



# GREATNESS

## *Inspired by Love*

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)  
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2566 (แบบ 56-1 ONE REPORT 2023)









# A5

GREATNESS  
INSPIRED BY **LOVE**

เชื่อว่า **"ความรัก"**  
สามารถสร้างสิ่งที่ยิ่งใหญ่ได้

ใช้ **"ใจใหญ่"** สร้างบ้านให้  
**"คนที่มีความรัก"** ครบทั้ง 5 A

## A Better Me

เลือกสิ่งที่ดีที่สุดให้กับตัวเอง ให้คุณ **"ภูมิใจ"** ที่ได้เลือกบ้านที่ใช้  
อยู่แล้วสุขกายสบายใจ เพราะเราดูแล **"ใส่ใจ"** ในทุกดีเทล

## A Happy Home

ให้ทุกคนในบ้านได้อยู่ร่วมกันอย่างมี **"ความสุข"** เพื่อสานความรัก  
ความอบอุ่นในครอบครัว ผ่านบ้านที่ดีไซน์ทุกตารางเมตร  
ให้มีช่วงเวลาที่ดีในทุกวัน

## A Place Full of Memories

ใช้บ้านเป็นตัวแทนแห่ง **"ความสำเร็จ"**  
มีพื้นที่ความทรงจำพิเศษของทุกคน

## A Life Full of Joy

อยู่ใน **"สังคมที่ดี"** และปลอดภัย สร้างพื้นที่ให้เกิดความสัมพันธ  
เชื่อมต่อกับคนสำคัญอย่างไร้กังวล

## A Better Planet

ใช้นวัตกรรมที่ใส่ใจโลก เพื่อให้คุณได้อยู่ในอนาคตอย่าง **"ยั่งยืน"**







# วิสัยทัศน์

“กลุ่มตลาดสร้างบ้านเอง” มีมูลค่าเฉลี่ยต่อปีสูงถึงสองแสนกว่าล้านบาท หนึ่งในปัจจัยสำคัญที่คนอยากมีบ้านเลือกสร้างที่อยู่อาศัยเอง เพราะโครงการที่มีอยู่ในตลาดยังไม่สามารถตอบโจทย์ความต้องการได้ ประกอบกับการสร้างบ้านเองมีความยากลำบากและใช้เวลานาน บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงช่องว่าง อันนี้เองจึงได้พัฒนาโครงการที่แตกต่างและตอบโจทย์สามารถแก้ปัญหาคนอยากมีบ้าน เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ

## พันธกิจ

Greatness Inspired by Love

“เราเชื่อว่าความรัก สามารถสร้างสิ่งที่ยิ่งใหญ่ได้” ซึ่งความรัก เกิดจากการเห็นคุณค่าในสิ่งที่ทำ “บ้าน” เป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่สำคัญต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ ไม่ว่าข้างนอกจะมีปัญหาหรือมีความวุ่นวายมากน้อยแค่ไหน บ้านไม่เพียงแต่เป็นที่อยู่อาศัยทางกายเท่านั้น แต่เป็นที่พักใจ เป็นต้นกำเนิดของความรัก ความอบอุ่น และความทรงจำที่ดี **“Home is where the heart is”** ทีมงานของเอไอว์ทุกคน เราใส่ใจในการรังสรรค์บ้านเพื่อให้ลูกค้าคนพิเศษได้รับสิ่งที่ดีที่สุด ทั้งความปลอดภัย ความสะดวกสบาย และความพึงพอใจสูงสุดในทุกๆ โครงการของเรา

## เป้าหมาย

บริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะเป็นผู้นำในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูง โดยมุ่งมั่นที่จะพัฒนาและสร้างความแตกต่างให้กับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยมากกว่าเดิม ภายในทำเลที่มีศักยภาพ ใกล้เมือง ใกล้ที่ทำงาน และใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ในราคาที่คุ้มค่าและจับต้องได้ ภายใต้แนวคิด **“Urbanized Living”** เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดและไลฟ์สไตล์ที่มีการเปลี่ยนแปลงของกลุ่มผู้บริโภคที่มองหาที่อยู่อาศัยที่คุ้มค่าและตอบโจทย์การอยู่อาศัยอย่างแท้จริง









# สารบัญ

03

วิสัยทัศน์  
พันธกิจ  
กลยุทธ์

06

สารจากประธาน  
กรรมการ

08

อัตราส่วน  
ทางการเงิน

09

ข้อมูลสำคัญ  
ทางการเงิน  
และการจ่าย  
เงินปันผล

10

คณะกรรมการ  
บริษัทและ  
ผู้บริหาร

## ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ  
และผลการดำเนินงาน

15

โครงสร้างการ  
ดำเนินงาน  
ของกลุ่มบริษัท

130

การบริหารจัดการ  
ความเสี่ยง

136

การขับเคลื่อนธุรกิจ  
เพื่อความยั่งยืน

155

การวิเคราะห์และ  
คำอธิบายของฝ่าย  
จัดการ (MD&A)

166

ข้อมูลทั่วไป  
และข้อมูลสำคัญอื่น

## ส่วนที่ 2

การกำกับดูแลกิจการ

171

นโยบาย  
การกำกับดูแล  
กิจการ

188

โครงสร้างการกำกับ  
ดูแลกิจการ และข้อมูล  
สำคัญเกี่ยวกับ  
คณะกรรมการ  
ชุดย่อย ผู้บริหาร  
พนักงานและอื่น ๆ

203

รายงานผลการ  
ดำเนินงานสำคัญ  
ด้านการกำกับดูแล  
กิจการ

213

การควบคุมภายใน  
ระหว่างกัน

## ส่วนที่ 3

งบการเงิน

218

งบการเงิน

## ส่วนที่ 4

การรับรองความถูกต้อง  
ของข้อมูล

290

การรับรองความถูกต้อง  
ของข้อมูล

## ส่วนที่ 5

เอกสารแนบ

292

เอกสาร  
แนบ 1  
รายละเอียดเกี่ยวกับ  
กรรมการ  
ผู้บริหาร  
ผู้มีอำนาจควบคุมและ  
เลขานุการบริษัท

310

เอกสาร  
แนบ 2  
รายละเอียดเกี่ยวกับ  
กรรมการ  
ของบริษัทย่อย

311

เอกสาร  
แนบ 3  
รายละเอียดเกี่ยวกับ  
หัวหน้างานตรวจสอบ  
ภายในและหัวหน้า  
งานกำกับดูแลการ  
ปฏิบัติงานของบริษัท  
(Compliance)

313

เอกสาร  
แนบ 4  
ทรัพย์สินที่ใช้ในการ  
ประกอบธุรกิจและ  
รายละเอียดเกี่ยวกับ  
รายการประเมินราคา  
ทรัพย์สิน

314

เอกสาร  
แนบ 5  
นโยบายและแนวปฏิบัติ  
การกำกับดูแลกิจการ  
จรรยาบรรณธุรกิจ  
นโยบายและมาตรการ  
ต่อต้านการคอร์รัปชัน  
และกฎบัตรต่างๆ

315

เอกสาร  
แนบ 6  
รายงานคณะกรรมการ  
ตรวจสอบ





# สารจากประธานกรรมการ

## เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ในปี 2566 การดำเนินงานของ บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า (“กลุ่มบริษัทฯ”) ที่อยู่ในกลุ่มและ ประเมินผลเป็นไปอย่างราบรื่น ถึงแม้ว่าจะได้รับผลกระทบจากความไม่แน่นอนของ ปัจจัยต่างๆ และความผันผวนทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นบ้าง โดยเฉพาะในตลาดที่อยู่อาศัยในระดับผู้มีรายได้ปานกลาง ถึงรายได้น้อยในจ.อุดรธานี ประสบกับยอดขายที่ลดลงและหนี้สินที่ค่อนข้างสูง แต่บริษัทฯ ได้มีการปรับเปลี่ยนแนวทางการบริหารจัดการให้พร้อมรับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นอยู่เสมอ เป็นผลให้ทิศทางในการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในปีที่ผ่านมาที่ได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดีโดยเฉพาะในโครงการที่อยู่ในระดับบน ส่งผลให้ ยอดขายและการรับรู้รายได้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

สำหรับผลประกอบการประจำปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้รวม 1,495.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 831.68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 125% และมีกำไรสุทธิ 506.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 408.35 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 416% ซึ่งเป็นผลมาจากยอดขายโครงการคอนโดมิเนียมโครงการแอตลาส รัชดา กรุงเทพมหานคร โดยปัจจุบันมียอดขายแล้วกว่า 87% อีกทั้ง ได้รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากโครงการต้นสน วัน เรสซิเดนซ์ มาเพิ่มเติม เป็นยอดขายโครงการคอนโดมิเนียมแล้ว 62.5% โดยปัจจุบันมียอดขายแล้วกว่า 90% ด้วยความร่วมมือของคณะผู้บริหารและพนักงานทุกคนที่มีความมุ่งมั่นและตั้งใจ ร่วมกันพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายได้อย่างตรงจุด และ เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้น

ในโอกาสครบรอบ 10 ปีของบริษัทฯ เมื่อเดือนกันยายน 2566 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มีการ Rebranding องค์กรใหม่ ให้สะท้อนความเป็นอัตลักษณ์ขององค์กรให้ชัดเจนยิ่งขึ้น ภายใต้แนวคิด “A5 GREATNESS Inspired by Love : เราเชื่อว่าความรักสามารถสร้างสิ่งที่ยิ่งใหญ่ได้” ด้วยการใช้หัวใจที่ยิ่งใหญ่ สร้างสรรค์ “ความสุข” ให้คนที่เรารักผ่าน 5A ตลอดจนได้มีการเปลี่ยน Logo โดยใช้สีแดงเบอร์กันดีและสีทอง เพื่อยกระดับภาพลักษณ์ A5 ให้ดูอบอุ่น เข้าถึงง่าย ใกล้ชิดกับลูกค้า และมีความทันสมัยมากขึ้น ตลอดจนเพื่อการขยายกลุ่มเป้าหมายให้เข้าถึงคนรุ่นใหม่ และทุก Generation

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ยังให้ความสำคัญและส่งเสริมให้ผู้บริหารรวมถึงพนักงานทุกระดับ ได้มีความตระหนักและ ยึดมั่นการดำเนินงานในทุกขั้นตอนภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซื่อสัตย์ สุจริต ปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ และ ข้อกำหนด กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ดำเนินการอย่างโปร่งใส คำนึงถึงการสร้างผลกระทบทั้งทางบวก และทางลบตลอดห่วงโซ่มูลค่าในทุกมิติของ ESG โดยนึกถึงผลประโยชน์ของกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียเป็นสำคัญ ซึ่งส่งผลให้ธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ก้าวไปสู่การเป็นบริษัทพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีการเติบโตอย่างยั่งยืน

ในนามคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นและกลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย ที่ให้ความเชื่อมั่น ไว้วางใจ และให้การสนับสนุนกลุ่มบริษัทฯ ด้วยดีมาโดยตลอด บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะกลุ่มตลาดแบบเฉพาะเจาะจง (Niche Market) ตอบสนองไลฟ์สไตล์ที่แตกต่างกันในแต่ละ Generation เพื่อเป็นแบรนด์อันดับหนึ่งในกลุ่มตลาดแบบเฉพาะเจาะจงในอนาคต เพราะบริษัทฯ เชื่อว่า “ความรัก” สามารถสร้าง สิ่งที่ยิ่งใหญ่ได้

ขอแสดงความนับถือ  
บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน)

(รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต)  
ประธานกรรมการบริษัท



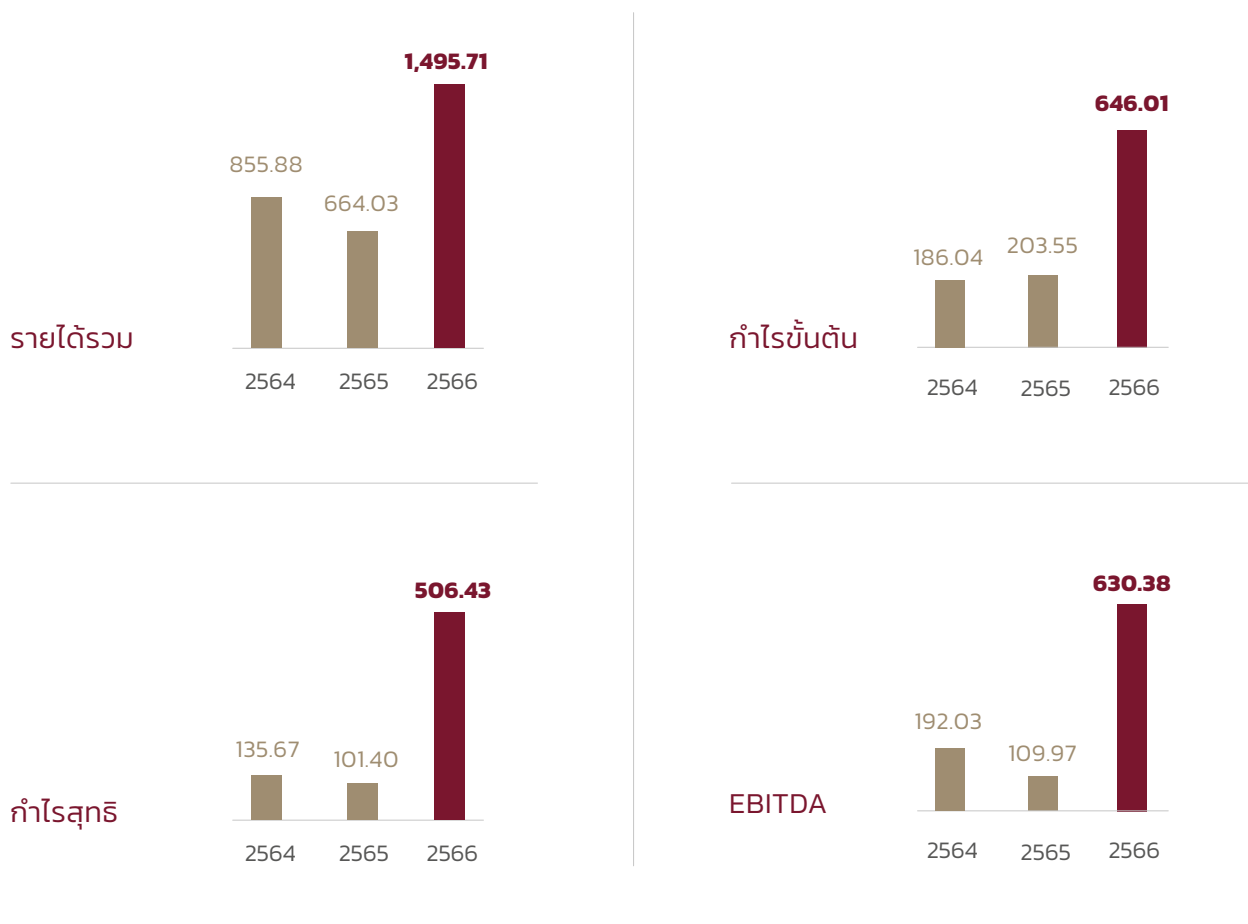
# อัตราส่วนทางการเงิน

## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	งบการเงินรวมปี		
	2566	2565	2564
อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.76	3.59	5.32
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.65	0.63	1.04
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.31	(2.72)	1.26
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	24.22	15.55	42.94
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.47	0.46	0.64
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	6.57	6.56	8.04
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (PROFITABILITY RATIO)			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	43.40	31.34	25.37
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	32.67	16.09	26.39
อัตรากำไรสุทธิ (%)	33.86	15.27	15.85
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (%)	54.53	12.36	24.76
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินการ (EFFICIENCY RATIO)			
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ (ROA) (%)	21.17	5.91	12.62
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ถาวร (%)	9,183.28	1,574.11	2,112.13
อัตราการใช้ทุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.51	0.37	0.57
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)			
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.44	1.78	0.34
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E) (เท่า)	1.00	1.45	0.19
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (interest coverage ratio : ICR) (เท่า)	30.65	7.96	13.55
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (debt service coverage ratio : DSCR) (เท่า)	1.30	0.42	135.23
อัตราการใช้เงินปันผล (%)	-	-	79.05

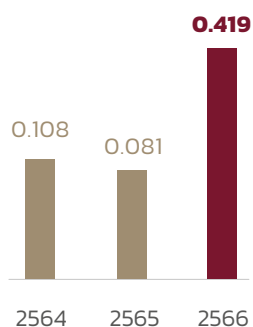
# ข้อมูลสำคัญทางการเงิน และจ่ายปันผล

## ข้อมูลสำคัญทางการเงิน



## การจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง 3 ปี 2564-2566

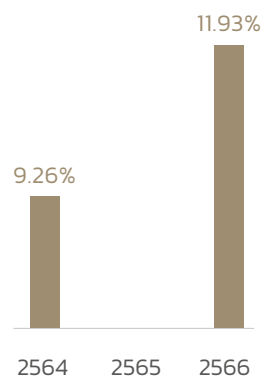
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น  
(งบรวม)



อัตราเงินปันผลต่อหุ้นรวม  
(บาท/หุ้น)



อัตราการจ่ายเงินปันผล  
ต่อกำไรสุทธิ(งบรวม)(%)





# คณะกรรมการบริษัท



01 | รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต  
กรรมการอิสระ  
ประธานกรรมการ

02 | นายวัลลภ ศรีไพศาล  
กรรมการอิสระ  
ประธานกรรมการตรวจสอบ

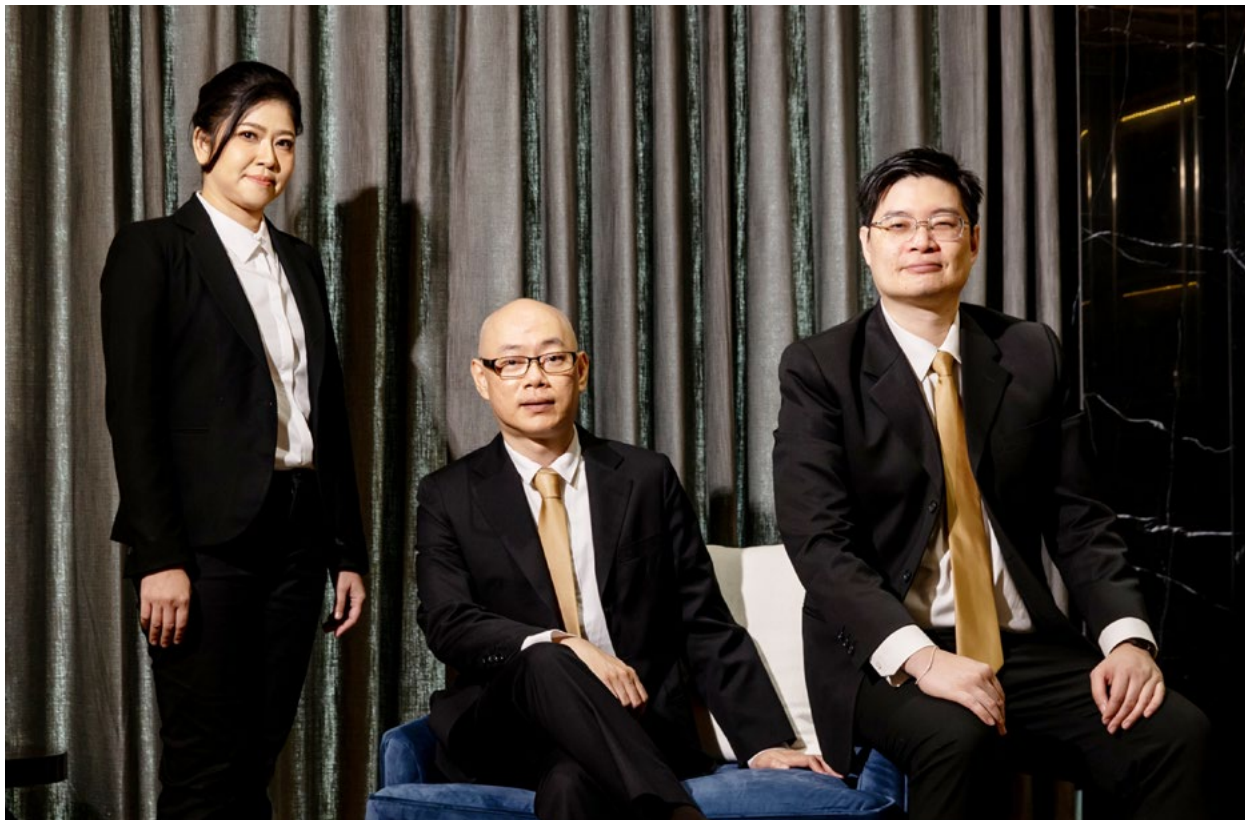
03 | นางสาวต้นสนีย์ พูลสวัสดิ์  
กรรมการอิสระ  
กรรมการตรวจสอบ

04 | นายภูริพัฒน์ ชุ่มธรรม  
กรรมการอิสระ  
กรรมการตรวจสอบ

05 | นายโชติกร ปัญจทรัพย์  
กรรมการ  
กรรมการบริหาร

06 | นายศุภโชค ปัญจทรัพย์  
กรรมการ  
ประธานกรรมการบริหาร  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

## คณะกรรมการตรวจสอบ



01 | นายวัลลภ ศรีไพศาล  
กรรมการอิสระ  
ประธานกรรมการตรวจสอบ

02 | นางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์  
กรรมการอิสระ  
กรรมการตรวจสอบ

03 | นายภูริพัฒน์ ชุ่มธรรม  
กรรมการอิสระ  
กรรมการตรวจสอบ



# คณะกรรมการบริหาร



01 | นายศุภโชค ปัญจทรัพย์  
ประธานกรรมการบริหาร

02 | นายโชติกร ปัญจทรัพย์  
กรรมการบริหาร

03 | นายจตุรงค์ ธนะปุระ  
กรรมการบริหาร

## คณะผู้บริหาร



01 | นายศุภโชค ปัญจกรทรัพย์  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

02 | นายจตุรงค์ ณะปุระ  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
ฝ่ายปฏิบัติการ (AFD)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (RCY)

03 | นางสาวณิชาอรณี ตรีทิพย์รัตน์  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
ฝ่ายบัญชีและการเงิน

04 | นางสาวชมพูนุท สุวรรณ  
ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
ฝ่ายบัญชีและการเงิน

05 | นางสาวนภมณี สุขศรีงาม  
ผู้จัดการฝ่ายบัญชี





01

---

**การประกอบธุรกิจ  
และผลการดำเนินการ**

# โครงสร้างการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

## นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น โดยมีนโยบายลงทุนในบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง (Holding Company) ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาในปัจจุบัน คือ โครงการบ้านแนวราบประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดในทำเลที่โดดเด่น และโครงการอาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพและปริมณฑล ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท แอสเซท โฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และ บริษัท รชยา เรียวเอสเตท จำกัด เป็นบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก รวมถึงบริษัทฯ ยังได้มีการลงทุนในกิจการร่วมค้าที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพ นอกจากนี้ ยังมีบริษัทย่อยที่ประกอบกิจการรับเหมาก่อสร้าง ออกแบบ และตกแต่งภายใน โดยบริหารจัดการในนามของบริษัท เอโฟว์ ดีไซน์ จำกัด

## ความเป็นมา

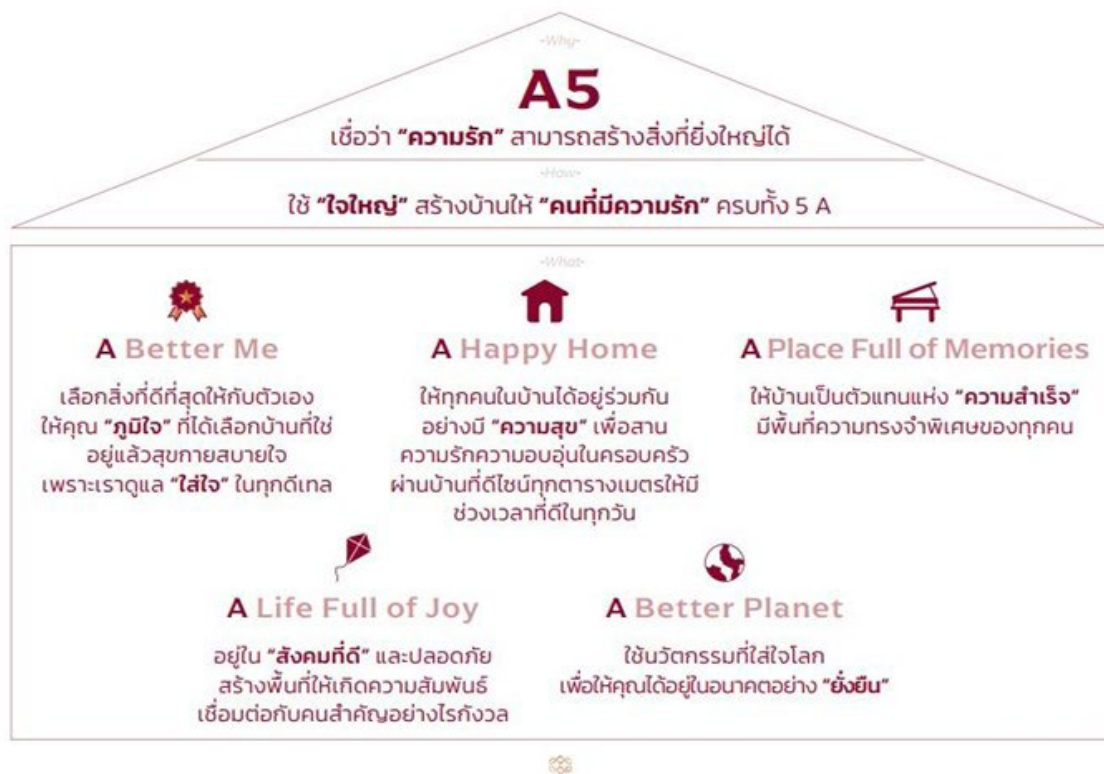
นับตั้งแต่ ก.ย. ปี 2556 ที่ Asset Five ถือกำเนิดขึ้น โดยคุณศุภโชค ปัญจทรัพย์ ที่ต้องการสานฝันตัวเอง ก้าวข้ามหลากหลายความท้าทายและประสบการณ์กว่า 10 ปี ในการทำอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่จะเป็น “เจ้าแห่ง” ตามไอดอลของตนเอง อย่างคุณปู่ “โชคชัย ปัญจทรัพย์” จนมีบริษัทเป็นของตนเองได้สำเร็จ ที่เดินเส้นทางคู่ขนานไปกับธุรกิจของกลุ่มปัญจทรัพย์เดิม โดยกำหนดลายเซ็นของตัวเอง Asset Five เอง ตั้งแต่การเริ่มหาซื้อที่ดินเอง โดยไม่ได้พึ่งพียงมรดกกองสี ตลอดจน การมีส่วนออกแบบสินค้าเองในสไตล์สมัยใหม่ตรงตามเทรนด์ตลาดและผู้บริโภคยุคปัจจุบัน และการเลือกสรรวัสดุต่างๆเอง โดยคิดในมุมมองจากฝั่งผู้บริโภคเองเสมอ จนเป็นแนวทางการพัฒนาอสังหาฯ ในแบบ Asset Five ที่มีจะคิดและทำอะไรตรง “ใจ” ผู้บริโภค อยู่เสมอ พิสูจน์ได้จากผลตอบรับของโครงการที่ผ่านมามาตลอด 10 ปี อย่าง VANA Residence พระราม 9 – ศรีนครินทร์, Tonson One Residence, และ CINQ ROYAL กรุงเทพกรีฑา เป็นต้น และกลายเป็นบริษัท “มหาชน” ภายในชื่อ “A5” ได้ในปี 2565 ที่ผ่านมา

จนกระทั่งถึงปี 2566 หรือครบรอบการก้าวเข้าสู่ปีที่ 10 ของ Asset Five ที่เติบโตจนมีตัวตนที่ชัดเจนขึ้น ทางบริษัทฯ จึงมองว่าถึงเวลาที่จะการสร้างเรื่องราวหรือ Legacy ใหม่ในวงการอสังหาริมทรัพย์ ปรับโฉมโลโก้ และ ธีมแบรนด์ใหม่เป็น “A5” (เอโฟว์) ภายใต้แนวคิด “A5 GREATNESS Inspired by Love” สะท้อนตัวตน – ความมั่นคง – ทันสมัย ที่ใช้หัวใจที่ยิ่งใหญ่สร้างสรรค์ความสุขให้คนที่รัก เพราะ “A5” คือ แบรินด์อสังหาฯ ที่เกิดจากความรักและความใส่ใจในสิ่งที่ทำ นั่นคือ “บ้าน” ที่พิสูจน์มาตลอด 10 ปี ผ่านหลากหลายโครงการของ A5

## ทุกโครงการของ A5 สอดแทรกครบ 5 องค์ประกอบ เพื่อทำอสังหาฯ ด้วยความรักและความใส่ใจ

“รากของการสร้างบ้าน คอนโดฯ ทั้งหมดเกิดจากความรัก โดยส่วนตัวผมที่ทำอสังหาฯ ก็เกิดจากความรัก และองค์ประกอบเราก็มี Passion แบบนี้ ซึ่งก็เป็นตัวตนของเรา” นายศุภโชค กล่าวพร้อมกับย้ำว่า การที่ตนรักและหลงใหลเรื่องการทำอสังหาฯ ตั้งแต่วัยเด็ก ไม่ใช่เพราะเกิดในตระกูลอสังหาฯ แต่การทำอสังหาฯ มันอยู่ในสายเลือด เราเชื่อว่าประสบความสำเร็จได้ต้องรักในสิ่งที่ทำ และทำมันด้วยความรัก จึงพัฒนาโครงการภายใต้คอนเซ็ปต์ A5 GREATNESS Inspired by Love ใช้หัวใจที่ยิ่งใหญ่สร้างสรรค์ “ความสุข” ให้คนที่เรารักผ่าน 5A เพราะฉะนั้นลูกค้าจะได้รับรู้ถึงความตั้งใจในทุกๆ อย่างที่เราถ่ายทอดไปยังโครงการทุกโครงการ บ้านทุกหลังที่สะท้อนผ่านองค์ประกอบ 5A ที่ก่อตัวรวมกันเป็นชีวิตภายใต้ชายคาของบ้านที่ชื่อว่า “A5” ได้แก่





### โลโก้ A5 ใหม่รูปทรงหัวใจสะท้อนความรัก A5 คล้องใจลูกค้า

นอกจากการรีแบรนด์ ที่สะท้อนความเป็นอัตลักษณ์ขององค์กรแล้ว การปรับโลโก้ A5 ใหม่ก็มีความสำคัญต่อการรีแบรนด์ รูปทรงโลโก้ หัวใจที่เกี่ยวพันนี้เปรียบเสมือน ความรักของ A5 ที่คล้องใจอีกดวงของลูกค้า ภายใต้คอนเซ็ปต์ A5 GREATNESS Inspired by Love ใช้หัวใจที่ยิ่งใหญ่ สร้างสรรค์ “ความสุข” ให้คนที่เรารักผ่าน 5 A คือนอกจากนี้ภายใต้โลโก้จะประกอบไปด้วย A, เลข 5 และหัวใจที่จัดวางอย่างลงตัว



โลโก้ A5 ใหม่ต้องการสื่อสารไปยังลูกค้าผู้บริโภคว่า “เดิมทุกคนจะรู้สึก A5 เป็นแบรนด์บ้านหรู ถ้าพูดถึง A5 จะนึกถึง CINQ Royal และ Vana Residence ที่เน้นความหรูหรา ในขณะที่เดี๋ยวนี้ก็อาจทำให้เข้าถึงยาก ห่างไกล ถึงเราจะทำบ้านหรู แต่เต็มไปด้วยความรัก ความอบอุ่น เข้าถึงง่าย ความเข้าใจ อ้าแขนคอยโอบกอดทุกคนได้ เราใส่ใจทุกดีเทล คัดสรร Material อย่างดีที่สุด ตั้งใจสร้างบ้านให้กับคนที่รักมากที่สุดคือ ลูกค้านั่นเอง”

สำหรับความหมายการเลือกใช้สีทองและสีแดงเบอร์กันดีบนโลโก้ A5 ใหม่ นั้น นายศุภโชค กล่าวว่า “สีทอง” หมายถึง ความโชคดี ความเจริญรุ่งเรือง สื่อถึงความหรูหรา และเป็นมงคล นำพาเรื่องดีๆ มาให้เสมอ โดยที่สีทองยังเป็น DNA ของ A5 เสมอมา และยังนำมาใช้ในโลโก้ใหม่นี้ด้วย ส่วน “สีแดงเบอร์กันดี” หมายถึง ความมีระดับ ความรัก ความใส่ใจ สื่อถึงความหรูหรา อย่างมีระดับ และยังสื่อถึงความอดทนรอคอยความสำเร็จ เหมือนไวน์แดงที่ผ่านการบ่มมายาวนานจนได้ไวน์ชั้นดี



### ตอกย้ำให้รู้ว่า A5 ใช้ “หัวใจ” สร้างสิ่งที่ยิ่งใหญ่ผ่าน Event A5 Rebranding

ในเดือน ก.ย. 2566 ที่ผ่านมานี้ ซึ่งเป็นเดือนสำคัญของ A5 เพราะเป็นเดือนที่ A5 ถือกำเนิดขึ้น และเป็นวันเกิดครบรอบ 10 ปีพอดี จึงได้จัดงาน Rebranding สุดยิ่งใหญ่ เริ่มต้นจากส่วนที่สำคัญที่สุดของ A5 อย่าง “พนักงานในองค์กร” ทั้งการเปลี่ยนและมอบชุด Uniform บริษัทใหม่ การถ่ายทอดแนวคิดขององค์กรใหม่ที่ชัดเจนขึ้น แต่ก็ยังเป็น DNA ที่มีอยู่แล้วของ A5 และความพร้อมที่จะสร้างเรื่องราวบทใหม่ของ A5 ที่ “พนักงาน” ต้องขับเคลื่อนต่อไป

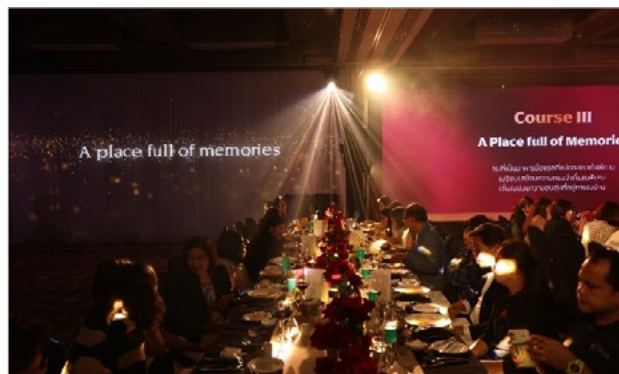
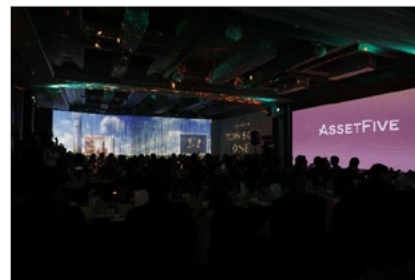






หลังจากงานที่จัดขึ้นเพื่อสื่อสาร A5 ใหม่สำหรับภายในองค์กร ยังมีการจัดงานแถลงข่าวสุดยิ่งใหญ่ขึ้นในวันที่ 11 ก.ย. 2566 ให้แก่สื่อมวลชน, นักข่าว, Blogger และกลุ่ม Partner ของบริษัทในเดือนเดียวกันนี้ เพื่อให้ภาพของสิ่งที่ทาง A5 กำลังทำอยู่นี้ ชัดขึ้น ว่าทางบริษัทฯ กำลังจะทำอะไรที่ยิ่งใหญ่ในปีหน้า และองค์ประกอบทั้ง 5A นั้นจะสามารถทำให้ชีวิตของกลุ่มลูกค้าดีขึ้นอย่างไร โดยงานจัดขึ้นในห้อง Ballroom ของโรงแรม แต่ถูกออกแบบให้มีม่านล้อมกรอบพื้นที่แถลงข่าวที่เป็นโต๊ะยาวแบบ Long Table ไว้ แล้วสร้างบรรยากาศแสง-สี-เสียงให้ Ballroom ทั้งห้องเป็นอีกโลกหนึ่ง ที่ A5 จะสื่อสารเข้าไปสู่ประสาททั้ง 5 ของผู้ร่วมงาน

ซึ่งนอกจากการมองเห็น การได้ยิน การได้กลิ่น การสัมผัส ที่ A5 สร้างสรรค์ลงในงานครั้งนี้แล้ว ยังมี Gimmick ในการถ่ายทอดเรื่องราวทั้ง 5A ดังกล่าวออกมาเป็นเมนูอาหารทั้ง 5 ในรูปแบบ FINE DINING ให้ครบถ้วนในเรื่องของการลิ้มรส ให้ครบทั้ง 5 ประสาทสัมผัสอย่างแท้จริง ที่ออกแบบไว้อย่างตั้งใจ เพื่อสร้าง Brand Experience ในแบบเชิงสัญลักษณ์ที่ต้องใช้การตีความท่ามกลางบรรยากาศงานเลี้ยงที่อบอุ่นไปด้วยกลิ่นอายของความรัก ดอกกุหลาบสีแดง บทความแห่งความรัก และไวน์ชั้นดี ให้ทุกคนในงานเข้าถึงความตั้งใจในการพัฒนาโครงการของ A5 นับจากนี้ และก็เชื่อว่าเค้าจะนำมาต่อยอดในการพัฒนาเป็นรูปธรรมอย่างจริงจังได้ในโครงการต่อจากนี้เป็นต้นไป



โดยผู้ที่ทำหน้าที่ถ่ายทอดเรื่องราวของอาหารทั้ง 5 คือ คุณกวาง ไทวชัน ปัญจทรัพย์ ภรรยาของคุณไทนั ผู้ที่อยู่เบื้องหลังความรักที่ทำให้ A5 ยังยืนอยู่ได้ถึงอายุครบ 10 ปี เป็นคนมารังสรรค์เรื่องราวของ A5 ผ่านคอร์สอาหารทั้ง 5 คอร์ส ที่สะท้อนองค์ประกอบของแบรนด์ทั้ง 5A ได้แก่

**1. A Better Me:** เน้นเรื่องการมอบสิ่งที่ดีที่สุดให้กับตัวเองด้วยการทำสปาผิวที่ผ่อนคลาย, ซอสส้มเสิร์ฟพร้อมไข่ม้วนและคาเวียร์

**2. A Happy Home:** ถ่ายทอดความอบอุ่นในครอบครัวบนพื้นที่แห่งความสุข ความทรงจำที่สมาชิกในครอบครัวใช้ร่วมกันได้ เช่น ห้องครัว ฟิตเนส ผ่านหอยเชลล์ออกโทอย่าง แครกเกอร์ และโซริเชกรอบ ที่เสิร์ฟบนเปลือกหอยที่ประดับด้วยบ้านเป็นสถานที่ปลอดภัย แข็งแรง คุ้มครองผู้อยู่

**3. A Place Full of Memories:** ที่ชวนให้นึกถึงวันที่เราเริ่มสร้างบ้าน สร้างครอบครัว แต่งงานและมีลูก ที่สื่อถึงการเป็นพื้นที่แห่ง “ความทรงจำ” สุดพิเศษของทุกคน ด้วยซูปลีอบสเตอร์และบรันดีเสิร์ฟพร้อมเนื้อล็อบสเตอร์และขนมปังกระเทียม ที่เปรียบซูปลีอบสเตอร์เป็นอาหารมื้อแรกที่แม่ของเราทำให้ทาน เป็นความทรงจำสุดพิเศษอันแสนประทับใจ

**4. A Life Full of Joy :** เมื่อทุกอย่างในบ้านสมบูรณ์ ก็ควรส่งต่อรอยยิ้มและมิตรภาพที่ดีให้กับคนรอบข้างเพื่อสร้างความสุขซึ่งกันและกัน โดยมีการนำเอาปลาหิมะกับซอสแฮมเปญและแซฟฟรอนครีม, ซูกีนีดองและเบบีแครอท มาผสมผสานกันให้กลมกล่อมขึ้นผ่านซอสแซฟฟรอน เปรียบเสมือนความสุขที่ได้ทำในสิ่งที่รัก และแบ่งปันความสุขสู่สังคม

**5. A Better Planet :** คอร์สสุดท้าย ที่คิดเพื่อสังคมที่ดี โดยมีจุดเริ่มต้นมาจากที่บ้าน และการสร้างจิตใจแห่งความยั่งยืน ที่คิดถึงคนอื่น คิดถึงโลก คิดถึงสิ่งแวดล้อม และคิดถึงคนรุ่นถัดไป ซึ่งจะ Represent ด้วยเมนูของหวานอย่างราสเบอร์รี่, เลมอนครีมและครีมเบิ้ล ที่เมนูเรียบง่าย แต่เต็มไปด้วยความรักและการแบ่งปัน ซึ่งผลไม้หลักของจานนี้ใช้วัตถุดิบจากโครงการหลวงที่มีส่วนในการช่วยเหลือสังคม



