกัด	2561	2562	บริษัท เอเคพี เอ็มวี จำกัด	บริษัท เอที ทอกลิส จำกัด	2561	2562	2561
สินทรัพย์สุทธิของการร่วมค้า	(37,278)	(9,927)	13,992	92,678	9,351	19,906		
สัดส่วนการถือหุ้นใน								
การร่วมค้า (ร้อยละ)	51.00	51.00	51.00	51.00	62.10	62.10		
ส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิ								
ของการร่วมค้า	(19,011)	(5,062)	7,136	47,266	5,807	12,362		
การตัดกำไรระหว่างกันจาก								
รายได้คำนวณจากจากการ	-	-	(122,764)	(122,764)	-	-		
ขายที่ดิน								
การตัดขาดทุนดอกเบี้ย								
ระหว่างกันจากการให้								
กู้ยืมเงินระยะยาว	9,842	-	12,454	-	-	-		
มูลค่าตามบัญชีของมูลค่า								
การลงทุนในการร่วมค้า -	-	-	-	-	5,807	12,362	5,807	12,362
สุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-
ผลขาดทุนเกินทุนแสดงหัก								
ขาดเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	(9,169)	(5,062)	(103,174)	(75,498)	-	-	(112,343)	(80,560)
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน								



### 13. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย : บาท

	สัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิ				รายได้เงินปันผล			
	ออกเสียงของกิจการ (ร้อยละ)		ทุนเรียกชำระแล้ว		เงินลงทุนตามวิธีราคาทุน		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
ชื่อบริษัท	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
บริษัท ไทย ดี เวล เอสเตท จำกัด	100.00	100.00	8,250,000	8,250,000	8,249,800	8,249,800	18,999,539	-
บริษัท ออลส์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	99.00	99.00	2,000,000	2,000,000	1,980,000	1,980,000	-	-
บริษัท ไรส์ เอสเตท จำกัด	100.00	100.00	21,000,000	21,000,000	20,999,980	20,999,980	-	-
บริษัท ออลส์ ลักซ์ วัน จำกัด	99.97	99.97	250,000	250,000	999,700	249,925	-	-
บริษัท ออลส์ รีเทล 1 จำกัด	100.00	-	10,000,000	-	9,999,700	-	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย					42,229,180	31,479,705	18,999,539	-

KL

### การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทในระหว่างปี

เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ไทยดี รีเวิลเอสเคท จำกัด จำนวน 100,000 หุ้น ในราคา 25 บาทต่อหุ้น (มูลค่าหุ้นที่ตราไว้มูลค่า 100 บาท) รวมเป็นเงินลงทุน 2.50 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีส่วนได้เสียคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว

เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2561 บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ออลส์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด จำนวน 10,000 หุ้น ในราคา 100 บาทต่อหุ้น (มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท) รวมเป็นเงินลงทุนจำนวน 1.00 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีส่วนได้เสียคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.00 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว

เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2561 บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท โรส เอสเคท จำกัด จำนวน 1,800,000 หุ้น ในราคา 10 บาทต่อหุ้น (มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 10 บาท) รวมเป็นเงินลงทุนจำนวน 18.00 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีส่วนได้เสียคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว

เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2561 บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ออลส์ ลักซ์ วัน จำกัด จำนวน 9,997 หุ้น ชำระแล้ว 25 บาทต่อหุ้น (มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท) รวมเป็นเงินลงทุนจำนวน 0.25 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีส่วนได้เสียคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว

เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2562 บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ออลส์ รีเทล 1 จำกัด จำนวน 9,997 หุ้น ชำระแล้ว 100 บาทต่อหุ้น (มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท) รวมเป็นเงินลงทุนจำนวน 10 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีส่วนได้เสียคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว

เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2562 บริษัท ออลส์ ลักซ์ วัน จำกัด ได้มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลือทั้งหมด ซึ่งบริษัทฯ ได้จ่ายชำระเงินลงทุนส่วนที่เหลือทั้งหมด จำนวน 0.75 ล้านบาท ในวันที่ 20 ธันวาคม 2562



### ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ตารางต่อไปนี้เป็นสรุปข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อยแต่ละรายของกลุ่มบริษัทที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีส่วนได้เสียที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ ดังนี้

	หน่วย : พันบาท									
	บริษัท ไทย ดี เมียวเอสเตท จำกัด		บริษัท ไรส์ เอสเตท จำกัด		บริษัท ออลส์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด		บริษัท ออลส์ ลักซ์ วัน จำกัด		บริษัท ออลส์ รีเทล จำกัด	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
ร้อยละของส่วนได้เสียที่										
ไม่มีอำนาจควบคุม	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.00%	1.00%	0.03%	0.03%	0.00%	-
สินทรัพย์หมุนเวียน	62,493	99,249	31,646	43,237	1,762	2,001	832	228	27,764	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6,381	3,088	10	16	-	20	-	-	306,396	-
หนี้สินหมุนเวียน	(52,971)	(71,457)	(663)	(16,580)	(65)	(65)	(55)	(117)	(308,735)	-
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(310)	(181)	-	-	-	-	-	-	(17,341)	-
สินทรัพย์สุทธิ	15,593	30,699	30,993	26,673	1,697	1,956	777	111	8,084	-
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	17	20	-	-	-	17
										20