และปิดท้ายในงานด้วยของชำร่วยที่เป็นตัวแทนแห่งความรัก นั่นคือ “ดอกกุหลาบ” สีแดง ที่เป็นโทนสีเดียวกับ Brand A5 เพื่อเป็นการส่งต่อ “ความรัก” ที่ได้จากงานในครั้งนี้ไปสู่คนที่อยู่ที่ “บ้าน” ของผู้ร่วมงานทุกท่านอีกด้วย พร้อมกับการแสดงสุดเซอร์ไพรส์จาก คุณศุภโชค ปัญจทรัพย์ ผ่านประสาทสัมผัสด้านเสียง ด้วยการแสดงดนตรีจาก Saxophone สร้างให้บรรยากาศทั้งงาน ถูกปกคลุมไปด้วยสัญลักษณ์แห่ง “ความรัก” ในหลากหลายองค์ประกอบจริงๆ จนงานจบลงไปด้วยความประทับใจที่เอื้อล้นของผู้ร่วมงานทุกท่าน และทำให้ A5 เป็นหนึ่งในแบรนด์อสังหาริมทรัพย์ที่จะทำให้ทุกท่านจดจำประสบการณ์พิเศษที่เต็มไปด้วยความใส่ใจทั้งหมดนี้ ตลอดไป



## การเปลี่ยนแปลง และพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท แอสเซท โฟว กรู๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “A5”) ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น โดยมีนโยบายลงทุนในบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง (Holding Company) ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาในปัจจุบัน คือ โครงการบ้านแนวราบประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดในทำเลที่โดดเด่นและโครงการอาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพและปริมณฑล รวมถึงประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพ และประกอบกิจการรับเหมาก่อสร้าง ออกแบบ และตกแต่งภายใน โดยบริหารจัดการในนามของบริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า ดังนี้

### บริษัทย่อย

- (1) บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด หรือ “AFD” ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักโดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
- (2) บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด หรือ “RCY” ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ AFD ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
- (3) บริษัท เอโฟว์ ดีไซน์ จำกัด หรือ “A5D” ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ AFD ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

### กิจการร่วมค้า

บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด หรือ “TONSON” ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 47.50 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

## ประวัติความเป็นมา และพัฒนาการที่สำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สรุปได้ดังนี้

### กันยายน 2545

บริษัทฯ จัดตั้งขึ้นเพื่อประกอบธุรกิจการลงทุนในบริษัทอื่น ๆ ในลักษณะของ Holding Company ด้วยทุนจดทะเบียนเรียกชำระเต็มมูลค่า 50 ล้านบาท

### พฤศจิกายน 2546

บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นสามัญออกใหม่จำนวน 25 ล้านหุ้นต่อประชาชนทั่วไป โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และในเดือนเดียวกันนั้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ได้รับหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ โดยใช้ชื่อ บริษัท อาร์ เค มีเดีย โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และมีชื่อย่อในการซื้อขายหลักทรัพย์ว่า “RK”

### เมษายน 2550

เปลี่ยนชื่อบริษัทฯ จาก บริษัท อาร์ เค มีเดีย โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็น บริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) รวมทั้งเปลี่ยนชื่อย่อในการซื้อขายหลักทรัพย์จาก “RK” เป็น “ADAM” โดยมีทุนจดทะเบียน 195,388,917 บาท โดยมีบริษัทแกน คือ บริษัท อาดามัส มีเดีย จำกัด (“ADM”)

### มิถุนายน 2550

บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท แอปโซลูทอิมแพค จำกัด (มหาชน) (“AIM”) จำนวน 15,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน และเรียกชำระแล้วของ AIM ในราคา 10 บาทต่อหุ้น และจัดสรรหุ้นสามัญออกใหม่ให้แก่ ผู้ถือหุ้นเดิมของ AIM จำนวน 75,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาหุ้นละ 2 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 27.85 ของทุนที่ชำระแล้วของบริษัท

### พฤศจิกายน 2553

บริษัทฯ ได้ทยอยจำหน่ายเงินลงทุนใน AIM ส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นลดลงต่ำกว่าร้อยละ 20 ส่งผลให้ AIM เปลี่ยนสถานะจากบริษัทร่วมเป็นบริษัทอื่น

### กันยายน 2557

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2557 เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2557 ได้มีมติที่สำคัญดังต่อไปนี้

1. อนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 500,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่บริษัท ที แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัท ที แลนด์”) และ Fortune Thailand Investment Fund ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ลงทุนของบริษัท ที แลนด์ ในราคาหุ้นละ 1.71 บาท
2. อนุมัติการขายหุ้นในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดังนี้
  - 2.1 บริษัทฯ จะขายหุ้นสามัญของ บริษัท อาดาบัส เวลด์ จำกัด จำนวน 1,800,000 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นจดทะเบียน ในราคา 100,000 บาท ให้แก่ นายรัฐ อักษรานุเคราะห์
  - 2.2 บริษัทฯ จะขายหุ้นสามัญของ บริษัท อาดาบัส คอนซูเมอร์ จำกัด จำนวน 10,000 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นจดทะเบียนในราคา 10,000 บาท ให้แก่ นางสาวโชติมา ชูชูวงศ์
  - 2.3 บริษัทฯ จะขายหุ้นสามัญของ บริษัท จี จี นิวส์ เนทเวิร์ค จำกัด จำนวน 100,000 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 32.79 ของจำนวนหุ้นจดทะเบียนทั้งหมด 305,000 หุ้น ในราคา 50,000 บาท ให้แก่ นายรัฐ อักษรานุเคราะห์
  - 2.4 บริษัทฯ จะขายหุ้นสามัญของ บริษัท นิวส์ มัลติมีเดีย จำกัด จำนวน 30,000 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 10.00 ของจำนวนหุ้นจดทะเบียนทั้งหมด 300,000 หุ้น ในราคา 50,000 บาท ให้แก่ นายรัฐ อักษรานุเคราะห์ในการนี้เมื่อบริษัทฯ ดำเนินการดังกล่าวจะทำให้บริษัทฯ เข้าข่ายกรณีที่บริษัทจดทะเบียนมีสินทรัพย์ทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดในรูปเงินสด หรือหลักทรัพย์ระยะสั้น (Cash Company) ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป
3. อนุมัติการเสนอซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ทีรา พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (“บริษัท ทีรา”) ในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 800,000,000 บาท ตามที่ผู้ถือหุ้นนับรวมหุ้นกันได้เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ เสนอวาระดังกล่าว
4. อนุมัติแก้ไขข้อบังคับเพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะการประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) และเพื่อให้ข้อบังคับของบริษัทฯ มีผลใช้ในการกำกับดูแลบริษัทย่อยที่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

## เมษายน 2559

จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท ทีรา พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ทั้งหมด ให้กับบริษัท เอ. ที. แลนด์ แอนด์ เดเวลล็อปเม้นท์ จำกัด ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ มูลค่า 868 ล้านบาท

## สิงหาคม 2559

เข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 160,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดในสิทธารมย์ รวมเป็นเงินจำนวน 370,005,000 บาท จากบริษัท เพาเวอร์ไลน์ เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน)

## พฤศจิกายน 2560

มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น เนื่องจาก บริษัท พนาไพรด์ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ได้ดำเนินการขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ถืออยู่จำนวน 56,396,250 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 15.24, นายพนพล คงวิวัฒนากุล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ได้ดำเนินการขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ถืออยู่ จำนวน 13,645,500 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 3.69 และนางสาวพรรณิ แสงเพิ่ม ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ได้ดำเนินการขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ถืออยู่ จำนวน 13,618,1000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 3.68 ให้กับ นายเกรียงไกร ศิริวนิชการ ส่งผลให้ นายเกรียงไกร ศิริวนิชการ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ (ลำดับที่ 2) โดยถือหุ้นสามัญของบริษัทฯ อยู่จำนวน 83,659,850 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 22.60

## มกราคม 2561

นายเกรียงไกร ศิริวนิชการ ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ส่งผลให้นายเกรียงไกร ศิริวนิชการ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 87.82 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ



## ธันวาคม 2561

ซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมดของ บริษัท แอสเซท โฟว โฮลดิ้ง จำกัด (“AFH”) โดยชำระค่าตอบแทนเป็นหุ้นสามัญ เพิ่มทุนราคาหุ้นละ 1.00 บาท โดยบริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งได้แก่ AFH ภายหลังจากการชำระบัญชีเพื่อคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นของ AFH แล้ว นายศุภโชค ปิณฑกรัณย์ และบุคคลตามมาตรา 258 จะได้มาซึ่งหุ้นของ บริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 516,972,765 หุ้น หรือคิดเป็นไม่เกินร้อยละ 46.03 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ

จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 39,998 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ บริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ให้แก่ นายเกรียงไกร ศิริวัฒนชิการ ในมูลค่ารวม 129 ล้านบาท

## เมษายน 2562

เปลี่ยนชื่อบริษัทฯ เป็น “บริษัท แอสเซท โฟว กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)”

## มิถุนายน 2562

เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2562 ตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศขยายระยะเวลาการแก้ไขเหตุเพิกถอนให้หมดไปหรือดำเนินการให้มีคุณสมบัติเพื่อกลับมาซื้อขายได้ จนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563 โดยบริษัทฯ เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอนเนื่องจากงบการเงินของบริษัทฯ ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี ปรากฏส่วนของผู้ถือหุ้นมีค่าต่ำกว่าศูนย์ และบริษัทฯ มีสินทรัพย์ทั้งหมด หรือเกือบทั้งหมดในรูปของเงินสดหรือหลักทรัพย์ระยะสั้น (Cash Company)

## กุมภาพันธ์ 2563

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563 ได้มีมติที่สำคัญดังต่อไปนี้

1. อนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญ TONSON จากบริษัท ทริลเลียนแนร์ โฮลดิ้ง จำกัด คิดเป็นร้อยละ 47.50 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ TONSON ในราคาไม่เกิน 220,000,000 บาท รวมถึงให้เงินกู้ยืมแก่ TONSON ตามสัดส่วนการถือหุ้น จำนวนไม่เกิน 70 ล้านบาท
2. อนุมัติลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 561,500,000 บาท โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น จากหุ้นละ 1.00 บาท เป็นหุ้นละ 0.50 บาท เพื่อหักลบส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นและชดเชยผลขาดทุนสะสมบางส่วน
3. อนุมัติเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 100,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 200,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น
4. อนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 200,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.00 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

## มีนาคม 2563

เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ในอัตราส่วนการ จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน 13 หุ้น เดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ หรือจำนวน 86,384,615 หุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.00 บาท

## เมษายน 2563

ตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศแจ้งการได้รับคำขอเพื่อกลับมาซื้อของบริษัทฯ และอยู่ระหว่างพิจารณา

## มิถุนายน 2563

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2563 ได้มีมติที่สำคัญดังต่อไปนี้

1. อนุมัติโอนส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 43,192,307.50 บาท เพื่อล้างขาดทุนสะสม
2. อนุมัติวงเงินการออกและเสนอขายตั๋วแลกเงิน (Bill of Exchange: B/E) และ/หรือ ตั๋วสัญญาใช้เงิน (Promissory Note: P/N) ระยะสั้น และ/หรือ หุ้นทุกประเภท/ทุกชนิด มูลค่าคงค้างไม่เกิน 400.00 ล้านบาท ณ ขณะใดขณะหนึ่ง เมื่อมีการไถ่ถอนตั๋วแลกเงิน และ/หรือ ตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้น และ/หรือ หุ้นทุกประเภท/ทุกชนิดแล้ว บริษัทฯ สามารถนำมูลค่าไถ่ถอนดังกล่าวกลับมาเสนอขายได้ใหม่ โดยมูลค่าคงค้างรวม ณ ขณะใดขณะหนึ่งต้องไม่เกินจำนวนดังกล่าว (Revolving Basis)

## พฤศจิกายน 2564

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ RCY จำนวน 60,000,000 บาท เป็นจำนวน 63,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท เพื่อรองรับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)

## มีนาคม 2565

- ตลาดหลักทรัพย์อนุมัติให้บริษัทฯ พันเหตุอาจถูกเพิกถอนและให้หลักทรัพย์ของบริษัทฯ ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) ตั้งแต่วันที่ 7 มีนาคม 2565 เป็นต้นไป
- แต่งตั้ง รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ แทน นายเกรียงไกร ศิริเวชชการ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 24 มีนาคม 2565 เป็นต้นไป

## เมษายน 2565

- มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น เนื่องจากนายเกรียงไกร ศิริเวชชการ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ที่ถือหุ้นอยู่จำนวน 270,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 22.33 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ได้ดำเนินการขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ถืออยู่ จำนวน 179,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 14.80 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ให้กับนายทวิรัช ประทุมพัฒนสกุล ส่งผลให้ นายทวิรัช ประทุมพัฒนสกุล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ (ลำดับที่ 2)
- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2565 ได้มีมติที่สำคัญดังต่อไปนี้
- 1. อนุมัติเพิ่มวงเงินการออกและเสนอขายหุ้นทุกประเภท/ทุกชนิด จากกรอบวงเงินเดิม 400 ล้านบาท เป็น 1,500 ล้านบาท
- 2. อนุมัติจ่ายเงินปันผล สำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2564 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในอัตราหุ้นละ 0.01 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 12,093,846.15 บาท โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผล (Record Date) ในวันที่ 10 พฤษภาคม 2565 และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 27 พฤษภาคม 2565

## สิงหาคม 2565

บริษัทฯ ออกหุ้นกู้ AFIVE ครั้งที่ 1/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน เพื่อซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการอัตราดอกเบี้ย 7% จ่ายทุก 3 เดือน เสนอขายแก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยได้รับเงินจากการระดมทุนครั้งนี้ทั้งสิ้น 484 ล้านบาท

## พฤศจิกายน 2565

บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“AFD”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทฯ จำนวน 999,999 หุ้น ทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นใน AFD จากเดิมร้อยละ 96.67 เป็นร้อยละ 99.99

## มีนาคม 2566

เปิดโครงการ CINQ ROYAL Krungthep Kreetha บ้านเดี่ยวหรู 3 ชั้น ระดับซูเปอร์ลักซ์ชีวิตรับถนนกรุงเทพกรีฑา ตัดใหม่ ขนาดที่ดิน 117.5-222.3 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 705-1,015 ตร.ม. เริ่มต้น 60-150 ลว. รวม 46 ยูนิต

## เมษายน 2566

- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566 ได้มีมติที่สำคัญดังต่อไปนี้
- 1. อนุมัติลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยวิธีการตัดหุ้นจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิให้สอดคล้อง
- 2. อนุมัติการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 (A5-W2) (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W2”) จำนวนไม่เกิน 120,938,461 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้น



- เดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights offering) โดยไม่คิดมูลค่า (ศูนย์บาท) ในอัตราจัดสรร 10 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W2 ทั้งนี้ ใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W2 มีอายุ 12 เดือน (1 ปี) นับตั้งแต่วันที่ออก ใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยอัตราการใช้สิทธิอยู่ที่ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ที่ราคาการใช้สิทธิ 5.00 บาทต่อหุ้น
3. อนุมัติการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3 (A5-W3) ("ใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W3") จำนวนไม่เกิน 120,938,461 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights offering) โดยไม่คิดมูลค่า (ศูนย์บาท) ในอัตราจัดสรร 10 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W3 ทั้งนี้ ใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W3 มีอายุ 18 เดือน (1 ปี 6 เดือน) นับตั้งแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยอัตราการใช้สิทธิอยู่ที่ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ที่ราคาการใช้สิทธิ 8.30 บาทต่อหุ้น
  4. อนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิให้สอดคล้อง
  5. อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2 (A5-W2) และ ครั้งที่ 3 (A5-W3) จำนวนไม่เกิน 241,876,922 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
  6. อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 3. เพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขเพิ่มเติมวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ จาก 14 ข้อ เป็น 17 ข้อ โดยขอเพิ่มเติมวัตถุประสงค์ ข้อ (15) ข้อ (16) และ ข้อ (17) โดยมีรายละเอียดดังนี้ ข้อ (15) ประกอบกิจการให้เช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเอง ข้อ (16) ประกอบกิจการบริหารโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และค้าอสังหาริมทรัพย์ เช่น อาคาร อาคารชุด บ้านจัดสรร และสิ่งปลูกสร้าง ข้อ (17) คำประกันบุคคล บริษัทย่อย บริษัทร่วม กิจการร่วมค้า (JOINT VENTURE) และนิติบุคคลอื่น

## กรกฎาคม 2566

บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อย ชื่อ บริษัท เอโฟว์ ดีไซน์ จำกัด หรือ "A5D" ขึ้น เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2566 โดยมีวัตถุประสงค์ในการรับเหมาก่อสร้าง ออกแบบ และตกแต่ง โฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (AFD) เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน 5,000,000.00 บาท

## สิงหาคม 2566

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ RCY จำนวน 49,000,000.00 บาท (สี่สิบล้านบาท) จากทุนจดทะเบียนเดิม 63,000,000.00 บาท (หกสิบล้านบาท) เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 112,000,000.00 บาท (หนึ่งร้อยสิบสองล้านบาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวน 490,000 หุ้น (สี่แสนเก้าหมื่นหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท (หนึ่งร้อยบาท) ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมทุกรายตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering: RO)
- เปิดโครงการ TONSON ONE RESIDENCE คอนโดมิเนียม High Rise สูง 29 ชั้น ระดับซูเปอร์ลักซ์ชีวิต์ตั้งอยู่ในซอยต้นสน จำนวน 80 ยูนิต มีให้เลือกทั้งหมด 3 แบบ คือ 1-3 Bedroom / Penthouse และ Duplex Penthouse ขนาด 57-387.5 ตร.ม. พร้อมลิฟต์โดยสารส่วนตัว ราคาเริ่มต้น 36 ลบ.

## กันยายน 2566

บริษัทฯ ได้มีการ Rebrand - New Logo ภายใต้แนวคิด "A5 GREATNESS Inspired by Love : เราเชื่อว่าความรักสามารถสร้างสิ่งที่ยิ่งใหญ่ได้" ด้วยการใช้หัวใจที่ยิ่งใหญ่ สร้างสรรค์ "ความสุข" ให้คนที่เรารักผ่าน 5A เพื่อยกระดับภาพลักษณ์ให้ดูอบอุ่น เข้าถึงง่าย และใกล้ชิดกับลูกค้ามากขึ้น รวมถึงทันสมัยมากขึ้น ตลอดจนการขยายกลุ่มเป้าหมายให้เข้าถึงคนรุ่นใหม่ และทุก Generation

## พฤศจิกายน 2566

บริษัทฯ ออกหุ้นกู้ AFIVE ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ชนิตรระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ 2566 ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนเพื่อซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ อัตราดอกเบี้ย 7% จ่ายทุก 3 เดือน เสนอขายแก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยได้รับเงิน 227 ล้านบาท

## การใช้เงินระดมทุนของบริษัทฯ ตามวัตถุประสงค์ที่แจ้งในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

### (1) การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารทุนหรือตราสารหนี้แต่ละครั้ง

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด/ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
1. เพื่อใช้ในการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทและบริษัทย่อย	484 ล้านบาท	2 ปี (ครบกำหนดปี 2567)	<ul style="list-style-type: none"> <li>เพื่อให้บริษัทย่อยนำไปซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ</li> <li>เพื่อพัฒนาโครงการของบริษัท</li> <li>เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทและบริษัทย่อย</li> </ul>
2. เพื่อใช้ในการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทและบริษัทย่อย	227 ล้านบาท	2 ปี (ครบกำหนดปี 2568)	<ul style="list-style-type: none"> <li>เพื่อให้บริษัทย่อยนำไปซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ</li> <li>เพื่อพัฒนาโครงการของบริษัท</li> <li>เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทและบริษัทย่อย</li> </ul>

### (2) กฎหมายที่ใช้บังคับ

สำหรับกฎหมายที่ใช้บังคับตราสารหนี้เป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ สำหรับหุ้นกู้บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) วงเงินหุ้นกู้ทั้งสิ้นไม่เกิน 1,500 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2565 และร่างข้อกำหนดสิทธิเพิ่มเติมสำหรับการออกตราสารหนี้แต่ละครั้ง

ข้อผูกพันที่บริษัทฯ ให้คำมั่นในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และ/หรือ เงื่อนไขการอนุญาตของสำนักงาน และ/หรือ เงื่อนไขการรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ

บริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วน “หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio)” ณ วันสิ้นงวดไตรมาสและวันหยุดสิ้นปีบัญชีตลอดอายุของหุ้นกู้ ตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 2.5 : 1.00



## ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

ชื่อบริษัทภาษาไทย	:	บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
ชื่อบริษัทภาษาอังกฤษ	:	Asset Five Group Public Company Limited
ชื่อย่อหลักทรัพย์	:	A5
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107546000181
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 199 อาคาร เอส โอเอซิส ชั้นที่ 12 ห้องเลขที่ 1210, 1211, 1212 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “A5”) ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น โดยมีนโยบายลงทุนในบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง (Holding Company)
โทรศัพท์	:	02-026-3512
โทรสาร	:	02-026-3513
เว็บไซต์	:	<a href="http://www.assetfive.co.th">www.assetfive.co.th</a>
ทุนจดทะเบียน	:	725,630,768.50 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	604,692,307.50 บาท
จำนวนหุ้นสามัญ	:	1,209,384,615 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	หุ้นละ 0.50 บาท



## ลักษณะการประกอบธุรกิจ โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

โครงสร้างรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ของปี 2566 ถึง ปี 2563 สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สายผลิตภัณฑ์ /กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	การถือ หุ้นของ บริษัท (ร้อยละ)	ปี 2566		ปี 2565		ปี 2564		ปี 2563	
			ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>1. รวมรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</b>			<b>1,488.67</b>	<b>99.53</b>	<b>649.42</b>	<b>97.80</b>	<b>733.35</b>	<b>85.68</b>	<b>810.42</b>	<b>98.01</b>
โครงการ แซงค์ รอยัล กรุงเทพกรีฑา	A5	-	1312.18	87.73						
โครงการไอโอ 1	AFD	99.99	3.85	0.26	29.29	4.41	4.45	0.52	10.11	1.22
โครงการไอโอ 2	AFD	99.99	7.63	0.51	24.23	3.65	29.49	3.45	24.27	2.94
โครงการวนา เรสซิเดนซ์	AFD	99.99	-	N/A	572.00	86.14	563.40	65.83	568.65	68.77
โครงการ บ้านรชยา บ้านช้าง 2	RCY	99.99	-	N/A	-	N/A	-	N/A	120.30	14.55
โครงการ บ้านรชยา นาดิ	RCY	99.99	-	N/A	14.07	2.12	121.27	14.17	87.09	10.53
โครงการ บ้านรชยา ไพรเวทส์ฟวิ้ง นาดิ	RCY	99.99	-	N/A	9.83	1.48	14.74	1.72	-	N/A
โครงการบ้าน รชยาประชาสันติ	RCY	99.99	68.13	4.56	-	N/A	-	N/A	-	N/A
โครงการ เอกมัยตรา	RCY	99.99	96.88	6.47	-	N/A	-	N/A	-	N/A
<b>2. รายได้จากกร ถูกเวนคืนที่ดิน</b>	<b>AFD</b>	<b>99.99</b>	<b>-</b>	<b>N/A</b>	<b>-</b>	<b>N/A</b>	<b>-</b>	<b>N/A</b>	<b>11.01</b>	<b>1.33</b>
<b>3. กำไรจากการ ขายที่ดิน</b>	<b>AFD</b>	<b>99.99</b>	<b>-</b>	<b>N/A</b>	<b>-</b>	<b>N/A</b>	<b>105.25</b>	<b>12.30</b>	<b>-</b>	<b>N/A</b>
<b>4. รายได้อื่น</b>	<b>A5/ AFD/ RCY</b>	<b>-</b>	<b>7.04</b>	<b>0.47</b>	<b>14.61</b>	<b>2.20</b>	<b>17.28</b>	<b>2.02</b>	<b>5.45</b>	<b>0.66</b>
<b>รายได้รวม</b>			<b>1,495.71</b>	<b>100.00</b>	<b>664.03</b>	<b>100.00</b>	<b>855.88</b>	<b>100.00</b>	<b>826.88</b>	<b>100.00</b>



## ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

### ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

ในปัจจุบันบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ และแนวสูงภายใต้การบริหารงานของบริษัทย่อย รวมถึงกิจการร่วมค้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1.1) บริษัท แอสเซท โฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทฯ ถือหุ้นของ AFD ร้อยละ 96.67)

โครงการที่ AFD ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ได้แก่

#### (1.1.1) โครงการ Vio Khaerae 1



ไวโอ แคราย 1 / VIO KHAERAI 1

### รายละเอียดโครงการ

#### เจ้าของโครงการ

บริษัท แอสเซท โฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

#### ที่ตั้งโครงการ

ซอยรัตนาริเบศร์ 10 ถนนรัตนาริเบศร์  
ตำบลบางกระสอ เทศบาลนครนนทบุรี  
จังหวัดนนทบุรี

#### พื้นที่โครงการ

3 งาน 87 ตารางวา (387 ตารางวา)

#### ลักษณะโครงการ

คอนโด Low Rise 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

#### จำนวนห้อง

125 ยูนิต

#### จำนวนยูนิตต่อชั้น

สูงสุด 19 ยูนิต

#### จำนวนที่จอดรถ

ที่จอดรถรวมจอดซ้อนคัน  
คิดเป็นร้อยละ 40

#### รูปแบบห้อง

1 Bedroom 31 – 37 ตารางเมตร ราคาพิเศษเริ่มต้น 2.7 – 3.3 ล้านบาท  
2 Bedrooms 43 – 48 ตารางเมตร ราคาพิเศษเริ่มต้น 3.9 – 4.3 ล้านบาท

#### สิ่งอำนวยความสะดวก

สวนส่วนกลาง, สระว่ายน้ำ, ฟิตเนสและซาวน่า, ห้องซักรีด, ระบบรักษาความปลอดภัยและ CCTV 24 ชั่วโมง, ระบบ Keycard control, Wi-Fi

#### กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าผู้มีรายได้ปานกลางที่ต้องการที่อยู่อาศัยติดกับระบบขนส่งสาธารณะ

#### มูลค่าโครงการ

308.59 ล้านบาท

#### สถานะโครงการ

โอนกรรมสิทธิ์  
แล้ว 100%

## รายละเอียดโครงการ



### ทำเลที่ตั้ง

โครงการ ไวโอ แคราย 1 ตั้งอยู่บริเวณปาก ซอยรัตนนิมิตร์ 10 ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าสถานี ศูนย์ราชการนนทบุรี (MRT สายสีม่วง) ซึ่งการที่โครงการตั้งอยู่ติดสถานีรถไฟฟ้าถือเป็นจุดเด่นของโครงการ โดยมีระยะห่างจากบันไดทางขึ้นสถานีเพียง 50 เมตร อีกทั้งที่ตั้งของโครงการรายล้อมไปด้วยศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ได้แก่ เซ็นทรัลรัตนนิมิตร์ Esplanade Tesco Lotus ฯลฯ และอยู่ใกล้กับ ศูนย์ราชการนนทบุรี ซึ่งเป็นสถานที่ที่เหมาะสมสำหรับการออกกำลังกายและพื้นที่สีเขียวสำหรับพักผ่อนหย่อนใจเนื่องจากมีสวนสาธารณะขนาดใหญ่คือ อุทยานมกุฏมรยสราญ โดยมีระยะห่างเพียงแค่ 200 เมตร

### ลักษณะอาคาร

ตัวอาคารมีลักษณะเป็นอาคาร คอนกรีตสูง 8 ชั้น มีการวางผังพื้นเป็นรูปตัว U วางโอบล้อมสระว่ายน้ำไว้ ซึ่งในส่วนของสระว่ายน้ำ นั้นจะเป็นสระว่ายน้ำระบบเกลือและมีห้องชานา อยู่บนชั้น 2 ของอาคาร นอกจากนี้ยังมีห้องฟิตเนสอยู่บนชั้น 3 ของอาคาร และสวนหย่อมส่วนกลางขนาดใหญ่อยู่บริเวณชั้น 4 และชั้น 7 ของโครงการ



ตัวอย่างผังห้องพักโครงการ



ภาพแสดง ผังพื้นชั้น 2



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



ทัศนียภาพภายในห้องฟิตเนส



ทัศนียภาพจากสระว่ายน้ำระบบเกลือ



ทัศนียภาพภายในห้องของโครงการ



ทัศนียภาพภายในห้องของโครงการ

### (1.1.2) โครงการ Vio Khaerae 2



ไวโอ แคราย 2 / Vio Khaerae 2

### รายละเอียดโครงการ

#### เจ้าของโครงการ

บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

#### ที่ตั้งโครงการ

ซอยรัตนารักษ์ 3 ถนนรัตนารักษ์  
ตำบลตลาดขวัญ  
อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี

#### พื้นที่โครงการ

3 งาน 10 ตารางวา (310 ตารางวา)

#### ลักษณะโครงการ

อาคารชุดพักอาศัย Low rise 8 ชั้น จำนวน  
1 อาคาร

#### จำนวนห้อง

122 ยูนิต

#### จำนวนยูนิตต่อชั้น

สูงสุด 18 ยูนิต

#### จำนวนที่จอดรถ

ที่จอดรถรวมจอดซ้อนคัน  
คิดเป็นร้อยละ 40

#### รูปแบบห้อง

1 Bedroom 26 – 34 ตารางเมตร ราคาพิเศษเริ่มต้น 1.7 – 2.5 ล้านบาท  
2 Bedrooms 48 – 49 ตารางเมตร ราคาพิเศษเริ่มต้น 3.3 – 3.6 ล้านบาท

#### สิ่งอำนวยความสะดวก

ลิฟต์, สวนหย่อม, สวนลอยฟ้า, สระว่ายน้ำ, ฟิตเนส, ตู้ซักผ้าหยอด  
เหรียญ, ระบบ CCTV 24 ชั่วโมง, Access Control Card, Free Wi-Fi,  
พื้นที่ส่วนกลาง, ที่จอดรถ, ระบบลิฟท์ลิ้อคชั่น

#### กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าคนทำงานรุ่นใหม่ที่กำลังเริ่มต้นชีวิต  
วัยทำงานที่ต้องการที่อยู่อาศัยติดกับระบบ  
ขนส่งสาธารณะ

#### มูลค่าโครงการ

237.39 ล้านบาท

#### สถานะโครงการ

โอนกรรมสิทธิ์  
แล้ว 100%



## รายละเอียดโครงการ

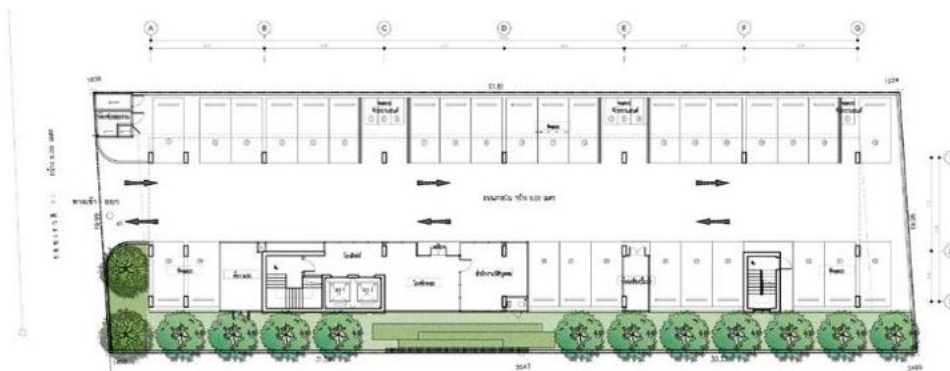


### ทำเลที่ตั้ง

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

### ลักษณะอาคาร

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



ภาพแสดง ฟังพื้นชั้น 1



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



ภาพแสดง ฟังพื้นชั้น 2 ถึง ชั้น 7



ภาพแสดง ฟังพื้นชั้น 8

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



ภาพแสดง ฟังพื้นชั้นดาดฟ้า



ทัศนียภาพภายในห้องของโครงการ



ตัวอย่างผังห้องพักโครงการ



ทัศนียภาพจากสระว่ายน้ำ



ทัศนียภาพจากสวนชั้นดาดฟ้า





โครงการ VANA RESIDENCE RAMA 9 – SRINAKARIN

## รายละเอียดโครงการ

### เจ้าของโครงการ

บริษัท แอสเซท โฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

### ที่ตั้งโครงการ

เขตบางกะปิ ถนนศรีนครินทร์ – ร่มเกล้า  
(กรุงเทพมหานครใหม่)

### พื้นที่โครงการ

19 ไร่ 3 งาน 53.3 ตารางวา

### ลักษณะโครงการ

บ้านเดี่ยว

### จำนวนบ้าน

69 ยูนิต

### เปิดขายโครงการ

สิงหาคม 2561

### ราคาเริ่มต้น

Type A เริ่ม 37 – 50 ล้านบาท  
Type B เริ่ม 32 – 34 ล้านบาท  
Type C เริ่ม 25 – 31 ล้านบาท

### รูปแบบบ้าน

Type A ที่ดิน 64-136 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 492 ตร.ม. 5 ห้องนอน 6 ห้องน้ำ 4 ที่จอดรถ  
Type B ที่ดิน 56-76 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 420 ตร.ม. 4 ห้องนอน 5 ห้องน้ำ 4 ที่จอดรถ  
Type C ที่ดิน 53-68 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 400 ตร.ม. 4 ห้องนอน 5 ห้องน้ำ 4 ที่จอดรถ

### สิ่งอำนวยความสะดวก

สระว่ายน้ำพร้อมสระเด็ก, ฟิตเนส, สวนสาธารณะและสนามเด็กเล่น,  
ระบบไฟฟ้าใต้ดินและระบบไฟเบอร์ออฟติก, ระบบ CCTV 24 ชั่วโมง,  
ระบบ Keycard Access

### กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าผู้มีรายได้ครัวเรือน ตั้งแต่ 500,000 บาท ต่อเดือน ขึ้นไป กลุ่มลูกค้าอายุ 30 ปีขึ้นไป ซึ่งอยู่ในช่วงเริ่มแต่งงานไปจนถึงช่วงมีลูกและมีสัตว์เลี้ยง กลุ่มลูกค้าผู้มีครอบครัวใหญ่ที่ประกอบไปด้วยสมาชิกตั้งแต่รุ่นปู่ย่าตายายจนถึงหลาน

### มูลค่าโครงการ

1,991.24 ล้านบาท

### สถานะโครงการ

โครงการขายหมด  
และโอนกรรมสิทธิ์  
100%





แผนที่โครงการ และ พังบริเวณสถานที่ใกล้เคียง

### ทำเลที่ตั้ง

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

### รายละเอียดแบบบ้าน

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



ภาพแสดง พังโครงการ

ตัวบ้านออกแบบในรูปแบบโมเดิร์น ลักซ์ชัวรี่ (Modern Luxury) เพื่อให้บ้านดูหรูหราแบบทันสมัย และมีจุดเด่นเรื่องขนาดพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ โดยแบบบ้านมีทั้งสิ้น 3 รูปแบบดังนี้



## TYPE A

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



1<sup>st</sup> Floor



2<sup>nd</sup> Floor



3<sup>rd</sup> Floor



## TYPE B

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



1<sup>st</sup> Floor



2<sup>nd</sup> Floor



3<sup>rd</sup> Floor





## TYPE C

บ้าน Type C เป็นบ้านรูปทรงตัว L เช่นเดียวกับ Type B และมีผังพื้นที่คล้ายคลึงกับ Type B คือมีห้องรับแขกและห้องทานอาหารขนาดใหญ่อยู่ที่บริเวณชั้น 2 ของบ้าน มีห้อง Master bedroom ที่มีขนาดใหญ่อยู่ที่บริเวณชั้น 3 นอกจากนี้ยังมีระเบียงขนาดใหญ่สำหรับใช้เป็นพื้นที่สังสรรค์ บริเวณชั้น 2 แต่จะมีช่วงเสาที่เล็กกว่า Type B เล็กน้อยและไม่ได้มีการติดตั้งลิฟต์ขนส่งไว้ภายในบ้าน แต่สามารถ ติดเพิ่มได้ภายหลัง โดยบ้าน Type C มีพื้นที่ใช้สอย 400 ตารางเมตร



1<sup>st</sup> Floor



2<sup>nd</sup> Floor



3<sup>rd</sup> Floor

## พื้นที่ส่วนกลาง

โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ มีคลับเฮ้าส์ขนาดใหญ่อยู่บริเวณส่วนกลางของโครงการ ซึ่งประกอบด้วยสำนักงานนิติบุคคล ฟิตเนส สระว่ายน้ำและสวนนั่งพักผ่อน รวมถึงพื้นที่ส่วนกลางที่มีขนาดใหญ่และถูกออกแบบให้มีความร่มรื่น ด้วยต้นไม้หลากหลายสายพันธุ์



ทัศนียภาพคลับเฮ้าส์และสำนักงานนิติบุคคล



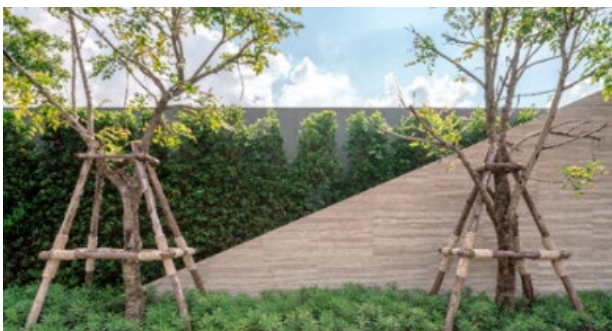
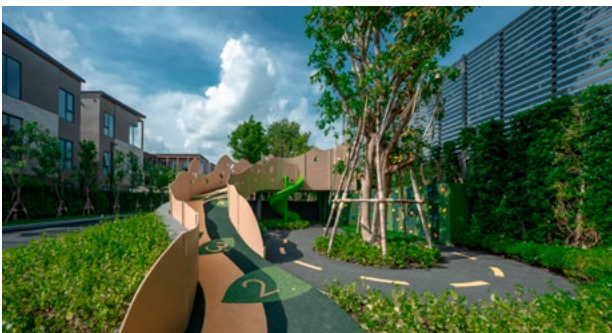
ทัศนียภาพห้องฟิตเนส



ทัศนียภาพสระว่ายน้ำขนาดใหญ่



ทัศนียภาพส่วนต้อนรับของ CLUBHOUSE



ทัศนียภาพสวนส่วนกลาง





#### (1.1.4) โครงการ Vana Ratchapruek – Westville



VANA RATCHAPRUEK – WESTVILLE

### รายละเอียดโครงการ

#### เจ้าของโครงการ

บริษัท แอสเซท โฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

#### ที่ตั้งโครงการ

ถ.ราชพฤกษ์ (ซอยมหาสวัสดิ์ 4)  
อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี

#### พื้นที่โครงการ

17 ไร่ 1 งาน 53.2 ตารางวา

#### ลักษณะโครงการ

บ้านเดี่ยว

#### จำนวนบ้าน

43 ยูนิต

#### เปิดขายโครงการ

2567

#### ราคาเริ่มต้น

Type L เริ่ม 45 ล้านบาท  
Type M เริ่ม 35 ล้านบาท  
Type S เริ่ม 30 ล้านบาท

#### รูปแบบบ้าน

Type L ที่ดิน 88 – 143 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 556 ตร.ม. 5 ห้องนอน 6 ห้องน้ำ 4 ที่จอดรถ  
Type M ที่ดิน 71 – 112 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 485 ตร.ม. 4 ห้องนอน 5 ห้องน้ำ 4 ที่จอดรถ  
Type S ที่ดิน 62 – 78 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 415 ตร.ม. 4 ห้องนอน 5 ห้องน้ำ 3 ที่จอดรถ

#### สิ่งอำนวยความสะดวก

สระว่ายน้ำพร้อมสระเด็ก, ฟิตเนส, สวนสาธารณะและสนามเด็กเล่น,  
ระบบไฟฟ้าใต้ดิน, ระบบ CCTV 24 ชั่วโมง, ระบบ Keycard Access

#### กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าผู้มีรายได้ครัวเรือน ตั้งแต่ 500,000 บาท ต่อเดือน ขึ้นไป  
กลุ่มลูกค้า อายุ 30 ปีขึ้นไป ซึ่งอยู่ในช่วงเริ่ม  
แต่งงานไปจนถึงช่วงมีลูกและมีสัตว์เลี้ยง  
กลุ่มลูกค้าผู้ที่มีครอบครัวใหญ่ที่ประกอบไปด้วย  
สมาชิกตั้งแต่รุ่นปู่ย่าตายายจนถึงหลาน

#### มูลค่าโครงการ

1,700 ล้านบาท

#### สถานะโครงการ

โครงการเปิดใหม่  
อยู่ระหว่างการ  
ขาย





แผนที่โครงการ และ พังบริเวณสถานที่ใกล้เคียง

### ทำเลที่ตั้ง

โครงการ วนา ราชพฤกษ์ - เวสต์วิลล์ ตั้งอยู่ท่ามกลาง ราชพฤกษ์ ติดห้าง Central Westville และ The Crystal SB ราชพฤกษ์ในซอยมหาสวัสดิ์ 4 ที่เดินทางเข้า-ออกเมือง สะดวก ใกล้ทางด่วนพิเศษประจิมรัถยา และใกล้จุดตัดวงเวียนพระราม 5 ซึ่งได้ชื่อว่าเป็นสุดยอดความเจริญหลายๆ ด้าน ทั้ง TRANSPORTATION & PRIME AREA, SHOPPING CENTER, EDUCATION CENTER, และ HOSPITAL

### รายละเอียดแบบบ้าน

โครงการประกอบด้วยบ้านเดี่ยวระดับ ซุปเปอร์ ลักซ์ชัวรี่ (Super Luxury) (ราคาขาย 20 ล้านบาทขึ้นไป) มีจำนวนทั้งสิ้น 43 แปลง โดยแบ่งออกเป็น 2 โซน คือ Clubhouse Zone ที่อยู่ด้านหน้า สร้างบรรยากาศความร่มรื่นตั้ง “วนา” ก่อนถึงหน้าบ้าน และ Residencial Zone ที่อยู่ด้านหลังพร้อมให้ความเป็นส่วนตัวสูง



### พื้นที่ส่วนกลาง

โครงการ วนา ราชพฤกษ์ - เวสต์วิลล์ วางตำแหน่งของคลับเฮ้าส์ไว้ที่โซนแรกของโครงการและถูกรายล้อมไปด้วยต้นไม้มากมาย เพื่อสร้างความร่มรื่นดัง “วนา” ทำหน้าที่ผ่อนคลายความรู้สึกเหนื่อยล้าก่อนเข้าสู่บ้านพักอาศัย โดยออกแบบในคอนเซ็ปเป็นถ้ำ-ลำธาร-ป่า ซึ่งประกอบด้วยสำนักงานนิติบุคคล ห้องรับรอง ฟิตเนส สระว่ายน้ำและสวนพักผ่อน



TYPE L



TYPE M



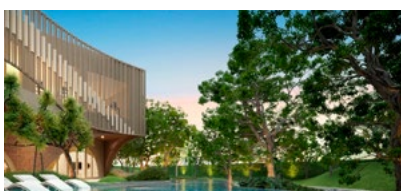
TYPE S



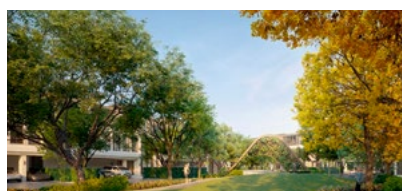
ทัศนียภาพคลับเฮ้าส์



ทัศนียภาพคลับเฮ้าส์



ทัศนียภาพสระว่ายน้ำ



ทัศนียภาพสวนส่วนกลาง



ทัศนียภาพสวนส่วนกลาง



## 1.2 บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

### (1.2.1) โครงการ CINQ ROYAL



แซงค์รอยัล กรุงเทพมหานคร / CINQ ROYAL KRUNGTHREP KREETHA

### รายละเอียดโครงการ

#### เจ้าของโครงการ

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

#### ที่ตั้งโครงการ

เขตสะพานสูง ถนนศรีนครินทร์ – ร่มเกล้า  
(กรุงเทพมหานครตัดใหม่)

#### พื้นที่โครงการ

28 ไร่ 2 งาน 1.5 ตารางวา

#### ลักษณะโครงการ

บ้านเดี่ยว

#### จำนวนบ้าน

46 ยูนิต

#### เปิดขายโครงการ

กันยายน 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บ้านพักอาศัยรวม  
46 หลัง ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์

#### ราคาเริ่มต้น

Legacy เริ่ม 100 – 150 ล้านบาท

Soul/Saint เริ่ม 60 – 80 ล้านบาท

#### รูปแบบบ้าน

Legacy ที่ดิน 172-230 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 1,015 ตร.ม. 6 ห้องนอน 8 ห้องน้ำ 6 ที่จอดรถ  
Soul/Saint ที่ดิน 117-186 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 705 ตร.ม. 5 ห้องนอน 6 ห้องน้ำ 4 ที่จอดรถ

#### สิ่งอำนวยความสะดวก

สระว่ายน้ำพร้อมสระเด็ก, ฟิตเนส, สวนสาธารณะและสนามเด็กเล่น,  
ระบบไฟฟ้าใต้ดินและระบบไฟเบอร์ออฟติก, ระบบ CCTV 24 ชั่วโมง,  
ระบบ Keycard Access

#### กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าผู้มีรายได้ครัวเรือน ตั้งแต่  
500,000 บาท ต่อเดือน ขึ้นไป กลุ่มลูกค้า  
เจ้าของธุรกิจ Entrepreneur กลุ่มลูกค้าผู้มี  
ครอบครัวใหญ่ที่ประกอบไปด้วยสมาชิกตั้งแต่  
รุ่นปู่ย่าตายายจนถึงหลาน

#### มูลค่าโครงการ

2,672.00 ล้านบาท

#### สถานะโครงการ

พัฒนางานก่อสร้างแล้วเสร็จร้อยละ 31.63 ของโครงการ และกำลังเร่งก่อสร้างให้แล้วเสร็จทั้งในส่วนที่เหลือ เพื่อให้สามารถโอนและรับ  
รู้รายได้ตามเป้าในปี 2566 ที่ 1,400 ล้านบาท โดยประมาณ





แผนที่โครงการ และ ผังบริเวณสถานที่ใกล้เคียง

#### ทำเลที่ตั้ง

โครงการ แชนด์ รอยัล กรุงเทพฯ ตั้งอยู่ในซอยประชาร่วมใจ ถนน ศรีนครินทร์ – ร่มเกล้า (กรุงเทพฯตัดใหม่ ) ขนาด 6 ถึง 8 ช่องทางจราจรที่เชื่อมต่อไปถึงวงแหวนกาญจนาภิเษก โดยมีระยะทางรวม 11.2 กิโลเมตร และสามารถเดินทางสู่ ถนนอ่อนนุช ถนนพัฒนาการ ถนนพระราม 9 มอเตอร์เวย์ ถนนห้วยหมาก และถนนรามคำแหงได้โดยสะดวก สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ ได้แก่โรงเรียนนานาชาติ Brighton College Bangkok, Wellington College International Bangkok และ Stamford International University ซึ่งถือว่าเป็นจุดเด่นที่ดึงดูดกลุ่มลูกค้าที่เป็นครอบครัว ซึ่งต้องการให้ลูกเรียนในโรงเรียนนานาชาติ

### รายละเอียดแบบบ้าน

โครงการประกอบด้วยบ้านเดี่ยวระดับ ซุปเปอร์ ลักซ์ชัวรี่ (Super Luxury) (ราคาขาย 60-150 ล้านบาท) มีจำนวนทั้งสิ้น 46 แปลง มีการวางผังโครงการถนนเป็นแบบวน Loop จึงทำให้บ้านแต่ละหลังมีถนนหน้าบ้านที่กว้าง ดูโอ่โตง



LEGACY



SAINT SOUL

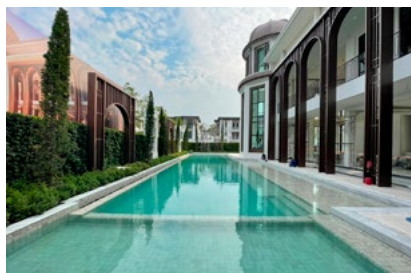
### ความคืบหน้าโครงการ



บ้านตัวอย่าง LEGACY



ป้ายหน้าโครงการ



สระว่ายน้ำภายในสโมสร



ซุ้มทางเข้าหน้าโครงการ

### 1.3 บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำกัด (กิจการร่วมค้า)

(บริษัทฯ ถือหุ้นของ TONSON ร้อยละ 47.50)

โครงการที่ TONSON ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันมี 1 โครงการ ได้แก่



ต้นสนวัน เรสซิเดนซ์ / TONSON ONE RESIDENCE

#### รายละเอียดโครงการ

##### เจ้าของโครงการ

บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

##### ที่ตั้งโครงการ

ซอยต้นสน แขวงลุมพินี  
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

##### พื้นที่โครงการ

3 งาน 85.3 ตารางวา (385.3 ตารางวา)

##### ลักษณะโครงการ

คอนโดมิเนียม 29 ชั้น ระดับ Super Luxury

##### จำนวนห้อง

80 ยูนิต

##### จำนวนที่จอดรถ

115 คัน

##### รูปแบบห้อง

1 Bedroom 57 – 74 ตารางเมตร ราคาพิเศษเริ่มต้น 21.14 ล้านบาท  
2 Bedrooms 108 – 117.5 ตารางเมตร ราคาพิเศษเริ่มต้น 38.48 ล้านบาท  
Penthouse 255 – 387.5 ตารางเมตร ราคาพิเศษเริ่มต้น 115.5 ล้านบาท

##### สิ่งอำนวยความสะดวก

ฟิตเนส, สระว่ายน้ำลอยฟ้า, สวนส่วนกลาง, ระบบรักษาความปลอดภัย  
24 ชั่วโมง, เข้าออกด้วยระบบคีย์การ์ด, ลิฟต์โดยสารส่วนตัว และระบบ  
จอดรถอัตโนมัติ เป็นต้น

##### กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าคนทำงานรุ่นใหม่ที่กำลังเริ่มต้นชีวิต  
วัยทำงานที่ต้องการที่อยู่อาศัยติดกับระบบ  
ขนส่งสาธารณะ

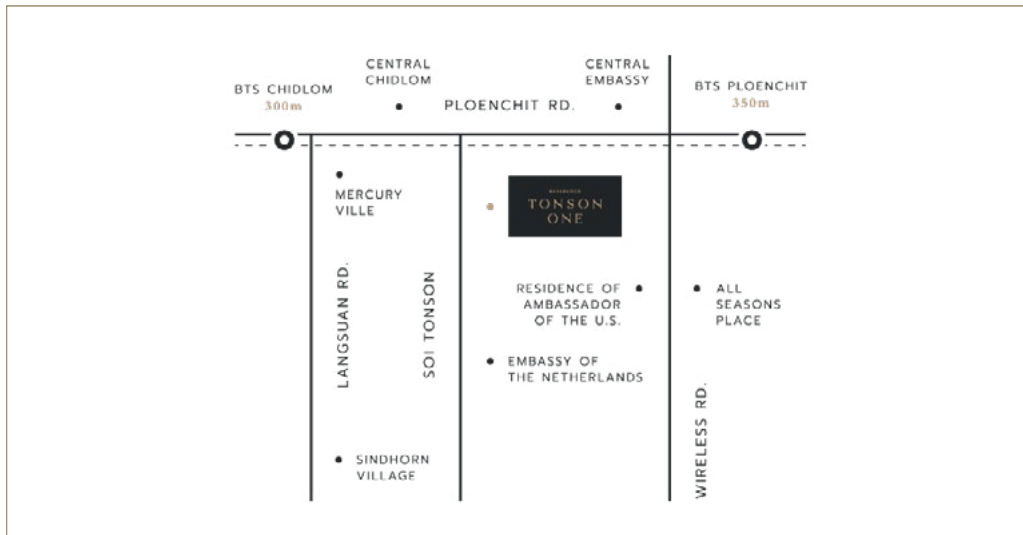
##### มูลค่าโครงการ

3,081.19 ล้านบาท

##### สถานะโครงการ

ปัจจุบันโครงการได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ตาม  
แผนงานของโครงการเพื่อให้สามารถโอนและรับรู้อย่างได้ตามเป้าหมายในปี 2566





### ทำเลที่ตั้ง

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

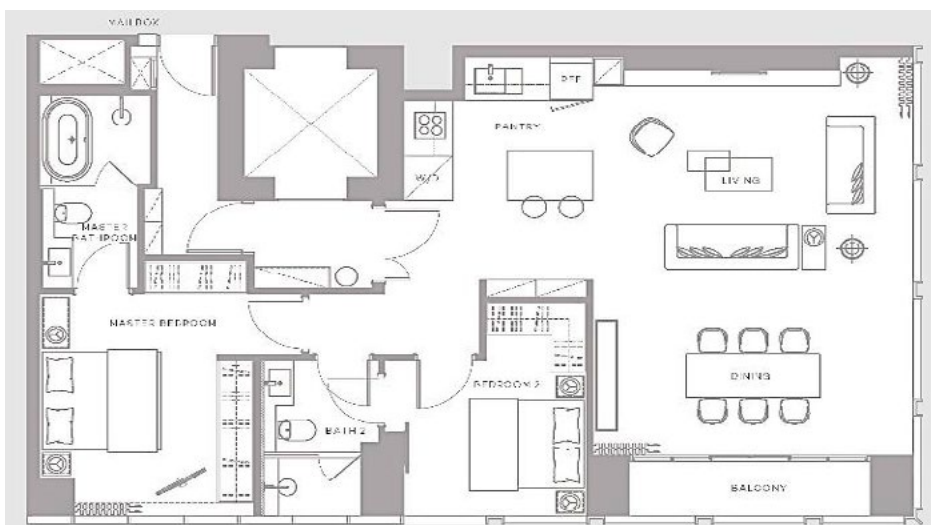
### ลักษณะอาคาร



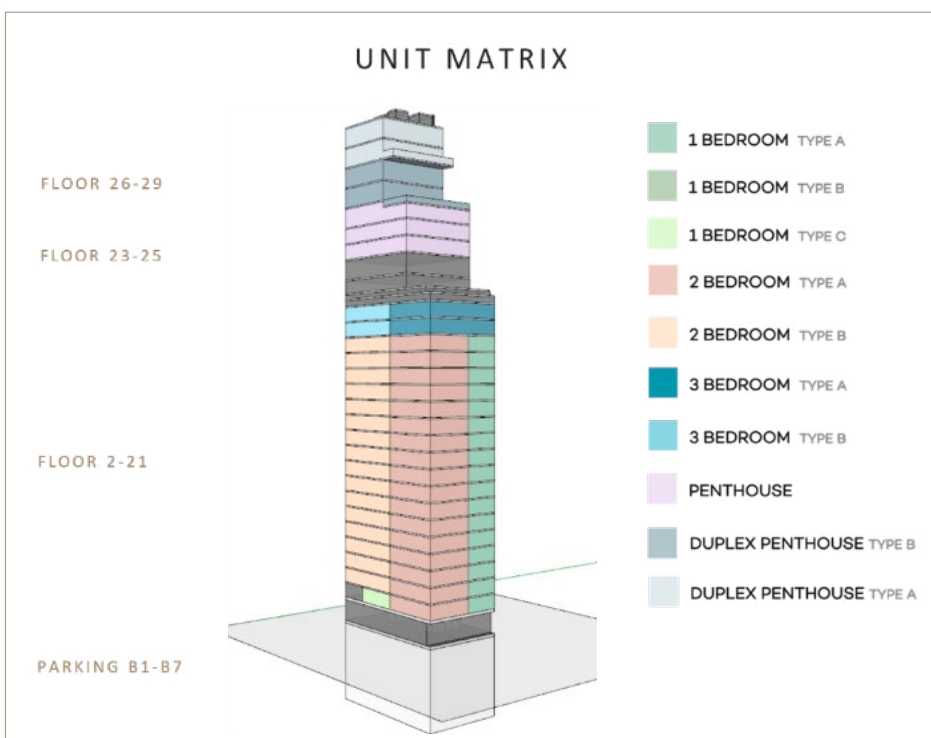
ภาพจำลองอาคารชุด ต้นสน วัน เรสซิเดนซ์



ภาพตัวอย่างแสดงผังชั้นพักอาศัย



ตัวอย่างผังห้องพักโครงการ



ภาพตัวอย่างแสดงห้องแต่ละชั้น



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

โครงการมีรูปแบบของห้อง 5 รูปแบบคือ ห้องแบบ 1 Bedroom, ห้องแบบ 2 Bedroom, ห้องแบบ 3 Bedroom รวมถึงห้องแบบ Penthouse และ Duplex Penthouse โดยชั้น Ground จะเป็น Lobby Lounge ทั้งหมด โดยมีจุดรับส่ง (Drop-off Area) เชื่อมจากทางเข้าซอยต้นสนซึ่งจะมีการสร้างสะพานข้ามคลองเพื่อเข้าไปในโครงการ ชั้นที่ 2 จะเป็นส่วนของที่พักอาศัยและมีเพียงแค่ 3 ยูนิต ประกอบด้วยห้องแบบ 1 Bedroom จำนวน 2 ห้อง และ ห้องแบบ 2 Bedroom จำนวน 1 ห้อง ตั้งแต่ชั้นที่ 3 - 19 ก็เป็นส่วนของที่พักอาศัย ซึ่งจะมีชั้นละ 4 ยูนิต คละกันทั้ง 1 Bedroom และ 2 Bedroom ซึ่งห้องแบบ 2 Bedroom มีขนาดเริ่มต้นที่ 108 ตร.ม. ขึ้นไป ชั้นที่ 20 - 21 มีห้องแบบ 3 Bedroom ซึ่งมีขนาดใหญ่ทั้งชั้นมีเพียง 2 ยูนิต มีด้วยกัน 2 ชั้น ชั้นที่ 23 - 25 มีห้อง Penthouse ที่มีพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่พิเศษและทั้งโครงการมีเพียง 3 ยูนิต ทั้ง Floor มีแค่ยูนิตเดียวเท่านั้น ให้ความสำคัญส่วนตัวสุดๆ สามารถชื่นชมทัศนียภาพได้รอบด้านและห้องกว้างขวางสามารถอยู่อาศัย 4 - 5 คน ได้อย่างสบาย ตั้งแต่ชั้นที่ 26 - 29 จะเป็นห้องแบบ Duplex Penthouse ซึ่งเป็นห้องที่ตั้งอยู่ชั้นบนสุดของโครงการและมีขนาดใหญ่ที่สุดมีพื้นที่ใช้สอย 300-387.5 ตร.ม. ห้องรูปแบบนี้จะมีทั้งหมด 2 ห้อง 1 ยูนิต จะได้พื้นที่เต็ม 2 ชั้น ในแบบ Duplex แกะ ใช้สอยได้เต็มพื้นที่



ทัศนียภาพทางเข้าโครงการ

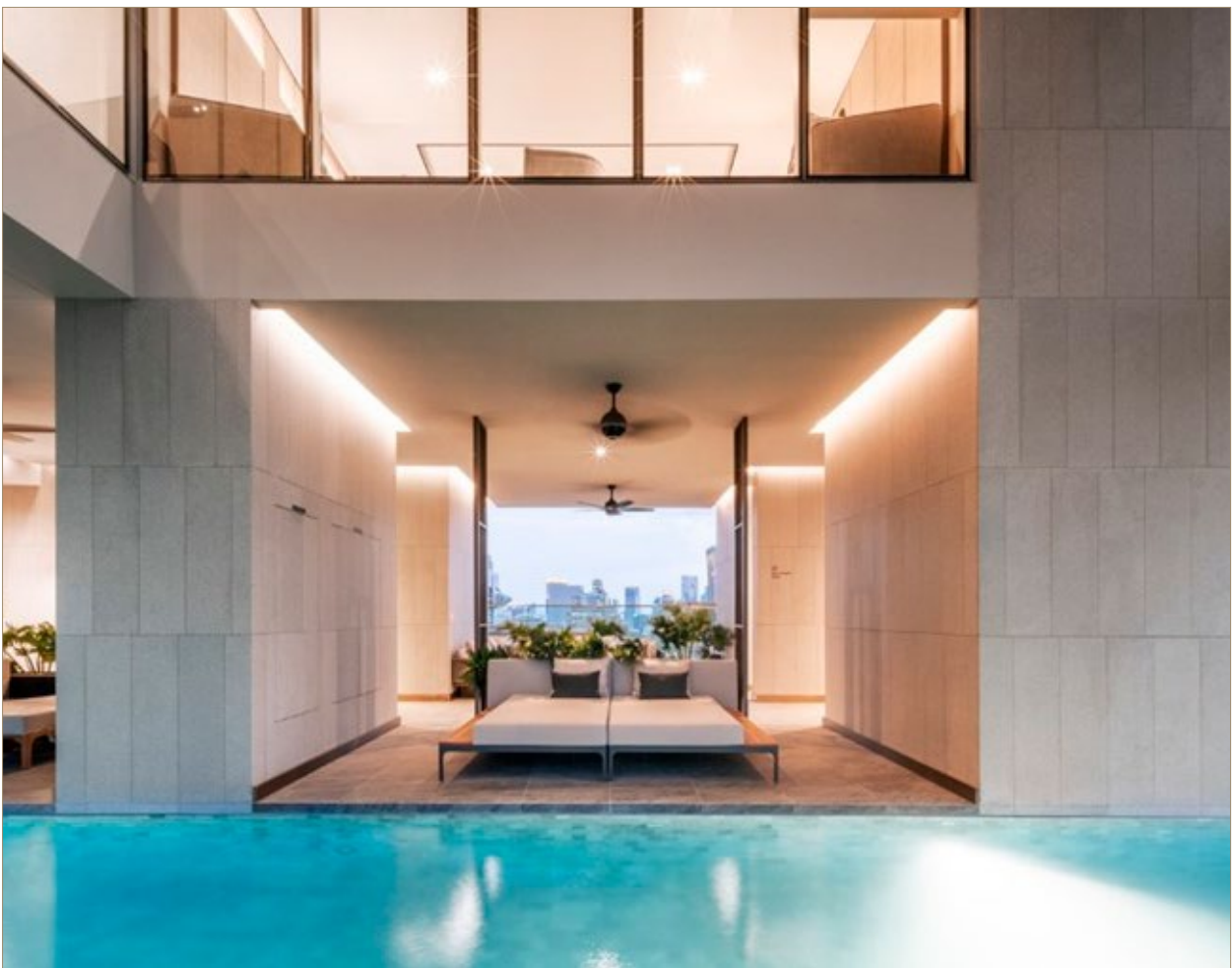




ทัศนียภาพจำลองภายในห้อง



พื้นที่ส่วนกลาง



ทัศนียภาพจำลองสระว่ายน้ำ

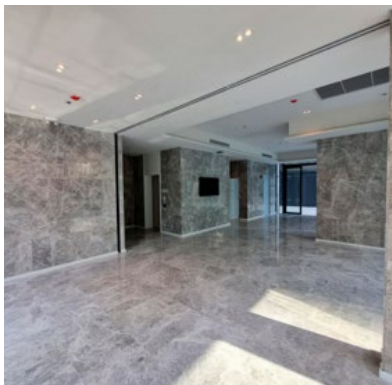
สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง (Common Facilities) ของโครงการ ต้นสน วัน เรสซิเดนซ์ ตอบโจทย์กับทุกไลฟ์สไตล์ของผู้อยู่อาศัย โดยจะอยู่บนชั้น Ground และชั้น 22 ประกอบไปด้วย บริการผู้ช่วยส่วนตัว (Concierge Service), ห้องรับรองและห้องประชุม (Lobby Lounge & Business Lounge), ห้องจัดเลี้ยงและครัวอเนกประสงค์สำหรับจัดปาร์ตี้สุดเอ็กซ์คลูซีฟ,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



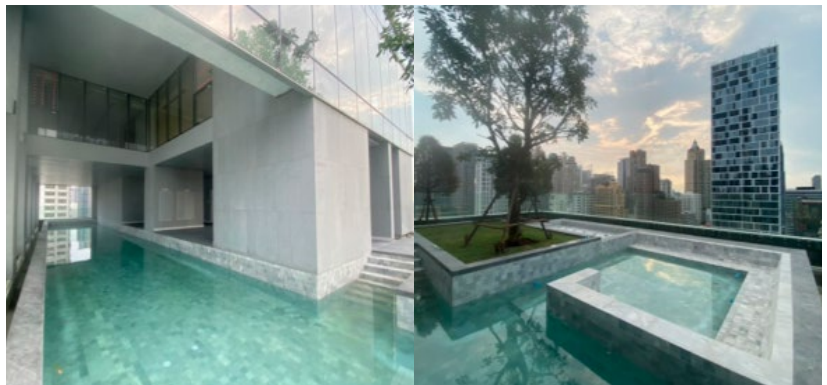
## ความคืบหน้าโครงการ



งานตัวอาคารและถนนบริเวณด้านหน้า



งานตกแต่งโถงต้อนรับชั้น 1



ทัศนียภาพงานสระว่ายน้ำบริเวณชั้นดาดฟ้า



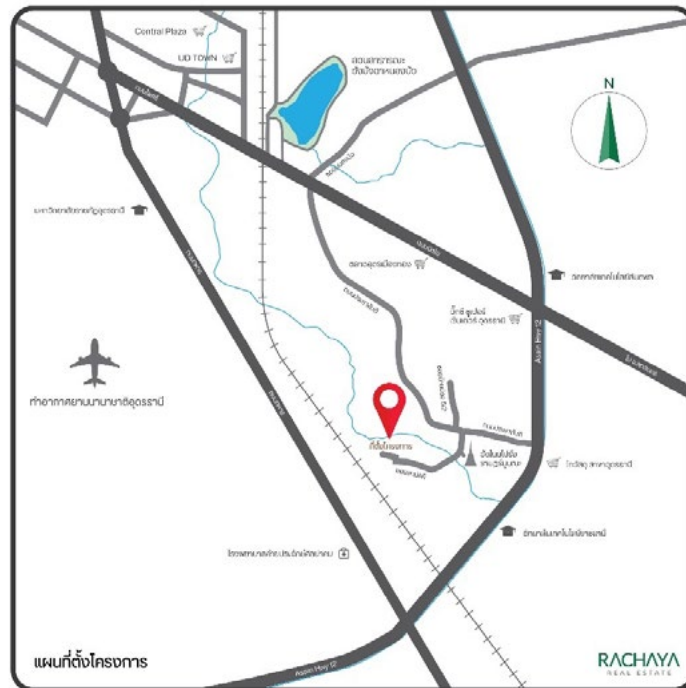
(1.4) บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด (บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมของ RCY ร้อยละ 99.99)  
โครงการที่ RCY ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันมี 2 โครงการได้แก่

(1.4.1) โครงการบ้านรชยา ประชาสันติ

## บ้านรชยา ประชาสันติ

โครงการ	: บ้านรชยา ประชาสันติ / Rachaya Prachasanti
เจ้าของโครงการ	: บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	: ซอยประชาสันติ ต.หมากแข้ง อ.เมืองอุดรธานี จ.อุดรธานี
พื้นที่โครงการ	: 15-0-97.6 ไร่ (6,097.6 ตร.ว.)
ลักษณะโครงการ	: บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด
จำนวนบ้าน	: 71 ยูนิต
รูปแบบบ้าน	: บ้านเดี่ยวแบบ A 2 ชั้น ที่ดิน 56 – 80.9 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 272 ตร.ม. 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ บ้านเดี่ยวแบบ B 2 ชั้น ที่ดิน 50 – 66.7 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 155 ตร.ม. 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ บ้านแฝด 2 ชั้น ที่ดิน 38.4 – 58.6 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 155 ตร.ม. 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ
ราคาเริ่มต้น	: บ้านเดี่ยวแบบ A เริ่ม 3.89 ล้านบาท บ้านเดี่ยวแบบ B เริ่ม 2.99 ล้านบาท บ้านแฝด เริ่ม 2.79 ล้านบาท
สิ่งอำนวยความสะดวก	: สวนสาธารณะส่วนกลาง, ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง, ระบบ Keycard Access, CCTV บริเวณทางเข้าออกโครงการ
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	: กลุ่มลูกค้า อายุตั้งแต่ 25 – 45 ปี ตั้งแต่วัยทำงาน วัยเริ่มต้นสร้างครอบครัว หลังแต่งงานวางแผนจะมีบุตร ตลอดจนครอบครัวที่มีบุตรในวัยตั้งแต่แรกเกิด-มหาวิทยาลัย กลุ่มลูกค้าที่มีครอบครัวและญาติที่เป็นครอบครัวใหญ่ ที่มีจำนวนตั้งแต่ 4 คนขึ้นไป กลุ่มลูกค้าผู้มีอาชีพที่เป็นข้าราชการ, รัฐวิสาหกิจ, พนักงานบริษัท, เจ้าของกิจการ
มูลค่าโครงการ	: 262 ล้านบาท
สถานะโครงการ	: ความคืบหน้าด้านการก่อสร้าง งานสาธารณูปโภค ไปแล้วร้อยละ 90 ของโครงการ บ้านไปแล้วร้อยละ 64.34 ของโครงการ
เปิดขายโครงการ	: ตุลาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มียอดจองและทำสัญญาแล้วจำนวน 6 ยูนิต มูลค่า 24 ล้านบาท และโอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 21 ยูนิต มูลค่า 72.77 ล้านบาท

## รายละเอียดโครงการ



แผนที่โครงการ และ ผังบริเวณสถานที่ใกล้เคียง

### ทำเลที่ตั้ง

โครงการบ้านรชยา ประชาสันติ ตั้งอยู่บริเวณซอยประชาสันติ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี ที่ตั้งของโครงการรายล้อมไปด้วยสถานที่สำคัญ ได้แก่ ยุติ ทาวน์, เซ็นทรัล พลาซ่า อุดรธานี, แมคโคร, บิ๊กซี, ตลาดหนองบัว, วิกิ แพนมเมือง, มหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรธานี, โรงเรียนเซนต์เมรี่, โรงเรียนพันธกิจวิทยา, โรงพยาบาลเอกอุดร, โรงพยาบาลค่ายประจักษ์ศิลปาคม ฯลฯ ซึ่งเป็นทำเลที่เดินทางสะดวก เชื่อมต่อเข้าสู่ศูนย์ราชการ ชุมชน และแหล่งงาน



ภาพแสดง ป้ายหน้าโครงการ

## MASTER PLAN



### ภาพแสดงผังโครงการ

#### รายละเอียดแบบบ้าน

โครงการประกอบด้วยบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด จำนวนทั้งสิ้น 71 หลัง ออกแบบบ้านในสไตล์โมเดิร์น โดยคำนึงถึงฟังก์ชันการใช้งานเป็นสำคัญ ซึ่งทางโครงการมีด้วยกันอยู่ 3 แบบ คือ แบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ A และ แบบ B และบ้านแฝด 2 ชั้น

แบบบ้านเดี่ยว A ประกอบไปด้วย 4 ห้องนอน, 4 ห้องน้ำ, 2 ห้องนั่งเล่น, 1 ห้องครัว, 3 ที่จอดรถ ขนาดที่ดินเริ่มต้นที่ 56 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยประมาณ 272 ตารางเมตร ภายในตัวบ้านออกแบบมาได้อย่างลงตัว ฟังก์ชันภายในบ้านได้รับการออกแบบให้มีห้องนอนด้านล่าง เพื่อรองรับลูกค้าวัยสูงอายุ และสามารถปรับเปลี่ยนเป็นห้องทำงานหรือห้องอเนกประสงค์ชั้นล่างได้ และสิ่งที่แตกต่างจากโครงการอื่น และเป็นจุดเด่นของโครงการ คือ ห้องนอนหลัก (Master bedroom) มีขนาดใหญ่และมีพื้นที่กว้างขวาง ห้องน้ำของห้องนอนหลักมีอ่างอาบน้ำและสุขภัณฑ์ชักโครกระบบอัตโนมัติ ให้ความแตกต่างอย่างเหนือระดับ ที่ไม่สามารถหาได้จากโครงการอื่นในอุดรเมื่อเทียบกับราคาและพื้นที่ใช้สอยของตัวบ้าน และห้องนอนชั้นบนทั้ง 3 ห้อง มีห้องน้ำในตัวทุกห้อง เพื่อความสะดวกสบายและความเป็นส่วนตัวให้แก่ผู้อยู่อาศัย

แบบบ้านเดี่ยว B ประกอบไปด้วย 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ ขนาดของที่ดินเริ่มต้นที่ 50 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยประมาณ 155 ตารางเมตร ซึ่งแบบบ้านและฟังก์ชันจะเหมือนกับบ้านแฝด เน้นสำหรับผู้ที่ชอบฟังก์ชันบ้านแฝด ต้องการความเป็นส่วนตัวและตัวบ้านไม่ติดกับเพื่อนบ้านข้างเคียง

ในส่วนของแบบบ้านแฝด ประกอบไปด้วย 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ ขนาดของที่ดินเริ่มต้นที่ 38.4 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยประมาณ 155 ตารางเมตร ซึ่งแบบบ้านแฝดของโครงการนั้นได้ออกแบบการสร้างที่ถูกต้องตามกฎหมาย โดยส่วนที่เชื่อมระหว่างบ้านแฝด คือ โรงจอดรถและห้องนอนชั้นล่าง ด้วยรูปปลั๊กชันการออกแบบที่สวยงามและทันสมัยให้ความรู้สึกรถึงความใหญ่ของตัวบ้าน ทั้งการวางผังโครงการที่ออกแบบให้ถนนแต่ละซอยสามารถเชื่อมต่อถึงกันได้เพื่อความสะดวกสบายในการสัญจรในโครงการ





บ้านเดี่ยวแบบ A มีจุดเด่นคือมีพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ 4 ห้องนอน, 4 ห้องน้ำ, 2 ห้องนั่งเล่น, 1 ห้องครัว, 3 ที่จอดรถ



แบบแปลนชั้น 1



แบบแปลนชั้น 2



แบบบ้านเดี่ยว B

บ้านเดี่ยวแบบ B 4 ห้องนอน, 3 ห้องน้ำ, 2 ที่จอดรถ พื้นที่ใช้สอย และห้องต่างๆ จะมีพื้นที่เล็กกว่าบ้านเดี่ยว A เล็กน้อย ห้องนอนหลัก (Master bedroom) มาพร้อมกับห้องน้ำในตัว



แบบแปลนชั้น 1



แบบแปลนชั้น 2





แบบบ้านแฝด

บ้านแฝด เป็นแบบบ้านที่มีจำนวนเยอะมากที่สุดในโครงการ โรงจอดรถสามารถจอดรถได้ 2 คัน ตัวบ้านสไตล์โมเดิร์น หน้าบ้านกว้าง ฟังก์ชันและพื้นที่ใช้สอยลงตัว ห้องชั้นล่างสามารถใช้เป็นห้องนอนหรือปรับเป็นห้องอเนกประสงค์ได้ตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย



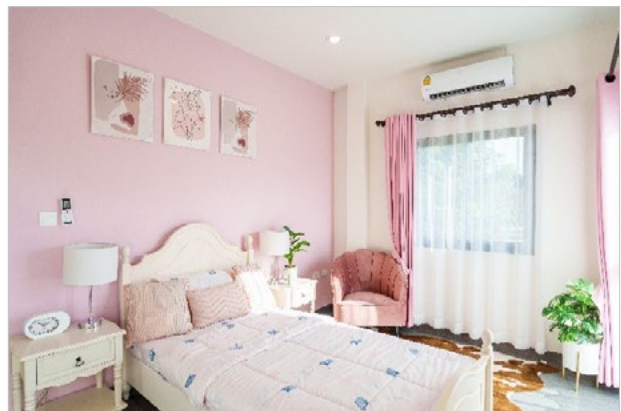
แบบแปลนชั้น 1



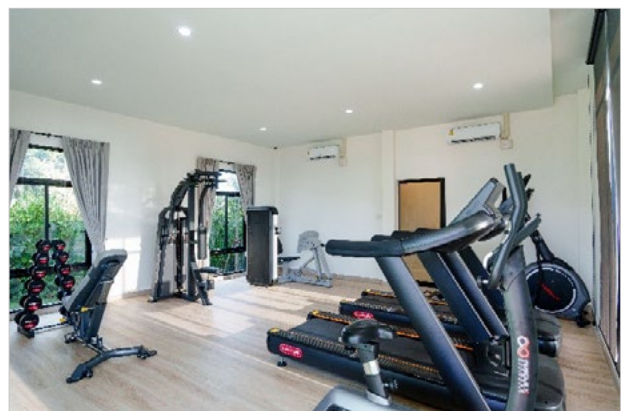
แบบแปลนชั้น 2



ตัวบ้านออกแบบในรูปแบบโมเดิร์นเพื่อให้บ้านดูทันสมัย และมีจุดเด่นเรื่องขนาดพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ โดยแบบการตกแต่งภายในบ้านมีลักษณะดังนี้







พื้นที่ส่วนกลาง

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการบ้านรชยา ประชาสันติ ประกอบไปด้วย อาคารนิตินุคูล (ฟิตเนส) สวนสาธารณะหน้าโครงการ มีชุมประชุมโครงการขนาดใหญ่และระบบแชนกั้นรถยนต์ เข้า-ออก 4 ช่องทาง 2 ช่องทางเข้า-ออก สำหรับลูกบ้านในโครงการผ่านเข้า-ออกอัตโนมัติจากคีย์การ์ด และอีก 2 ช่องเข้า-ออก สำหรับบุคคลภายนอกหรือผู้มาติดต่อ ผ่านเข้า-ออกโดยการดูแลโดยพนักงานรักษาความปลอดภัย (รปภ.) มีการแลกบัตรแสดงตน และเก็บข้อมูลของผู้มาติดต่อ มีระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง กล้อง CCTV บริเวณทางเข้า-ออกโครงการ สามารถสร้างความมั่นใจในเรื่องความปลอดภัยให้แก่ลูกบ้านภายในโครงการได้เป็นอย่างดี



ทัศนียภาพภายในโครงการ

#### ความคืบหน้าโครงการ

ปัจจุบันโครงการมีความคืบหน้าในด้านการก่อสร้างไปแล้วร้อยละ 60 ของโครงการ โดยมีแผนรับผู้รายได้ภายใน ปี 2566 ที่ 140 ล้านบาทโดยประมาณ



#### (1.4.2) โครงการเอกมนตรา



โครงการ	: เอกมนตรา / Akemantra
เจ้าของโครงการ	: บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	: ตำบลหนองขอนกว้าง อำเภอดุตรธานี จังหวัดอุดรธานี
พื้นที่โครงการ	: 34-1-5.5 ไร่ ( 13,705.5 ตารางวา )
ลักษณะโครงการ	: บ้านเดี่ยว
จำนวนบ้าน	: 97 ยูนิต
รูปแบบบ้าน	: บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ที่ดิน 50 – 106.4 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย 183 ตารางเมตร 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ
ราคาเริ่มต้น	: 2.79 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	: กลุ่มลูกค้า อายุตั้งแต่ 25 – 45 ปี ตั้งแต่วัยทำงาน วัยเริ่มต้นสร้างครอบครัว หลัง แต่งงานวางแผนจะมีบุตร ตลอดจนครอบครัวที่มีบุตรในวัยตั้งแต่แรกเกิด-มหาวิทยาลัย กลุ่มลูกค้าที่เป็นครอบครัวใหญ่ มีจำนวนตั้งแต่ 4 คนขึ้นไป กลุ่มลูกค้าผู้มีอาชีพที่เป็นข้าราชการ, หมอ-พยาบาล, รัฐวิสาหกิจ, พนักงานบริษัทเอกชน และเจ้าของกิจการ
มูลค่าโครงการ	: 382 ล้านบาท
สถานะโครงการ	: ความคืบหน้าโครงการแล้วเสร็จไปแล้วร้อยละ
เปิดขายโครงการ	: ตุลาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มียอดจองและทำสัญญาแล้วจำนวน 1 ยูนิต มูลค่า 3.45 ล้าน บาท และโอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 30 ยูนิต มูลค่า 102.88 ล้านบาท

## รายละเอียดโครงการ



แผนที่โครงการ และ ฟังบริเวณสถานที่ใกล้เคียง

### ทำเลที่ตั้ง

โครงการเอกมนตรา (Akemantra) ตั้งอยู่บริเวณถนนมิตรภาพอุดร-ขอนแก่น ซึ่งเป็นถนนเส้นหลักเข้าสู่เมืองอุดรธานี ที่ตั้งของโครงการรายล้อมไปด้วยสถานที่สำคัญ ได้แก่ ไทว้สตุ, บิ๊กซี, ตลาดหนองบัว, วิกิ แพนมเมือง, มหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรธานี, โรงพยาบาลค่ายประจักษ์ศิลปาคม ฯลฯ ซึ่งเป็นทำเลที่เดินทางสะดวก เชื่อมต่อเข้าสู่ศูนย์ราชการ ชุมชน และแหล่งงาน



ภาพแสดง ฟังโครงการ

## รายละเอียดแบบบ้าน

โครงการประกอบด้วยบ้านเดี่ยว จำนวนทั้งสิ้น 135 หลัง ออกแบบบ้านในสไตล์โมเดิร์น โดยคำนึงถึงฟังก์ชันการใช้งานเป็นสำคัญ แบบบ้านเดี่ยว ประกอบไปด้วย 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ 1 ห้องครัว 2 ที่จอดรถ ขนาดที่ดินเริ่มต้นที่ 50 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย ประมาณ 183 ตารางเมตร ภายในตัวบ้านออกแบบมาได้อย่างลงตัว ฟังก์ชันภายในบ้านได้รับการออกแบบให้มีห้องนอนด้านล่าง เพื่อรองรับลูกค้าวัยสูงอายุ และสามารถปรับเปลี่ยนเป็นห้องทำงานหรือห้องอเนกประสงค์ชั้นล่างได้ ห้องนอนชั้นบนทั้ง 3 ห้อง มีห้องน้ำในตัวทุกห้อง เพื่อความสะดวกสบายและความเป็นส่วนตัวให้แก่ผู้อยู่อาศัย



แบบบ้านเดี่ยว LUXURY A



แบบแปลนชั้น 1



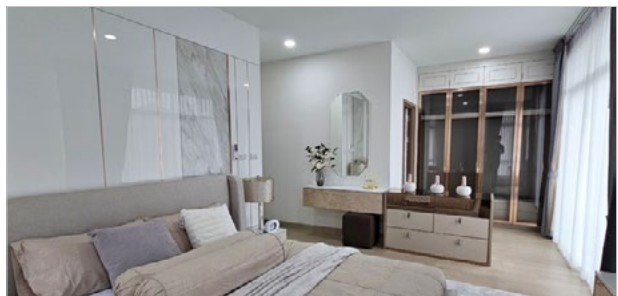
แบบแปลนชั้น 2



## ความคืบหน้าโครงการ



ปัจจุบันโครงการมีความคืบหน้าในด้านการก่อสร้างเฟสที่ 1 ไปแล้วกว่าร้อยละ 90 ของโครงการ โดยมีแผนรับรู้อย่างได้เฟสที่ 1 ภายใน ปี 2566