W

## หน่วย : พันบาท

	บริษัท ออสต์										รวม
	บริษัท ไทย ดี รีเอสเตส	บริษัท ไรส์ เอสเตท	บริษัท โอเอส	บริษัท โอเอส	บริษัท โอเอส	บริษัท โอเอส	บริษัท โอเอส	บริษัท โอเอส	บริษัท โอเอส	บริษัท โอเอส	
	จำกัด	จำกัด	จำกัด	จำกัด	จำกัด	จำกัด	จำกัด	จำกัด	จำกัด	จำกัด	
2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
รวมรายได้	63,065	134,500	26,345	12,731	344	422	-	-	13	-	-
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	3,893	26,400	4,320	8,315	(260)	(168)	(84)	(139)	(1,916)	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม	3,893	26,400	4,320	8,315	(260)	(168)	(84)	(139)	(1,916)	-	-
ขาดทุนที่แบ่งให้กับ	-	-	-	-	(3)	(3)	(3)	-	-	(3)	(3)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	(3)	(3)	(3)	-	-	(3)	(3)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จ	-	-	-	-	(3)	(3)	(3)	-	-	(3)	(3)
รวมที่แบ่งให้กับส่วนได้	-	-	-	-	(3)	(3)	(3)	-	-	(3)	(3)
เหลือที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	(3)	(3)	(3)	-	-	(3)	(3)
กระแสเงินสดจากกิจกรรม											
ดำเนินงาน	(25,094)	50,597	4,322	(22,095)	(231)	(206)	(146)	(22)	(24,083)	-	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(3,427)	(308)	-	-	-	950	-	-	(67,013)	-	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(19,067)	2,479	(8,000)	26,200	-	1,000	750	250	93,000	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	(47,588)	52,768	(3,678)	4,105	(231)	1,744	604	228	1,904	-	-



#### 14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วย:

	หน่วย : บาท		
	งบการเงินรวม		
	สินทรัพย์ระหว่าง		
	สิทธิการเช่า	ก่อสร้าง	รวม
<b>ราคาทุน</b>			
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-	-	-
บวก ซื้อระหว่างปี	199,931,127	108,402,377	308,333,504
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	199,931,127	108,402,377	308,333,504
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>			
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-	-	-
บวก ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	2,416,557	-	2,416,557
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	2,416,557	-	2,416,557
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>			
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิต้นปี	-	-	-
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิปลายปี	197,514,570	108,402,377	305,916,947

ในระหว่างปีบริษัทและบริษัทย่อยได้บันทึกค่าเสื่อมราคาเป็นสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างจำนวน 2.42 ล้านบาท

ในระหว่างปีบริษัทและบริษัทย่อยได้ซื้อสิทธิการเช่าอาคารห้างสรรพสินค้าพร้อมอาคารพาณิชย์ โดยฝ่ายบริหารเชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมไม่แตกต่างจากมูลค่าตามบัญชี





# 15. ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วย:

รายการ	หน่วย : บาท					
	งบการเงินรวม					
	ส่วนปรับปรุงอาคาร	ค้างจ่ายและ ค้างรับ	เครื่องตกแต่งและ อุปกรณ์สำนักงาน	แบบจำลอง	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง
ราคาทุน						
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	32,396,301	44,279,623	34,327,396	2,003,310	12,505,000	1,000,000
บวก ชำระระหว่างปี	2,909,326	2,505,790	1,006,713	530,000	1,271,000	25,553,289
โอนและรับโอนระหว่างปี	-	26,553,289	-	-	-	(26,553,289)
หัก ขาดและตัดจำหน่ายระหว่างปี	-	(24,715,180)	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	35,305,627	48,623,522	35,334,109	2,533,310	13,776,000	-
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	5,368,276	21,301,228	7,074,784	599,935	1,585,860	-
บวก ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	6,787,082	29,826,784	7,706,511	442,524	2,700,320	-
หัก ขาดและตัดจำหน่ายระหว่างปี	-	(21,515,132)	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	12,155,358	29,612,880	14,781,295	1,042,459	4,286,380	-
ค่าเผื่อการด้อยค่า						
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-	-	-	-	-	-
บวก การด้อยค่าเองสินทรัพย์ระหว่างปี	-	995,171	-	573,912	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	995,171	-	573,912	-	-
มูลค่าตามสุทธินิติบัญญัติ						
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิต้นปี	27,028,025	22,978,395	27,252,612	1,403,375	10,919,140	1,000,000
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิปลายปี	23,150,269	18,015,471	20,552,814	916,939	9,489,620	-



## หน่วย : บาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
ส่วนปรับปรุงอาคาร	ห้องตัวอย่างและสำนักงานขาย	เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	แบบจำลอง	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
<b>ราคาทุน</b>						
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	31,779,434	44,279,623	33,018,118	12,505,000	1,000,000	124,585,485
บวก ค่าซื้อระหว่างปี	170,000	2,505,790	756,433	1,271,000	25,553,289	30,786,512
โอนและรับโอนระหว่างปี	-	26,553,289	-	-	(26,553,289)	-
หัก ขายและตัดจำหน่ายระหว่างปี	-	(24,715,180)	-	-	-	(24,715,180)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	31,949,434	48,623,522	33,774,551	13,776,000	-	130,656,817
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>						
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	5,191,882	21,301,228	6,659,138	1,585,860	-	35,338,043
บวก ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	6,375,435	29,826,784	7,312,401	2,700,520	-	46,657,664
หัก ขายและตัดจำหน่ายระหว่างปี	-	(21,515,132)	-	-	-	(21,515,132)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	11,567,317	29,612,880	13,971,539	4,286,380	-	60,480,575
<b>ค่าเผื่อการด้อยค่า</b>						
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-	-	-	-	-	-
บวก การวัดมูลค่าของสินทรัพย์ระหว่างปี	-	995,171	-	573,912	-	1,569,083
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	995,171	-	573,912	-	1,569,083
<b>มูลค่าตามบัญชี - สุทธิต้นปี</b>						
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิต้นปี	26,587,552	22,978,395	26,358,980	10,919,140	1,000,000	89,247,442
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิปลายปี	20,382,117	18,015,471	19,803,012	9,489,620	-	68,607,159



ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สำหรับงบการเงินรวม จำนวน 47.46 ล้านบาท และ 50.11 ล้านบาท ตามลำดับ และงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 46.66 ล้านบาท และ 49.69 ล้านบาท ตามลำดับ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯ มีห้องตัวอย่าง สำนักงานขาย และอุปกรณ์ ซึ่งหักค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่ จำนวน 15.80 ล้านบาท และ 3.55 ล้านบาท ตามลำดับ

#### 16. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วย:

	หน่วย : บาท		
	งบการเงินรวม		
	โปรแกรม		
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	คอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	รวม
ราคาทุน			
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	7,586,143	1,940,500	9,526,643
บวก ซื้อระหว่างปี	1,224,615	1,558,500	2,783,115
โอนและรับโอนระหว่างปี	3,499,000	(3,499,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	12,309,758	-	12,309,758
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	1,596,333	-	1,596,333
บวก ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	1,609,137	-	1,609,137
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	3,205,470	-	3,205,470
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิต้นปี	5,989,810	1,940,500	7,930,310
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิปลายปี	9,104,288	-	9,104,288



	หน่วย : บาท		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	โปรแกรม		
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	คอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	รวม
ราคาทุน			
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	7,586,143	1,605,000	9,191,143
บวก ซื้อระหว่างปี	1,224,615	1,284,000	2,508,615
โอนและรับโอนระหว่างปี	2,889,000	(2,889,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	11,699,758	-	11,699,758
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	1,596,333	-	1,596,333
บวก ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	1,590,085	-	1,590,085
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	3,186,418	-	3,186,418
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิต้นปี	5,989,810	1,605,000	7,594,810
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิปลายปี	8,513,340	-	8,513,340

NK

# 17. สินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชี - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภายในที่ได้รับการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในระหว่างปีมีดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม			
	การเปลี่ยนแปลงใน			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	กำไรขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
<b>สินทรัพย์ภายในที่ได้รับการตัดบัญชี:</b>				
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์				
(ค่าเสื่อมราคา)	-	33,720	-	33,720
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์				
(ค่าเผื่อการด้อยค่า)	-	313,816	-	313,816
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกัน				
รายได้ค่าเช่า	5,641,442	(2,480,163)	-	3,161,279
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	1,373,816	1,377,226	975,596	3,726,638
รายได้ค่านายหน้าจากการขายที่ดิน				
ระหว่างกัน	24,552,718	-	-	24,552,718
ขาดทุนสะสมทางภาษี	-	507,887	-	507,887
<b>รวมสินทรัพย์ภายในที่ได้รับการตัดบัญชี</b>	<b>31,567,976</b>	<b>(247,514)</b>	<b>975,596</b>	<b>32,296,058</b>
<b>หนี้สินภายในที่ได้รับการตัดบัญชี:</b>				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
(ค่าตัดจำหน่าย)	-	28,972	-	28,972
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์				
(ค่าเสื่อมราคา)	1,519,701	(1,519,701)	-	-
ขาดทุนดอกเบี้ยระหว่างกันจากการ				
ให้กู้ยืมเงินระยะยาว	-	4,459,335	-	4,459,335
<b>รวมหนี้สินภายในที่ได้รับการตัดบัญชี</b>	<b>1,519,701</b>	<b>2,968,606</b>	<b>-</b>	<b>4,488,307</b>
<b>สินทรัพย์ภายในที่ได้รับการตัดบัญชี - สุทธิ</b>	<b>30,048,275</b>	<b>(3,216,120)</b>	<b>975,596</b>	<b>27,807,751</b>

*nc*

หน่วย : บาท				
งบการเงินเฉพาะกิจการ				
การเปลี่ยนแปลงใน				
ณ วันที่	กำไรขาดทุน		ณ วันที่	
1 มกราคม 2562	กำไรขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม 2562	
<b>สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี:</b>				
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์				
(ค่าเสื่อมราคา)	-	30,885	-	30,885
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์				
(ค่าเพื่อการด้อยค่า)	-	313,816	-	313,816
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกัน				
รายได้ค่าเช่า	5,641,442	(2,480,163)	-	3,161,279
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	1,363,783	1,336,434	975,596	3,675,813
<b>รวมสินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี</b>	<b>7,005,225</b>	<b>(799,028)</b>	<b>975,596</b>	<b>7,181,793</b>
<b>หนี้สินถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี:</b>				
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์				
(ค่าเสื่อมราคา)	1,521,365	(1,521,365)	-	-
<b>รวมหนี้สินถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี</b>	<b>1,521,365</b>	<b>(1,521,365)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี - สุทธิ</b>	<b>5,483,860</b>	<b>722,337</b>	<b>975,596</b>	<b>7,181,793</b>

NK

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	635,088,652	437,223,359	684,764,834	527,593,107
อัตราภาษีที่ใช้	20%	20%	20%	20%
ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันตามอัตราภาษี	127,017,730	87,444,672	136,952,967	105,518,621
รายได้ที่ไม่ถือเป็นรายได้ตามประมวลรัษฎากร	(3,805,052)	(1,963)	(3,805,052)	(1,963)
ค่าใช้จ่ายที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามประมวล				
รัษฎากร	1,266,902	2,496,143	1,151,490	2,330,481
ค่าใช้จ่ายที่ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามประมวล				
รัษฎากร	(4,927,274)	-	(4,927,274)	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	12,126,803	2,244,379	-	-
ผลกระทบจากการตัดรายการกับบริษัทย่อย	3,799,908	(67,094)	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้ประโยชน์	60,294	61,425	-	-
อื่นๆ	(1,539,290)	1,631,184	(1,539,290)	1,641,544
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	134,000,021	93,808,746	127,832,841	109,488,683
อัตราภาษีที่แท้จริงถ่วงเฉลี่ย	21%	21%	19%	21%

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบางแห่ง ใช้อัตราภาษีเงินได้ร้อยละ 20 ในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561

บริษัทย่อยบางแห่งใช้อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลตามอัตราขั้นบันได ตามที่พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 530) พ.ศ. 2554 สำหรับผู้ประกอบการซึ่งเป็นวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม





## 18. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:


	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	3,773,914	3,793,760	2,659,820	2,659,820
ดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	24,142,955	6,895,553	24,142,955	6,895,553
อื่นๆ	9,256,027	8,368,061	8,141,323	8,058,761
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	37,172,896	19,057,374	34,944,098	17,614,134

## 19. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน - สุทธิ

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		
ราคาตามมูลค่า	400,000,000	400,000,000
หัก ค่าธรรมเนียมรอตัดบัญชี	-	(4,043,379)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	400,000,000	395,956,621