ทัศนียภาพโครงการ

# การตลาด และการแข่งขัน



## (2.1) โครงการไวโอ แคราย 1 และโครงการไวโอ แคราย 2

(ก) นโยบาย และลักษณะการตลาด

เนื่องจากโครงการ ไวโอ แคราย 1 และไวโอ แคราย 2 เป็นโครงการที่อยู่ในทำเลใกล้เคียงกัน ประกอบกับมีลักษณะโครงการ และระดับราคาใกล้เคียงกัน ดังนั้นทั้งสองโครงการจึงมีแนวทางและกลยุทธ์ทางการตลาดที่ใกล้เคียงกัน

### โครงการไวโอ แคราย 1

โครงการไวโอ แคราย 1 เป็นคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายประมาณ 83,600 – 89,600 บาท ต่อตารางเมตร ซึ่งถือเป็นระดับราคาปานกลาง เน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายประเภทผู้ที่มิรายได้ปานกลางแต่ต้องการที่อยู่อาศัยที่อยู่อาศัยติดกับระบบขนส่งสาธารณะ ตัวห้องถูกออกแบบให้มีพื้นที่ค่อนข้างใหญ่ขนาด 30 ตารางเมตรเป็นต้นไป และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ซึ่งถึงว่าคุ้มค่ากว่าคอนโดคู่แข่งในระดับราคาเดียวกัน และอีกหนึ่งจุดเด่นที่สำคัญคือที่ตั้งโครงการอยู่ห่างจาก สถานีรถไฟฟ้า ศูนย์ราชการนนทบุรี (MRT สายสีม่วง) เพียง 50 เมตร จึงทำให้มีกลุ่มลูกค้าส่วนหนึ่งที่ต้องการซื้อไว้เพื่อลงทุนปล่อยเช่าแสวงหาผลกำไร

ลักษณะของโครงการ ไวโอ แคราย 1 ถูกออกแบบให้มีความโดดเด่นและทันสมัย แบบ Modern ที่ดูสะอาดตา มีการออกแบบโลโก้โครงการสีม่วงสด เพื่อภาพลักษณ์ที่ดูฉลาดและทันสมัยเพื่อให้ตรงกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นกลุ่มคนที่มีความทันสมัย และใช้ชีวิตแบบรวดเร็ว

ถึงแม้ว่าสถานการณ์ทางการตลาดของคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้ามหานคร สายฉลองรัชธรรม (MRT สายสีม่วง) (“รถไฟฟ้าสายสีม่วง”) ในปัจจุบันจะไม่ค่อยสิ้นไหมมากนัก เนื่องจากมีปริมาณอุปทานในพื้นที่ค่อนข้างสูง แต่ด้วยจุดเด่นของโครงการที่มีการเดินทางที่สะดวก มีความคุ้มค่าทั้งในด้านพื้นที่ใช้สอย สิ่งอำนวยความสะดวก และราคา จึงทำให้โครงการ ไวโอ แคราย 1 ยังสามารถขายได้อย่างต่อเนื่อง แม้จะมีคู่แข่งเป็นจำนวนมากก็ตาม

### โครงการไวโอ แคราย 2

โครงการไวโอ แคราย 2 เป็นคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายประมาณ 68,000 – 73,000 บาท ต่อตารางเมตร ซึ่งถือเป็นระดับราคาที่ไม่สูงมากนัก เน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายประเภทกลุ่มลูกค้าคนทำงานรุ่นใหม่ที่กำลังเริ่มต้นชีวิตวัยทำงานที่

ต้องการที่อยู่อาศัยติดกับระบบขนส่งสาธารณะ โครงการไวโอ แคราย 2 มีได้้อยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าเช่นเดียวกับ โครงการไวโอ แคราย 1 ดังนั้นจึงทำให้มีการกำหนดระดับราคาขายที่ต่ำกว่า ซึ่งทำให้เป็นที่สนใจของกลุ่มลูกค้าวัยรุ่น และถึงแม้ว่าจะไม่อยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้า สถานีราชการนนทบุรี (MRT สายสีม่วง) แต่ก็มียะห่างเพียงแค่ 400 เมตร จึงทำให้มีความสะดวกในการเดินทางเข้าไปทำงานในใจกลางเมืองได้อย่าง

การออกแบบโครงการนั้นใช้แนวความคิดในการออกแบบเดียวกับ โครงการ ไวโอ แคราย 1 คือเน้นความโดดเด่นทันสมัยที่ดึงดูดความสนใจของคนรุ่นใหม่ แต่ปรับขนาดพื้นที่ใช้สอยให้เล็กลง เพื่อให้อยู่ในระดับราคาที่ไม่สูงมากนัก สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางถูกวางไว้อยู่ที่บริเวณชั้น 8 ของอาคาร โดยออกแบบให้เป็นสระว่ายน้ำแบบ Infinity Edge Pool ที่เห็นวิวโดยรอบจากชั้นบนสุด นอกจากนี้ยังมีห้องฟิตเนส และสวนขนาดใหญ่ที่อยู่บริเวณชั้นดาดฟ้าของโครงการอีกด้วย ตัวห้องถูกออกแบบให้มีพื้นที่ไม่ใหญ่มากนัก เริ่มต้นที่ประมาณ 25 ตารางเมตรเป็นต้นไป แต่ก็มีการจัดพื้นที่ใช้สอยได้อย่างลงตัว มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ซึ่งถึงว่าคุ้มค่ากว่าคอนโดมิเนียมคู่แข่งในระดับราคาใกล้เคียงกัน

การจำหน่าย และช่องทางการจัดจำหน่าย

ดำเนินการขายโครงการโดยทีมงานฝ่ายขายของบริษัทฯ อยู่ประจำที่สำนักงานขายของโครงการ วางแผนการตลาดและแผนงานส่งเสริมการขายผ่านช่องทางออนไลน์โดยฝ่ายการตลาดของบริษัทฯ ได้แก่ Facebook หรือ Social Media ต่างๆ รวมทั้งยังเพิ่มช่องทางการขายผ่านบริษัทตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสามารถนำโครงการไปเสนอขายลูกค้าได้อีกด้วย

### การโฆษณาประชาสัมพันธ์

โดยในปี 2566 บริษัทฯ มีมียูทิลิตี้เพียง 6 ยูทิลิตี้ ซึ่งเป็น Backlog ที่ขายผ่านบริษัทตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่รอเคลียร์ต่างๆ ก่อน เพื่อให้พร้อมต่อการโอนกรรมสิทธิ์ จนกระทั่งในช่วงเดือน เม.ย. ทุกยูทิลิตี้ที่เหลืออยู่ก็ได้อโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด และดำเนินการประกาศปิดการขายโครงการ ไวโอ แคราย 1 และ 2 ลงอย่างสมบูรณ์



## (2.2) โครงการ วนา เรสซิเดนซ์

### (ก) นโยบาย และลักษณะการตลาด

AFD พัฒนาโครงการ วนา เรสซิเดนซ์ ภายใต้นโยบายและกลยุทธ์ ดังนี้

ภาพรวมกลยุทธ์การตลาด (Marketing Strategy)

การสร้างภาพลักษณ์ให้องค์กร

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

### กลยุทธ์การตลาดหลัก (Key Marketing Strategy)

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

### กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (Target Customers)

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

### จุดมุ่งหมายของการพัฒนาโครงการ วนา เรสซิเดนซ์

1. เป็นบ้านที่เต็มไปด้วยนวัตกรรม
2. เป็นบ้านยั่งยืน
3. เป็นบ้านที่มีการใช้สอยได้หลากหลายและใช้ประโยชน์ได้จริง
4. มีมาตรฐานการก่อสร้างที่เข้มงวดและมีคุณภาพ
5. ค่าบำรุงรักษาไม่สูง
6. มีการออกแบบที่ผสมผสานหลากหลาย
7. มีการตกแต่งภูมิสถาปัตยกรรมที่ร่มรื่นด้วยต้นไม้สีเขียว
8. สามารถเดินทางเข้าสู่ย่าน CBD ได้ภายในระยะเวลาไม่เกินครึ่งชั่วโมง

### ทำเลที่ตั้ง

1. วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 – ศรีนครินทร์ ตั้งอยู่ถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ ใกล้เมืองโซนพระราม 9 – เอกมัย – ทองหล่อ สถานะปัจจุบัน : ปิดการขายโครงการ
2. วนา ราชพฤกษ์ – เวสต์วิลล์ ตั้งอยู่ท่าเลาราชพฤกษ์ ใกล้ห้าง Central Westville และ The Crystal SB ราชพฤกษ์ ใกล้ เมืองโซนสีลม-สาทร จตุจักร-วิภาวดี สถานะปัจจุบัน : โครงการเปิดใหม่



### การจำหน่าย และช่องทางการจัดจำหน่าย

ดำเนินการขายโครงการโดยทีมงานฝ่ายขายของบริษัทฯ อยู่ประจำที่สำนักงานขายของโครงการ โดยในส่วนการวางแผนการตลาดและงานส่งเสริมการขายผ่าน ช่องทางออนไลน์โดยฝ่ายการตลาดของบริษัทฯ ได้แก่ Facebook หรือ Social Media ต่างๆ รวมทั้งยังเพิ่มช่องทางการขายผ่านบริษัทตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่สื่อสารไปยังลูกค้าเฉพาะกลุ่มได้อีกด้วย

### การโฆษณาประชาสัมพันธ์

ในปี 2566 หลังจากที่ VANA โครงการแรกปิดการขายไป บริษัทฯ ก็ดำเนินการพัฒนาโครงการ VANA โครงการที่สอง โดยมีการขยับไปที่ทำเลฝั่งตะวันตกที่กลับมาเติบโตอีกครั้งอย่างโซนราชพฤกษ์ตอนกลาง ที่ยังคงทำการตลาดที่เน้นสื่อที่เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเฉพาะเจาะจง ต่อยอดจากความสำเร็จในโครงการแรกที่น่าเสนอบ้านเดี่ยว 3 ชั้น ดีไซน์ใหม่ ที่เป็นความแปลกใหม่ที่แตกต่างจากคู่แข่งรายอื่นๆ ในทำเลนั้นๆ

บริษัทฯ จึงยังคงทำการตลาดแบบเฉพาะกลุ่มในส่วนของคน Gen ใหม่ที่รักความแตกต่าง หรือชื่นชอบดีไซน์ที่ไม่เหมือนใคร แต่มีการกระจายลงในทั้งพื้นที่ของแหล่งงานใจกลางเมืองที่ใกล้ราชพฤกษ์ และชุมชนเดิมในย่านราชพฤกษ์มากขึ้น เนื่องจาก A5 เสมือนเป็นผู้พัฒนารายใหม่ของทำเลดังกล่าว จึงเพิ่มเติมการประชาสัมพันธ์ที่เสริมการรับรู้แบรนด์ A5 และความเชี่ยวชาญในการทำบ้านในระดับ Luxury ของบริษัทฯ ประกอบกับ ทำเลราชพฤกษ์ตอนกลางที่ VANA อยู่ช่วงปลายปี ก็มีการเปิดตัวห้องใหม่อย่าง Central Westville ที่ห่างจากที่ดินโครงการแค่ 300 เมตร ทำให้เป็นส่วนเสริมให้ทำเลตรงนี้เป็นที่รู้จักและพูดถึงกันอย่างแพร่หลายมากยิ่งขึ้นในกลุ่มคนพื้นที่ฝั่งธน โดยได้เริ่มทดลองข่าวและมีสื่อโฆษณา Teaser ไปตั้งแต่ช่วงครึ่งหลังของปี 2566

ทั้งนี้ การใช้สื่อโฆษณาของโครงการ แบ่งสัดส่วนงบการตลาดเน้นไปที่ช่องทางออนไลน์มากกว่าเล็กน้อย จากคุณสมบัติของ Social Media เช่น Facebook, Instagram, Google, Youtube เป็นหลัก ร่วมไปกับการใช้ Influencer ในกลุ่ม Real Estate และไลฟ์สไตล์ ที่ตรงกลุ่มเป้าหมายมากขึ้น เพื่อสร้างการรับรู้โครงการใหม่ในฝั่งราชพฤกษ์

ในส่วนของการโฆษณาบนช่องทางออฟไลน์ยังคงมีอยู่ ผ่านการใช้ป้ายโฆษณาที่ยังค่อนข้างเป็นสื่อที่มีผลต่อลูกค้าฝั่งราชพฤกษ์ ที่มีไลฟ์สไตล์การเดินทางที่ใช้รถใช้ถนนเป็นประจำอยู่ รวมถึงการลงป้าย Signage ติดตามเสาไฟฟ้า หรือที่ดินข้างทาง ในซอยย่อยที่มีมากมายในโซนนี้ด้วย

โดยโครงการมีสื่อโฆษณาต่างๆ ดังนี้





สื่อป้ายโฆษณา :





BOOTH THE WALK ราชพฤกษ์ :



VANA PRESS CONFERENCE :



## (2.3) โครงการ แชนด์ รอยัล

(ก) นโยบาย และลักษณะการตลาด

Asset Five Group พัฒนาโครงการ CINQ ROYAL Krunhthep Kreetha (แชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร) ภายใต้แนวความคิดการออกแบบ 5 Values of Life ที่เราเชื่อว่า Asset ที่แท้จริงของการใช้ชีวิตที่ทุกคนแสวงหาไม่ใช่แค่ "บ้าน" แต่มันคือหรือ คุณค่าของชีวิตทั้ง 5 อย่าง อันประกอบด้วย ได้แก่

1. **ASSET** : ที่มาจาก Asset จริงๆ ต้องเป็น Good Asset ของลูกค้าที่เพิ่มมูลค่าได้ในอนาคตสะท้อนมาจากการเลือก "ทำเล" ที่มีศักยภาพต่อการพัฒนาและการเติบโตเพิ่มมูลค่าในอนาคต และเป็นทำเลที่ควรค่าแก่การลงทุนเพื่อสร้างรากฐานความมั่นคงอย่างต่อเนื่อง
2. **LEGACY** : พัฒนาโครงการให้มีคุณค่าผสมผสานดีไซน์ที่สวยงามเหนือกาลเวลาเสมือนของสะสมที่มีคุณค่าอยู่ได้นานเพื่อส่งผ่านเป็นมรดกแห่งความภูมิใจจากรุ่นสู่รุ่น
3. **FREEDOM** : ต้องเป็นที่อยู่อาศัยที่ตอบโจทย์ด้านอิสระในการใช้ชีวิตและเปิดกว้างรองรับจินตนาการของการอยู่อาศัยสะท้อนมาจากการพัฒนาตัวบ้านให้มีพื้นที่ใช้สอยมากเพียงพอและปรับให้ตรงกับความต้องการของเจ้าของได้
4. **FAMILY** : เพราะสังคมที่ดีเริ่มต้นที่บ้าน การพัฒนาโครงการจึงเน้นเรื่องความปลอดภัยรวมถึงการออกแบบให้มีพื้นที่สำหรับทำกิจกรรมร่วมกันได้ เพื่อสานสายใยความรักความผูกพันของทุกคนและเกิดเป็นความทรงจำที่มีความหมาย อันที่เป็นทรัพย์สินที่มีค่าที่สุดของครอบครัว
5. **ASPIRATION** : บ้านที่สร้างแรงบันดาลใจให้ทุกคนในครอบครัวในการใช้ชีวิตหรือความสร้างสรรค์ในการทำงานได้อย่างไม่มีที่สิ้นสุด

### กลยุทธ์การตลาดหลัก (Key Marketing Strategy)

1. สร้างสรรค์โครงการที่จะเป็นแบรนด์ Flagship ในตำแหน่งทางการตลาดที่สูงสุด-v'บริษัทฯ
2. สร้างความเชื่อมั่นในการซื้อโครงการบ้านเดี่ยวโดยการประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อออนไลน์ในแง่ต่าง ๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ประโยชน์ใช้สอยของบ้าน การเลือกวัสดุและส่วนประกอบของบ้าน และราคาของบ้าน ที่สมราคาและแตกต่างจากคู่แข่งชั้นรายอื่นในโซน
3. เน้นการออกแบบบ้านที่มีดีไซน์แปลกใหม่และโดดเด่นกว่าโครงการอื่น ๆ
4. โครงการต้องแสดงถึงความสำเร็จของบริษัทฯ และลูกค้า
5. สร้างภาพลักษณ์บริษัทฯ ผ่านการประชาสัมพันธ์ด้วยสื่อโฆษณาภายนอกบ้าน
6. เน้นการประชาสัมพันธ์โครงการผ่านสื่อออนไลน์
7. ใจลูกค้าที่กำลังตัดสินใจเปรียบเทียบ โดยจัดงานพิเศษเพื่อนำเสนอโครงการ

### กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (Target Customers)

- ด้านประชากรเน้นกลุ่มลูกค้า 2 กลุ่ม หลักดังนี้
  1. กลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูงทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ
  2. กลุ่มลูกค้าผู้มีครอบครัวใหญ่ที่ประกอบไปด้วยสมาชิกตั้งแต่รุ่นปู่ย่าตายายจนถึงหลาน
- ด้านภูมิศาสตร์เน้นกลุ่มลูกค้าที่คุ้นเคยและอาศัยอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ, ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD), พระรามเก้า, พื้นที่ส่วนขยายของกรุงเทพมหานคร, และต่างจังหวัด
- ด้านเชื้อชาติเน้นกลุ่มลูกค้าคนไทย และชาวต่างชาติที่ทำธุรกิจไม่ผิดกฎหมาย
- ด้านอาชีพเน้นกลุ่มเจ้าของกิจการขนาดใหญ่ โดยมีทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่า 100 ล้านบาท
- ด้านภาพลักษณ์เน้นผู้ที่ประสบความสำเร็จในอาชีพ และต้องการซื้อทรัพย์สินสะท้อนคุณค่าของชีวิตทั้ง 5 ในแบบของ Asset Five
- ด้านรายได้เน้นกลุ่มผู้มีรายได้ครัวเรือนตั้งแต่ 500,000 บาท ต่อเดือน ขึ้นไป
- ด้านวัตถุประสงค์การซื้อเน้นกลุ่มลูกค้าซื้อเพื่อเป็นเจ้าของ และกลุ่มที่ลงทุนระยะยาว

### จุดมุ่งหมายของการพัฒนาโครงการ แชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร

1. เป็นบ้านที่เต็มไปด้วยวัสดุคุณภาพ
2. เป็นบ้านยั่งยืน ทั้งงานดีไซน์และการใช้งาน
3. เป็นบ้านที่มีการใช้สอยได้หลากหลายและใช้ประโยชน์ได้จริง

4. มีมาตรฐานการก่อสร้างที่เข้มงวดและมีคุณภาพ
5. ค่าบำรุงรักษาไม่สูง
6. มีการออกแบบที่ผสมผสานหลากหลาย
7. สามารถเดินทางเข้าสู่ย่าน CBD ได้ภายในระยะเวลาไม่เกินครึ่งชั่วโมง
8. เป็นทรัพย์สินทรงคุณค่าที่มีมูลค่าเพิ่มในอนาคต

#### การจำหน่าย และช่องทางการจัดจำหน่าย

ดำเนินการขายโครงการโดยทีมงานฝ่ายขายของบริษัทฯ อยู่ประจำที่สำนักงานขายของโครงการ โดยในส่วนการวางแผนการตลาดและงานส่งเสริมการขายผ่าน ช่องทางออนไลน์โดยฝ่ายการตลาดของบริษัทฯ ได้แก่ Facebook หรือ Social Media ต่างๆ รวมทั้งยังเพิ่มช่องทางการขายผ่านบริษัทตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่สื่อสารไปยังลูกค้าต่างชาติ และลูกค้าเฉพาะกลุ่มได้อีกด้วย

#### การโฆษณาประชาสัมพันธ์

ในปี 2566 บริษัทฯ ยังคงมีวิสัยทัศน์ในการทำตลาดที่เน้นสื่อที่เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเฉพาะเจาะจง ใน Segment บ้านระดับ Super Luxury เพื่อสร้างให้เกิดภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัทฯ ที่สะท้อนจุดยืนของการเป็นหนึ่งในตัวเลือกของลูกค้า ในกลุ่มบ้านหรู บริษัทฯ จึงทำการตลาดแบบเฉพาะกลุ่ม โดยไม่มีการทำการตลาดแบบปูพรมในทุกสื่อการตลาด แต่จะเน้นสื่อที่เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเฉพาะเจาะจงได้และมีผลกับการตัดสินใจ โดยรูปแบบของโครงการจะสอดคล้องกับภาพลักษณ์ของ Brand ที่สื่อให้เห็นถึงความ Exclusive หรือความเป็นส่วนตัวเฉพาะของลูกค้าที่ไม่ปะปนกับลูกค้ากลุ่มใดๆในตลาด ยกเว้นกลุ่มระดับเดียวกัน

โดยที่ในช่วงต้นปี 2566 โครงการได้สร้างเฟสแรกแล้วเสร็จ ในส่วนที่เป็นบ้านตัวอย่าง 2 หลัง อาคาร Clubhouse และบ้าน Standard พร้อมอยู่อีก 5 หลัง บริษัทฯ จึงได้จัดงานกิจกรรมต่างๆ มากมายในช่วงแรกโครงการแล้วเสร็จ ได้แก่ งาน Hello x A5 Exclusive Dinner at CINQ ROYAL Krungthep Kreetha ,งานแถลงข่าวเปิดโครงการอย่างเป็นทางการ Press & Blogger First Visit และการจัดงาน CINQ ROYAL Grand Opening ในวันที่ 25-26 มี.ค. เพื่อประกาศอย่างเป็นทางการว่า โครงการพร้อมให้เข้าชมบ้านจริง สถานที่จริงแล้วเรียบร้อย

ซึ่งตลอดทั้งปี 2566 โครงการก็ดำเนินการก่อสร้างไปเรื่อยๆ ตรงตามแผนงานก่อสร้างเฟสต่างๆ จนช่วงปลายปีที่สวนส่วนกลางสร้างแล้วเสร็จ จึงได้จัดงานเปิดให้ชมสวน ( Unveiling CINQ PARQ ) โดยตลอดทั้งปีบริษัทฯ ทำการโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการให้ลูกค้าเข้าชมโครงการซึ่งเน้นการนัดหมายล่วงหน้าเท่านั้น เพื่อการได้รับประสบการณ์ชมโครงการแบบเป็นส่วนตัวที่สุดกับเจ้าหน้าที่ฝ่ายขายโครงการ ซึ่งทำโฆษณาผ่านทั้งสื่อออนไลน์, Social Media ต่างๆ, VDO Content ที่เป็นวีรวัโครงการ รวมไปถึงป้ายโฆษณาที่ติดตั้งในโซนกรุงเทพมหานคร

#### การทำการตลาดต่างๆ ในปี 2566 มีรายละเอียดดังนี้

##### 1. CINQ ROYAL PRESS & BLOGGER FIRST VISIT





## 2. HELLO X A5 EXCLUSIVE DINNER AT CINQ ROYAL KRUNGTHAP KREETHA



## 3. CINQ ROYAL GRAND OPENING





#### 4. UNVEILING CINQ PARQ



#### 5. WOW X A5 PRIVEE PARTY AT CINQ ROYAL KRUNGTHAP KREETHA

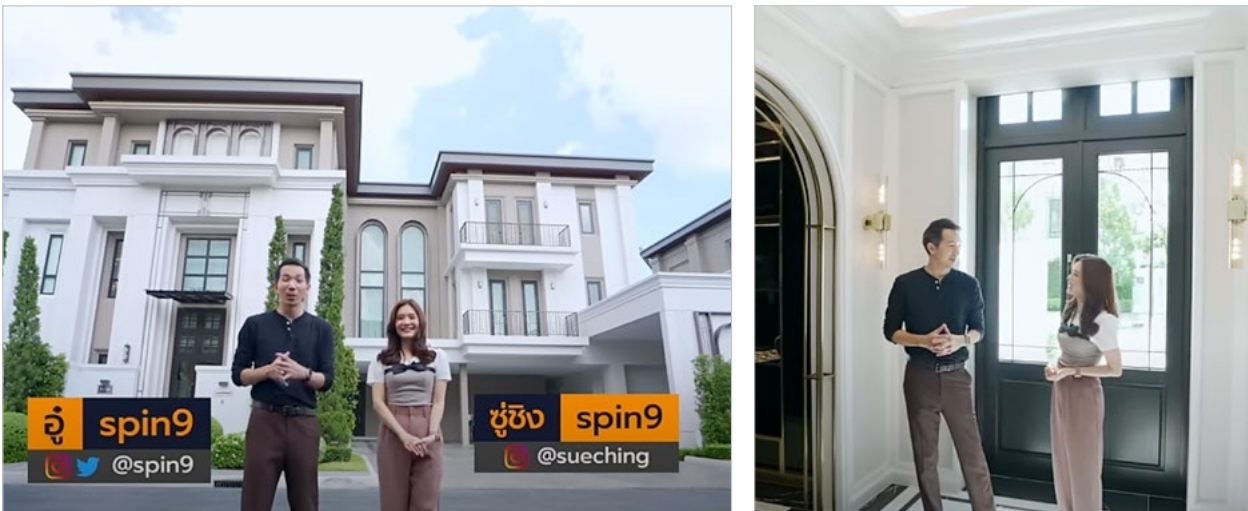




## 6. WOODY REVIEW @ CINQ ROYAL



## 7. SPIN 9 REVIEW @ CINQ ROYAL



## 8. สื่อโฆษณา ONLINE :



## 9. สื่อป้ายโฆษณา :





## (2.4) โครงการอาคารชุดต้นสน วัน เรสซิเดนซ์

(ก) นโยบาย และลักษณะการตลาด

บริษัทฯ ร่วมพัฒนาโครงการอาคารชุดต้นสน วัน เรสซิเดนซ์ ภายใต้นโยบายและกลยุทธ์ ดังนี้

แนวทางการพัฒนาโครงการ (Concept)

"ความมีระดับ หรือ CLASS" อาจเปรียบได้ว่าเป็นมรดกล้ำค่าบนที่ดินใจกลางกรุงเทพมหานครที่หาไม่ได้แล้วที่ได้รับการส่งต่อจากรุ่นสู่รุ่นวิสัยทัศน์ของเราคือการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ดีที่สุดในรูปแบบคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์ชีวิที่มีคุณภาพโดดเด่น มีคุณค่าอยู่เหนือกาลเวลา และถูกส่งต่อเป็นมรดกสืบไป ตามแนวคิด "A CLASS OF ONE'S OWN"

### กลยุทธ์การตลาดหลัก (Key Marketing Strategy)

1. พัฒนาโครงการระดับ Super luxury สำหรับผู้พักอาศัยสุดพิเศษเพียง 80 ครอบครัว ในซอยต้นสนซึ่งเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ครอบครองโดยสมบูรณ์ (Freehold) เพียงไม่กี่แปลงที่เหลืออยู่ในบริเวณนี้ อันรายล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน
2. เน้นการออกแบบเหมาะสมที่สุดโดยผสมผสานระหว่างคุณภาพ การใช้งาน และความทนทาน ในทุกด้านของการออกแบบ เพื่อให้แน่ใจว่าห้องชุดจะได้รับการสืบทอดอย่างภาคภูมิใจในฐานะมรดกของครอบครัวสืบทอดสู่คนรุ่นต่อไป
3. การร่วมมือกับทีมงานผู้ออกแบบและผู้รับเหมาระดับแนวหน้า รวมถึงวิศวกรและอุปกรณ์ชิ้นเยี่ยมเพื่อตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตรอบรู้ที่มีระดับของผู้พักอาศัย

### กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (Target Customers)

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

### การจำหน่าย และช่องทางการจัดจำหน่าย

ในช่วงแรกดำเนินการขายโครงการโดยทีมงานมืออาชีพจาก บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งนอกจากดูแลการขายแล้วยังวางแผนการตลาดและแผนงานส่งเสริมการขาย นอกจากนี้ทีมงานของ โครงการอาคารชุดต้นสน วัน เรสซิเดนซ์ ก็ยังประสานงานกับบริษัทนายหน้าและตัวแทนรายอื่นเพื่อเปิดโอกาสในการขายและเข้าถึงลูกค้าเป้าหมายทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติมากขึ้น โดยในช่วงกลางปี 2566 โครงการได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ พร้อมอยู่ พร้อมโอน จึงมีเพิ่มฝ่ายโอนเข้ามาช่วยดูแลบริหารลูกค้า ซึ่งเป็นทีมภายในของบริษัทฯ เอง ควบคู่ไปกับงานขาย ผ่านบริษัทนายหน้าและตัวแทนขายต่างๆ

### การโฆษณาประชาสัมพันธ์

บริษัทฯ จะไม่มีการทำการตลาดแบบปูพรมในทุกสื่อการตลาด แต่จะเน้นสื่อที่เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเฉพาะเจาะจงได้และมีผลกับการตัดสินใจ โดยรูปแบบของโครงการจะสอดคล้องกับภาพลักษณ์ของ Brand ที่สื่อให้เห็นถึงคอนโดมิเนียมที่นำสมัยมีความเป็นนานาชาติ ตอบโจทย์ผู้อยู่อาศัยที่พิถีพิถัน และนักลงทุนที่ชาญฉลาด

หลังจากโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงได้ปรับข้อความในโฆษณาให้เป็นคอนโดพร้อมอยู่ และให้ชมตึกจริง วิวจริงได้ โดยปิดหมุดทีมงานแถลงข่าวเปิดชมโครงการอย่างเป็นทางการครั้งแรก ซึ่งการโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการจะทำผ่านสื่อออนไลน์เป็นหลัก และการลงโฆษณาผ่านตัวแทนขาย ในรูปแบบที่หลากหลายดังนี้



งานแถลงข่าวเปิดชมโครงการอย่างเป็นทางการครั้งแรก

RESIDENCE  
TONSON  
ONE



EXCLUSIVE AGENT'S DAY  
17 OCTOBER 2023

Super Luxury Freehold Condominium Bangkok  
Prime's CBD Near BTS Chidlom

Group 1 : 10.00-12.00 | Group 2 : 14.00-16.00

10.00	Register
10.30	Product Brief & Viewing
11.30	Presentation & Lucky Draw



Scan for Location  
RSVP T. 061 406 2999



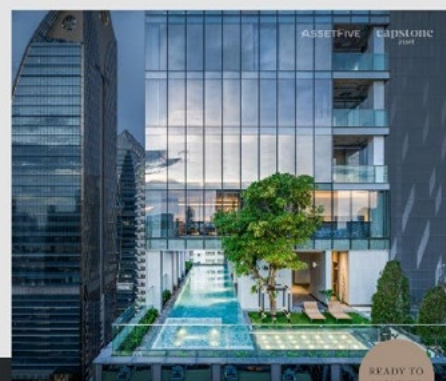
## 2.EXCLUSIVE AGENT'S DAY EVENT

RESIDENCE  
TONSON  
ONE

LUXURY FREEHOLD CONDO  
300M. TO BTS CHIDLOM  
Starts 22 Million THB with Free All\* Promotion



A5 capstone CBRE



RESIDENCE  
TONSON  
ONE

FREEHOLD CONDO  
NEAR BTS CHIDLOM  
Starts 22.9 MB\*

READY TO  
MOVE IN

## 3. สื่อโฆษณาออนไลน์



RESIDENCE

TONSON ONE

You Are Cordially Invited To

**SKYLINE PENTHOUSE VIEWING**

Exclusive for the Chosen Few

7<sup>th</sup>-8<sup>th</sup> October 2023

**LIFE AT THE TOP**

Super Luxury Freehold Penthouse Condominium  
Located in Bangkok Prime's CBD Near BTS Chidlom

3 Bedrooms with 3 Parking Spaces, 255 sq.m  
Starting at 138 MB\*

*Ready To move in*

Multipurpose Room  
Fully-Equipped Kitchen

Concierge Service

High-end Gym  
from Technogym

Private Lift Foyer

25-Meter Swimming Pool

Exclusive Private Viewing

061 406 2999

TONSON ONE is a registered trademark of TONSON ONE. All rights reserved. \*Price is subject to change without notice. Please contact the sales office for more information.

### 3. สื่อโฆษณาออนไลน์

RESIDENCE

TONSON ONE

**EXPERIENCE LIFE AT THE TOP**

AND UNLOCK A WORLD OF LUXURY  
AT TONSON ONE RESIDENCE

A SUPER LUXURY FREEHOLD CONDOMINIUM  
IN BANGKOK'S PRIME CBD  
ONLY 100M FROM BTS CHIDLIM

RESERVE YOUR RARE PENTHOUSE VIEWING NOW

**Simplex Penthouse**

3 Bedrooms, Large Balcony, 3 Parking Spaces,  
with a Usable Area 254.12 sq. m. Priced at 137 MB\*

**Duplex Penthouse**

3 Bedrooms, Extra Large Balcony, 4 Parking Spaces,  
with a Usable Area 299.16 sq. m. Priced at 171 MB\*

**FACILITIES / SERVICES**

Multipurpose Room  
Fully-Equipped Kitchen

Concierge Service  
Valet Parking Service

25-Meter Swimming Pool  
7-Meter Jacuzzi

Private Lift Foyer  
In-Room Valet

High-end Gym with Technogym  
Private Total 6-Meter Studio

Lobby Lounge  
Private Meeting Room

**LOCATION**

Exclusive Private Viewing

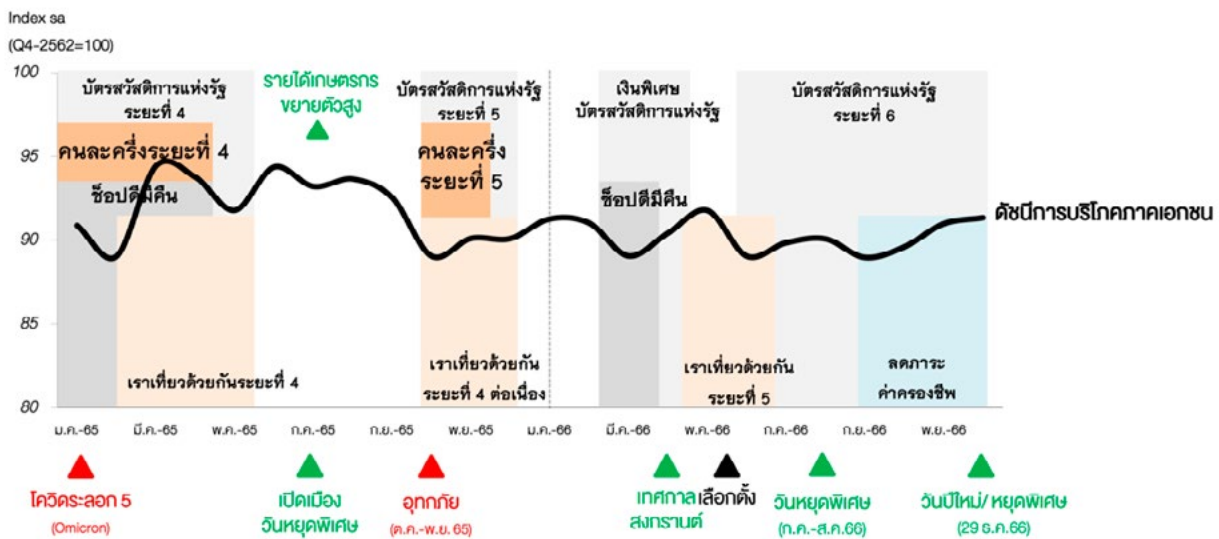
061 406 2999

TONSON ONE is a registered trademark of TONSON ONE. All rights reserved. \*Price is subject to change without notice. Please contact the sales office for more information.

## ภาพรวมเศรษฐกิจจังหวัดภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

**เศรษฐกิจภาคตะวันออกเฉียง** ในปี 2566 ที่ผ่านมามีความท้าทายจากปีก่อนตามการบริโภคที่หดตัว จากรายได้ที่ลดลงทั้งใน และนอกภาคเกษตร รวมถึงผลของมาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายของภาครัฐที่น้อยกว่าปีก่อน และค่าครองชีพที่อยู่ในระดับสูงยังกดดันการบริโภคโดยรวม ด้านการผลิตภาคอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออกหดตัวตามความต้องการของประเทศคู่ค้าที่ชะลอตัว อย่างไรก็ตาม ภาคบริการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวเป็นแรงส่งสำคัญในการพยุงเศรษฐกิจอีสาน แม้ยังมีสัดส่วนน้อยก็ตาม และความสำคัญของเศรษฐกิจด้านอุปสงค์ ได้แก่ การอุปโภคบริโภค การลงทุนภาคเอกชน การใช้จ่ายภาครัฐ และการค้าผ่านด่านศุลกากร ตามลำดับ

**การอุปโภคบริโภค** หดตัวลง 1.9% จากปีก่อนมา ตามการใช้จ่ายในหมวดยานยนต์ ซึ่งหดตัวลง 15.6% โดยเฉพาะรถกระบะที่หดตัวสูง จากรายได้ที่ลดลง และความระมัดระวังในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน สินค้าอุปโภคบริโภค หดตัวลง 6.3% และสินค้าคงทนหดตัวลง 0.6% จากผลของมาตรการภาครัฐที่น้อยกว่าปีก่อน และค่าครองชีพที่อยู่ในระดับสูง คือเพิ่มขึ้น 4.4% จากปีก่อน ขณะที่สินค้าบริการ ขยายตัวตามการจัดกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีขนาดใหญ่ และกระจายตัวมากขึ้น



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ยอดจดทะเบียนรถลดลง โดยเฉพาะรถกระบะ  
ที่ได้เร่งตัวไปในช่วงโควิดเพื่อใช้ประกอบอาชีพ  
และบางส่วนหันไปซื้อรถมือสอง

ดัชนีสินค้ากลุ่มยานยนต์



ที่มา : กรมการขนส่งทางบก ก.ค.มกราคม, คำนวณโดย สปท.

**การลงทุนภาคเอกชน** หดตัวต่อเนื่องตามการลงทุนด้านเครื่องจักร และอุปกรณ์ที่หดตัวจากการนำเข้าสินค้าทุนประเภทอะไหล่เครื่องจักร สอดคล้องกับภาคการผลิตเพื่อการส่งออกที่หดตัวตามเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า รวมถึงยอดจำหน่ายรถยนต์เชิงพาณิชย์ที่กลับมาหดตัวสูงหลังจากเร่งไปในช่วงเกิดโควิด-19



## การลงทุนภาคเอกชน ด้านเครื่องจักรและอุปกรณ์ หดตัว



2566 (-4.6 %YoY)

การนำเข้าสินค้าทุน		▼
การจำหน่ายเครื่องจักรในประเทศ		▬
รถยนต์เชิงพาณิชย์		▼

▼ ลดลง

▲ เพิ่มขึ้น

▬ คงเดิม

ที่มา : กรมสรรพากร, กรมศุลกากร ก.การคลัง, กรมการขนส่งทางบก ก.คมนาคม คำนวณโดย ธปท.

**ภาคอุตสาหกรรม** หดตัวตามการผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ ส่งต่อจากความต้องการของประเทศคู่ค้าที่ชะลอตัว น้ำตาลทรายดิบ และแป้งมันสำปะหลัง หดตัวตามผลผลิตที่ลดลง ขณะที่การผลิตยางพาราแปรรูปขยายตัวตามคำสั่งซื้อ

## การผลิตภาคอุตสาหกรรม หดตัว

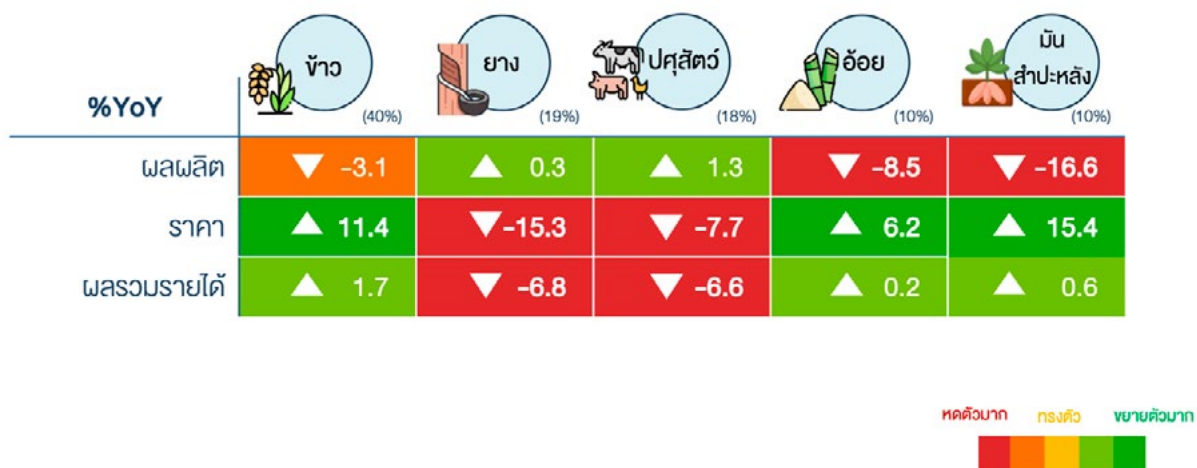


2566 (-4.7 %YoY)

ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์		▼
สิ่งทอและเครื่องแต่งกาย		▼
น้ำตาลทราย		▼
แป้งมันสำปะหลัง		▼

**รายได้เกษตรกร** หดตัว 2.8% จากปีที่ผ่านมา ด้วยผลผลิตมันสำปะหลังที่หดตัวหลังได้รับผลกระทบจากโรคใบด่าง และอ้อยที่หดตัวตามผลผลิตที่ลดลงในช่วงต้นปี ตามการใส่ปุ๋ยที่ลดลงเนื่องจากราคาปุ๋ยแพง และการเปิดหีบลำข้าวในช่วงปลายปี ขณะที่ด้านราคาทรงตัว ส่วนรายได้นอกภาคเกษตร ก็หดตัวเช่นกันในอัตรา 1.3% เนื่องจากภาคก่อสร้าง และภาคบริการเป็นสำคัญ

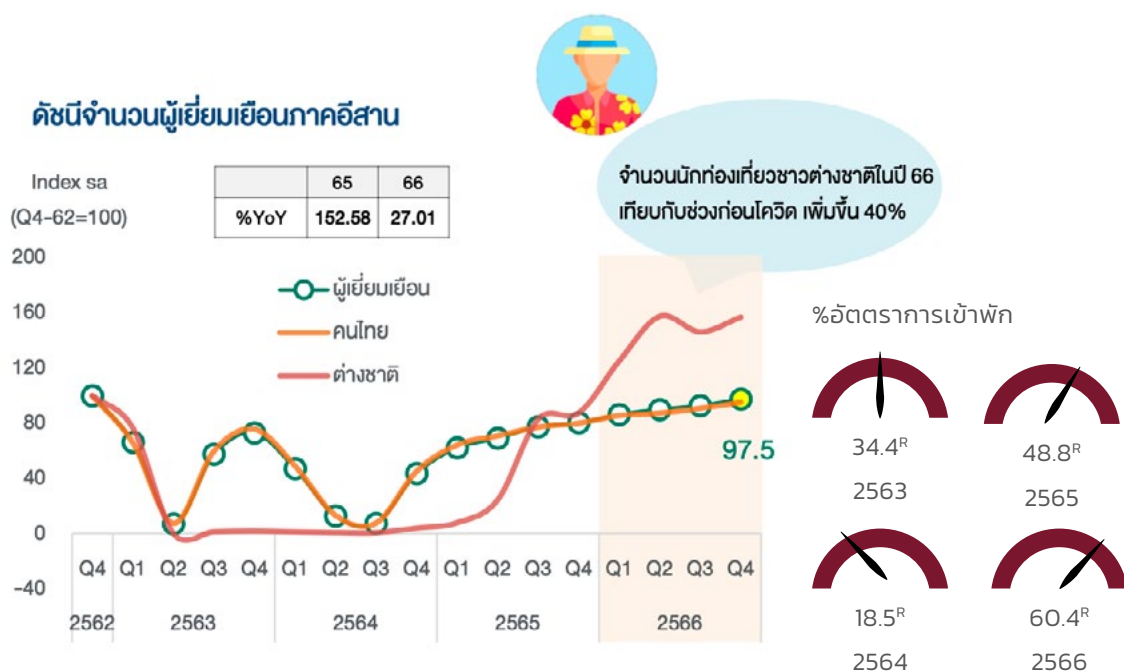
ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม, คำนวณโดย ธปท.