ในระหว่างเดือนตุลาคม 2561 บริษัทออกตั๋วอาวัลจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อนำไปชำระค่าที่ดินของบริษัท ตั๋วอาวัลดังกล่าวมีระยะเวลา 180 วัน มีค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 2.5 ต่อปี ต่อมาในระหว่างเดือนเมษายน 2562 บริษัทเปลี่ยนตั๋วอาวัลเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน กับสถาบันการเงินเดียวกัน ตั๋วสัญญาใช้เงินดังกล่าวมีระยะเวลา 180 วัน มีดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MOR) ในสัญญา และเมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2562 บริษัทฯ ได้ต่ออายุตั๋วสัญญาใช้เงินดังกล่าวออกไปอีก 180 วัน ดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MOR) ในสัญญา และมีการค้าประกันตั๋วสัญญาใช้เงินโดยการจำนองที่ดินรอการพัฒนา และค้าประกันโดยกรรมการของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 400 ล้านบาท 

## 20. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เจ้าหนี้การค้า	316,827,618	195,279,765	315,607,154	182,974,344
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
เจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	86,356	1,236,969	10,416,356	1,236,969
รายได้รับล่วงหน้าค่านายหน้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	16,685,956	11,361,200	-	-
รายได้รับล่วงหน้าค่าบริการจัดการ				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	26,968,625	9,700,468	26,968,625	9,700,468
เจ้าหนี้อื่น	27,061,069	25,538,383	26,888,598	24,973,468
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	48,785,197	28,732,040	48,713,947	28,732,040
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	19,678,511	15,021,212	19,678,511	15,021,212
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	5,144,123	3,511,011	3,929,433	3,497,537
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	29,012,714	19,101,233	24,693,099	18,251,979
เงินรับล่วงหน้าค่าส่วนกลาง	5,421,290	7,162,787	5,421,290	7,162,787
เจ้าหนี้ซื้อทรัพย์สิน	74,120,817	6,327,415	1,625,887	6,164,240
อื่นๆ	2,771,334	3,776,869	918,564	1,634,952
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	255,735,992	131,469,587	169,254,310	116,375,652
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	572,563,610	326,749,352	484,861,464	299,349,996



## 21. หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน - สุทธิ

หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>ไม่เกิน 1 ปี</b>				
จำนวนขั้นต่ำที่จะต้องจ่าย	5,510,470	4,247,303	4,160,312	4,160,303
ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย	(2,114,893)	(1,367,543)	(1,039,495)	(1,347,495)
<b>มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำ</b>	<b>3,395,577</b>	<b>2,879,760</b>	<b>3,120,817</b>	<b>2,812,808</b>
<b>เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี</b>				
จำนวนขั้นต่ำที่จะต้องจ่าย	13,350,159	12,544,840	8,239,528	12,399,840
ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย	(5,483,625)	(2,422,870)	(1,369,265)	(2,408,760)
<b>มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำ</b>	<b>7,866,534</b>	<b>10,121,970</b>	<b>6,870,263</b>	<b>9,991,080</b>
<b>เกิน 5 ปี</b>				
จำนวนขั้นต่ำที่จะต้องจ่าย	30,105,264	-	-	-
ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย	(14,851,629)	-	-	-
<b>มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำ</b>	<b>15,253,635</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าทางการเงิน</b>	<b>26,346,703</b>	<b>13,788,649</b>	<b>10,011,132</b>	<b>13,599,124</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าทางการเงินกับบริษัทและสถาบันการเงินหลายแห่ง สำหรับยานพาหนะและคอมพิวเตอร์ โดยสัญญาเช่าดังกล่าวมีระยะเวลา 3 - 5 ปี ซึ่งค่าประกันโดยกรรมการของบริษัทฯ สัญญาเช่าทางการเงินดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงอัตราร้อยละ 4.57 - 13.62 ต่อปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าทางการเงินกับบริษัทหนึ่งแห่งสำหรับสัญญาเช่าช่วงสิทธิการเช่า สัญญาเช่าทางการเงินดังกล่าวมีระยะเวลา 29 ปี ไม่มีหลักประกัน มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงอัตราร้อยละ 6.53 ต่อปี

## 22. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
<b>เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</b>		
วงเงิน 647.10 ล้านบาท	38,403,472	260,000,000
วงเงิน 750.00 ล้านบาท	-	350,609,928
วงเงิน 304.40 ล้านบาท	153,400,000	153,400,000
วงเงิน 366.00 ล้านบาท	171,000,000	171,000,000
วงเงิน 600.00 ล้านบาท (ปี 2561 วงเงิน 230.00 ล้านบาท)	347,888,767	230,000,000
วงเงิน 623.10 ล้านบาท	241,645,740	235,100,000
วงเงิน 765.00 ล้านบาท	155,000,000	155,000,000
วงเงิน 586.00 ล้านบาท	150,000,000	150,000,000
วงเงิน 327.00 ล้านบาท	187,049,000	165,600,000
วงเงิน 270.00 ล้านบาท	270,000,000	270,000,000
วงเงิน 381.60 ล้านบาท	100,500,000	-
หัก ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย	(12,972,274)	(17,809,109)
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	1,801,914,705	2,122,900,819
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(1,649,736,285)	(1,507,928,582)
<b>เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ</b>	<b>152,178,420</b>	<b>614,972,237</b>

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้:

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	2,122,900,819	730,635,608
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	483,646,869	2,539,658,172
ลดลงระหว่างปี	(814,227,817)	(1,157,020,950)
ตัดจำหน่ายต้นทุนทางการเงินรอตัดบัญชี	9,594,834	9,627,989
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี</b>	<b>1,801,914,705</b>	<b>2,122,900,819</b>

*nc*

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนใหญ่ติดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) ลบอัตราที่กำหนดในสัญญา และมีกำหนดให้ชำระคืนในอัตราร้อยละ 60 - 75 ของราคาขายหรือราคาประเมินแล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่าเมื่อมีการขอปลดจำนองพื้นที่และโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อรายย่อยในโครงการ ทั้งนี้ราคาขายต่อยูนิตต้องไม่ต่ำกว่าตามที่ระบุไว้ในสัญญา และกำหนดให้ชำระดอกเบี้ยเป็นประจำทุกเดือน และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนพฤศจิกายน 2563 ถึงเดือนสิงหาคม 2566

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมกำหนดให้บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น รวมถึงบริษัทฯ จะไม่นำที่ดินโครงการ ไปจดจำนองหรือก่อภาระผูกพันในทรัพย์สินกับบุคคลอื่นตลอดอายุสัญญาเงินกู้ เว้นแต่ได้รับการยินยอมจากผู้ให้กู้

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินทั้งหมดดังกล่าวค้ำประกัน โดยการจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ และค้ำประกัน โดยกรรมการของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวน 2,653.53 ล้านบาท และ 2,850.50 ล้านบาท ตามลำดับ

### 23. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	160,000,000	150,000,000

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้:

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	150,000,000	225,000,000
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	240,000,000	150,000,000
ลดลงระหว่างปี	(230,000,000)	(225,000,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	160,000,000	150,000,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯ ได้ทำสัญญากู้ยืมจากบุคคลภายนอก เพื่อวัตถุประสงค์ในการจ่ายชำระค่าที่ดินสำหรับโครงการและใช้หมุนเวียนภายในกิจการ มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 - 9 ต่อปี กำหนดชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 12 เดือน นับจากวันที่ทำสัญญา โดยเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกทั้งหมดค้ำประกัน โดยเช็คจ่ายลงวันที่ล่วงหน้า



## 24. หุ้นกู้ - สุทธิ

หุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

ครั้งที่	วันที่ออก	จำนวน : หน่วย		จำนวน : พันบาท		อัตราดอกเบี้ย	วันครบกำหนดไถ่ถอน
		2562	2561	2562	2561		
1/2561	25 พฤษภาคม 2561	466,700	466,700	466,700	466,700	6.50%	25 พฤษภาคม 2563
2/2561	18 ตุลาคม 2561	120,000	120,000	120,000	120,000	6.75%	15 ตุลาคม 2563
1/2562	9 ตุลาคม 2562	700,000	-	700,000	-	6.50%	11 ตุลาคม 2564
2/2562	13 ธันวาคม 2562	200,000	-	200,000	-	6.40%	13 มิถุนายน 2564

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
ยอดคงเหลือ ณ ต้นปี	936,000,000	182,100,000
ออกเพิ่มระหว่างปี	697,400,000	753,900,000
ไถ่ถอนระหว่างปี	(349,300,000)	-
	1,284,100,000	936,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ลดบัญชี	(13,065,751)	(14,606,533)
	1,271,034,249	921,393,467
หัก หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(583,881,937)	(338,229,378)
ยอดคงเหลือ ณ สิ้นปี	687,152,312	583,164,089

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯ มีหุ้นกู้ จำนวน 1,284.10 ล้านบาท และ 936.00 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นหุ้นกู้ชนิดไม่ระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกัน มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท และมีค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ที่บันทึกเป็นดอกเบี้ยลดจ่าย ณ วันที่ออกหุ้นกู้ จำนวน 26.60 ล้านบาท และ 22.82 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ หุ้นกู้ดังกล่าวมีอายุ 18 - 24 เดือน (ปี 2561 : อายุ 9 - 24 เดือน) และมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 7.36 - 8.07 ต่อปี (ปี 2561 : อัตราร้อยละ 7.62 - 8.97 ต่อปี) ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนพฤษภาคม 2563 ถึงตุลาคม 2564 ซึ่งบริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้บริษัทหลักทรัพย์สองแห่งเป็นตัวแทนในการเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัทฯ โดยได้ทำสัญญาจำนำเงินลงทุนระยะสั้นในตั๋วแลกเงินเพื่อเป็นหลักประกันกรณีผิดนัดชำระเงินต้น หรือดอกเบี้ยของหุ้นกู้ (หมายเหตุ 11)



## 25. เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก - สุทธิ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก		
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	114,000,000	-
หัก ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย	(2,429,031)	-
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	111,570,969	-
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	111,570,969	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอกสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้:

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	111,570,969	-
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	111,570,969	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ได้ทำสัญญากู้ยืมจากบุคคลภายนอกเพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้หมุนเวียนภายในกิจการ มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 8.41 - 8.53 ต่อปี กำหนดชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 18 เดือน นับจากวันที่ทำสัญญา โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอกทั้งหมดค้ำประกันโดยที่ดินบางส่วนของบริษัท (หมายเหตุ 10)



## 26. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้:

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน สำหรับผลประโยชน์พนักงาน				
ณ วันต้นปี	6,869,082	5,296,283	6,818,916	5,244,483
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	5,275,536	3,063,581	5,090,469	3,066,769
ต้นทุนบริการในอดีต	1,323,838	-	1,307,282	-
ต้นทุนดอกเบี้ย	286,752	137,768	284,417	136,214
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
(กำไร)ขาดทุนจากการประมาณการ ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลง ข้อสมมติทางการเงิน	4,877,979	(1,628,550)	4,877,979	(1,628,550)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน สำหรับผลประโยชน์พนักงาน				
ณ วันสิ้นปี	18,633,187	6,869,082	18,379,063	6,818,916

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ได้แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนี้:

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ต้นทุนขาย	882,795	315,960	882,795	315,960
ต้นทุนบริการ	203,958	76,280	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	726,393	630,829	726,393	630,829
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5,072,980	2,178,280	5,072,980	2,256,194
รวมค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	6,886,126	3,201,349	6,682,168	3,202,983

เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2562 ได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งได้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน กฎหมายดังกล่าวจะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2562 เป็นต้นไป การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน และมีผลกระทบให้บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเพิ่มขึ้น 1.32 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ : 1.31 ล้านบาท) บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยรับรู้ต้นทุนบริการในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายทันที ในกำไรหรือขาดทุนของงวดที่กฎหมายมีผลบังคับใช้