หมายเหตุ (%) คือ สัดส่วนต่อรายได้รวมภาคเกษตร ภาคตะวันออกปี 2565

ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร, สำนักงานสถิติแห่งชาติ, The Nielsen Company, ดำเนินโดย รพท. \*ข้อมูลถึง พ.ย. 66

**การท่องเที่ยว** ขยายตัวต่อเนื่อง ตามการฟื้นตัวของกิจกรรมกระตุ้นการท่องเที่ยวที่มีทั้งขนาดใหญ่ และจำนวนวันจัดงานมากขึ้น เช่น งานเทศกาลออกพรรษา งานคอนเสิร์ต และงานเทศกาลดนตรี เป็นต้น ส่งผลให้ผู้เยี่ยมเยือนทั้งคนไทย และต่างชาติเพิ่มขึ้น รวมทั้งอัตราการเข้าพักแรมสูงกว่าปีก่อน เป็นที่น่าสังเกตว่า จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติสูงกว่าช่วงก่อนโควิด-19 แล้ว นอกจากนี้ จำนวนวันหยุดยาวหลายช่วง นักท่องเที่ยว (ไทย) จึงนิยมเดินทางในแหล่งท่องเที่ยวธรรมชาติ ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายนักท่องเที่ยว (คนไทย) ก็สูงขึ้นจากปีที่ผ่านมา 31% ซึ่งสอดคล้องกับธุรกิจขนส่งสินค้าขยายตัวจากการขนส่งสินค้าอุปโภคบริโภคที่มากขึ้นช่วงเทศกาล



ที่มา : กระทรวงท่องเที่ยวและกีฬา, ดำเนินโดย รพท.

**การค้าผ่านด่านศุลกากร** กลับมาขยายตัว มูลค่าการค้าผ่านด่านศุลกากรขยายตัวตามการเปิดประเทศของจีนเป็นสำคัญ หลังผ่อนคลายมาตรการ Zero-Covid ที่เข้มงวดในปีก่อน โดยการส่งออกขยายตัวตามการส่งออกทุเรียนสด และชิ้นส่วนคอมพิวเตอร์ สำหรับการนำเข้าขยายตัวตามสินค้าหมวดชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ เคมีภัณฑ์ คอมพิวเตอร์ เครื่องจักร และอุปกรณ์

**อัตราเงินเฟ้อ** ลดลง โดยในปี 2565 อัตราเงินเฟ้ออยู่ที่ 5.64% และในปี 2566 อยู่ที่ 1.10% ตามราคาพลังงาน น้ำมันเชื้อเพลิง 91 95 ดีเซล ค่าไฟฟ้า และอาหารสด เนื้อสัตว์ เป็ด ไก่ และไข่

**ตลาดแรงงาน** ปรับดีขึ้น ตามจำนวนผู้ประกันตามมาตรา 33 ที่ปรับเพิ่มขึ้น สอดคล้องกับจำนวนผู้ขอรับสิทธิประโยชน์ กรณีว่างงานใหม่ตามมาตรา 38 ที่ลดลง

สรุป ภาพรวมเศรษฐกิจภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ปี 2566 หดตัวเล็กน้อยจากปีก่อน และฟื้นตัวช้ากว่าที่คาด ตามกำลังซื้อกลุ่มกลาง-ล่างซึ่งเป็นสัดส่วนใหญ่ในภาค จากค่าครองชีพและภาระหนี้ที่ยังอยู่ในระดับสูง เป็นปัจจัยกดดันกำลังซื้อ รวมถึงมาตรการบรรเทาค่าครองชีพที่ปรับลดลง อย่างไรก็ตาม ภัยธรรมชาติทางเศรษฐกิจในพื้นที่จังหวัดท่องเที่ยวยังขยายตัว และกลุ่มลูกค้ารายได้สูงยังมีกำลังซื้อ ทำให้การบริโภคยังฟื้นตัวต่อได้ในบางกลุ่ม

### ภาคอสังหาริมทรัพย์

จากสภาพเศรษฐกิจ ปี 2566 ส่งผลให้ ปัญหาหนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับสูง เพิ่มขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่ยังคงตัว รวมไปถึงมาตรการการปล่อยสินเชื่อที่เข้มงวด ทำให้ต้นทุนความสามารถในการซื้อ และผ่อนชำระอสังหาริมทรัพย์ ถึงแม้รัฐบาลมีมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยลดค่าธรรมเนียมการโอน และค่าจดจำนอง ยังคงทำให้กำลังซื้อลดลง



ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ จังหวัดอุดรธานี ปี 2566 จากข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

### อุปทานที่อยู่อาศัยทั้งหมด (Total Supply)

มีจำนวนบ้านจัดสรรทั้งหมด 1,122 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 4,662 ล้านบาท แบ่งเป็นสัดส่วนของบริษัทมหาชน 55% คิดเป็นมูลค่า 3,186 ล้านบาท และบริษัทจำกัด 45% คิดเป็นมูลค่า 1,476 ล้านบาท

จำแนกตามประเภท ได้แก่ บ้านเดี่ยว 787 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 3,843 ล้านบาท หรือ 69.8% บ้านแฝด 228 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 587 ล้านบาท หรือ 20.2% ทาวน์เฮาส์ 107 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 232 ล้านบาท หรือ 9.5% และอาคารพาณิชย์ 10 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 66 ล้านบาท หรือ 0.5% ตามลำดับ

จำแนกตามระดับราคา ได้แก่ อยู่ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท 37.9% อยู่ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท 25.3% อยู่ในระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาท 18.1% อยู่ในระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาท 12.5% และ อยู่ในระดับราคา 7.51 – 10.00 ล้านบาท 6.2% ตามลำดับ

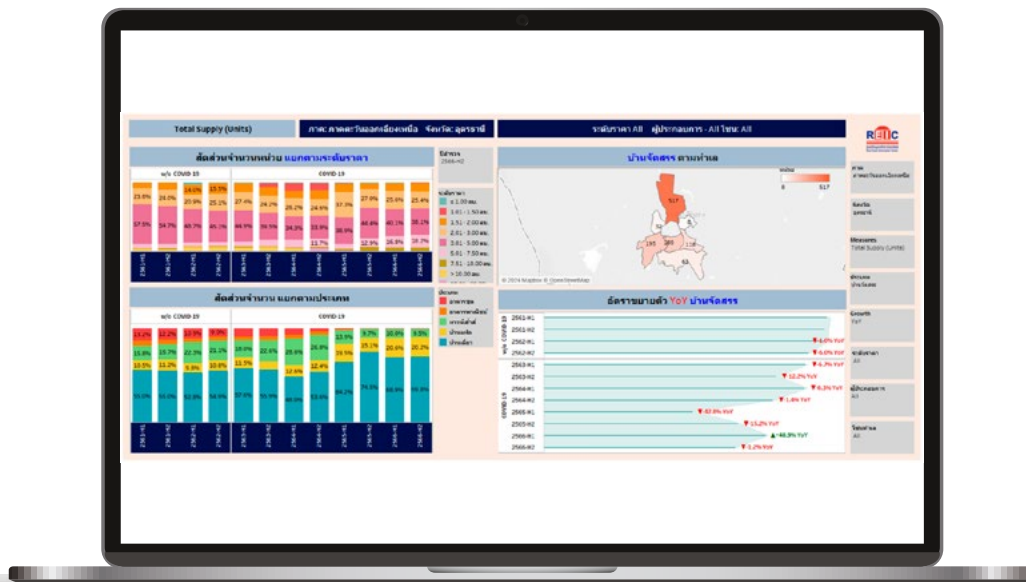


จำแนกตามทำเล แยกตามจำนวนหน่วย ได้แก่ ทางออกหนองคาย 517 หน่วย ทางออกหนองบัวลำภู 195 หน่วย สนามบิน - ประชาสันติ 189 หน่วย หนองขาม 118 หน่วย บ้านจั่น 63 หน่วย บ้านเลื่อม 32 หน่วย และสามพร้าว 8 หน่วย ตามลำดับ

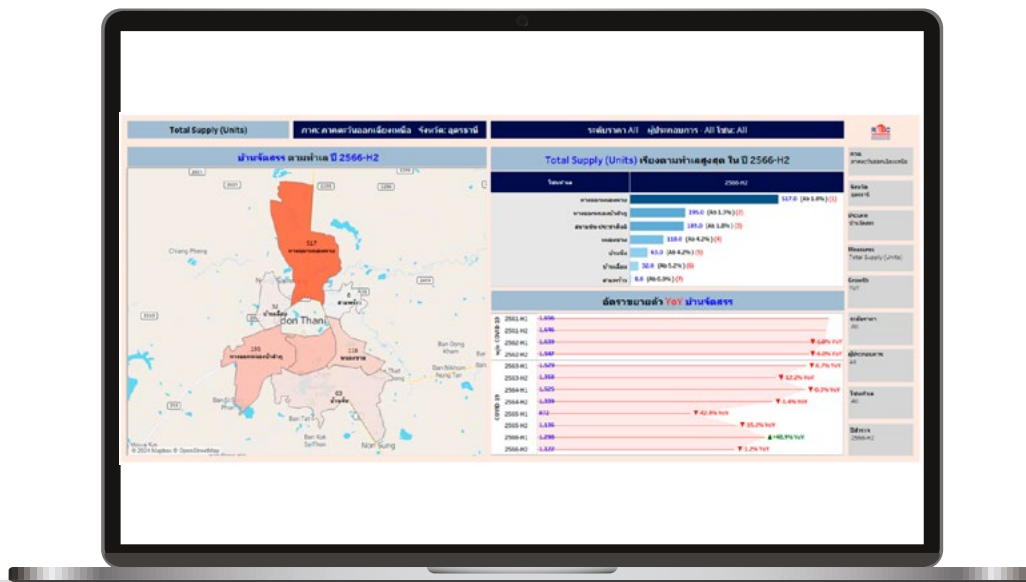
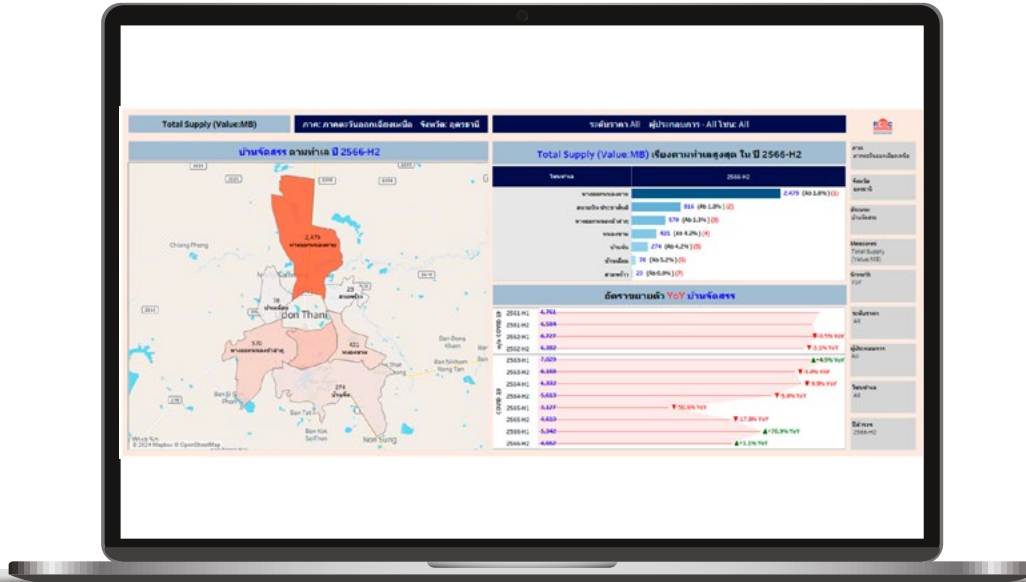
จำแนกตามทำเล แยกตามมูลค่า ได้แก่ ทางออกหนองคาย 2,479 ล้านบาท สนามบิน - ประชาสันติ 816 ล้านบาท ทางออกหนองบัวลำภู 570 ล้านบาท หนองขาม 421 ล้านบาท บ้านจั่น 274 ล้านบาท บ้านเลื่อม 78 ล้านบาท และสามพร้าว 23 ล้านบาท ตามลำดับ







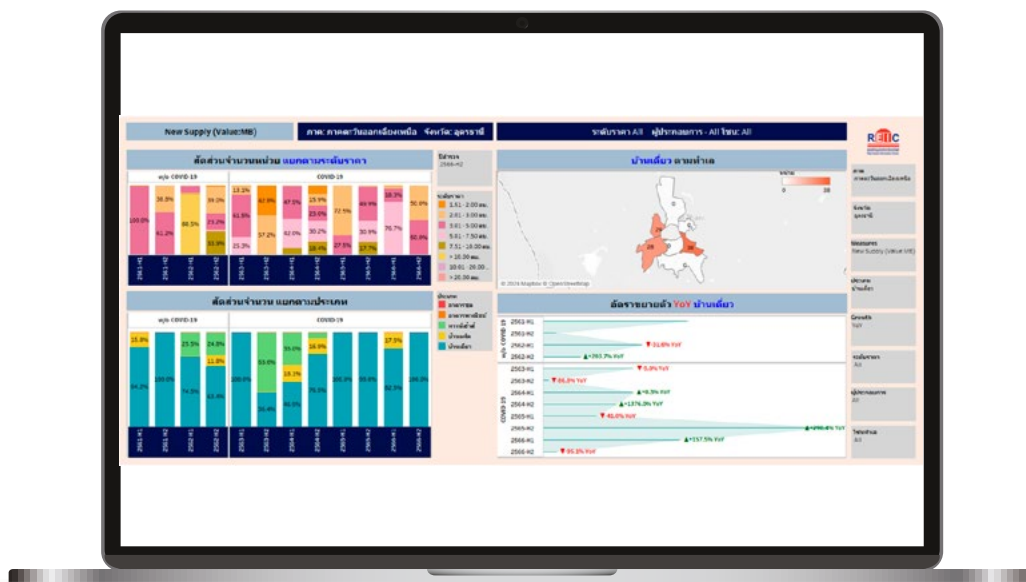




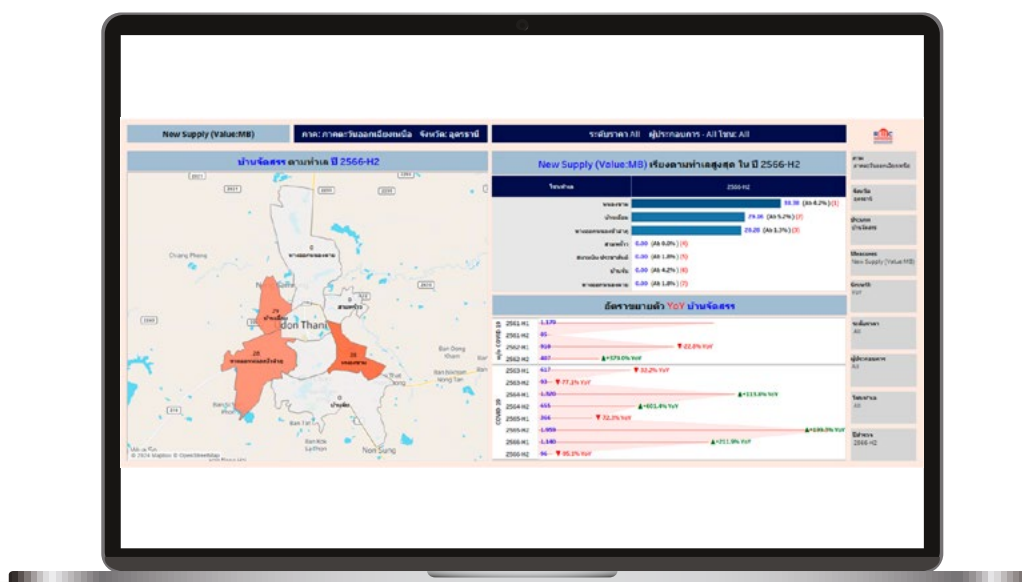
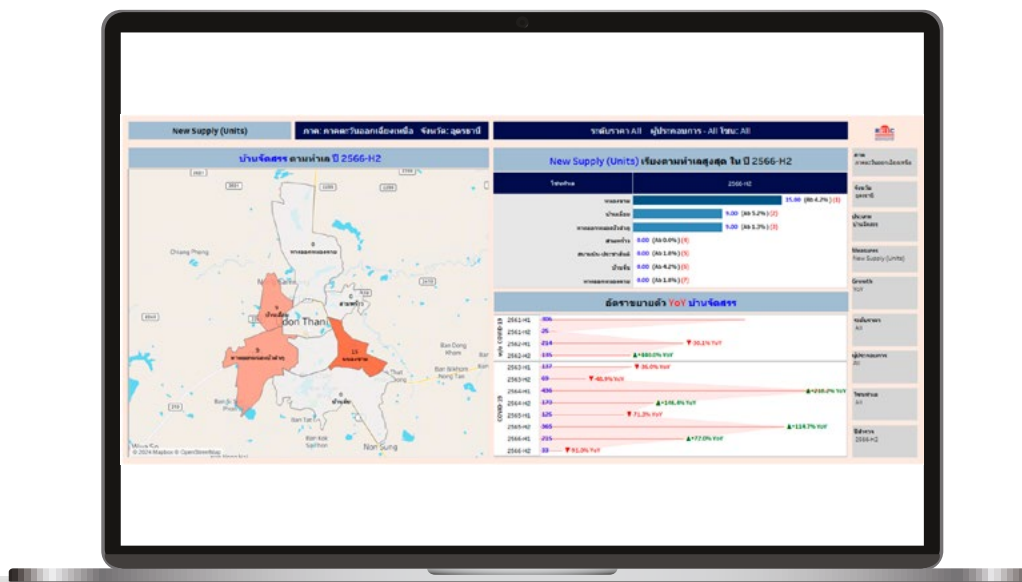


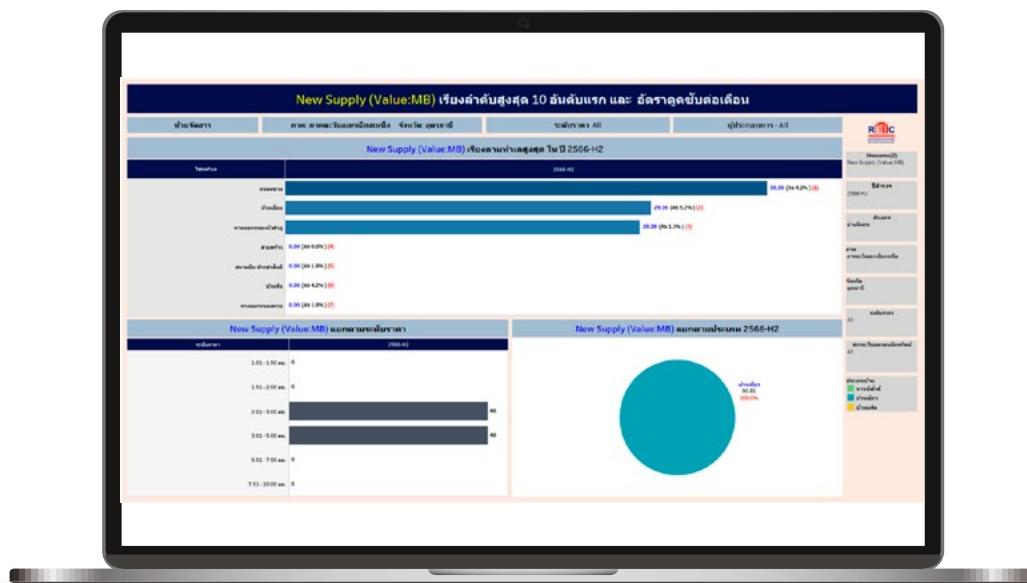
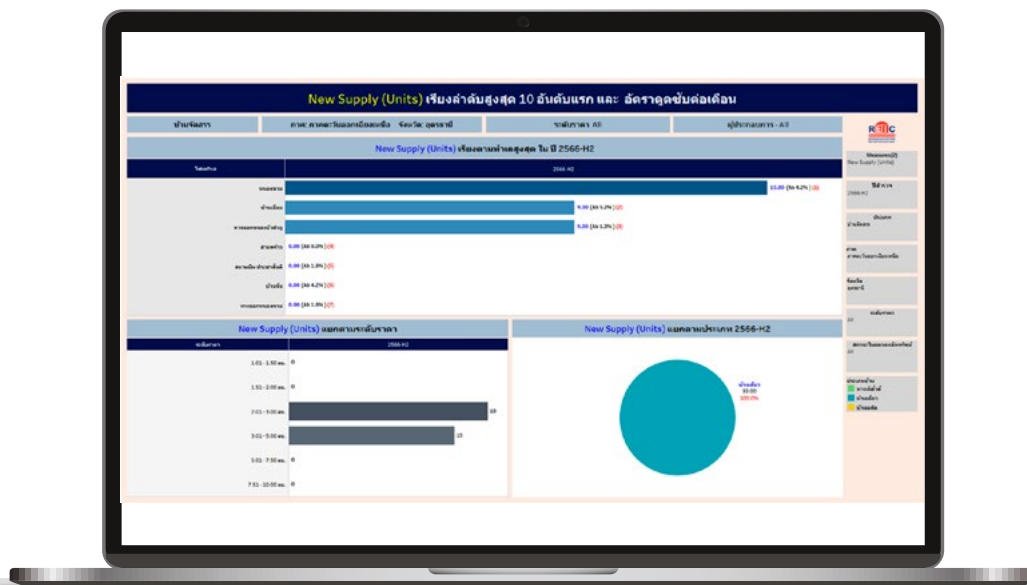
## ที่อยู่อาศัยใหม่เข้าตลาด (NEW SUPPLY)

เนื่องจากปัญหาอุปสรรคในการขออนุญาตจัดสรรกับหน่วยงานราชการของจังหวัดอุดรธานี ทำให้จำนวนหน่วยขายใหม่ในครึ่งปีหลังของปี 2566 มีเพียง 33 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 96 ล้านบาท เป็นของบริษัทจำกัดทั้งหมด เป็นประเภทบ้านเดี่ยว อยู่ในระดับราคาระหว่าง 2.01 – 5.00 ล้านบาท อยู่ในทำเลหนองขาม บ้านเลื่อม และทางออกหนองบัวลำภู









### จำนวนหน่วยขายใหม่ (New Sales)

มีจำนวนบ้านจัดสรรขายใหม่ทั้งหมด 147 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 590 ล้านบาท แบ่งเป็นสัดส่วนขอบริษัทมหาชน 55.1% คิดเป็นมูลค่า 378 ล้านบาท และบริษัทจำกัด 44.9% คิดเป็นมูลค่า 212 ล้านบาท

จำแนกตามประเภท ได้แก่ บ้านเดี่ยว 105 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 468 ล้านบาท หรือ 71.4% บ้านแฝด 31 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 97 ล้านบาท หรือ 21.1% ทาวน์เฮาส์ 11 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 25 ล้านบาท หรือ 7.5% ตามลำดับ

จำแนกตามระดับราคา ได้แก่ อยู่ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท 44.9% อยู่ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท 30.6% อยู่ในระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาท 12.9% อยู่ในระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาท 6.8% อยู่ในระดับราคา 7.51 – 10.00 ล้านบาท 3.4% และอยู่ในระดับราคา 1.01 – 1.50 ล้านบาท 1.36%ตามลำดับ

จำแนกตามทำเล แยกตามจำนวนหน่วย ได้แก่ ทางออกหนองคาย 56 หน่วย หนองขาม 30 หน่วย สนามบิน - ประชาสันติ 20 หน่วย บ้านจั่น 16 หน่วย ทางออกหนองบัวลำภู 15 หน่วย และบ้านเลื่อม 10 หน่วย ตามลำดับ

จำแนกตามทำเล แยกตามมูลค่า ได้แก่ ทางออกหนองคาย 270.1 ล้านบาท หนองขาม 103.9 ล้านบาท สนามบิน - ประชาสันติ 75.0 ล้านบาท บ้านจั่น 71.5 ล้านบาท ทางออกหนองบัวลำภู 43.2 ล้านบาท และบ้านเลื่อม 25.8 ล้านบาท ตามลำดับ



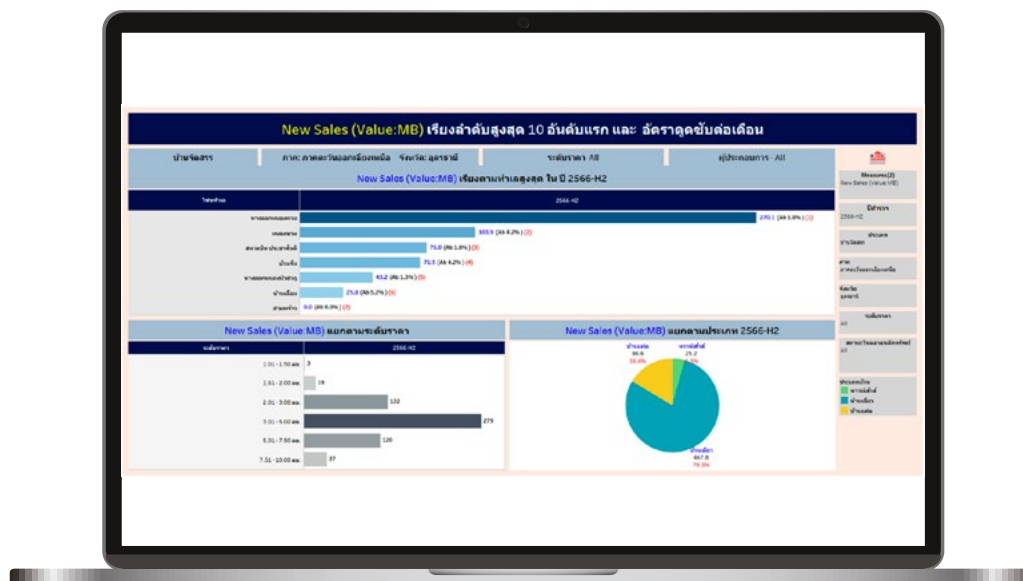
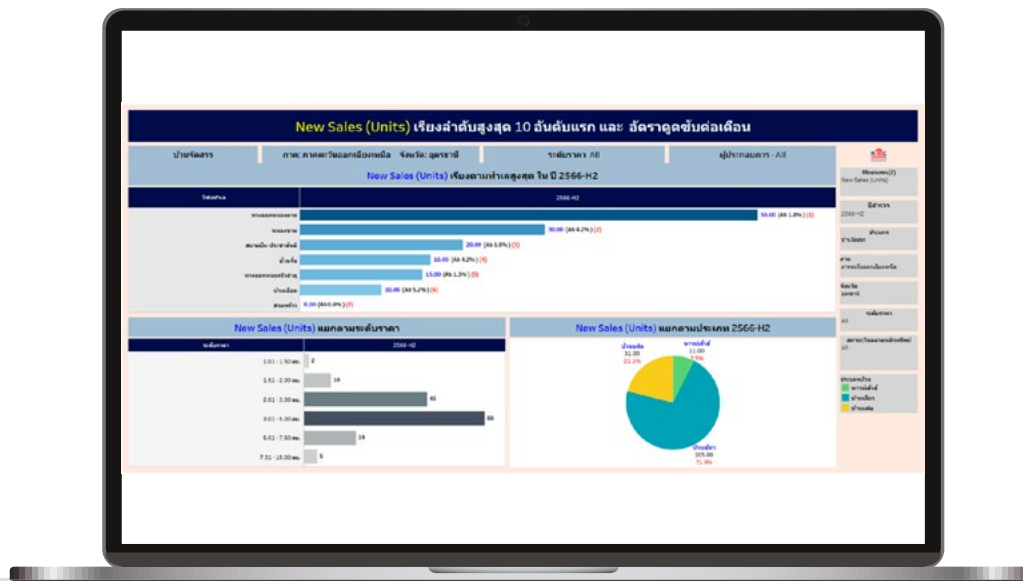












### อัตราดูดซับต่อเดือน (Absorption Rate)

อัตราการดูดซับต่อเดือนบ่งชี้ถึงจำนวนหน่วยที่ขายได้ในระยะเวลาที่กำหนด สามารถเรียงลำดับระดับราคาจากมากไปน้อย ได้ดังนี้ ระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท 2.01 – 3.00 ล้านบาท 5.01 – 7.50 ล้านบาท 1.51 – 2.00 ล้านบาท 7.51 – 10.00 ล้านบาท และ 1.01 – 1.50 ล้านบาท ตามลำดับ



### ที่อยู่อาศัยเหลือขายในตลาด (Remaining Supply)

มีจำนวนบ้านจัดสรรเหลือขายในตลาดทั้งหมด 975 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 4,072 ล้านบาท แบ่งเป็นสัดส่วนของบริษัทมหาชน 55% คิดเป็นมูลค่า 2,808 ล้านบาท และบริษัทจำกัด 45% คิดเป็นมูลค่า 1,264 ล้านบาท

จำแนกตามประเภท ได้แก่ บ้านเดี่ยว 682 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 3,375 ล้านบาท หรือ 69.2% บ้านแฝด 197 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 491 ล้านบาท หรือ 20.0% ทาวน์เฮาส์ 96 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 207 ล้านบาท หรือ 9.7% และอาคารพาณิชย์ 10 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 66 ล้านบาท หรือ 1.5% ตามลำดับ

จำแนกตามระดับราคา ได้แก่ อยู่ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท 37.1% อยู่ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท 24.6% อยู่ในระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาท 18.9% อยู่ในระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาท 12.8% อยู่ในระดับราคา 7.51 – 10.00 ล้านบาท 5.9% ตามลำดับ และอยู่ในระดับราคา 1.01 – 1.50 ล้านบาท 0.1% ตามลำดับ

จำแนกตามทำเล แยกตามจำนวนหน่วย ได้แก่ ทางออกหนองคาย 461 หน่วย ทางออกหนองบัวลำภู 180 หน่วย สนามบิน - ประชาสันติ 169 หน่วย หนองขาม 88 หน่วย บ้านจั่น 47 หน่วย บ้านเลื่อม 22 หน่วย และสามพร้าว 8 หน่วย ตามลำดับ

จำแนกตามทำเล แยกตามมูลค่า ได้แก่ ทางออกหนองคาย 2,209 ล้านบาท ทางออกหนองบัวลำภู 740 ล้านบาท สนามบิน - ประชาสันติ 527 ล้านบาท หนองขาม 317 ล้านบาท บ้านจั่น 203 ล้านบาท บ้านเลื่อม 52 ล้านบาท และสามพร้าว 23 ล้านบาท ตามลำดับ





Lead supply sources			Remaining supply (mths)			new raw materials			End use of raw materials			End uses		
Advanced sources			Average			Production			Production			Production		
2022-01	100%	100%	2022-01	100%	100%	2022-01	100%	100%	2022-01	100%	100%	2022-01	100%	100%
	100%	100%	2022-02	100%	100%	2022-02	100%	100%	2022-02	100%	100%	2022-02	100%	100%
	100%	100%	2022-03	100%	100%	2022-03	100%	100%	2022-03	100%	100%	2022-03	100%	100%
	100%	100%	2022-04	100%	100%	2022-04	100%	100%	2022-04	100%	100%	2022-04	100%	100%
	100%	100%	2022-05	100%	100%	2022-05	100%	100%	2022-05	100%	100%	2022-05	100%	100%
	100%	100%	2022-06	100%	100%	2022-06	100%	100%	2022-06	100%	100%	2022-06	100%	100%
	100%	100%	2022-07	100%	100%	2022-07	100%	100%	2022-07	100%	100%	2022-07	100%	100%
	100%	100%	2022-08	100%	100%	2022-08	100%	100%	2022-08	100%	100%	2022-08	100%	100%
	100%	100%	2022-09	100%	100%	2022-09	100%	100%	2022-09	100%	100%	2022-09	100%	100%
	100%	100%	2022-10	100%	100%	2022-10	100%	100%	2022-10	100%	100%	2022-10	100%	100%
	100%	100%	2022-11	100%	100%	2022-11	100%	100%	2022-11	100%	100%	2022-11	100%	100%
	100%	100%	2022-12	100%	100%	2022-12	100%	100%	2022-12	100%	100%	2022-12	100%	100%
2023-01	100%	100%	2023-01	100%	100%	2023-01	100%	100%	2023-01	100%	100%	2023-01	100%	100%
	100%	100%	2023-02	100%	100%	2023-02	100%	100%	2023-02	100%	100%	2023-02	100%	100%
	100%	100%	2023-03	100%	100%	2023-03	100%	100%	2023-03	100%	100%	2023-03	100%	100%
	100%	100%	2023-04	100%	100%	2023-04	100%	100%	2023-04	100%	100%	2023-04	100%	100%
	100%	100%	2023-05	100%	100%	2023-05	100%	100%	2023-05	100%	100%	2023-05	100%	100%
	100%	100%	2023-06	100%	100%	2023-06	100%	100%	2023-06	100%	100%	2023-06	100%	100%
	100%	100%	2023-07	100%	100%	2023-07	100%	100%	2023-07	100%	100%	2023-07	100%	100%
	100%	100%	2023-08	100%	100%	2023-08	100%	100%	2023-08	100%	100%	2023-08	100%	100%
	100%	100%	2023-09	100%	100%	2023-09	100%	100%	2023-09	100%	100%	2023-09	100%	100%
	100%	100%	2023-10	100%	100%	2023-10	100%	100%	2023-10	100%	100%	2023-10	100%	100%
	100%	100%	2023-11	100%	100%	2023-11	100%	100%	2023-11	100%	100%	2023-11	100%	100%
	100%	100%	2023-12	100%	100%	2023-12	100%	100%	2023-12	100%	100%	2023-12	100%	100%
2024-01	100%	100%	2024-01	100%	100%	2024-01	100%	100%	2024-01	100%	100%	2024-01	100%	100%
	100%	100%	2024-02	100%	100%	2024-02	100%	100%	2024-02	100%	100%	2024-02	100%	100%
	100%	100%	2024-03	100%	100%	2024-03	100%	100%	2024-03	100%	100%	2024-03	100%	100%
	100%	100%	2024-04	100%	100%	2024-04	100%	100%	2024-04	100%	100%	2024-04	100%	100%
	100%	100%	2024-05	100%	100%	2024-05	100%	100%	2024-05	100%	100%	2024-05	100%	100%
	100%	100%	2024-06	100%	100%	2024-06	100%	100%	2024-06	100%	100%	2024-06	100%	100%
	100%	100%	2024-07	100%	100%	2024-07	100%	100%	2024-07	100%	100%	2024-07	100%	100%
	100%	100%	2024-08	100%	100%	2024-08	100%	100%	2024-08	100%	100%	2024-08	100%	100%
	100%	100%	2024-09	100%	100%	2024-09	100%	100%	2024-09	100%	100%	2024-09	100%	100%
	100%	100%	2024-10	100%	100%	2024-10	100%	100%	2024-10	100%	100%	2024-10	100%	100%
	100%	100%	2024-11	100%	100%	2024-11	100%	100%	2024-11	100%	100%	2024-11	100%	100%
	100%	100%	2024-12	100%	100%	2024-12	100%	100%	2024-12	100%	100%	2024-12	100%	100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

<

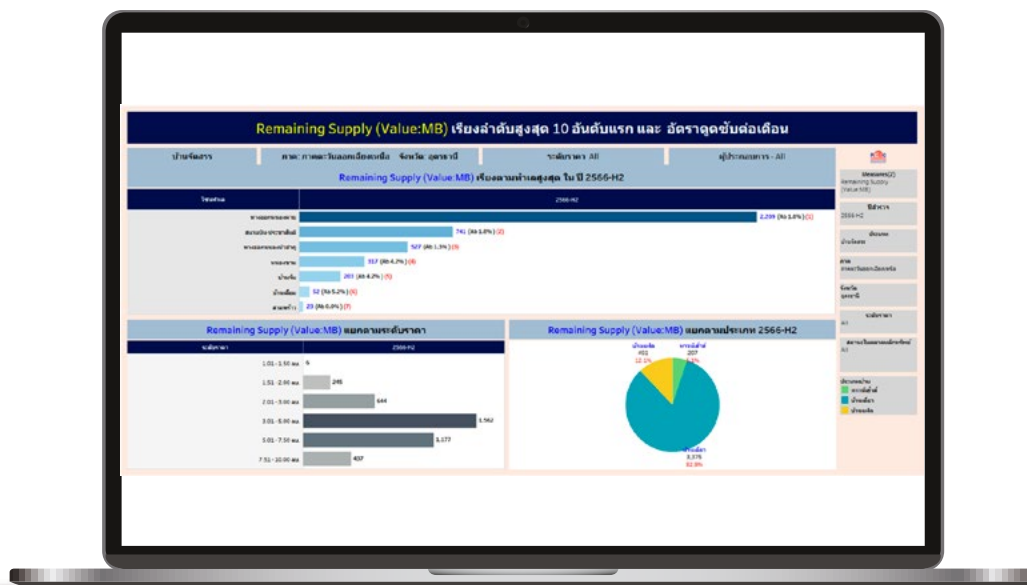
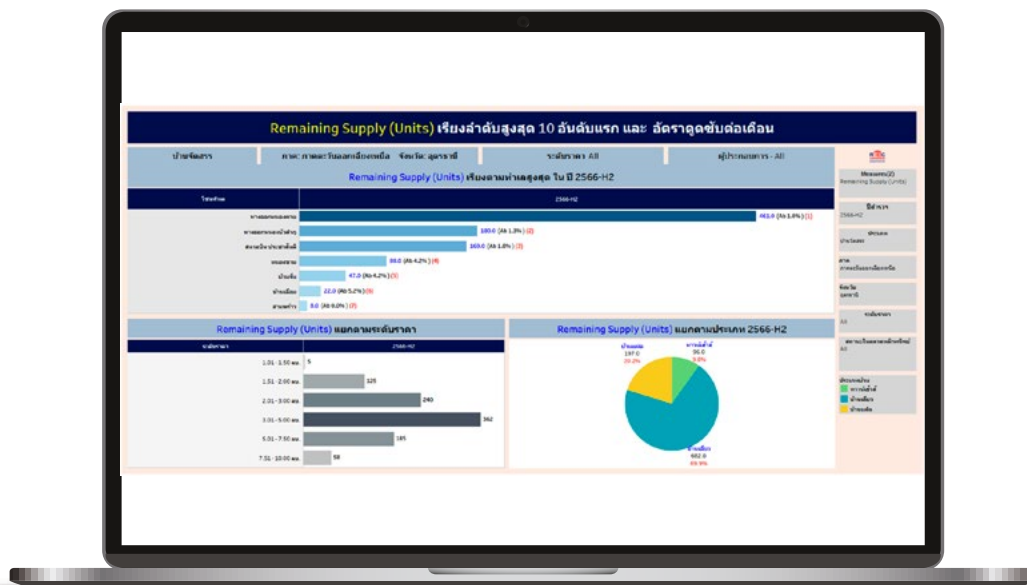
[illegible]











## สรุป

จากข้อมูลของศูนย์ข้อมูลลอจิสติกส์กรมทรัพย์สินทางปัญญา สามารถสรุปได้ว่า ในปี 2566 มีจำนวนหน่วยขายใหม่เพิ่มมากขึ้นกว่าปี 2565 เป็นจำนวน 9.8% ส่งผลให้อัตราการดูดซับดีขึ้นเล็กน้อย คือ จาก 2.1% ในปี 2565 เป็น 2.3% ในปี 2566 แต่ยังคงน้อยกว่าช่วงก่อนโรคระบาดโควิด-19 หากในปี 2567 อัตราการดูดซับยังคงเท่าเดิม ส่งผลให้จำนวนหน่วยขายคงเหลือ ใช้เวลาในการดูดซับเป็นเวลาประมาณ 28 เดือน โดยไม่มีหน่วยขายใหม่เข้ามาเพิ่มในตลาด แสดงถึงสภาพตลาดยังคงทรงตัวต่อไป

## การจัดหาผลิตภัณฑ์ หรือบริการ

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

### การจัดหาที่ดิน

ก่อนเริ่มต้นกระบวนการจัดหาที่ดินหรือทำเลที่ตั้งโครงการนั้น บริษัทฯ จะมีการกำหนดแนวทางเบื้องต้นเพื่อให้สามารถจัดหาที่ดินได้ตรงตามลักษณะที่บริษัทฯ ต้องการ ดังนี้

1. โครงการบ้านแนวราบต้องมีทางเข้าออกติดถนนสายหลัก ในย่านที่กำลังเติบโตเป็นทำเลอยู่อาศัยที่เดินทางสะดวกใกล้ทางด่วน โรงเรียน โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า และ/หรือซูเปอร์มาร์เก็ตชั้นนำ ใช้เวลาเดินทางเข้าเมือง Central Business District (CBD) หรือแหล่งงาน ไม่เกิน 30 นาที โดยโครงการบ้านของบริษัทฯ จัดอยู่ในโครงการจัดสรรขนาดเล็กและขนาดกลางคือประมาณ 20 – 99 หลังต่อโครงการ เพื่อตอบโจทยกลุ่มลูกค้าที่กำลังขยายครอบครัว มีสมาชิกทุกเพศทุกวัย โดยให้ความสำคัญกับทั้ง 3 เจเนอเรชัน และไม่ต้องการอยู่ในโครงการที่มีขนาดใหญ่เกินไป ในขณะที่เดียวกันก็ไม่ประสงค์จะอยู่ในโครงการที่เล็กจนเกินไปเนื่องจากต้องแบกรับค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่สูงเกินความจำเป็น
2. โครงการคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัยต้องเดินทางถึงสถานีรถไฟฟ้าสายหลัก โดยต้องอยู่ในระยะไม่เกิน 500 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า และหากไม่ใกล้จากสถานีรถไฟฟ้าที่เป็นสถานีเชื่อมต่อ (Interchange Station) จะพิจารณาเป็นพิเศษหลังจากผ่านการคัดกรองจากหลักเกณฑ์ข้างต้น บริษัทฯ จะพิจารณาตามระดับราคา ประเภท และลักษณะราคาตามที่โครงการต้องการขาย พร้อมทั้งปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### 2.1 ข้อกำหนดด้านกฎหมาย

ก่อนทำการเลือกซื้อที่ดินนั้นบริษัทฯ จะทำการศึกษาข้อกำหนดต่าง ๆ อันเกี่ยวข้องกับที่ดิน เพื่อตรวจสอบว่าสามารถทำโครงการได้อย่างถูกต้องตามกฎหมายและราบรื่นหรือไม่

#### 2.2 บริบททางกายภาพ

บริษัทฯ เลือกซื้อที่ดินที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี ซึ่งสามารถสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับโครงการและบริษัทฯ ได้ นอกจากนี้ ทำเลที่ดินที่จัดหาก็ต้องมีความสะดวกในการเข้าถึง มีความใกล้กับสถานที่สำคัญและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

#### 2.3 ขนาดแปลงที่ดิน

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

#### 2.4 ทำเลที่ตั้ง และการเข้าถึง

ที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการในกรุงเทพฯ นั้นต้องมีความสะดวกในการเดินทางเข้าสู่ศูนย์กลางเมือง โดยสามารถเดินทางจากที่ดินเข้าสู่ย่าน CBD ของเมืองหรือแหล่งงาน ได้ภายในเวลาประมาณ 30 นาที แต่เนื่องจากโครงการที่พัฒนาในต่างจังหวัด ตั้งอยู่ในจังหวัดอุดรธานีซึ่งยังมีพื้นที่ดินเปล่าค่อนข้างมาก จึงสามารถจัดหาที่ดินที่สามารถเดินทางเข้าสู่ใจกลางเมืองได้ภายในระยะเวลาประมาณ 10 นาทีเท่านั้น



## 2.5 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ จะจัดซื้อแปลงที่ดินที่ล้อมรอบด้วยสิ่งแวดล้อมที่ดี และคุ้มค่าต่อการลงทุนในอนาคต โดยบริษัทฯ ได้คิดค้น และพัฒนาโครงการโดยคำนึงถึงประโยชน์ และความเหมาะสม โดยรูปแบบโครงการที่จะถูกพัฒนาขึ้น ทั้งนี้จะต้องไม่อยู่ติดกับแหล่งเสื่อมโทรม และสถานที่ที่อาจก่อให้เกิดอันตรายต่อลูกค้าผู้ซื้อสินค้าของบริษัทฯ ในการดำเนินการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ของบริษัทฯ หากโครงการใดเข้าเงื่อนไขที่ต้องยื่นขออนุมัติต่อคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ จะมีการว่าจ้างที่ปรึกษาสิ่งแวดล้อมเพื่อดำเนินการจัดเตรียมรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA Report) เพื่อให้สามารถขออนุญาตต่าง ๆ อย่างถูกต้องตามกฎหมายจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม เมื่อเกิดการก่อสร้างเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม อีกทั้งเมื่อเริ่มมีการก่อสร้างได้ควบคุม และตรวจสอบด้านระบบน้ำเสีย โดยน้ำเสียจากแต่ละโครงการจะได้รับการบำบัดก่อนระบายลงบ่อพัก รวมทั้งจัดให้มีการตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งให้ได้มาตรฐานตามกฎหมายกำหนดไว้ก่อนระบายลงสู่สาธารณะ เพื่อไม่ให้มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยมีการติดตามผล และประสานงานกับหน่วยงานราชการอย่างต่อเนื่อง

## 2.6 สภาพตลาด

บริษัทฯ จะเลือกซื้อที่ดินในทำเลที่มีสภาวะตลาดเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ คือมี อุปสงค์ และ อุปทานของกลุ่มเป้าหมายที่เพียงพอ และราคาที่ดินที่เหมาะสมกับการทำโครงการ อีกทั้งยังมีช่องว่างทางการตลาดที่บริษัทฯ เล็งเห็นและสามารถเติมเต็มความต้องการของกลุ่มลูกค้าแบบเฉพาะเจาะจงเข้าไปได้จะพิจารณาเป็นพิเศษ

## 2.7 ความคุ้มค่าทางการเงิน

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

## การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการพิจารณาเลือกพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ จะดำเนินการตามขั้นตอนและกระบวนการในการศึกษาพิจารณาและดำเนินการดังต่อไปนี้

### 1. ขั้นตอนศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study)

บริษัทฯ จะดำเนินการศึกษารวบรวมข้อมูล เช่น ข้อมูลทางกฎหมาย กายภาพ การตลาด และการเงิน โดยละเอียด เพื่อกำหนดลักษณะและประเภทของโครงการที่จะเลือกพัฒนา โดยจะเลือกแนวทางที่เป็นไปได้มากที่สุด และคุ้มค่าการลงทุนที่สุด

### 2. ขั้นตอนคัดเลือกผู้ออกแบบ

บริษัทฯ จะดำเนินการคัดเลือกผู้ออกแบบโดยพิจารณาเลือกผู้ออกแบบที่มีความถนัดตามรูปแบบโครงการและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแต่ละประเภท และต้องมีความน่าเชื่อถือมากพอสมควร หากมีข้อเสี่ยงเป็นที่รู้จักของกลุ่มตลาดจะพิจารณาเป็นพิเศษ โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการระดับ Luxury ทั้งนี้จะพิจารณาประสบการณ์และผลงานที่ผ่านมาเป็นสำคัญประกอบด้วย

และบริษัทฯ กำหนดหลักการออกแบบและการนำเสนอผลิตภัณฑ์ซึ่งไม่ยึดติดกับรูปแบบการทำโครงการแบบเดิม ๆ โดยมุ่งให้แบบบ้านตอบโจทย์ผู้อาศัยอย่างแท้จริง กล่าวคือ เน้นพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ยกตัวอย่างเช่น โครงการแซงค์ รอยัล กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่เพื่อครอบครัวโดยแท้จริง มีพื้นที่ภายในบ้านเพิ่มเติมนอกเหนือจากพื้นที่ใช้สอยหลักที่สามารถรองรับจินตนาการผู้อาศัยได้ตามต้องการ ที่เรียกว่า Freedom Space และมีลิฟท์โดยสารรวมถึงห้องนอนชั้นล่างรองรับครอบครัวผู้สูงอายุ เพื่อตอบโจทย์การอยู่อาศัยในทุก Generation เป็นต้น

### 3. ขั้นตอนพัฒนาแบบโครงการ

บริษัทฯ จะดำเนินการออกแบบโครงการควบคู่ไปกับการทำงานของผู้ออกแบบ มีบุคลากรที่เกี่ยวข้องทำงานก่อสร้างเป็นทีมควบคุมการก่อสร้างหลัก โดยทีมงานก่อสร้างของบริษัทฯ จะเป็นศูนย์กลางในการประสานงานกับทีมออกแบบ ไม่ว่าจะเป็นสถาปนิก ภูมิสถาปนิก ตกแต่งภายใน ผู้รับเหมางานต่าง ๆ บริษัทฯ มีนโยบายจัดซื้อและจัดจ้างวัสดุก่อสร้างบางประเภทเองเพื่อควบคุมต้นทุนการก่อสร้างและ/หรือเพื่อให้มั่นใจว่างานในส่วนนั้น ๆ มีคุณภาพที่ดีที่สุด พร้อมดำเนินการตรวจเช็คข้อบกพร่องต่าง ๆ เพื่อให้ได้รูปแบบโครงการที่เหมาะสมและถูกต้องที่สุด

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

### 4. ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง

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

### 5. ขั้นตอนการจัดหา Supplier

สำหรับการจัดหาวัสดุสำหรับโครงการ บริษัทฯ มีกระบวนการคัดเลือก Supplier ที่เป็นมาตรฐาน มีการประเมินคุณภาพใน 3 ด้าน คือ 1. ด้านคุณภาพ 2. ด้านการบริการ 3. ด้านเวลา เพื่อให้สามารถส่งมอบสินค้าและบริการที่มีคุณภาพสูงสุดให้กับลูกค้าได้อย่างมั่นใจ โดยผ่านกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างที่มีประสิทธิภาพและเป็นธรรมต่อคู่ค้า เพื่อให้ได้ต้นทุนที่เหมาะสมและแข่งขันได้

### 6. ขั้นตอนการจัดหาผู้รับเหมา

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

## 7. ขั้นตอนการก่อสร้าง

บริษัทฯ มีการจัดตั้งทีมสำหรับควบคุมงานก่อสร้างโดยเฉพาะ ซึ่งจะคอยควบคุมการทำงานของผู้รับเหมา เพื่อให้ก่อสร้างได้ แล้วเสร็จตามเวลา มีคุณภาพดี ใช้งบประมาณไม่สิ้นเปลือง และเกิดข้อผิดพลาดน้อยที่สุด โดยจะมีการตกลงด้านการจัดหาวัสดุ ก่อสร้างกับทีมผู้รับเหมาตามความเหมาะสมของวัสดุแต่ละชนิด เพื่อหาแนวทางควบคุมงบประมาณให้อยู่ในเกณฑ์ที่กำหนด

## 8. ขั้นตอนการตรวจเช็คผลงาน

บริษัทฯ มีการจัดตั้งทีมสำหรับตรวจเช็คคุณภาพในทุกขั้นตอนของการทำงานก่อสร้างที่สำคัญรวมถึงคุณภาพก่อนการส่งมอบ เพื่อให้ลูกค้าได้รับโครงการที่มีความสมบูรณ์ที่สุด

## 9. ขั้นตอนการติดตามผลงาน

บริษัทฯ มีการดำเนินการติดตามผลงานหลังส่งมอบ โดยมีการสอบถามความพึงพอใจและข้อเสนอแนะต่าง ๆ จากลูกค้า เพื่อนำคำแนะนำของลูกค้าไปพัฒนาและปรับปรุงให้ดีขึ้นในการพัฒนาโครงการต่อไป

## 10. ขั้นตอนการบริการหลังการขายและ Property Management

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





## ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

### ทรัพย์สินถาวรหลักที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ทรัพย์สินถาวรหลัก ประกอบด้วย ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า อุปกรณ์ เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน ยานพาหนะ และสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง เป็นต้น ซึ่งสามารถแสดงรายละเอียดได้ดังนี้

ประเภท / ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)		ลักษณะกรรมสิทธิ์
	31 ธ.ค. 66	31 ธ.ค. 65	
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	2.60	-	บริษัทย่อยเป็นเจ้าของ
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	1.38	0.14	บริษัทย่อยเป็นเจ้าของ
อุปกรณ์	0.25	0.24	บริษัทย่อยเป็นเจ้าของ
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	3.34	2.78	บริษัทฯ และบริษัทย่อยเป็นเจ้าของ
ยานพาหนะ	1.42	1.26	บริษัทฯ และบริษัทย่อยเป็นเจ้าของ
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	0.23	-	บริษัทย่อยเป็นเจ้าของ
<b>รวม</b>	<b>9.22</b>	<b>4.42</b>	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ประกอบด้วย ซึ่งสามารถแสดงรายละเอียดได้ดังนี้

ประเภท / ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)		ลักษณะกรรมสิทธิ์
	31 ธ.ค. 66	31 ธ.ค. 65	
โปรแกรมสำเร็จรูป	0.15	0.16	บริษัทฯ และบริษัทย่อยเป็นเจ้าของ
<b>รวม</b>	<b>0.15</b>	<b>0.16</b>	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คงเหลือสุทธิตามบัญชีในโครงการเพื่อขาย ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่โครงการ (ตร.ว.)	รูปแบบโครงการ	ต้นทุนตามบัญชีสุทธิ* (ล้านบาท)	กรรมสิทธิ์ที่ดิน	ภาระผูกพัน
1.	โครงการ แซงค์ รอยัล กรุงเทพกรีฑา	ช. ประชาร่วมใจ แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร	11,400.80	โครงการบ้าน จัดสรร	771.62	A5	จำนอง เป็นหลัก ประกัน
2.	โครงการวนา ราชพฤกษ์- เวสต์วิลล์	ต.มหาสวัสดิ์ อ.บางกรวย จ.นนทบุรี	7,006.10	โครงการบ้าน จัดสรร	595.94	AFD	จำนอง เป็นหลัก ประกัน
3.	โครงการใน อนาคตเพื่อขาย	ต.บางแก้ว อ.บางพลี (พระโขนง) จ.สมุทรปราการ	5,779.00	N/A	434.29	AFD	จำนอง เป็นหลัก ประกัน
4.	โครงการใน อนาคตเพื่อขาย	ช. ประชาร่วมใจ แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร	4,926.00	N/A	1.65	AFD	ไม่มี
5.	โครงการใน อนาคตเพื่อขาย	ต.ไทรมา อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	8,170.80	N/A	1.36	AFD	ไม่มี
6.	โครงการใน อนาคตเพื่อขาย	ต.หมากแข้ง อ.เมือง อุดรธานี จังหวัด อุดรธานี	40,341.10	N/A	196.51	RCY	จำนอง เป็นหลัก ประกัน
7.	โครงการบ้าน ระชาสันติ	ซอยประชาสันติ ตำบลหนองบอน กว้าง อำเภอเมือง อุดรธานี	6,097.60	N/A	90.93	RCY	จำนอง เป็นหลัก ประกัน
8.	โครงการบ้าน เอ็กมัตรา อุดรธานี	หมู่ที่ 3 ตำบลหนอง บอนกว้าง อำเภอ เมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี	13,705.50	โครงการบ้าน จัดสรร	57.02	RCY	จำนอง เป็นหลัก ประกัน
9.	ต้นสน วัน เรสซิ เดนซ์	ช.ต้นสน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน	385.30	อาคารชุดพัก อาศัย	873.52	TONSON	ไม่มี
<b>รวม</b>					<b>3,022.62</b>		

หมายเหตุ: \* ข้อมูลตามงบการเงินเฉพาะของแต่ละบริษัทสำหรับรอบปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

\*\* มูลค่าทรัพย์สินประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ตามสภาพปัจจุบัน

## นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น โดยมีนโยบายลงทุนในบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง (Holding Company) ปัจจุบันมีบริษัทย่อย 3 แห่ง คือ บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“AFD”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก และบริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด (“RCY”) และบริษัท เอไฟว์ ดีไซน์ จำกัด ประกอบกิจการรับเหมาก่อสร้าง ออกแบบ และ ตกแต่งภายใน นอกจากนี้ ยังมีกิจการร่วมค้าอีก 1 แห่ง คือ บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“TONSON”) ซึ่งทั้ง 3 บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โดยบริษัทฯ มีนโยบายลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม เพื่อเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมการเติบโตของบริษัทฯ และมีการกำกับดูแล โดยมอบหมายให้ผู้บริหารจากบริษัทฯ เข้าไปดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ และกรรมการ ในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ทำให้บริษัทฯ ได้มีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบาย รับทราบข้อมูลและติดตามผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งหากมีการดำเนินธุรกิจใดที่อาจส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญจะต้องผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ก่อน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ดังนี้

### ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อย (ทางตรงและทางอ้อม)

ชื่อบริษัทภาษาไทย	: บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ชื่อบริษัทภาษาอังกฤษ	: Asset Five Development Company Limited
ชื่อย่อ	: AFD
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105556142482
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 199 อาคารเอส โอเอซิส ชั้น 12 ห้องเลขที่ 1210, 1211, 1212 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
โทรศัพท์	: 02-026-3512
โทรสาร	: 02-026-3513
ทุนจดทะเบียน	: 300,000,000.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	: 300,000,000.00 บาท
แบ่งเป็นหุ้นสามัญ	: 30,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: หุ้นละ 10.00 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท	: จำนวน 29,999,998 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99



ชื่อบริษัทภาษาไทย	: บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด
ชื่อบริษัทภาษาอังกฤษ	: Rachaya Real Estate Company Limited
ชื่อย่อ	: RCY
เลขทะเบียนบริษัท	: 0415558001794
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 99/99 ถนนพรหมประกาย ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี 41000
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ
โทรศัพท์	: 042-329-398
โทรสาร	: - ไม่มี -
ทุนจดทะเบียน	: 112,000,000.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	: 112,000,000.00 บาท
แบ่งเป็นหุ้นสามัญ	: 1,120,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: หุ้นละ 100.00 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	: จำนวน 1,119,889 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99

ชื่อบริษัทภาษาไทย	: บริษัท เอโฟว ดีไซน์ จำกัด
ชื่อบริษัทภาษาอังกฤษ	: A5 Design Company Limited
ชื่อย่อ	: A5D
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105566131025
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 199 อาคารเอส โอเอซิส ชั้น 12 ห้องเลขที่ 1210, 1211, 1212 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: รับเหมาก่อสร้าง ออกแบบ และ ตกแต่งภายใน
โทรศัพท์	: 02-026-3512
โทรสาร	: 02-026-3513
ทุนจดทะเบียน	: 5,000,000.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	: 5,000,000.00 บาท
แบ่งเป็นหุ้นสามัญ	: 500,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: หุ้นละ 10.00 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท	: จำนวน 499,998 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99

## ข้อมูลทั่วไปของกิจการร่วมค้า

ชื่อบริษัทภาษาไทย	: บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ชื่อบริษัทภาษาอังกฤษ	: Tonson Development Company Limited
ชื่อย่อ	: TONSON
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105561060391
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 199 อาคารเอส โอเอซิส ชั้นที่ 12 ห้องเลขที่ 1210, 1211, 1212 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวสูง
โทรศัพท์	: 02-026-3512
โทรสาร	: 02-026-3513
ทุนจดทะเบียน	: 310,000,000.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	: 310,000,000.00 บาท
แบ่งเป็นหุ้นสามัญ	: 3,100,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: หุ้นละ 100.00 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท	: จำนวน 1,472,500 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 47.50

สถานะการขยาย และการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

โครงการ	พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน-ตรว.)	การขาย						การโอนกรรมสิทธิ์							
		จำนวนยูนิต ทั้งหมด		จำนวนยูนิต ขายแล้ว		จำนวนยูนิต เหลือขาย		ร้อยละ ความคืบ หน้าการ ขาย	เดือน / ปี ที่โอน กรรมการ สิทธิ์ หรือ คาดว่าจะ โอน กรรมสิทธิ์	จำนวนยูนิต ที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนยูนิต รอโอนกรรมสิทธิ์			
										หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท		
		หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท										
Completed Projects															
วนา เรสซิเดนซ์	19-3-53.3					69	2,051.94	69	2,051.94	0	-	100%	Mar-19	69	2,051.94
ไวโอแคเรีย	0-3-78	125	295.00	125	295.00	0	-	100%	Jan-16	125	295.00	0	-		
ไวโอแคเรีย 2	0-3-10	122	215.00	122	215.00	0	-	100%	May-16	122	215.00	0	-		
บ้านรชยา บ้านช้าง	17-2-18.2	90	243	90	243	0	0	100%	Dec-16	90	243	0	-		
บ้านรชยา บ้านช้าง 2	33-1-49	161	488	161	488	0	0	100%	Oct-18	161	488	0	-		
บ้านรชยา วงแหวน-นาดี	20-0-10.4	89	255	89	255	0	0	100%	Oct-20	89	255	0	-		
บ้านรชยา ไพรวด์ ลีฟวิ่ง นาดี	1-1-34.9	8	24	8	24	0	0	100%	Nov-21	8	24	0	-		
On Going Projects															
แซงค์ รอยัล กรุงเทพทรีก้า	28-2-15	46	3,500.00	40	2,909.76	6	590.24	87%	Mar-23	18	1,293.63	28	2,206.37		
ต้นสน วัน เรสซิเดนซ์	0-3-85.3	80	2,907.00	71	2,369.77	9	537.23	89%	Apr-23	50	1,708.89	30	1,198.11		
บ้านรชยา ประชาสันติ	15-0-97.6	71	262	27	96.77	44	165	38%	Mar-23	21	72.77	6	24		
เอกมรินทร์	34-1-5.5	97	382	31	106.33	66	276	32%	Feb-23	30	102.88	1	279.02		



## (6) โครงการในอนาคต

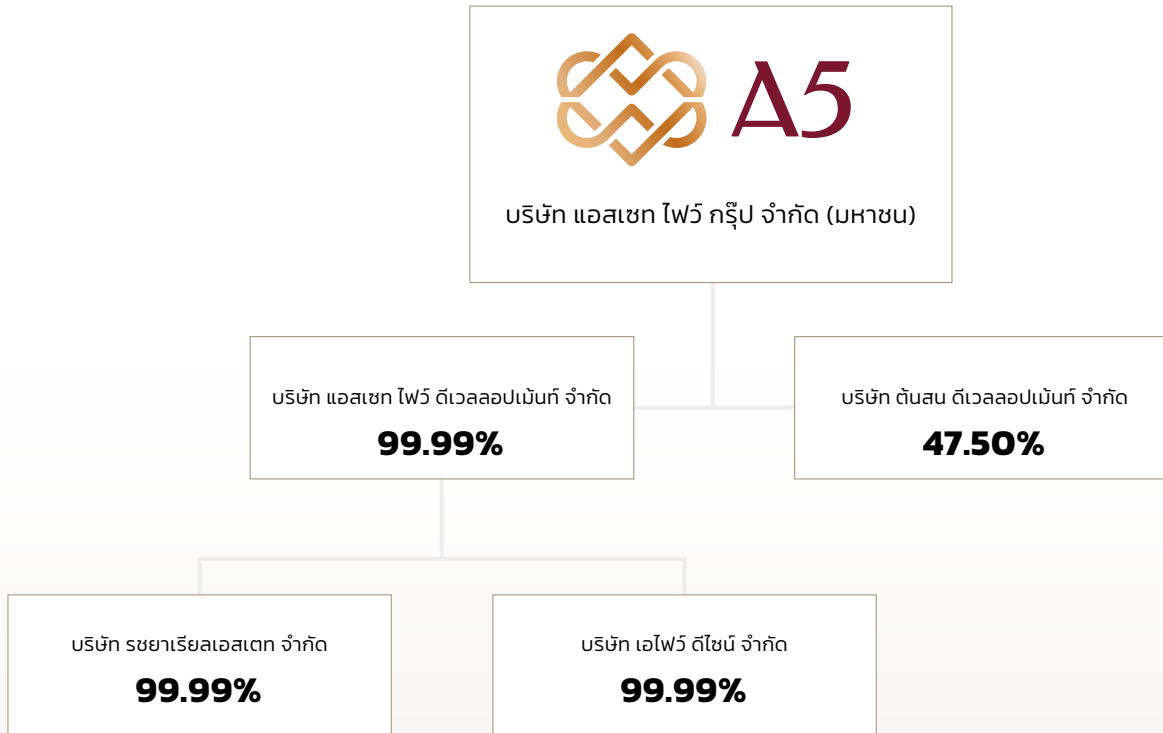
ในปี 2567 บริษัทฯ มีแผนการเปิดโครงการใหม่จำนวน 1 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 1,650.00 ล้านบาท (ทั้งนี้ข้อมูลอาจมีการปรับเปลี่ยนได้ตามสถานการณ์ทางการตลาด) ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

เจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้ดำเนินการ	ประเภทโครงการ	สถานที่ตั้ง	ระยะเวลาเปิดโครงการ	มูลค่าโครงการ	ความคืบหน้า
Asset Five Development	หมู่บ้านจัดสรร	ถ.บางนา-ตราด	หกเดือนหลังของปี	1,650.00	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

## (7) จุดแข็ง/จุดอ่อนโดยรวมของบริษัทฯ

จุดแข็ง	จุดอ่อน
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. บริษัทฯ มีความสามารถในการหาช่องว่างทางการตลาดในแต่ละทำเลอย่างแม่นยำ จึงทำให้มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจนในแต่ละโครงการ และยังสามารถพัฒนาโครงการที่มีรูปแบบแตกต่างและตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้อย่างแท้จริง</li> <li>2. บริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญด้านการพัฒนาผลิตภัณฑ์ ทำให้โครงการที่บริษัทฯ ทำการพัฒนาขึ้นนั้นมีความแตกต่างและโดดเด่นอย่างชัดเจน</li> <li>3. ทีมงานของบริษัทฯ ประกอบด้วยทั้งคนรุ่นใหม่ ที่มีความคิดสร้างสรรค์และผู้บริหารที่มีความชำนาญและมีประสบการณ์ในแวดวงธุรกิจนี้มาอย่างยาวนาน ทำให้ผสมผสานเป็นทีมงานที่มีคุณภาพ ที่สามารถเข้าใจความต้องการของตลาดในหลายแง่มุม และนำไอเดียต่างๆ มาลงมือพัฒนาเป็นโครงการที่ดีที่สุด</li> <li>4. บริษัทฯ มีการทำงานโดยใช้ระบบสลิน ทำให้สามารถปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงได้อย่างรวดเร็ว การทำงานมีความยืดหยุ่นรวมถึงมีการพัฒนากระบวนการทำงานอย่างต่อเนื่องและเป็นระบบ</li> <li>5. บริษัทฯ มีมาตรฐานการบริการหลังการขาย และการดูแลลูกค้าที่เหนือระดับ โดย เปรียบเสมือนลูกค้าคือคนในครอบครัว ทำให้ลูกค้ารู้สึกผูกพันกับโครงการ และเกิดการบอกต่อความประทับใจนี้ให้กับคนที่รู้จัก ทำให้บริษัทฯ มีฐานลูกค้ามากขึ้นและนำไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืน</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. บริษัทฯ และชื่อโครงการของบริษัทฯ ยังไม่เป็นที่รู้จักในวงกว้าง จึงไม่สามารถแข่งขันอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดในระดับตลาดที่ครอบคลุมทุกกลุ่มลูกค้า (Mass Market Segment) ซึ่งเป็นตลาดที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย ณ ปัจจุบันได้</li> <li>2. ต้นทุนในการพัฒนาโครงการต่างๆ เช่น ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนทางการเงิน ยังสูงกว่าผู้ประกอบการรายใหญ่ ที่มี Economy of scale และมีอำนาจการต่อรองที่สูงกว่า</li> </ol>

## โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท (31 ธันวาคม 2566)



บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทฯ บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงของบริษัทฯ

- ไม่มี -

ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

- ไม่มี -

## ผู้ถือหุ้น

(1) รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ จำนวนหุ้น และสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ 10 อันดับแรก (อ้างอิงจากสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือหุ้นล่าสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	นายศุภโชค ปัญจทรัพย์	480,871,155	39.76
2.	นายทวีรัช ปรุงพัฒนสกุล	276,690,000	22.88
3.	UBS AG SINGAPORE BRANCH*	95,930,230	7.93
4.	นายโชติกร ปัญจทรัพย์	60,500,000	5.00
5.	นางไกวชัน ปัญจทรัพย์**	50,934,367	4.21
6.	นายธีรธร ธาราไชย	49,528,000	4.10
7.	นายยงเกียรติ ศิริวงนางกูร	37,950,053	3.14
8.	นายสาโรจน์ อัครพรชัย	35,350,000	2.92
9.	นายเทอดศักดิ์ เชิดชูอำไพ	11,100,000	0.92
10.	นางกาญจนา เหลารัตนนา	6,932,200	0.57
รวม		1,100,546,005	91.43

หมายเหตุ: \*รวมจำนวนหุ้นที่ถือในนาม UBS AG SINGAPORE BRANCH จำนวน 95,930,230 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 7.93 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด

\*\* บุคคลตามมาตรา 258 ของนายศุภโชค ปัญจทรัพย์

(2) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารจัดการของกลุ่มบริษัทฯ

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
กลุ่มนายศุภโชค ปัญจทรัพย์			
1.	นายศุภโชค ปัญจทรัพย์	480,871,155	39.76
3.	นายโชติกร ปัญจทรัพย์	60,500,000	5.00
2.	นางไกวชัน ปัญจทรัพย์	50,934,367	4.21
รวม		592,305,522	48.97

(3) ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ (Shareholders' agreement)

- ไม่มี -



## จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 725,630,768.50 บาท เรียกชำระแล้ว 604,692,307.50 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,209,384,615 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

## การออกหลักทรัพย์อื่น หุ้นกู้

ชื่อหุ้นกู้	วันที่ออกหุ้นกู้	อายุ หุ้นกู้	ดอกเบี้ย ต่อปี	วันครบ กำหนดไถ่ถอน	มูลค่า ณ วันออกหุ้นกู้ (ล้านบาท)
หุ้นกู้ของบริษัท แอสเซท โฟว กะป๊อ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน (AFIVE248A)	24 สิงหาคม 2565	2 ปี	7.00%	24 สิงหาคม 2567 หรือ ไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	484
หุ้นกู้ของบริษัท แอสเซท โฟว กะป๊อ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน (AFIVE25NA)	3 พฤศจิกายน 2566	2 ปี	7.00%	3 พฤศจิกายน 2568 หรือ ไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	227

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีสิทธิในการไถ่ถอนหรือชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วน ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้

## การออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แอสเซท โฟว กะป๊อ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 (A5-W2) (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W2”)

มติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566 ได้อนุมัติการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แอสเซท โฟว กะป๊อ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 (A5-W2) (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W2”) จำนวนไม่เกิน 120,938,461 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights offering) โดยไม่คิดมูลค่า มีอายุ 12 เดือน (1 ปี) ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

สรุปสาระสำคัญของการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน  
ของ บริษัท แอสเซท โฟว กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 (A5-W2)

ผู้ออก	บริษัท แอสเซท โฟว กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)
ชื่อ	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แอสเซท โฟว กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 (A5-W2) (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W2”)
ชนิด	ระบุชื่อผู้ถือและสามารถโอนเปลี่ยนมือได้
วิธีการจัดสรร	ออกและจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) (ภายหลังจากที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันศุกร์ที่ 28 เมษายน 2566) โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราการจัดสรร 10 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W2 โดยบริษัทฯ จะออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W2 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่มีรายชื่อในวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับจัดสรร ใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W2 ในวันที่ 14 มีนาคม 2566 ในการคำนวณสิทธิของผู้ถือหุ้นแต่ละรายที่จะได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W2 หากเกิดเศษจากการคำนวณตามอัตราการจัดสรรแล้ว ให้ปัดเศษนั้นทิ้ง เช่น ผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้น จำนวน 37 หุ้น เมื่อคำนวณตามอัตราส่วนที่จะได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิแล้วจะได้ เท่ากับ 3.70 (37 หารด้วย 10) ในกรณีนี้ บริษัทฯ จะปัดเศษ 0.70 ทิ้ง โดยผู้ถือหุ้นจะได้รับจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W2 จำนวน 3 หน่วย
จำนวนที่ออก	ไม่เกิน 120,938,461 หน่วย หมายเหตุ: จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W2 ที่บริษัทฯ จะออกได้สูงสุดไม่เกิน 120,938,461 หน่วย คำนวณมาจากจำนวนหุ้นสูงสุดที่อาจจะมีการออกและจำหน่ายของบริษัทฯ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W2 หารด้วยอัตราการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่ 10 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W2 ณ วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566 (วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เสนอวาระเรื่องการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W2 ต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566) บริษัทฯ มีหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจำนวน 1,209,384,615 หุ้น
ราคาต่อหน่วย	0 บาท (ไม่คิดมูลค่า)
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W2 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น เว้นแต่กรณีที่มีการปรับ อัตราการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ
ราคาการใช้สิทธิ	5.00 บาทต่อหุ้น เว้นแต่กรณีที่มีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ
วันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	วันที่จะกำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหารมอบหมาย
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	12 เดือน นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W2 ทั้งนี้ ภายหลังจากการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ บริษัทฯ จะไม่ขยายอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W2

<b>ระยะเวลาการใช้สิทธิและกำหนดการใช้สิทธิ</b>	<p>ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W2 สามารถใช้สิทธิทั้งจำนวนได้ทุกวันทำการสุดท้ายของเดือน มีนาคม เดือนมิถุนายน เดือนกันยายน หรือเดือนธันวาคม (แล้วแต่กรณี) ของแต่ละปีปฏิทิน ภายหลังจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ (<b>"วันใช้สิทธิ"</b>) โดยวันกำหนดวันใช้สิทธิครั้งแรกจะตรงกับวันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคม หรือเดือนมิถุนายน หรือเดือนกันยายน หรือเดือนธันวาคม (แล้วแต่กรณี) ภายหลังจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิฯ (<b>"วันใช้สิทธิครั้งแรก"</b>) และวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายจะตรงกับวันที่ครบกำหนดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ (<b>"วันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย"</b>)</p> <p>ในกรณีที่วันใช้สิทธิดังกล่าวตรงกับวันหยุดทำการของบริษัทฯ ให้เลื่อนวันใช้สิทธิเป็นวันทำการถัดไป เว้นแต่เป็นการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย ให้เลื่อนเป็นวันทำการก่อนหน้า</p>
<b>ระยะเวลาการแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิ</b>	<p>ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิซึ่งประสงค์จะใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จะต้องแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W2 ระหว่าง เวลา 8.30 ถึง 15.30 น. ภายในระยะเวลา 5 วันทำการก่อนวันกำหนดการใช้สิทธิในแต่ละครั้ง ยกเว้นการแสดงความจำนงในการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย ให้แสดงความจำนงในการใช้สิทธิ ระหว่างเวลา 8.30 ถึง 15.30 น. ภายในระยะเวลา 15 วันก่อนวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย</p>
<b>การไม่สามารถยกเลิกการแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิ</b>	<p>เมื่อผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W2 ได้แจ้งความจำนงในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W2 แล้ว ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W2 จะไม่สามารถยกเลิกการแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิดังกล่าวได้อีกต่อไป</p>
<b>จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับ</b>	<p>จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W2 ไม่เกิน 120,938,461 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เมื่อรวมกับจำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3 (A5-W3) จำนวน 120,938,461 หุ้น ที่ออกพร้อมกันในครั้งนี้ คิดเป็นสัดส่วนหุ้นรองรับต่อจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 20.00</p> <p>วิธีการคำนวณสัดส่วนหุ้นรองรับ :</p> $= \frac{\text{หุ้นรองรับสำหรับ A5-W2} + \text{หุ้นรองรับสำหรับ A5-W3}}{\text{หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ}}$ $= \frac{120,938,461 + 120,938,461}{1,209,384,615}$ $= \text{ร้อยละ 20.00}$
<b>นายทะเบียนของใบสำคัญแสดงสิทธิ</b>	<p>บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือผู้ที่ได้รับแต่งตั้งโดยชอบให้ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนของใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W2 แทน</p>
<b>ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ</b>	<p>บริษัทฯ จะนำใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W2 เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (MAI)</p>
<b>ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ</b>	<p>บริษัทฯ จะนำหุ้นสามัญที่ออกเนื่องจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W2 เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (MAI)</p>



## ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น

ในการพิจารณาผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะพิจารณาผลกระทบแบ่งเป็น 4 กรณี ดังนี้

กรณีที่ 1 กรณีการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิฯ A5-W2 และใบสำคัญแสดงสิทธิฯ A5-W3 โดยผู้ถือหุ้นเดิมเป็นผู้ใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ทั้งจำนวน

กรณีที่ 2 กรณีการออกและจัดสรรเพียงใบสำคัญแสดงสิทธิฯ A5-W2 โดยบุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ถือหุ้นเดิมเป็นผู้ใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ทั้งจำนวน

กรณีที่ 3 กรณีการออกและจัดสรรเพียงใบสำคัญแสดงสิทธิฯ A5-W3 โดยบุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ถือหุ้นเดิมเป็นผู้ใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ทั้งจำนวน

กรณีที่ 4 กรณีการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิฯ A5-W2 และใบสำคัญแสดงสิทธิฯ A5-W3 โดยบุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ถือหุ้นเดิมเป็นผู้ใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ทั้งจำนวน

### 1. การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution)

สูตรการคำนวณ

$$\text{Control Dilution} = Q_w / (Q_o + Q_w)$$

$Q_o$  = จำนวนหุ้นสามัญที่มีอยู่เดิมเท่ากับ 1,209,384,615 หุ้น ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัทที่มีมติให้ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิฯ A5-W2 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566

$Q_w$  = จำนวนหุ้นสามัญใหม่ที่เพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ A5-W2 และ/หรือ ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ A5-W3 โดยในแต่ละกรณีได้แก่

- กรณีที่ 2 :  $Q_w2 = 120,938,461$  หุ้น ซึ่งเป็นจำนวนหุ้นสามัญที่เพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ A5-W2 ทั้งจำนวน

- กรณีที่ 3 :  $Q_w3 = 120,938,461$  หุ้น ซึ่งเป็นจำนวนหุ้นสามัญที่เพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ A5-W3 ทั้งจำนวน

- กรณีที่ 4 :  $Q_w4 = 241,876,922$  หุ้น ซึ่งเป็นจำนวนหุ้นสามัญที่เพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ A5-W2 และใบสำคัญแสดงสิทธิฯ A5-W3 ทั้งจำนวน

ดังนั้น

กรณีที่ 1 : Control Dilution เท่ากับศูนย์

กรณีที่ 2 : Control Dilution เท่ากับร้อยละ 9.09

กรณีที่ 3 : Control Dilution เท่ากับร้อยละ 9.09

กรณีที่ 4 : Control Dilution เท่ากับร้อยละ 8.33

### 2. ผลกระทบด้านการลดลงของราคา (Price Dilution)

สูตรการคำนวณ :

$\text{Price Dilution} = (\text{ราคาก่อนการเสนอขาย} - \text{ราคาตลาดหลังการเสนอขาย}) / \text{ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย}$

$$\text{Price Dilution} = (P_o - P_n) / P_o$$

$P_o = 3.95$  บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคาปิดตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในช่วงเวลา 15 วันทำการก่อน (แต่ไม่รวม) วันประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566 (ตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2566 - 24 กุมภาพันธ์ 2566)

$P_n$  = ราคาเฉลี่ยต่อหุ้นทั้งหมดภายหลังการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ A5-W2 และ/หรือ ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ A5-W3 โดยในแต่ละกรณีได้แก่

- กรณีที่ 1 และ 4:  $(P_o \times Q_o) + (\text{ราคาการใช้สิทธิของ A5-W2} \times 120,938,461 \text{ หุ้น}) + (\text{ราคาการใช้สิทธิของ A5-W3} \times 120,938,461 \text{ หุ้น}) / (Q_o + 241,876,922 \text{ หุ้น})$  ซึ่งเท่ากับ 4.40 บาทต่อหุ้น

- กรณีที่ 2 :  $(P_o \times Q_o) + (\text{ราคาการใช้สิทธิของ A5-W2} \times 120,938,461 \text{ หุ้น}) / (Q_o + 120,938,461 \text{ หุ้น})$  ซึ่งเท่ากับ 4.05 บาทต่อหุ้น

- กรณีที่ 3 :  $(P_o \times Q_o) + (\text{ราคาการใช้สิทธิของ A5-W3} \times 120,938,461 \text{ หุ้น}) / (Q_o + 120,938,461 \text{ หุ้น})$  ซึ่งเท่ากับ 4.35 บาทต่อหุ้น