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	(อัตราร้อยละ/ปี)	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
อัตราคิดลด	1.75%	3.50%
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	7.50%	7.50%
อัตรามรณะ	ร้อยละ 75 ของ ตารางมรณะไทย พ.ศ. 2560	ร้อยละ 75 ของ ตารางมรณะไทย พ.ศ. 2560

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลัก แสดงถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติหลักต่อมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
อัตราคิดลด				
เพิ่มขึ้น 0.50%	17,286,377	6,373,551	17,062,350	6,329,523
ลดลง 0.50%	20,116,263	7,412,356	19,827,698	7,355,139
อัตราการขึ้นเงินเดือน				
เพิ่มขึ้น 1.00%	21,718,336	8,016,831	21,392,518	7,951,716
ลดลง 1.00%	16,034,510	5,897,535	15,836,465	5,858,940

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ภายใน 1 ปี	1,393,177	704,025	1,393,177	704,025
มากกว่า 1 ปี ไม่เกิน 5 ปี	739,132	-	739,132	-
มากกว่า 5 ปี	22,396,044	8,188,651	21,997,700	8,062,599

## 27. ทุนเรือนหุ้น

ในระหว่างวันที่ 26 - 30 เมษายน 2562 บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นให้แก่ประชาชนและผู้มีอุปการะคุณของบริษัท จำนวน 150 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 4.90 บาท และบริษัทฯ ได้จดทะเบียนรับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2562 หุ้นของบริษัทฯ เริ่มการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย วันที่ 8 พฤษภาคม 2562 บริษัทฯ ได้บันทึกค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงเกี่ยวกับการจำหน่ายหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวนเงิน 24.64 ล้านบาท เป็นรายการหักในบัญชีส่วนเกินมูลค่าหุ้นที่ได้รับจากคามเสนอขายหุ้น

## 28. สำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทจะต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นเงินทุนสำรองตามกฎหมายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินทุนสำรองดังกล่าวจะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

## 29. เงินปันผล

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 ได้มีมติให้บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 มีนาคม 2561 และผลกำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 410 ล้านหุ้น ในอัตราหุ้นละ 0.1464 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 60.02 ล้านบาท เงินปันผลจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วในเดือนมิถุนายน 2561

## 30. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่มีสาระสำคัญสำหรับสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้น	(155,099,002)	(2,526,367,687)	(173,117,156)	(2,487,901,509)
การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปี	1,708,236,669	3,795,409,284	1,708,277,757	3,756,943,106
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	157,467,378	117,155,452	143,643,454	110,300,279
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	29,366,252	26,981,490	29,366,252	26,981,490
ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	49,072,558	51,079,626	48,247,749	50,655,905
ค่าการตลาด	71,813,412	47,124,118	67,661,082	43,201,373
ค่านายหน้า	83,723,894	65,971,913	73,580,370	57,165,418
ค่าใช้จ่ายในการโอนอสังหาริมทรัพย์	94,936,495	86,332,776	93,898,639	85,440,872

### 31. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในส่วนงานแนวสูง เป็นส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคอนโดมิเนียม และส่วนงานแนวราบ เป็นส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทาวน์โฮม รวมทั้งให้บริการบริหารอาคารและเป็นนายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยรายได้และกำไรของส่วนงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังต่อไปนี้



## หน่วย : ล้านบาท

	ธุรกิจบริหารอาคารและ นายหน้าในการขาย						รวมส่วนงานที่รายงาน	ตัดรายการระหว่างกัน	งบการเงินรวม
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	2561	2562	2561			
รายได้จากลูกค้าภายนอก	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562
รายได้ระหว่างส่วนงาน	2,347,027	1,938,613	48,168	203,403	-	2,395,195	2,142,016	-	2,395,195
รวมรายได้	-	-	14,963	11,631	-	14,963	11,631	(11,631)	-
กำไรของส่วนงาน	2,347,027	1,938,613	63,131	215,034	-	2,410,158	2,153,647	(11,631)	2,395,195
รายได้ค่าตอบแทนจากการขายที่ดิน รายได้คืน	793,889	669,256	20,683	124,647	-	814,572	794,436	(534)	812,002
ค่าใช้จ่ายในการขาย									442,509
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									80,513
ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า									(328,216)
ต้นทุนทางการเงิน									(250,266)
กำไรก่อนหักจ่ายภาษีเงินได้									(60,634)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(60,819)
กำไรสุทธิ									635,089
สินทรัพย์ถาวรดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย									(134,000)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ									501,089
ส่วนปรับปรุงอาคารและ									343,415
ที่ดิน	68,618	89,247	3,507	1,334	-	72,125	90,581	-	72,125
รวมสินทรัพย์ถาวรดำเนินงาน	7,633,871	5,974,244	67,961	146,507	28,244	7,730,076	6,120,751	(200,929)	7,253,578
	7,702,489	6,063,491	71,468	147,841	334,161	8,108,118	6,211,332	(200,929)	7,631,620
									6,010,403

### 32. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

#### ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา เกิดจากการที่ลูกค้าไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ

ฝ่ายบริหารเชื่อว่าบริษัทฯ ไม่มีความเสี่ยงที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามสัญญา เนื่องจากบริษัทฯ มีนโยบายป้องกันความเสี่ยงโดยจัดให้มีการวางเงินคาวน้อครร้อยละ 10 ของมูลค่าสัญญาจะซื้อจะขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าเมื่อจ่ายเงินครบตามสัญญาดังกล่าว

#### ราคายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

บริษัทฯ ใช้วิธีการและข้อสมมติดังต่อไปนี้ ในการประมาณราคายุติธรรมของตราสารทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นมีราคาตามบัญชีเท่ากับราคายุติธรรมโดยประมาณ

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีอัตราดอกเบี้ยผันแปรได้ และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น มีราคาตามบัญชีซึ่งเท่ากับราคายุติธรรมโดยประมาณ

ทั้งนี้ฝ่ายบริหารของบริษัทเชื่อว่า มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินดังกล่าว จะไม่แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ กับราคาตามบัญชี

#### ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเนื่องมาจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด, เงินลงทุนระยะสั้นที่มีการผูกพัน, เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน, หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน, เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน, เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก, หนี้สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

*nk*

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562							
	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลง						อัตราดอกเบี้ยถ่วงเฉลี่ย
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		ตามราคาตลาด		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี			
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	341	-	58	399	0.10-1.00%
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	252	-	-	252	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	182	182	-
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีภาระผูกพัน	54	-	-	-	-	54	3.00-3.50%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	516	-	-	-	516	3.00%
	54	516	593	-	240	1,403	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	400	-	-	400	6.87%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	573	573	-
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าที่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี	3	-	-	-	-	3	4.57-13.62%
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี	-	-	1,650	-	-	1,650	4.75-8.80%
เงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	160	-	-	-	-	160	9.00%
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	584	-	-	-	-	584	7.62-8.07%
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	-	23	-	-	-	23	4.57-13.62%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	152	-	152	5.28%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	-	112	-	-	-	112	8.41-8.53%
หุ้นกู้	-	687	-	-	-	687	7.36-7.53%
	747	822	2,050	152	573	4,344	





หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้น

อัตราดอกเบี้ยคงที่		ลงตามราคาตลาด		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ย
ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี			

**สินทรัพย์ทางการเงิน**

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	310	-	58	368	0.10-1.00%
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	252	-	-	252	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	281	281	-
เงินให้กู้ระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	83	-	-	-	-	83	9.00%
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีภาระผูกพัน	54	-	-	-	-	54	3.00-3.50%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	629	-	-	-	629	3.00%
	137	629	562	-	339	1,667	

**หนี้สินทางการเงิน**

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	400	-	-	400	6.87%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	485	485	-
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	3	-	-	-	-	3	4.57-13.62%
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	-	1,650	-	-	1,650	4.75-8.80%
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	584	-	-	-	-	584	7.62-8.07%
เงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	160	-	-	-	-	160	9.00%
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	-	7	-	-	-	7	4.57-13.62%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	-	112	-	-	-	112	8.41-8.53%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	152	-	-	152	5.28%
หุ้นกู้	-	687	-	-	-	687	7.36-7.53%
	747	806	2,050	152	485	4,240	



## หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561							
	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้น						อัตราดอกเบี้ย ถัวเฉลี่ย
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		ลงตามราคาตลาด		ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
	ภายใน	มากกว่า	ภายใน	มากกว่า			
	1 ปี	1 ปี	1 ปี	1 ปี			
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	224	-	72	296	1.50-2.50%
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	1	-	-	1	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	93	93	-
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีภาระผูกพัน	54	-	-	-	-	54	3.50%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	450	-	450	3.00%
	54	-	225	450	165	894	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	396	-	-	-	-	396	2.50%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	327	327	-
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าที่ครบกำหนด ชำระใน 1 ปี	3	-	-	-	-	3	4.57-13.62%
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ ครบกำหนดชำระในปี 1 ปี	-	-	1,508	-	-	1,508	5.00-6.90%
เงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	150	-	-	-	-	150	9.00%
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	338	-	-	-	-	338	7.62-8.97%
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	-	10	-	-	-	10	4.57-13.62%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	615	-	615	5.00-6.90%
หุ้นกู้	-	583	-	-	-	583	7.62-8.97%
	887	593	1,508	615	327	3,930	



หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้น

อัตราดอกเบี้ยคงที่		ลงตามราคาตลาด		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ย
ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี			

## สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	146	-	70	216	1.50-2.50%
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	1	-	-	1	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	80	80	-
เงินให้กู้ระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8	-	-	-	-	8	9.00%
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีภาระผูกพัน	54	-	-	-	-	54	3.50%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	530	-	530	3.00%
	62	-	147	530	150	889	

## หนี้สินทางการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	396	-	-	-	-	396	2.50%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	299	299	-
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	3	-	-	-	-	3	4.57-13.62%
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	-	1,508	-	-	1,508	5.00-6.90%
เงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	150	-	-	-	-	150	9.00%
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	338	-	-	-	-	338	7.62-8.97%
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	-	10	-	-	-	10	4.57-13.62%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	615	-	615	5.00-6.90%
หุ้นกู้	-	583	-	-	-	583	7.62-8.97%
	887	593	1,508	615	299	3,902	

## ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เป็นสาระสำคัญ ดังนั้นบริษัทฯ จึงไม่มีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน



### 33. การบริหารจัดการทุน

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทมีนโยบายการบริหารจัดการส่วนทุนซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงฐานะเงินทุนให้แข็งแกร่ง โดยการวางแผนการกำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินงานเพื่อให้ธุรกิจมีผลประกอบการและการบริหารกระแสเงินสดที่ดีอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังคำนึงถึงการมีฐานะการเงินที่ดี โดยพิจารณาลงทุนในโครงการที่มีอัตราผลตอบแทนอยู่ในเกณฑ์ดี รักษาระดับเงินทุนหมุนเวียนที่เหมาะสม รวมทั้ง สร้างความแข็งแกร่ง ความมั่นคงของการดำรงเงินสด และมีโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสม ทั้งนี้ เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องในอนาคต และรักษาความเชื่อมั่นต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน เจ้าหนี้ และผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ

### 34. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงาน ได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2552 โดยบริษัทฯ และพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 - 5 ของเงินเดือนตามอายุงานของพนักงาน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้นี้บริหารโดยธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) และจะจ่ายให้กับพนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทได้จ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนเป็นจำนวนเงิน 1.73 ล้านบาท และ 2.01 ล้านบาท ตามลำดับในงบการเงินรวม และจำนวน 1.59 ล้านบาท และ 1.94 ล้านบาท ตามลำดับในงบการเงินเฉพาะกิจการ