เนื่องจาก  $P_o < P_n$  ดังนั้น ในการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิฯ A5-W2 จึงไม่มีผลกระทบต่อ Price Dilution

### 3. ผลกระทบด้านการลดลงของส่วนแบ่งกำไร (EPS Dilution)

สูตรการคำนวณ

$$\text{EPS Dilution} = (\text{EPS}_0 - \text{EPS}_n) / \text{EPS}_0$$

$\text{EPS}_0$  = กำไรสุทธิ /  $Q_0$  = กำไรสุทธิใน 4 ไตรมาสล่าสุดของบริษัทฯ จำนวน 97.79 ล้านบาท หาส 1,209,384,615 หุ้น ซึ่งเท่ากับ 0.081 บาท

$\text{EPS}_n$  = กำไรสุทธิ / ( $Q_0 + Q_w$ ) โดยในแต่ละกรณีได้แก่

- กรณีที่ 1 และ 4 : กำไรสุทธิ / ( $Q_0 + 241,876,922$ ) = กำไรสุทธิใน 4 ไตรมาสล่าสุดของบริษัทฯ จำนวน 97.79 ล้านบาท หาส 1,451,261,537 หุ้น ซึ่งเท่ากับ 0.067 บาท

- กรณีที่ 2 : กำไรสุทธิ / ( $Q_0 + 120,938,461$ ) = กำไรสุทธิใน 4 ไตรมาสล่าสุดของบริษัทฯ จำนวน 97.79 ล้านบาท หาส 1,330,323,076 หุ้น ซึ่งเท่ากับ 0.074 บาท

- กรณีที่ 3 : กำไรสุทธิ / ( $Q_0 + 120,938,461$ ) = กำไรสุทธิใน 4 ไตรมาสล่าสุดของบริษัทฯ จำนวน 97.79 ล้านบาท หาส 1,330,323,076 หุ้น ซึ่งเท่ากับ 0.074 บาท

ดังนั้น

กรณีที่ 1 :  $\text{EPS Dilution} = (0.081 - 0.067) / 0.081$  เท่ากับร้อยละ 16.67

กรณีที่ 2 :  $\text{EPS Dilution} = (0.081 - 0.074) / 0.081$  เท่ากับร้อยละ 9.09

กรณีที่ 3 :  $\text{EPS Dilution} = (0.081 - 0.074) / 0.081$  เท่ากับร้อยละ 9.09

กรณีที่ 4 :  $\text{EPS Dilution} = (0.081 - 0.067) / 0.081$  เท่ากับร้อยละ 16.67

#### เหตุในการออกหุ้นใหม่ เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลง การใช้สิทธิ

เมื่อมีการดำเนินการปรับราคาการใช้สิทธิ และ/หรือ อัตราการใช้สิทธิตามเงื่อนไขในการปรับสิทธิตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิและผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 (A5-W2) ("ข้อกำหนดสิทธิฯ") ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่กำหนดไว้ในข้อ 11(4) (ข) ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ กอ.34/2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่และหุ้นที่ออกใหม่เพื่อรองรับ ใบสำคัญแสดงสิทธิ ฉบับลงวันที่ 15 ธันวาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

#### การปรับสิทธิใบสำคัญแสดง สิทธิ

บริษัทฯ จะต้องดำเนินการปรับราคาการใช้สิทธิ และ/หรือ อัตราการใช้สิทธิ เมื่อเกิดเหตุการณ์ใด เหตุการณ์หนึ่ง ดังต่อไปนี้

1. เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัทฯ อันเป็นผลมาจากการรวมหุ้น หรือแบ่งแยกหุ้น
2. เมื่อบริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม และ/หรือ ประชาชนทั่วไป และ/หรือบุคคล ในวงจำกัดในราคาสุทธิต่อหุ้นของหุ้นสามัญที่ออกใหม่คำนวณได้ต่ำกว่า ร้อยละ 90 ของราคาตลาดต่อหุ้นของหุ้นสามัญของบริษัทฯ
3. เมื่อบริษัทฯ เสนอขายหลักทรัพย์ออกใหม่ใดๆ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม และ/หรือประชาชนทั่วไป และ/หรือบุคคลในวงจำกัด โดยที่หลักทรัพย์นั้นให้สิทธิแปลงสภาพ/เปลี่ยนเป็นหุ้นสามัญหรือให้สิทธิ ในการซื้อหุ้นสามัญ (เช่น หุ้นกู้แปลงสภาพ หรือ ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ) โดยที่ราคา สุทธิต่อหุ้นของหุ้นสามัญที่ออกใหม่ เพื่อรองรับสิทธิดังกล่าวต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ต่อหุ้นของหุ้นสามัญของบริษัทฯ
4. เมื่อบริษัทฯ จ่ายปันผลทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
5. เมื่อบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลเป็นเงินเกินกว่าอัตราเงินปันผลร้อยละ 95 ของกำไรสุทธิตามงบการเงิน เฉพาะกิจการของบริษัทฯ ของรอบระยะเวลาบัญชีใดๆ ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิและ/ หรือ กำไรสะสม ตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ของแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีนั้นจะไม่คำนึง ว่าเวลาที่มีการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจริง จะเกิดขึ้นในหรือภายหลังสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีนั้นๆ
6. ในกรณีที่มิเหตุการณ์ใดๆ อันทำให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิและผลประโยชน์อันพึงได้ โดยที่ เหตุการณ์ใดๆ นั้นไม่ได้กำหนดอยู่ในข้อ (1) – (5) บริษัทฯ มีสิทธิที่จะพิจารณาเพื่อกำหนดการ เปลี่ยนแปลงราคาการใช้สิทธิ และ/หรือ อัตราการใช้สิทธิใหม่ (หรือปรับจำนวนหน่วยใบสำคัญ แสดงสิทธิแทนอัตราการใช้สิทธิ) อย่างเป็นธรรม

ทั้งนี้ คำจำกัดความ สูตรการคำนวณเพื่อการปรับสิทธิ ตลอดจนรายละเอียดเพิ่มเติมอื่นๆ จะเป็นไปตามที่จะได้ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ

<b>วัตถุประสงค์ของการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ และประโยชน์ที่บริษัทฯ จะพึงได้รับจากการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้</b>	<p>เพื่อเตรียมความพร้อมและเพิ่มความแข็งแกร่งด้านการเงินของบริษัทฯ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินการพัฒนาโครงการต่างๆ (ที่เกี่ยวข้องกับลักษณะธุรกิจของบริษัทฯ) และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัทฯ เมื่อมีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ</p> <p>นอกจากนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะให้ผลตอบแทนอย่างเหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงดำเนินการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) โดยผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิ สามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ได้เมื่อถึงกำหนดการใช้สิทธิตามระยะเวลาที่กำหนด</p>
<b>ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน</b>	<p>ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ มีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิในขนาดผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะได้รับผลประโยชน์เนื่องจากการที่บริษัทฯ จะสามารถนำเงินทุนที่ได้จากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิไปดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการในอนาคตตามความเหมาะสม ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิในครั้งนี้</p>
<b>เงื่อนไขอื่นๆ</b>	<p>คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหารมอบหมาย เป็นผู้ที่มีอำนาจในการกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดอื่นๆ ของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการกำหนดวันออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิฯ วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรกและวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย การใช้สิทธิแปลงสภาพของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ การกำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปรับราคาใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิ การเข้าเจรจา ตกลงและลงนามในเอกสารและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการต่างๆ อันจำเป็นและสมควรอันเนื่องเกี่ยวกับการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ในครั้งนี้ ซึ่งรวมถึงการนำใบสำคัญแสดงสิทธิฯ และหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนดำเนินการขออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง</p>

#### การออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 (A5-W3) ("ใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W3")

มติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566 ได้อนุมัติการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 (A5-W3) ("ใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W3") จำนวนไม่เกิน 120,938,461 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights offering) โดยไม่คิดมูลค่า มีอายุ 18 เดือน (1 ปี 6 เดือน) ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้



สรุปสาระสำคัญของการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน  
ของ บริษัท แอสเซท โฟว กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3 (A5-W3)

<b>ผู้ออก</b>	บริษัท แอสเซท โฟว กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)
<b>ชื่อ</b>	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แอสเซท โฟว กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3 (A5-W3) (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W3”)
<b>ชนิด</b>	ระบุชื่อผู้ถือและสามารถโอนเปลี่ยนมือได้
<b>วิธีการจัดสรร</b>	ออกและจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) (ภาย หลังจากที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันศุกร์ที่ 28 เมษายน 2566) โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราการจัดสรร 10 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วย ใบสำคัญ แสดงสิทธิ A5-W3 โดยบริษัทฯ จะออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W3 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ ที่มีรายชื่อในวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับจัดสรร ใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W3 ในวันที่ 14 มีนาคม 2566 ในการคำนวณสิทธิของผู้ถือหุ้นแต่ละรายที่จะได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W3 หาก เกิดเศษจากการคำนวณตามอัตราการจัดสรรแล้ว ให้ปัดเศษนั้นทิ้ง เช่น ผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้น จำนวน 37 หุ้น เมื่อคำนวณตามอัตราส่วนที่จะได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิแล้วจะได้ เท่ากับ 3.70 (37 หารด้วย 10) ในกรณีนี้ บริษัทฯ จะปัดเศษ 0.70 ทิ้ง โดยผู้ถือหุ้นจะได้รับ จัดสรรใบสำคัญแสดง สิทธิ A5-W3 จำนวน 3 หน่วย
<b>จำนวนที่ออก</b>	ไม่เกิน 120,938,461 หน่วย หมายเหตุ: จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W3 ที่บริษัทฯ จะออกได้สูงสุดไม่เกิน 120,938,461 หน่วย คำนวณมาจากจำนวนหุ้นสูงสุดที่อาจจะมีการออกและจำหน่ายของบริษัทฯ ณ วัน กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W3 หารด้วยอัตรา การจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่ 10 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W3 ณ วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566 (วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เสนอวาระเรื่องการออก และจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W3 ต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566) บริษัทฯ มีหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจำนวน 1,209,384,615 หุ้น
<b>ราคาต่อหน่วย</b>	0 บาท (ไม่คิดมูลค่า)
<b>อัตราการใช้สิทธิ</b>	ใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W3 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น เว้นแต่กรณีมีการปรับ อัตรา การใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ
<b>ราคาการใช้สิทธิ</b>	8.30 บาทต่อหุ้น เว้นแต่กรณีมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ
<b>วันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ</b>	วันที่จะกำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการ บริษัท หรือคณะกรรมการบริหารมอบหมาย
<b>อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ</b>	18 เดือน นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W3 ทั้งนี้ ภายหลังจากการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ บริษัทฯ จะไม่ขยายอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W3

<b>ระยะเวลาการใช้สิทธิและกำหนดการใช้สิทธิ</b>	<p>ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W3 สามารถใช้สิทธิทั้งจำนวนได้ทุกวันทำการสุดท้ายของเดือน มีนาคม เดือนมิถุนายน เดือนกันยายน หรือเดือนธันวาคม (แล้วแต่กรณี) ของแต่ละปีปฏิทิน ภายหลังจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ (<b>"วันใช้สิทธิ"</b>) โดยวันกำหนดวันใช้สิทธิครั้งแรกจะตรงกับวันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคม หรือเดือนมิถุนายน หรือเดือนกันยายน หรือเดือนธันวาคม (แล้วแต่กรณี) ภายหลังจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิฯ (<b>"วันใช้สิทธิครั้งแรก"</b>) และวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายจะตรงกับวันที่ครบกำหนดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ (<b>"วันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย"</b>)</p> <p>ในกรณีที่วันใช้สิทธิดังกล่าวตรงกับวันหยุดทำการของบริษัทฯ ให้เลื่อนวันใช้สิทธิเป็นวันทำการถัดไป เว้นแต่เป็นการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย ให้เลื่อนเป็นวันทำการก่อนหน้า</p>
<b>ระยะเวลาการแจ้งความจำเป็นในการใช้สิทธิ</b>	<p>ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิซึ่งประสงค์จะใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จะต้องแจ้งความจำเป็นในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W3 ระหว่าง เวลา 8.30 ถึง 15.30 น. ภายในระยะเวลา 5 วันทำการก่อนวันกำหนดการใช้สิทธิในแต่ละครั้ง ยกเว้นการแจ้งความจำเป็นในการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย ให้แสดงความจำเป็นในการใช้สิทธิ ระหว่างเวลา 8.30 ถึง 15.30 น. ภายในระยะเวลา 15 วันก่อนวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย</p>
<b>การไม่สามารถยกเลิก การแจ้งความจำเป็นในการใช้สิทธิ</b>	<p>เมื่อผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W3 ได้แจ้งความจำเป็นในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W3 แล้ว ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W3 จะไม่สามารถยกเลิกการแจ้งความจำเป็นในการใช้สิทธิดังกล่าวได้อีกต่อไป</p>
<b>จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับ</b>	<p>จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W3 ไม่เกิน 120,938,461 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เมื่อรวมกับจำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 (A5-W2) จำนวน 120,938,461 หุ้น ที่ออกพร้อมกันในครั้งนี้ คิดเป็นสัดส่วนหุ้นรองรับต่อจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 20.00</p> <p>วิธีการคำนวณสัดส่วนหุ้นรองรับ :</p> $= \frac{\text{หุ้นรองรับสำหรับ A5-W2} + \text{หุ้นรองรับสำหรับ A5-W3}}{\text{หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ}}$ $= \frac{120,938,461 + 120,938,461}{1,209,384,615}$ $= \text{ร้อยละ 20.00}$
<b>นายทะเบียนของใบสำคัญแสดงสิทธิ</b>	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือผู้ที่ได้รับแต่งตั้งโดยชอบให้ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนของใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W3 แทน
<b>ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ</b>	บริษัทฯ จะนำใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W3 เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (MAI)
<b>ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ</b>	บริษัทฯ จะนำหุ้นสามัญที่ออกเนื่องจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W3 เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (MAI)

## ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น

ในการพิจารณาผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะพิจารณาผลกระทบแบ่งเป็น 4 กรณี ดังนี้  
กรณีที่ 1 กรณีการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิฯ A5-W2 และใบสำคัญแสดงสิทธิฯ A5-W3 โดยผู้ถือหุ้นเดิมเป็นผู้ใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ทั้งจำนวน  
กรณีที่ 2 กรณีการออกและจัดสรรเพียงใบสำคัญแสดงสิทธิฯ A5-W2 โดยบุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ถือหุ้นเดิมเป็นผู้ใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ทั้งจำนวน  
กรณีที่ 3 กรณีการออกและจัดสรรเพียงใบสำคัญแสดงสิทธิฯ A5-W3 โดยบุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ถือหุ้นเดิมเป็นผู้ใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ทั้งจำนวน  
กรณีที่ 4 กรณีการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิฯ A5-W2 และใบสำคัญแสดงสิทธิฯ A5-W3 โดยบุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ถือหุ้นเดิมเป็นผู้ใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ทั้งจำนวน

### 1. การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution)

สูตรการคำนวณ

$$\text{Control Dilution} = Q_w / (Q_o + Q_w)$$

$Q_o$  = จำนวนหุ้นสามัญที่มีอยู่เดิมเท่ากับ 1,209,384,615 หุ้น ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัทที่มีมติให้ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิฯ A5-W3 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566

$Q_w$  = จำนวนหุ้นสามัญใหม่ที่เพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ A5-W2 และ/หรือใบสำคัญแสดงสิทธิฯ A5-W3 โดยในแต่ละกรณีได้แก่

- กรณีที่ 2 :  $Q_{w_2}$  = 120,938,461 หุ้น ซึ่งเป็นจำนวนหุ้นสามัญที่เพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ A5-W2 ทั้งจำนวน

- กรณีที่ 3 :  $Q_{w_3}$  = 120,938,461 หุ้น ซึ่งเป็นจำนวนหุ้นสามัญที่เพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ A5-W3 ทั้งจำนวน

- กรณีที่ 4 :  $Q_{w_4}$  = 241,876,922 หุ้น ซึ่งเป็นจำนวนหุ้นสามัญที่เพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ A5-W2 และใบสำคัญแสดงสิทธิฯ A5-W3 ทั้งจำนวน

ดังนั้น

กรณีที่ 1 : Control Dilution เท่ากับศูนย์

กรณีที่ 2 : Control Dilution เท่ากับร้อยละ 9.09

กรณีที่ 3 : Control Dilution เท่ากับร้อยละ 9.09

กรณีที่ 4 : Control Dilution เท่ากับร้อยละ 8.33

### 2. ผลกระทบด้านการลดลงของราคา (Price Dilution)

สูตรการคำนวณ :

$\text{Price Dilution} = (\text{ราคาก่อนการเสนอขาย} - \text{ราคาตลาดหลังการเสนอขาย}) / \text{ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย}$

$$\text{Price Dilution} = (P_o - P_n) / P_o$$

$P_o$  = 3.95 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคาปิดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในช่วงเวลา 15 วันทำการก่อน (แต่ไม่รวม) วันประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566 (ตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2566 - 24 กุมภาพันธ์ 2566)

$P_n$  = ราคาเฉลี่ยต่อหุ้นทั้งหมดภายหลังการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ A5-W2 และ/หรือใบสำคัญแสดงสิทธิฯ A5-W3 โดยในแต่ละกรณีได้แก่

- กรณีที่ 1 และ 4 :  $(P_o \times Q_o) + (\text{ราคาการใช้สิทธิของ A5-W2} \times 120,938,461 \text{ หุ้น}) + (\text{ราคาการใช้สิทธิของ A5-W3} \times 120,938,461 \text{ หุ้น}) / (Q_o + 241,876,922 \text{ หุ้น})$  ซึ่งเท่ากับ 4.40 บาทต่อหุ้น

- กรณีที่ 2 :  $(P_o \times Q_o) + (\text{ราคาการใช้สิทธิของ A5-W2} \times 120,938,461 \text{ หุ้น}) / (Q_o + 120,938,461 \text{ หุ้น})$  ซึ่งเท่ากับ 4.05 บาทต่อหุ้น

- กรณีที่ 3 :  $(P_o \times Q_o) + (\text{ราคาการใช้สิทธิของ A5-W3} \times 120,938,461 \text{ หุ้น}) / (Q_o + 120,938,461 \text{ หุ้น})$  ซึ่งเท่ากับ 4.35 บาทต่อหุ้น

เนื่องจาก  $P_o < P_n$  ดังนั้น ในการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิฯ A5-W3 จึงไม่มีผลกระทบต่อ Price Dilution



### 3. ผลกระทบด้านการลดลงของส่วนแบ่งกำไร (EPS Dilution)

สูตรการคำนวณ

$$\text{EPS Dilution} = (\text{EPS}_0 - \text{EPS}_n) / \text{EPS}_0$$

$\text{EPS}_0$  = กำไรสุทธิ /  $Q_0$  = กำไรสุทธิใน 4 ไตรมาสล่าสุดของบริษัทฯ จำนวน 97.79 ล้านบาท หสาร 1,209,384,615 หุ้น ซึ่งเท่ากับ 0.081 บาท

$\text{EPS}_n$  = กำไรสุทธิ / ( $Q_0 + Q_w$ ) โดยในแต่ละกรณีได้แก่

- กรณีที่ 1 และ 4 : กำไรสุทธิ / ( $Q_0 + 241,876,922$ ) = กำไรสุทธิใน 4 ไตรมาสล่าสุดของบริษัทฯ จำนวน 97.79 ล้านบาท หสาร 1,451,261,537 หุ้น ซึ่งเท่ากับ 0.067 บาท

- กรณีที่ 2 : กำไรสุทธิ / ( $Q_0 + 120,938,461$ ) = กำไรสุทธิใน 4 ไตรมาสล่าสุดของบริษัทฯ จำนวน 97.79 ล้านบาท หสาร 1,330,323,076 หุ้น ซึ่งเท่ากับ 0.074 บาท

- กรณีที่ 3 : กำไรสุทธิ / ( $Q_0 + 120,938,461$ ) = กำไรสุทธิใน 4 ไตรมาสล่าสุดของบริษัทฯ จำนวน 97.79 ล้านบาท หสาร 1,330,323,076 หุ้น ซึ่งเท่ากับ 0.074 บาท

ดังนั้น

กรณีที่ 1 :  $\text{EPS Dilution} = (0.081 - 0.067) / 0.081$  เท่ากับร้อยละ 16.67

กรณีที่ 2 :  $\text{EPS Dilution} = (0.081 - 0.074) / 0.081$  เท่ากับร้อยละ 9.09

กรณีที่ 3 :  $\text{EPS Dilution} = (0.081 - 0.074) / 0.081$  เท่ากับร้อยละ 9.09

กรณีที่ 4 :  $\text{EPS Dilution} = (0.081 - 0.067) / 0.081$  เท่ากับร้อยละ 16.67

#### เหตุในการออกหุ้นใหม่ เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลง การใช้สิทธิ

เมื่อมีการดำเนินการปรับราคาการใช้สิทธิ และ/หรือ อัตราการใช้สิทธิตามเงื่อนไขในการปรับสิทธิตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิและผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3 (A5-W3) ("ข้อกำหนดสิทธิฯ") ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่กำหนดไว้ในข้อ 11 (4) (ข) ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ กอ.34/2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่และหุ้นที่ออกใหม่เพื่อรองรับ ใบสำคัญแสดงสิทธิ ฉบับลงวันที่ 15 ธันวาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

#### การปรับสิทธิใบสำคัญ แสดงสิทธิ

บริษัทฯ จะต้องดำเนินการปรับราคาการใช้สิทธิ และ/หรือ อัตราการใช้สิทธิ เมื่อเกิดเหตุการณ์ใด เหตุการณ์หนึ่ง ดังต่อไปนี้

1. เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัทฯ อันเป็นผลมาจากการรวมหุ้น หรือแบ่งแยกหุ้น
2. เมื่อบริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม และ/หรือ ประชาชนทั่วไป และ/หรือบุคคล ในวงจำกัดในราคาสุทธิต่อหุ้นของหุ้นสามัญที่ออกใหม่คำนวณได้ต่ำกว่า ร้อยละ 90 ของราคาตลาดต่อหุ้นของหุ้นสามัญของบริษัทฯ
3. เมื่อบริษัทฯ เสนอขายหลักทรัพย์ออกใหม่ใดๆ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม และ/หรือประชาชนทั่วไป และ/หรือบุคคลในวงจำกัด โดยที่หลักทรัพย์นั้นให้สิทธิแปลงสภาพ/เปลี่ยนเป็นหุ้นสามัญหรือให้สิทธิ ในการซื้อหุ้นสามัญ (เช่น หุ้นกู้แปลงสภาพ หรือ ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ) โดยที่ ราคาสุทธิต่อหุ้นของหุ้นสามัญที่ออกใหม่ เพื่อรองรับสิทธิดังกล่าวต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคา ตลาดต่อหุ้นของหุ้นสามัญของบริษัทฯ
4. เมื่อบริษัทฯ จ่ายปันผลทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
5. เมื่อบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลเป็นเงินเกินกว่าอัตราเงินปันผลร้อยละ 95 ของกำไรสุทธิตามงบ การเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ของรอบระยะเวลาบัญชีใดๆ ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลจาก กำไรสุทธิและ/หรือ กำไรสะสม ตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ของแต่ละรอบระยะ เวลาบัญชีนั้นจะไม่คำนึงว่าเวลาที่มีการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจริง จะเกิดขึ้นในหรือภายหลัง สิ้นรอบระยะเวลาบัญชีนั้นๆ
6. ในกรณีที่มิเหตุการณ์ใดๆ อันทำให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิและผลประโยชน์อันพึงได้ โดยที่ เหตุการณ์ใดๆ นั้นไม่ได้กำหนดอยู่ในข้อ (1) – (5) บริษัทฯ มีสิทธิที่จะพิจารณาเพื่อกำหนดการ เปลี่ยนแปลงราคาการใช้สิทธิ และ/หรือ อัตราการใช้สิทธิใหม่ (หรือปรับจำนวนหน่วยใบสำคัญ แสดงสิทธิแทนอัตราการใช้สิทธิ) อย่างเป็นธรรม

ทั้งนี้ คำจำกัดความ สูตรการคำนวณเพื่อการปรับสิทธิ ตลอดจนรายละเอียดเพิ่มเติมอื่นๆ จะเป็นไปตามที่ได้ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ

<b>วัตถุประสงค์ของการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ และประโยชน์ที่บริษัทฯ จะพึงได้รับจากการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้</b>	เพื่อเตรียมความพร้อมและเพิ่มความแข็งแกร่งด้านการเงินของบริษัทฯ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินการพัฒนาโครงการต่างๆ (ที่เกี่ยวข้องกับลักษณะธุรกิจของบริษัทฯ) และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัทฯ เมื่อมีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะให้ผลตอบแทนอย่างเหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงดำเนินการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) โดยผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิ สามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ได้เมื่อถึงกำหนดการใช้สิทธิตามระยะเวลาที่กำหนด
<b>ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน</b>	ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ มีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิในอนาคต ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะได้รับผลประโยชน์เนื่องจากการที่บริษัทฯ จะสามารถนำเงินทุนที่ได้จากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิไปดำเนินการต่างๆ เกี่ยวข้องกับโครงการในอนาคตตามความเหมาะสม ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิในครั้งนี้
<b>เงื่อนไขอื่นๆ</b>	คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหารมอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดอื่นๆ ของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการกำหนดวันออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิฯ วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรกและวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย การใช้สิทธิแปลงสภาพของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ การกำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปรับราคาใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิ การเข้าเจรจา ตกลงและลงนามในเอกสารและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการต่างๆ อันจำเป็นและสมควรอันเนื่องเกี่ยวกับการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ในครั้งนี้ ซึ่งรวมถึงการนำใบสำคัญแสดงสิทธิฯ และหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนดำเนินการขออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

## นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นในอัตราประมาณร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษี และสำรองตามกฎหมาย โดยคำนวณจากงบการเงินเฉพาะบริษัท (งบเดี่ยว) ทั้งนี้ อัตราการจ่ายปันผลในแต่ละปีอาจเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลประกอบการ แผนการขยายธุรกิจ สภาพคล่อง ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นๆ โดยให้อำนาจคณะกรรมการของบริษัทพิจารณา และการดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นเป็นหลัก เช่น การสำรองเงินไว้เพื่อลงทุนในอนาคต การสำรองเงินไว้เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม หรือเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายใน ทั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ปี	2564	2565	2566
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น(งบรวม)	0.108	0.081	0.419
อัตราเงินปันผลต่อหุ้นรวม (บาท/หุ้น)	0.01	-	-
อัตราการจ่ายเงินปันผลต่อกำไรสุทธิ(งบรวม)(%)	9.26	-	11.93

# การบริหารจัดการความเสี่ยง

## นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการบริหารจัดการองค์กรที่ดี เพื่อขับเคลื่อนองค์กรให้มีการเติบโตและขยายธุรกิจอย่างยั่งยืน มีฐานะการเงินที่มั่นคง และสามารถสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระดับที่เหมาะสม ตลอดจนเพื่อเป็นการดำเนินงานตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) รวมทั้งการถ่วงดุลอำนาจ (Check and Balance) ในภาวะการแข่งขันทางธุรกิจที่บริษัทฯ ต้องเผชิญอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งเกิดการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาไม่ว่าจะเกิดจากปัจจัยภายนอกหรือปัจจัยภายในที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการบรรลุเป้าหมายและภารกิจหลักของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงเป็นอย่างมาก โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ดูแลการบริหารความเสี่ยง ซึ่งมีคณะผู้บริหารเป็นผู้ช่วยในการดำเนินการเพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการบริหารงาน โดยมุ่งหวังให้การบริหารความเสี่ยงเป็นเครื่องมือเพื่อลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น ให้บริษัทฯ มีการเติบโตที่ยั่งยืนและสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว เพื่อทำหน้าที่พิจารณาและให้ความเห็นต่อนโยบายและขอบเขตการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Policy) ของบริษัทฯ และประเมินความเสี่ยงพร้อมทั้งบริหารจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ รวมถึงติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ โดยให้ผู้บริหารทุกระดับมีส่วนร่วมต่อการจัดการความเสี่ยง เพื่อที่จะช่วยผลักดันให้บริษัทฯ สามารถบรรลุเป้าหมาย จึงเห็นควรให้มีการนำระบบการบริหารความเสี่ยงมาปฏิบัติใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเสริมสร้างความมั่นใจให้กับผู้ถือหุ้นและทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทฯ โดยได้กำหนดนโยบายและกรอบการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ รวมทั้งได้วิเคราะห์ความเสี่ยงที่สำคัญดังต่อไปนี้

## นโยบายการบริหารความเสี่ยง

1. กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้บริหารความเสี่ยง (Risk Management Committee) โดยให้มีผู้บริหารระดับสูงสุดร่วมเป็นคณะกรรมการ
2. ให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงบริษัทฯ ที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ดีตามแนวปฏิบัติสากล และมีการปฏิบัติงานด้านการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร โดยถือเป็นความรับผิดชอบของพนักงานทุกระดับในทิศทางเดียวกัน โดยนำระบบการบริหารความเสี่ยงมาเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจ การวางแผนกลยุทธ์ การวางแผนงบประมาณ แผนงานการดำเนินงาน และวัดผลงานของบริษัทฯ
3. มีการกำหนดแนวทางป้องกันและบรรเทาความเสี่ยงจากการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อลดความเสียหาย หรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงการติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ
4. มีการจัดระบบการรายงานการบริหารความเสี่ยงให้ผู้บริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
5. คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายรวมทั้งกลั่นกรองให้ข้อคิดเห็น ข้อเสนอแนะ และติดตาม เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลมีการสอบทาน ทบทวนนโยบายและขอบเขตการบริหารความเสี่ยง อย่างน้อยปีละครั้ง โดยในปี 2566 มีการทบทวนความเสี่ยงจำนวน 1 ครั้ง เพื่อให้มั่นใจว่านโยบาย และขอบเขตการบริหารความเสี่ยงที่ใช้อยู่ ยังคงสอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในปัจจุบัน



## การจัดฝึกอบรมพนักงานเพื่อปฏิบัติตามนโยบาย

เพื่อให้นโยบายและแนวปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงที่บริษัทฯ กำหนดในแต่ละปี รวมถึงแนวปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในองค์กรและนอกองค์กรได้รับความร่วมมือจากพนักงานในทุกระดับ บริษัทฯ จึงได้จัดการฝึกอบรมแก่พนักงาน โดยเผยแพร่เอกสารความรู้และให้ผู้บริหารซึ่งมีความรู้ภายในองค์กรทำหน้าที่เป็นวิทยากรถ่ายทอดความรู้ตามนโยบาย แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการกำกับดูแลและควบคุมป้องกันความเสี่ยงที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญในขณะนั้น รวมถึงแนวปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้ภาคปฏิบัติได้รับความร่วมมือจากพนักงานทุกคน

## แนวทางในการจัดการกับความเสี่ยงหลัก (KEY RISK)

บริษัทฯ จัดให้มีการบริหารความเสี่ยงองค์กร โดยพิจารณาความเสี่ยงจากการวิเคราะห์และประเมินผลกระทบจากปัจจัยภายนอก เช่น การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทางธุรกิจ และการวิเคราะห์สภาวะการแข่งขันทางอุตสาหกรรมจากปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง กับธุรกิจของสหกรณ์ทรัพย์ นอกจากนี้ยังได้พิจารณาจากปัจจัยภายใน เช่น กลยุทธ์และวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ กระบวนการปฏิบัติงานทางธุรกิจ จนถึงหน่วยงานสนับสนุนต่างๆ ภายในองค์กร เพื่อบริหารความเสี่ยงองค์กรในภาพรวม นอกจากนี้ คณะกรรมการ และผู้บริหารยังมีความตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยงองค์กรซึ่งถือเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของการบริหารจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดีและเป็นกระบวนการที่ช่วยให้บริษัทฯ สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อมที่ตั้งไว้ ซึ่งมีการดำเนินการในปี 2566 ดังนี้

1. การกำหนดวัตถุประสงค์ (Objective Setting) องค์กรมีการกำหนดวัตถุประสงค์ทางธุรกิจที่ชัดเจน เพื่อให้มั่นใจว่า วัตถุประสงค์ที่กำหนดนั้นมีความสอดคล้องกับเป้าหมายเชิงกลยุทธ์และความเสี่ยงที่องค์กรยอมรับได้ โดยการบริหารจัดการให้อยู่ในกรอบของระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) และระดับความเบี่ยงเบนจากระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Tolerance)
2. การระบุเหตุการณ์เสี่ยง (Event Identification) โดยคณะกรรมการพิจารณาเหตุการณ์ต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นและมีผลต่อ บริษัทฯ ทั้งปัจจัยเสี่ยงที่เกิดจากภายในและภายนอกบริษัทฯ เช่น นโยบายบริหารงาน บุคลากร การปฏิบัติงานการเงิน ระบบสารสนเทศ ระบบกฎหมาย เป็นต้น เพื่อทำความเข้าใจต่อเหตุการณ์และสถานการณ์นั้น เพื่อให้ผู้บริหารของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถพิจารณากำหนดแนวทางและนโยบายในการจัดการกับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้เป็นอย่างดี
3. การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment) โดยคณะกรรมการบริษัทได้จำแนกและพิจารณาลำดับความสำคัญของความเสี่ยงที่มีอยู่เป็น 3 ระดับคือ ระดับความเสี่ยงระดับสูง (High) ความเสี่ยงระดับกลาง (Medium) และความเสี่ยงระดับต่ำ (Low) โดยการประเมินจากโอกาสที่จะเกิด (Likelihood) และผลกระทบ (Impact) ทั้งจากปัจจัยความเสี่ยงภายในและภายนอกบริษัทฯ
4. การตอบสนองความเสี่ยง (Risk Response) เมื่อคณะกรรมการบริษัทได้บ่งชี้เหตุการณ์เสี่ยง และประเมินความเสี่ยงแล้ว ได้ดำเนินการหามาตรการจัดการความเสี่ยงเพื่อตอบสนองด้วยวิธีการที่เหมาะสม เพื่อลดความสูญเสียหรือโอกาสที่จะเกิดผลกระทบให้อยู่ในระดับที่บริษัทฯ ยอมรับได้
5. การติดตามประเมินผล (Monitoring) คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการติดตามการบริหารความเสี่ยงอยู่เสมอ เพื่อให้ทราบถึงผลการดำเนินการที่มีความเหมาะสม และสามารถจัดการกับความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทได้มีกำหนดให้มีสัญญาณเตือนการเกิดเหตุการณ์เสี่ยง (KRIs) ในแต่ละความเสี่ยง และติดตามอย่างสม่ำเสมอ เพื่อเตรียมรับมือกับความเสี่ยงที่มีแนวโน้มจะเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ

## การบริหารความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ได้มีการจัดการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน โดยผ่านทางกระบวนการในการวิเคราะห์ (Risk Analysis) ประเมิน (Risk Assessment) โดยทำควบคู่ไปกับการประเมินความเสี่ยงด้านอื่นๆ ในการประกอบกิจการของบริษัทฯ และควบคุมความเสี่ยงที่สัมพันธ์กับ กิจการ หน้าที่และกระบวนการทำงาน ตลอดจนสร้างความตระหนักถึงความเสี่ยง และผลกระทบต่อการดำเนินกิจการในระยะยาว เพื่อให้มั่นใจว่าความเสี่ยงได้ถูกพิจารณาและได้มีการจัดการอย่างทันทั่วทั้ง โดยบริษัทฯ มีแนวทางปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงด้านการคอร์รัปชัน ดังนี้

1. การกำหนดสภาพแวดล้อมการควบคุม โดยบริษัทฯ ให้ความสำคัญถึงกระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดีในทุกระดับ ผ่านทางการกำหนดบทบาทความรับผิดชอบของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานต่อการป้องกันและต่อการคอร์รัปชัน อีกทั้งยังได้กำหนดนโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจขึ้น เพื่อเป็นแนวทางให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งบริษัทฯ ได้จัดให้มีช่องทางการร้องเรียนในการกระทำผิดของบุคลากรอื่นเกี่ยวข้องกับการทุจริตและคอร์รัปชัน

- กำหนดให้บริษัทคู่ค้าทั้งหมดที่ประสงค์จะประกอบธุรกิจร่วมกับบริษัทฯ รับทราบนโยบายและมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันของบริษัทฯ และต้องให้ความร่วมมือกับสนับสนุนให้ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทคู่ค้าปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชัน รวมถึงมีช่องทางให้แจ้งเบาะแสกรณีพบการทุจริตคอร์รัปชันอื่นในองค์กรของบริษัทฯ ด้วย
- การประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ซึ่งรวมถึงการกำหนดเกณฑ์วัดความเสี่ยงในด้านผลกระทบและโอกาสที่จะเกิด และระดับความเสี่ยงที่องค์กรยอมรับได้ รวมถึงสาเหตุหลักของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน ซึ่งการประเมินความเสี่ยงดังกล่าวนี้รวมถึงการประเมินความเสี่ยงพหุระบบควบคุมภายในที่มีอยู่ในปัจจุบันที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการไปแล้ว และการวิเคราะห์ผลภายหลังจากที่หลีกเลี่ยงการมีระบบควบคุมภายใน รวมทั้งทบทวนมาตรการจัดการความเสี่ยงที่ใช้อยู่ให้เหมาะสมและเพียงพอที่จะป้องกันความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ซึ่งบริษัทฯ ได้กำหนดให้คณะผู้ตรวจสอบภายในและคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีหน้าที่ในการประเมินความเสี่ยง และให้ผู้บริหาร ตลอดจนคณะทำงานที่เกี่ยวข้องได้ร่วมกันกำหนดมาตรการควบคุมความเสี่ยงเพิ่มเติมเพื่อบริหารจัดการกับความเสี่ยงที่ประเมินได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินความเสี่ยงเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชันเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มั่นใจว่าการประเมินได้ครอบคลุมความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้น หรือที่เปลี่ยนแปลงไปจากปัจจัยต่างๆ
- การดำเนินการติดตาม เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ จะมีการจัดการต่อความเสี่ยงได้อย่างทันที บริษัทฯ จึงติดตามดูแลกำกับให้ความสำคัญกับระบบควบคุมภายใน การประเมินความเสี่ยงพหุของระบบการควบคุมภายใน เพื่อให้แน่ใจว่าจะสามารถป้องกันและจัดการบริหารต่อความเสี่ยงฯ ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันได้

## ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

บริษัทฯ มีการประเมินและทบทวนทะเบียนความเสี่ยงเป็นประจำทุกปี เพื่อรองรับแผนการดำเนินงานโดยคำนึงถึงเป้าหมาย นโยบาย และลักษณะการดำเนินงานของบริษัทฯ และได้ระบุความเสี่ยงทั้งในปัจจุบันและอาจเกิดขึ้นในอีก 3 – 5 ปี ข้างหน้า โดยความเสี่ยงที่มีความสำคัญสูงสุดต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีดังต่อไปนี้

### (1) ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจที่ผันผวน

จากสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2566 ที่เติบโตน้อยกว่าการคาดการณ์ โดยสาเหตุหลักเกิดจากภาคการส่งออกที่ยังชะลอตัวตามทิศทางประเทศเศรษฐกิจหลักของโลกโดยเฉพาะประเทศจีน ประกอบกับรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ต่ำกว่าการคาดการณ์ ส่งผลให้สภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศยังอยู่ในภาวะชะลอตัว ด้วยเงินเฟ้อที่ยังคงสูงและการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพื่อควบคุมภาวะเงินเฟ้อและป้องกันเงินทุนไหลออกนอกประเทศ ทำให้อัตราการว่างงานและหนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้ผู้บริโภคมีกำลังซื้อลดลงจากรายได้ที่ลดลง ราคาสินค้าและบริการที่สูงขึ้นนี้เติบโตในทิศทางตรงกันข้ามกับสภาวะการเติบโตของเศรษฐกิจของประเทศในปัจจุบัน ซึ่งส่งผลกระทบต่อประกอบการธุรกิจในทุกอุตสาหกรรม โดยเฉพาะอย่างยิ่งต่อธุรกิจที่ผลิตสินค้าหรือบริการที่มีมูลค่าสูง และผู้บริโภคจำเป็นต้องมีการวางแผนอย่างรอบคอบก่อนการตัดสินใจซื้อ เช่น ที่อยู่อาศัย เป็นต้น

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงปัจจัยลบและปัญหาจากสภาพเศรษฐกิจเป็นอย่างมาก จึงดำเนินนโยบายการขยายธุรกิจแบบระมัดระวัง และปรับกลยุทธ์ของบริษัทฯ ให้มีความยืดหยุ่นในช่วงที่เศรษฐกิจไม่เอื้อต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ มากนัก โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการสำหรับกลุ่มลูกค้าที่ได้รับผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจค่อนข้างน้อยและมีกำลังซื้อสูง มีการศึกษาศักยภาพของทำเลอย่างรอบคอบ รวมถึงศึกษาความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอย่างชัดเจนก่อนการพัฒนาโครงการ เลือกช่วงเวลาที่เหมาะสมในการพัฒนาและเปิดตัวโครงการใหม่ให้สอดคล้องกับทิศทางของเศรษฐกิจ โดยมีการติดตามแนวโน้มของสภาพเศรษฐกิจอย่างใกล้ชิด เพื่อที่บริษัทฯ จะสามารถปรับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจได้อย่างทันก่วงๆ มีการควบคุมค่าใช้จ่ายและบริหารสภาพคล่องอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจและความไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตและเพื่อที่บริษัทฯ จะสามารถดำเนินธุรกิจและเติบโตได้อย่างยั่งยืน