### 35. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าดังต่อไปนี้

- 35.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯ มีภาระผูกพันในการจ่ายชำระค่าซื้อที่ดินที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่ตั้งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในอนาคต จำนวน 1,208.60 ล้านบาท และ 1,234.97 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทฯ ได้จ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินแล้ว จำนวน 865.99 ล้านบาท และ 165.00 ล้านบาท ตามลำดับ และมีกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายทั้งหมดภายในปี 2565
- 35.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันในการจ่ายชำระค่าก่อสร้างตามสัญญาก่อสร้างโครงการ จำนวน 2,451.86 ล้านบาท และ 644.14 ล้านบาท ตามลำดับ และบริษัทฯ มีภาระผูกพันในการจ่ายชำระค่าก่อสร้างตามสัญญาก่อสร้างโครงการ จำนวน 2,220.58 ล้านบาท และ 644.14 ล้านบาท ตามลำดับ
- 35.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯ มีภาระผูกพันในการจ่ายเงินให้ผู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้าแห่งหนึ่ง ตามเงื่อนไขในสัญญาร่วมทุน จำนวน 565.11 ล้านบาท
- 35.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันในการจ่ายชำระค่าก่อสร้างสำนักงานขายและโปรแกรมคอมพิวเตอร์ จำนวน 1.22 ล้านบาท และ 1.56 ล้านบาท ตามลำดับ
- 35.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯ มีภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน จำนวนเงิน 54.02 ล้านบาท



- 35.6 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการ ดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ไม่เกิน 1 ปี	63,642,521	60,207,848	57,625,606	58,887,968
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	47,565,812	44,645,528	41,439,946	44,226,318
รวม	111,208,333	104,853,376	99,065,552	103,114,286

### 36. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- 36.1 เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2563 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบุคคลหนึ่ง จำนวน 925.50 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้จ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 140.00 ล้านบาท ณ วันที่ทำสัญญา และเมื่อวันที่ 22 มกราคม 2563 บริษัทฯ ได้จ่ายเงินมัดจำเพิ่มเติม จำนวน 100.00 ล้านบาท และมีกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาจะซื้อจะขายภายในเดือนตุลาคม 2565
- 36.2 เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2563 บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เอจ เจริญนคร จำกัด จำนวน 5,099 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท เรียกชำระแล้ว 25 บาท รวมเป็นเงินลงทุน จำนวน 0.51 ล้านบาท ในสัดส่วนการลงทุน 51% โดยมีผู้บริหารร่วมกัน และมีสัญญาการร่วมค้ากำหนดให้การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้งต้องมีองค์ประชุมขั้นต่ำ 60% ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดยกำหนดให้กรรมการที่มีสิทธิ์ออกเสียงมาจากกลุ่มผู้ถือหุ้นแต่ละฝ่าย 1 คน มีสิทธิ์ออกเสียงคนละ 1 เสียง จึงจัดเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า
- 36.3 เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2563 บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เอจ เจริญนคร จำกัด จำนวน 504,900 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท ซึ่งจดทะเบียนเพิ่มทุนเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2563 คิดเป็นมูลค่า 51.00 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนการลงทุนเท่าเดิม
- 36.4 ในเดือนมกราคม 2563 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้กู้ยืมระยะสั้น ตามเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมระหว่างบริษัทฯ กับบริษัทย่อยลงวันที่ 10 มกราคม 2563 และ 24 มกราคม 2563 จำนวน 9.00 ล้านบาท และ 18 ล้านบาท ตามลำดับ เงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน มีการคิดอัตราดอกเบี้ยระหว่างกันให้อัตราร้อยละ 9 ต่อปี มีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน และชำระคืนเงินต้นภายในเดือนมกราคม 2564
- 36.5 เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2563 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินระยะยาวแก่การร่วมค้าแห่งหนึ่ง ตามเงื่อนไขในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นลงวันที่ 10 สิงหาคม 2560 รวมจำนวน 20.40 ล้านบาท เงินให้กู้ยืมระยะยาวดังกล่าว มีการคิดอัตราดอกเบี้ยระหว่างกัน ในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยภายในวันที่ 10 สิงหาคม 2565



36.6 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 ได้มีมติอนุมัติดังนี้

36.6.1 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 160.00 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในอัตรา 3.5 หุ้นต่อ 1 หุ้นปันผล รวมมูลค่าหุ้นทั้งสิ้นไม่เกิน 160.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลหุ้นละ 0.2857 บาทต่อหุ้น ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดมีเศษของหุ้นเดิมหลังจากจัดสรรหุ้นแล้วให้จ่ายปันผลเป็นเงินสดแทนการจ่ายเป็นหุ้นปันผลในอัตราหุ้นละ 0.2857 บาท และอนุมัติจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.1000 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 56.00 ล้านบาท รวมการจ่ายเงินปันผลทั้งในรูปแบบของหุ้นปันผล และเงินสด เท่ากับอัตราหุ้นละ 0.3857 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้นประมาณ 216.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ การจ่ายหุ้นปันผลดังกล่าวจะมีผลทำให้บริษัทฯ มีกำไรต่อหุ้นปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กำไรสำหรับปี (บาท)	501,088,631	343,414,613	556,931,993	418,104,424
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ย				
ถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	510,273,973	410,000,000	510,273,973	410,000,000
จำนวนหุ้นปันผล (หุ้น)	160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000
จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)	770,273,973	570,000,000	770,273,973	570,000,000
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)	0.75	0.60	0.83	0.73

36.6.2 มีมติขอเพิ่มวงเงินหุ้นกู้เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน การขยายธุรกิจ และหรือเพื่อชำระคืนหนี้คงค้าง โดยมีวงเงินมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่เสนอขายในแต่ละครั้ง เมื่อนับรวมกับมูลค่ารวมของหุ้นกู้ของบริษัทที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนทั้งหมดทุกประเภท ณ ขณะใดขณะหนึ่งจะต้องมีจำนวนไม่เกินจากเดิม 2,000 ล้านบาท เป็น 4,000 ล้านบาท

ทั้งนี้ รายการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

### 37. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563











Class of Living

บริษัท ออล อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
เลขที่ 4345 ปิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้น 18 ถนนสุขุมวิท  
แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260  
โทร. 02 029 9988