### (2) ความเสี่ยงจากการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

ปัจจุบันราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะในเขตเมืองชั้นในและพื้นที่ที่มีการเติบโตของประชากรสูง เนื่องจากมีความต้องการที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยค่อนข้างมาก ประกอบกับการแข่งขันที่สูงขึ้นของผู้ประกอบการ การปรับตัวสูงขึ้นของราคาที่ดิน ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ

บริษัทฯ จึงได้ให้ความสำคัญอย่างมากกับขั้นตอนการสรรหาที่ดินในการนำมาพัฒนาโครงการ เพื่อลดผลกระทบจากความเสี่ยงข้างต้นและเพื่อให้บริษัทฯ ได้รับผลตอบแทนที่ดีที่สุดจากการดำเนินธุรกิจ โดยเริ่มจากการจัดทำแผนซื้อที่ดินล่วงหน้าให้

สอดคล้องกับแผนพัฒนาโครงการและแผนธุรกิจของบริษัทฯ ภายในระยะเวลาไม่เกิน 1 – 2 ปี โดยบริษัทฯ ไม่มีนโยบายซื้อที่ดินเก็บไว้เป็นจำนวนมากเพื่อรอการพัฒนาโดยยังไม่มีแผนรองรับ เพื่อให้บริษัทฯ มีความคล่องตัวและสามารถปรับเปลี่ยนการดำเนินงานได้อย่างเหมาะสมตามสภาพเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่เปลี่ยนแปลงไป โดยก่อนการตัดสินใจซื้อที่ดินทางบริษัทฯ จะมีทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญทำการวิเคราะห์และประเมินสภาพตลาด ศักยภาพและกลุ่มลูกค้าในแต่ละทำเลอย่างละเอียด มีการสำรวจสภาพที่ดินจริงและพื้นที่โดยรอบเพื่อประเมินโอกาสและผลกระทบ รวมถึงเพื่อให้เห็นข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการ มีการศึกษาถึงข้อกำหนด กฎหมายและความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นในทุกๆ ด้านอย่างละเอียดก่อนตัดสินใจเข้าซื้อที่ดิน โดยบริษัทฯ จะพิจารณาซื้อที่ดินที่มีศักยภาพสูง เดินทางสะดวก และตั้งอยู่ในบริเวณที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน การพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ข้างต้น รวมถึงการศึกษาความเป็นไปได้ของรายละเอียดรอบคอบก่อนการตัดสินใจลงทุนและพัฒนาที่ดินในแต่ละแปลงนั้น ทำให้บริษัทฯ สามารถลดความเสี่ยงเชิงธุรกิจจากการซื้อที่ดินและสามารถเลือกลงทุนในที่ดินที่ให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดได้

### (3) ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน

การขาดแคลนแรงงานก่อสร้างส่งผลกระทบต่อการรับรู้รายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หากไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จและทำการโอนกรรมสิทธิ์ได้ทันตามกำหนด ปัญหาดังกล่าวเกิดจากในปัจจุบันภาครัฐมีโครงการก่อสร้างสาธารณูปโภคขนาดใหญ่จำนวนมาก ประกอบกับการแข่งขันที่รุนแรง ผู้ประกอบการรายใหญ่หลายรายมีโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ ส่งผลให้จำนวนผู้รับเหมาไม่เพียงพอต่อความต้องการของตลาด ตลอดจนการขาดแคลนแรงงานที่มีฝีมือซึ่งมีผลต่อคุณภาพงานก่อสร้างที่อาจไม่เป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทฯ กำหนด

บริษัทฯ ลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้รับเหมา มีการประชุมหารือ วางแผนการทำงานล่วงหน้าร่วมกันและหาทางแก้ไขปัญหาดังกล่าวจากการทำงานอย่างเป็นรูปธรรม มีการกำหนดมาตรฐานการทำงานที่ชัดเจนและติดตามอัตราค่าจ้างอย่างใกล้ชิดโดยไม่เอารัดเอาเปรียบผู้รับเหมา ทำให้บริษัทฯ มีพันธมิตรผู้รับเหมาที่มีศักยภาพสูงจำนวนหนึ่ง อีกทั้งบริษัทฯ มีกระบวนการในการคัดเลือกผู้รับเหมารายใหม่ที่มีมาตรฐานและโปร่งใส โดยพิจารณาจากความสามารถในการดำเนินงานภายใต้งบประมาณและมาตรฐานที่บริษัทฯ กำหนด รวมถึงมีกระบวนการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประวัติการทำงานที่ดี ไม่มีประวัติการเกิดปัญหาในระหว่างการดำเนินการ มีจำนวนแรงงานที่เพียงพอในการรับงานของบริษัทฯ และมีความมั่นคงในส่วนของการชำระเงินด้วย อีกทั้งบริษัทฯ จัดให้มีหน่วยงานตรวจสอบคุณภาพและควบคุมคุณภาพ เพื่อลดความเสี่ยงเรื่องคุณภาพของงานก่อสร้างของบริษัทฯ จากการสร้างความสัมพันธ์อันดี กระบวนการคัดเลือกผู้รับเหมา และกระบวนการตรวจสอบคุณภาพดังกล่าวจึงทำให้บริษัทฯ มีผู้รับเหมาที่เป็นพันธมิตรที่มีศักยภาพสูงและเพียงพอต่อการดำเนินโครงการของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงสามารถก่อสร้างโครงการได้แล้วเสร็จอย่างมีคุณภาพและทันตามเวลาที่กำหนดไว้

### (4) ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง

จากฐานข้อมูลของกองดัชนีเศรษฐกิจการค้ารายงานดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เดือนธันวาคม 2566 เท่ากับ 112.0 เมื่อเทียบกับเดือนธันวาคม 2565 (YoY) ลดลงร้อยละ 0.4 เป็นผลจากการลดลงของหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็กเป็นสำคัญ ลดลงร้อยละ 2.8 โดยลดลงต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 9 เนื่องจากมีปริมาณเหล็กส่วนเกินสูงจากปัญหาวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ของจีน และความต้องการใช้เหล็กของภาคการก่อสร้างในประเทศชะลอตัวจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นจากปี 2566 การก่อสร้างโครงการของทางภาครัฐที่ล่าช้าในช่วงรอบประมาณรายจ่ายประจำปี 2567 ขณะที่ดัชนีหมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ ซีเมนต์ ผลิตภัณฑ์คอนกรีต กระเบื้อง วัสดุฉนวน และอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา สูงขึ้นจากความต้องการใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารและระบบสาธารณูปโภค

ถึงแม้ราคาต้นทุนวัสดุก่อสร้างจะมีแนวโน้มทิศทางที่ดีขึ้นในปี 2566 แต่จากข้อมูลข้างต้นเมื่อการอนุมัติงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2567 เสร็จสิ้น การดำเนินโครงการต่างๆ ของภาครัฐที่จะขอใช้มีแนวโน้มจะดำเนินการต่อ รวมถึงโครงการอื่นๆ ที่อาจมีเพิ่มขึ้นในอนาคต จึงมีความเป็นไปได้ที่จะส่งผลให้ราคาต้นทุนวัสดุก่อสร้างจะปรับตัวสูงขึ้นในปี 2567 บริษัทฯ จึงไม่ได้นิ่งนอนใจและคอยติดตามข่าวสารเกี่ยวกับสถานการณ์ของราคาวัสดุก่อสร้างอย่างใกล้ชิดเพราะราคาวัสดุก่อสร้างส่งผลกระทบต่อการบริหารต้นทุน และต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีการวิเคราะห์ วางแผน และจัดทำสัญญาจัดซื้อวัสดุก่อสร้างที่จำเป็นเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการล่วงหน้า หากราคาวัสดุก่อสร้างมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น บริษัทฯ จะจัดทำประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างตามราคาวัสดุก่อสร้างที่อาจปรับตัวสูงขึ้น เพื่อพิจารณาความเป็นไปได้ของต้นทุนและความสามารถในการทำกำไรของโครงการ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีนโยบายการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างในปริมาณที่สูง ซึ่งทำให้มีอำนาจต่อรองกับผู้จัดจำหน่ายหรือกับผู้ผลิตโดยตรง สำหรับในกรณีที่ราคาวัสดุก่อสร้างในท้องตลาดมีแนวโน้มปรับตัวลดลง บริษัทฯ



จะทำการเจรจาต่อรองราคาส่งมอบกับผู้จัดจำหน่ายหรือผู้ผลิตอีกครั้ง จากนโยบายดังกล่าวจึงทำให้บริษัทฯ ยังสามารถควบคุม ต้นทุนวัสดุก่อสร้างได้ในราคาที่เหมาะสม

## **(5) ความเสี่ยงจากการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย**

ในปี 2566 อัตราดอกเบี้ยนโยบายของประเทศไทยมีการปรับตัวสูงขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 2.50 ต่อปี ซึ่งเหตุผลหลักของการขึ้นอัตราดอกเบี้ยนั้นเพื่อที่จะควบคุมอัตราเงินเฟ้อให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม อีกทั้งเพื่อไม่ให้เกิดการไหลออกของเงินในประเทศ โดยมีการคาดการณ์ว่าคณะกรรมการนโยบายการเงินจะยังคงอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวต่อไปในปี 2567 โดยไม่ปรับเพิ่มขึ้นอีก แต่อย่างไรก็ตาม ดอกเบี้ยดังกล่าวยังไม่มีแนวโน้มที่จะปรับลดลงในระยะเวลานานสั้นและจะยังคงตัวอยู่ในระดับนี้ต่อไปอีกระยะ การขึ้นอัตราดอกเบี้ยนี้ส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค อีกทั้งแหล่งเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการส่วนใหญ่เป็นภาระหนี้ที่มีดอกเบี้ยจ่าย ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยจึงส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการและความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ

สำหรับผลกระทบต่อบริษัทฯ บริษัทฯ ได้ดำเนินนโยบายการเงินอย่างระมัดระวังในช่วงเวลาที่ผ่านมา โดยยังสามารถบริหารอัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยได้อย่างเหมาะสม โดยบริษัทฯ มีการทบทวนสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอยู่เสมอเพื่อการบริหารต้นทุนโครงการ บริหารสภาพคล่อง และปรับกลยุทธ์การดำเนินงานเพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น อีกทั้งบริษัทฯ ยังคงทำการประเมินและศึกษาความเป็นไปได้ในเชิงการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของอัตราดอกเบี้ยที่อาจเกิดขึ้นในหลายกรณี เพื่อให้มั่นใจว่าทุกโครงการที่บริษัทฯ ทำการพัฒนาจะยังมีอัตราการทำกำไรอยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม

สำหรับผลกระทบต่อผู้บริโภค โครงการของบริษัทฯ ในปัจจุบันส่วนใหญ่เป็นโครงการระดับ Luxury – Ultra Luxury ซึ่งกลุ่มลูกค้าของโครงการดังกล่าวได้รับผลกระทบจากการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยค่อนข้างน้อย ดังนั้นโครงการของบริษัทฯ จึงยังสามารถปิดการขายตามเป้าที่วางเอาไว้ได้

## **(6) ความเสี่ยงเรื่องสภาพคล่องและการจัดหาแหล่งเงินทุน**

จากลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และแผนธุรกิจที่มีการเติบโตและพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจากแผนดังกล่าว บริษัทฯ ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากในช่วงต้นของการพัฒนาโครงการ บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการบริหารกระแสเงินสด และการจัดหาแหล่งเงินทุนให้เหมาะสมกับแผนธุรกิจและโครงการที่บริษัทฯ ต้องการพัฒนา เพื่อลดความเสี่ยงเรื่องสภาพคล่อง ซึ่งเป็นความเสี่ยงที่มีผลกระทบอย่างมากต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากเรื่องดังกล่าว บริษัทฯ ได้มีการจัดทำงบประมาณกระแสเงินสดล่วงหน้าทั้งในระดับบริษัทและระดับโครงการเพื่อประเมินสภาพคล่องในหลายกรณี มีการติดตามงบประมาณดังกล่าวอย่างใกล้ชิด ตลอดจนมีการทบทวนและปรับปรุงประมาณการอย่างสม่ำเสมอตามแผนธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อให้สามารถมั่นใจว่าบริษัทฯ จะมีสภาพคล่องเพียงพอในการดำเนินธุรกิจทั้งในระยะสั้นและระยะยาว รวมไปถึงเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสถาบันการเงินที่ปล่อยเงินกู้ และหุ้นกู้ของบริษัทฯ อีกทั้งเพื่อรองรับความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายทางการเงินที่ชัดเจนและมีการบริหารการเงินอย่างมีวินัยเพื่อรักษาสภาพคล่องและเพิ่มความมั่นคง อีกทั้งยังคงศึกษารูปแบบการลงทุนในธุรกิจใหม่ๆ รวมทั้งธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำ เพื่อเสริมรายได้และสภาพคล่อง ตลอดจนช่วยลดความเสี่ยงทางการเงินให้กับบริษัทฯ

## **(7) ความเสี่ยงจากการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน**

ภายใต้สถานการณ์ทางเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ พบว่ากับหนี้ครัวเรือนยังคงมีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดและความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงที่อาจก่อให้เกิดหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ให้แก่สถาบันการเงิน โดยสถาบันการเงินจะคำนึงถึงความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ในระยะยาวเป็นหลัก ดังนั้นลูกค้าจึงมีความเสี่ยงที่สถาบันการเงินจะปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อ อันจะส่งผลกระทบต่อยอดขายการโอนกรรมสิทธิ์ ผลการดำเนินงานและสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ นอกจากนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยได้กลับมาใช้มาตรการ LTV เกณฑ์เดิม ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 3 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งจะไม่สามารถกู้ได้เต็มจำนวน 100% ไม่ว่าจะเป็นบ้านหลังที่เท่าไร หรือราคาเท่าไรเหมือนปี 2565 ประกอบกับแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยที่ยังคงตัวอยู่ในระดับสูง จึงส่งผลกระทบต่อ การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้าค่อนข้างมาก

เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯจะประเมินคุณสมบัติเบื้องต้น และความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ของลูกค้าที่จะขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินตั้งแต่วันที่เข้ามาซื้อโครงการ รวมถึงหารือกับธนาคารพาณิชย์ถึงแนวทางการให้สินเชื่อเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในกระบวนการขออนุมัติเพื่อให้เป็นไปอย่างรวดเร็ว ดังนั้นหากลูกค้าถูกปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อ บริษัทฯ จะสามารถนำบ้านกลับมาขายให้กับลูกค้ารายใหม่ที่มีศักยภาพได้ทันตามกำหนดการขายและการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในกลุ่ม Luxury – Ultra Luxury โดยส่วนมากจะมีการเรียกเก็บเงินดาวน์จากลูกค้าประมาณร้อยละ 30 ของราคาขาย ส่วนอีกร้อยละ 70 เป็นการขอสินเชื่อจากธนาคาร ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งจะทำให้ความเสี่ยงจากการปล่อยสินเชื่อลดลง เนื่องจากสัดส่วนในการขอสินเชื่ออยู่ในเกณฑ์ที่สถาบันการเงินกำหนด

## (8) ความเสี่ยงเรื่องการเปลี่ยนแปลงทางด้านกฎหมาย

การดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีกฎระเบียบ ข้อบังคับหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหลายฉบับซึ่งแต่ละฉบับมีความซับซ้อนและมีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ ค่อนข้างมาก

บริษัทฯ จึงมีนโยบายทำการศึกษารื่องดังกล่าวอย่างรอบคอบก่อนการเข้าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ เช่น พระราชบัญญัติผังเมือง พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน รวมถึงเงื่อนไขในการพัฒนาที่ดินในแต่ละพื้นที่ เป็นต้น โดยบริษัทฯ มีนโยบายการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ อย่างเคร่งครัด ตลอดจนมีการติดตามกฎระเบียบที่กำลังจะมีการประกาศใช้ใหม่อย่างใกล้ชิด เพื่อศึกษาผลกระทบในด้านต่างๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ และโครงการของบริษัทฯ ที่กำลังพัฒนาเพื่อเตรียมแผนงานให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจจะเกิดขึ้น

## (9) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

ในปัจจุบันโลกกำลังเผชิญกับปัญหาจากสภาพภูมิอากาศที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วซึ่งสืบเนื่องจากภาวะโลกร้อน ทำให้เกิดปัญหาน้ำท่วมจากการเพิ่มสูงขึ้นของระดับน้ำทะเล สภาพอากาศที่แปรปรวนการเกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติและลมพายุที่รุนแรง รวมถึงปัญหามลพิษ ฝุ่น PM 2.5 ซึ่งสาเหตุส่วนใหญ่เกิดจากการเผาไหม้ของเครื่องยนต์จากยานพาหนะต่างๆ และการเผาไหม้จากกระบวนการผลิตของโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งส่งผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อสุขภาพของทุกคน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาอย่างยั่งยืนและคำนึงถึงเรื่องปัญหาสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นเป็นอย่างมากและมุ่งมั่นพัฒนากระบวนการทำงานในด้านต่างๆ เพื่อลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสู่ชั้นบรรยากาศ รวมถึงมีการควบคุมปริมาณฝุ่นขณะทำการก่อสร้างไม่ให้เกินปริมาณที่กฎหมายกำหนด อีกทั้งยังมีการบริหารจัดการขยะที่เกิดขึ้นในโครงการและการบำบัดน้ำเสียอย่างเป็นมาตรฐาน

นอกจากนี้ เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาจากสภาพอากาศที่อาจจะเกิดขึ้นกับลูกบ้านของบริษัทฯ ในอนาคต บริษัทฯ จะเลือกซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการโดยหลีกเลี่ยงพื้นที่รับน้ำและทางน้ำไหลผ่าน และจะถมดินสูงในระดับที่เหมาะสมเพื่อลดผลกระทบของโครงการจากปัญหาน้ำท่วม รวมถึงทำประตูและทางระบายน้ำเพื่อไม่ให้ชุมชนโดยรอบโครงการได้รับความเดือดร้อน

บริษัทฯ ได้จัดเตรียมและวางแผนการดำเนินการด้านสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ การพัฒนาและเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ และเพื่อเตรียมความพร้อมกับการเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมของผู้บริโภคที่มีความต้องการสินค้าและบริการที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมเพิ่มขึ้นในอนาคตอีกด้วย

## (10) ความเสี่ยงจากการมีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

บริษัทฯ มีกลุ่มนายสุโขต วัฒนคุณทรัพย์ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 48.97 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) ของจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมด ซึ่งถือเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยมีคะแนนเสียงเกือบครึ่งหนึ่งจากคะแนนเสียงทั้งหมดซึ่งอาจจะสามารถควบคุมคะแนนเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการแต่งตั้งกรรมการ หรือการขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้คะแนนเสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นเรื่องที่กฎหมายหรือข้อบังคับบริษัทกำหนดให้ต้องได้รับคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้นผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงไม่อาจสามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลเรื่องที่ผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอได้ อีกทั้งกลุ่มนายสุโขต วัฒนคุณทรัพย์ ไม่มีการประกอบธุรกิจที่อาจแข่งขัน หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการบริหารเป็นผู้ที่มีอำนาจหน้าที่อย่างสมบูรณ์ในการกำหนดทิศทางและนโยบายในการบริหารจัดการธุรกิจ ประกอบกับบริษัทฯ มีคณะกรรมการตรวจสอบที่จะเข้ามาตรวจสอบและพิจารณาเพื่อไม่ให้เกิดรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ อีกทั้งยังมีสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ที่มีหน้าที่กำกับดูแลบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้มีการดำเนินงานอย่างถูกต้อง โปร่งใส และต้องปฏิบัติตามกฎหมายข้อกำหนด และหลักเกณฑ์ต่างๆ ของ สำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเป็นการคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ลงทุน

# ขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน



A5 ตระหนักถึงการดำเนินธุรกิจที่มีการเติบโตอย่างยั่งยืนบนพื้นฐานของการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส เป็นธรรม เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยส่งเสริมให้บุคลากรทุกระดับคำนึงถึงการปฏิบัติทุกขั้นตอนโดยคำนึงถึงการสร้างผลกระทบทางบวกและลดผลกระทบทางลบ รวมถึงปัจจัยทางตรงและทางอ้อมที่จะเกิดขึ้นต่อทุกมิติ ESG เพื่อสร้างการเติบโตในธุรกิจพร้อมความเชื่อมั่น ตลอดจนคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นภายใต้แนวคิด “A5 GREATNESS Inspired by Love”

## นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

คณะกรรมการบริษัทได้ยึดมั่นในหลักการบริหารงานด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นอย่างยิ่ง เพื่อให้บริษัทฯ สามารถเติบโตอย่างยั่งยืน ประกอบกับการบริหารงานอย่างมีคุณธรรม มีประสิทธิภาพ โปร่งใส มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมเพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย รวมถึงการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อทุกมิติ ESG (Environmental, Social, Governance)

## ดำเนินธุรกิจภายใต้กลยุทธ์ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

บริษัทฯ มีการวางกลยุทธ์เพื่อการเติบโตทางธุรกิจทั้งในระยะสั้นและระยะยาว แต่ยังคงความยืดหยุ่นในการปรับตัวโดยคำนึงถึงปัจจัยเสี่ยงทั้งภายในและภายนอกอย่างครบถ้วน จึงพัฒนาและเริ่มดำเนินการในการปรับกลยุทธ์ เป้าหมาย และแนวทางการดำเนินธุรกิจทั้งระยะสั้นและระยะยาวให้สอดคล้องกับ ESG มากยิ่งขึ้น ซึ่งจะเริ่มใช้ในปี 2567 เป็นต้นไป และคาดหวังว่าผลการดำเนินงานด้าน ESG จะได้รับการประเมินในระดับ BBB หรือระดับที่ดีกว่า ภายในปี 2570

**“สร้างการมีจิตใจแห่งความยั่งยืน ที่คิดถึงคนอื่น คิดถึงสังคม คิดถึงโลก คิดถึงสิ่งแวดล้อม และคิดถึงคนรุ่นถัดไป”**

## ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส

บริษัทฯ มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใสและตรวจสอบได้ โดยใช้หลักจริยธรรม ต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชันในทุกขั้นตอนของการดำเนินธุรกิจ

## ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

บริษัทฯ มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจโดยมุ่งเน้นให้เกิดผลกระทบในทางลบให้น้อยที่สุดหรือไม่มีเลย ต่อผู้มีส่วนได้เสียทั้งสังคมใกล้และไกล ทั้งทางตรงและทางอ้อมและยังมุ่งมั่นในการสร้างคุณค่าร่วมกันด้วยความจริงใจ



## ดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ มีนโยบายในการบริหารจัดการใช้ทรัพยากรธรรมชาติให้มีประสิทธิภาพสูงสุด พร้อมทั้งสร้างจิตสำนึกในการปฏิบัติงานให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนให้น้อยที่สุดหรือไม่มีเลย นอกจากการดำเนินงานตามนโยบายการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน บริษัทฯ ประเมิน และจัดลำดับประเด็นการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนตามประเด็นที่ผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายใน และภายนอกให้ความสำคัญ และพิจารณาร่วมกับปัจจัยความเสี่ยง และประเด็นความยั่งยืนตลอดห่วงโซ่คุณค่า โดยขับเคลื่อนองค์กรที่สอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนในระดับสากล หรือ Sustainable Development Goals 7 เป้าหมาย ครอบคลุมทั้ง 3 มิติ ได้แก่ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ดังนี้

เป้าหมายด้าน SDGs	ผู้มีส่วนได้เสีย	ประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน		
		มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
 <b>เป้าหมายที่ 3:</b> <b>การมีสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี</b>	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน		<ul style="list-style-type: none"> <li>• คุณภาพสินค้าและบริการ</li> <li>• การพัฒนาทรัพยากรบุคคล</li> <li>• การบริหารจัดการชุมชน</li> <li>• การสร้างคุณค่าสู่ชุมชน และสังคม</li> </ul>	
 <b>เป้าหมายที่ 4:</b> <b>การศึกษาที่เท่าเทียม</b>	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การพัฒนาสินค้าและบริการ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การพัฒนาสินค้าและบริการ</li> <li>• การบริหารจัดการชุมชน</li> <li>• การพัฒนาทรัพยากรบุคคล</li> </ul>	
 <b>เป้าหมายที่ 6:</b> <b>น้ำสะอาด และสุขอนามัย</b>	พนักงาน คู่ค้า พันธมิตร		<ul style="list-style-type: none"> <li>• จัดให้มีน้ำสะอาดสำหรับอุปโภคบริโภคอย่างพอเพียง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การจัดการน้ำที่ยั่งยืนและสุขาภิบาลสำหรับทุกคน</li> </ul>
 <b>เป้าหมายที่ 8:</b> <b>การจ้างงานที่มีคุณค่าและการเติบโตทางเศรษฐกิจ</b>	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ผู้ถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การเติบโตทางธุรกิจ</li> <li>• การพัฒนาสินค้าและบริการ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การพัฒนาทรัพยากรบุคคล</li> </ul>	

เป้าหมายด้าน SDGs	ผู้มีส่วนได้เสีย	ประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน		
		มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
 <b>เป้าหมายที่ 9:</b> <b>อุตสาหกรรม</b> <b>นวัตกรรม โครงสร้าง</b> <b>พื้นฐาน</b>	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร		<ul style="list-style-type: none"> <li>• คุณภาพสินค้าและ บริการ</li> <li>• การพัฒนาสินค้าและ บริการ</li> <li>• การพัฒนาทรัพยากร บุคคล</li> </ul>	
 <b>เป้าหมายที่ 11:</b> <b>เมืองและถิ่นฐานมนุษย์</b> <b>อย่างยั่งยืน</b>	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน		<ul style="list-style-type: none"> <li>• การพัฒนาสินค้าและ บริการ</li> <li>• การสร้างคุณค่าสู่ ชุมชน และสังคม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การลดผลกระทบต่อ สิ่งแวดล้อม</li> <li>• การบริหารจัดการ ก๊าซเรือนกระจก</li> </ul>
 <b>เป้าหมายที่ 12:</b> <b>แผนการบริโภคและ</b> <b>การผลิตที่ยั่งยืน</b>	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน		<ul style="list-style-type: none"> <li>• การพัฒนาสินค้าและ บริการ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การลดผลกระทบต่อ สิ่งแวดล้อม</li> <li>• การบริหารจัดการ ก๊าซเรือนกระจก</li> </ul>
 <b>เป้าหมายที่ 16:</b> <b>สันติภาพ ยุติธรรม</b> <b>และสถาบันที่เข้มแข็ง</b>	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ผู้ถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การเติบโตทางธุรกิจ โปร่งใส เป็นไปตาม หลักการค้ากับดูแล กิจการที่ดี</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• มีความรับผิดชอบต่อ ผู้มีส่วนได้เสีย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การลดผลกระทบต่อ สิ่งแวดล้อม</li> </ul>
 <b>เป้าหมายที่ 17:</b> <b>ความร่วมมือเพื่อการ</b> <b>พัฒนาที่ยั่งยืน</b>	พันธมิตร ผู้ถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การเติบโตทางธุรกิจ</li> <li>• การพัฒนาสินค้าและ บริการ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การสร้างคุณค่าสู่ ชุมชน และสังคม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การลดผลกระทบต่อ สิ่งแวดล้อม</li> </ul>

## การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

### การบริหารห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทฯ ได้นำหลักการพัฒนาอย่างยั่งยืน การบริหารความเสี่ยง Core Value OKRs การบริหารกลยุทธ์ทางธุรกิจ กระบวนการบริหารจัดการ มากำหนดแนวทางการบริหารห่วงโซ่คุณค่าเพื่อลดผลกระทบจากความเสียหายโดยพิจารณาตลอดทั้งกระบวนการตั้งแต่ต้นน้ำถึงปลายน้ำ ภายใต้การเป็นผู้นำตลาดเฉพาะเจาะจงด้วยแนวทางเต็มเต็มช่องว่างของอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน เพื่อความยั่งยืน พร้อมปรับตัวและสร้างโอกาสให้บริษัทฯ สำหรับการเติบโตระยะยาว โดยอาศัยความร่วมมือกับทุกฝ่ายเป็นสำคัญภายใต้หลักบรรษัทภิบาลอันจะนำมาซึ่งการพัฒนาทั้งทางธุรกิจสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืนต่อไป



### 01 | การจัดหาวัตถุดิบ

มีการปรับกลยุทธ์ทางการเงิน และการลงทุนต่างๆ ที่ เหมาะสม ยืดหยุ่น รวมถึงพัฒนาผลิตภัณฑ์ ที่รองรับการใช้ชีวิตและพฤติกรรมลูกค้าที่เปลี่ยนไป มีทีมงานที่ดูแล BCP ของ องค์กร เพื่อดำเนินงานการจัดการภาวะวิกฤต อีกทั้ง การสร้างวัฒนธรรมองค์กร A5's Core Value เพื่อสร้างพนักงานที่มีคุณลักษณะพร้อมรองรับเป้าหมายที่จะเติบโตอย่างยั่งยืน



### 02 | การผลิต

ดำเนินการสอบถามความคิดเห็นของคนในชุมชน มุ่งเน้นการสร้างผลกระทบต่อชุมชน สิ่งแวดล้อมให้ น้อยที่สุด ทั้งฝุ่น เสียง แสง สั่นสะเทือน บริษัทฯ พัฒนาคุณภาพการก่อสร้างบ้าน หรือคอนโดมิเนียม โดยคำนึงถึงหลักสิทธิมนุษยชน มาตรการด้านความปลอดภัย และอาชีวอนามัย และ ให้ความสำคัญกับแรงงาน



### 03 | การตลาดและการขาย

ปรับเปลี่ยนรูปแบบการขายมุ่งเน้นการให้คุณค่าทางสื่อ ออนไลน์ เช่น Facebook, Website หรือ platform ออนไลน์ ต่าง ๆ ของบริษัทฯ กำหนดนัดหมายเยี่ยมชมโครงการล่วงหน้าได้ทุกวัน ให้ความสำคัญกับการบริการสุดพิเศษสำหรับการนัดหมาย ส่วนตัวและปลอดภัยด้วยมาตรฐาน และการดูแลเพื่อสุขอนามัยที่ดี ณ สำนักงานขายและ โครงการบ้าน และคอนโดมิเนียม อีกทั้งให้ ให้ความสำคัญกับการรักษาข้อมูลส่วนตัวของลูกค้า



### 04 | การบริการหลังการขาย

มีการประเมินความพึงพอใจของลูกค้าพร้อมรับฟัง ความคิดเห็น ข้อเสนอแนะในขั้นตอนต่างๆ ตั้งแต่งานซ่อม งานบริหารนิติบุคคล การใช้บริการ Vana Home Care Application ผ่านช่องทางทั้งออนไลน์และออฟไลน์ เช่น Call Center ของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งเน้นด้านการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีต่อลูกค้า ด้วยการสร้างสังคมแห่งมิตรภาพให้เกิดขึ้นในทุกโครงการของ A5






## การดำเนินงานกับผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ได้แบ่งกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียเป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบทั้งเชิงบวกและเชิงลบจากการดำเนินธุรกิจ โดยมีกระบวนการประเมินระดับความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียเป็นประจำทุกปี ผ่านการสำรวจ วิเคราะห์ข้อมูลจากหน่วยงานที่ทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิด พิจารณาจัดทำแผนพัฒนาความสัมพันธ์ เพื่อตอบสนองต่อประเด็นที่เป็นความคาดหวังต่อผู้มีส่วนได้เสียที่มีบทบาทต่อการดำเนินธุรกิจที่สำคัญ

ประเด็น	ระดับความสัมพันธ์ระหว่างประเด็นกับผู้มีส่วนได้เสีย							
	พนักงาน	พันธมิตร	หน่วยงานราชการ	ชุมชน	ผู้ถือหุ้น	ลูกค้า	คู่แข่ง	สื่อมวลชน
<b>บรรษัทภิบาล</b>								
การดำเนินธุรกิจตามหลักบรรษัทภิบาล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
การกำกับดูแลกิจการที่ดี								
การดำเนินงานตามนโยบายและมาตรการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน เปิดเผย โปร่งใสสามารถตรวจสอบได้	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>การดำเนินงานด้านเศรษฐกิจ</b>								
การเติบโตทางธุรกิจ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>การดำเนินงานด้านสังคม</b>								
คุณภาพสินค้าและบริการ	✓	✓				✓		
การพัฒนาสินค้าและบริการ	✓	✓		✓		✓		
การบริหารจัดการชุมชน	✓	✓		✓		✓		
การพัฒนาทรัพยากรบุคคล	✓	✓		✓		✓		
การสร้างคุณค่าสู่ชุมชนและสังคม	✓	✓	✓	✓		✓		
<b>การดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม</b>								
การลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม		✓	✓	✓		✓		

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวัง	การตอบสนองต่อความหวัง	ช่องทางการติดต่อ
 <p><b>1. พนักงาน</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เป็นธรรม</li> <li>ความมั่นคงและความก้าวหน้าในอาชีพ</li> <li>การพัฒนาศักยภาพ ความรู้ความสามารถ</li> <li>ความปลอดภัยในงาน</li> <li>การมีส่วนร่วมในองค์กรในการแสดงความคิดเห็น</li> <li>การแจ้งเบาะแสการทุจริตคอร์รัปชัน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดสรรผลตอบแทนสวัสดิการที่เหมาะสม</li> <li>พิจารณาเลื่อนขั้นความก้าวหน้าในอาชีพ</li> <li>จัดระบบการประเมินผลงานที่เท่าเทียมและเป็นธรรม</li> <li>จัดหลักสูตร ฝึกอบรมที่ส่งเสริมการปฏิบัติงาน</li> <li>สร้างระบบความปลอดภัยในการปฏิบัติงานที่ได้มาตรฐานและสร้างสภาพแวดล้อมในการทำงานที่มีความเหมาะสม</li> <li>รับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดประชุมประจำปี ประกาศวิสัยทัศน์ และเป้าหมายประจำปี</li> <li>สื่อสารออนไลน์ / อีเมล / เว็บไซต์บริษัทฯ</li> <li>แบบ 56-1 One Report</li> <li>ข้อเสนอแนะ หรือ ข้อร้องเรียน หรือ การแจ้งเบาะแส</li> <li>การสำรวจความพึงพอใจและความผูกพัน ของพนักงาน</li> </ul>
 <p><b>2. ลูกค้า</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>สินค้าและบริการดี มีคุณภาพเป็นตามมาตรฐาน</li> <li>ส่งมอบสินค้าและบริการตรงตามเวลาที่กำหนด</li> <li>การบริการหลังการขายที่ดี มีคุณภาพ</li> <li>บริหารจัดการข้อร้องเรียนอย่างรวดเร็ว และมีคุณภาพ</li> <li>เคารพสิทธิของผู้บริโภค</li> <li>การรักษาความปลอดภัยของข้อมูลส่วนตัว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ให้ความสำคัญและรับผิดชอบต่อการพัฒนาสินค้าและบริการให้มีมาตรฐานด้วยการพัฒนาคุณภาพและปรับปรุงบริการด้วยความรวดเร็ว</li> <li>พัฒนาระบบการบริหารข้อมูลลูกค้า เพื่อเก็บรักษาข้อมูลส่วนตัวและความปลอดภัยเป็นไปตามมาตรฐานสากล</li> <li>ปฏิบัติตามนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนอย่างเคร่งครัด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า</li> <li>ข้อเสนอแนะ หรือ ข้อร้องเรียน หรือ การแจ้งเบาะแส</li> <li>สื่อสารออนไลน์ / อีเมล / เว็บไซต์บริษัทฯ</li> </ul>
 <p><b>3. คู่ค้า พันธมิตร</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ความเสมอภาคเท่าเทียมในการดำเนินธุรกิจ</li> <li>การดำเนินธุรกิจต่อกันด้วยความโปร่งใส</li> <li>การร่วมพัฒนาศักยภาพเติบโตไปด้วยกัน</li> <li>การบริหารและการชำระเงินที่ตรงตามเวลา</li> <li>ปฏิบัติงานตรงตามสัญญา</li> <li>สุขอนามัย และความปลอดภัยในการทำงาน</li> <li>การเคารพในสิทธิมนุษยชน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การเปิดรับข้อร้องเรียน ข้อเสนอแนะ และการแจ้งเบาะแส</li> <li>ประเมินความพึงพอใจ</li> <li>การอบรมและแบ่งปันความรู้</li> <li>การแข่งขันที่เป็นธรรม และโปร่งใส</li> <li>สัญญาทางธุรกิจที่โปร่งใส และเป็นธรรม</li> <li>กำหนดการชำระเงินที่ถูกต้องครบถ้วนและตรงตามเวลา</li> <li>เก็บรักษาข้อมูลของคู่ค้า / พันธมิตรทางธุรกิจ</li> <li>ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส ตรวจสอบได้ ภายใต้หลักธรรมาภิบาล</li> <li>การเปิดเผยข้อมูลที่มีคุณภาพ ถูกต้อง ครบถ้วน ทันเหตุการณ์</li> <li>ปฏิบัติตามพันธะสัญญา ภายใต้หลักเกณฑ์ และบรรทัดทางกฎหมาย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปฏิบัติตามกรอบการจัดซื้อจัดจ้างและบริการอย่างสุจริต</li> <li>ปฏิบัติตามคู่ค้าตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี</li> <li>จัดฝึกอบรมเพิ่มความรู้แก่คู่ค้า เพื่อแบ่งปันองค์ความรู้</li> <li>ข้อเสนอแนะ หรือ ข้อร้องเรียน หรือ การแจ้งเบาะแส</li> <li>สื่อสารออนไลน์ / อีเมล / เว็บไซต์บริษัทฯ</li> <li>แบบ 56-1 One Report</li> </ul>

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวัง	การตอบสนองต่อความหวัง	ช่องทางการติดต่อ
 <p>4. ผู้ถือหุ้น / นักลงทุน</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผลการดำเนินงานที่เติบโต</li> <li>ผลตอบแทนการลงทุนอย่างยั่งยืน</li> <li>การกำกับดูแลกิจการที่ดี</li> <li>การบริหารจัดการด้วยความโปร่งใส / หลักธรรมาภิบาล</li> <li>การบริหารจัดการความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การจ่ายผลตอบแทนที่เหมาะสม</li> <li>เปิดเผยข้อมูลที่มีคุณภาพ</li> <li>ทันต่อเหตุการณ์ ครบถ้วน โปร่งใส</li> <li>ปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม</li> <li>ดำเนินธุรกิจที่โปร่งใส ตรวจสอบได้ และยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาล</li> <li>การสร้างชื่อเสียง ภาพลักษณ์องค์กร ในการดำเนินธุรกิจภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การเปิดเผยข้อมูลผ่านแบบ 56-1 One Report</li> <li>การประชุมสามัญประจำปี ผู้ถือหุ้น</li> <li>การแจ้งข่าวสารผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ</li> <li>สื่อสังคมออนไลน์ / อีเมล / เว็บไซต์บริษัทฯ</li> <li>การแจ้งเบาะแส</li> </ul>
 <p>5. ชุมชน และ สังคม</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม</li> <li>การป้องกันผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจ เช่น การก่อสร้าง เสียง ฝุ่น</li> <li>ให้ความสำคัญกับเสียงสะท้อนจากชุมชน</li> <li>ดูแลเรื่องร้องเรียนอย่างเป็นธรรม</li> <li>สนับสนุนและส่งเสริมกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ศึกษาเรียนรู้ เข้าใจ รับฟัง เสียงสะท้อนจากชุมชน และตอบสนองอย่างตรงประเด็น</li> <li>ประสานความร่วมมือกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อแก้ไขปัญหาอย่างตรงประเด็น</li> <li>สร้างงาน สร้างอาชีพ สร้างรายได้ให้กับชุมชน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>แบบ 56-1 One Report</li> <li>ข้อเสนอแนะ หรือ ข้อร้องเรียน หรือ การแจ้งเบาะแส</li> <li>สื่อสังคมออนไลน์ / อีเมล / เว็บไซต์บริษัทฯ</li> <li>จัดกิจกรรมร่วมกับเครือข่ายชุมชน</li> </ul>
 <p>6. หน่วยงานราชการ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การปฏิบัติตามกฎหมาย</li> <li>การเปิดเผยข้อมูลที่โปร่งใส สามารถตรวจสอบได้</li> <li>ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>แบบ 56-1 One Report</li> <li>สื่อสังคมออนไลน์ / อีเมล / เว็บไซต์บริษัทฯ</li> </ul>



## การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ คำนึงถึงผลกระทบจากการดำเนินงานต่อสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมตั้งแต่การซื้อที่ดินไปจนถึงการเข้าอยู่อาศัยเพื่อให้การใช้ทรัพยากรธรรมชาติเป็นไปอย่างสมดุล ก่อให้เกิดผลกระทบเชิงลบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุดโดยมีการกำหนดเป็นนโยบายและแนวปฏิบัติการจัดการสิ่งแวดล้อม

## การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมในงานก่อสร้าง

การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมเกี่ยวกับงานก่อสร้างแนวราบซึ่งได้มีการจัดทำแผนงานการก่อสร้างโครงการและแผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง โดยแบ่งเป็น 3 ระยะ ได้แก่ ก่อนการก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้างและหลังการก่อสร้าง

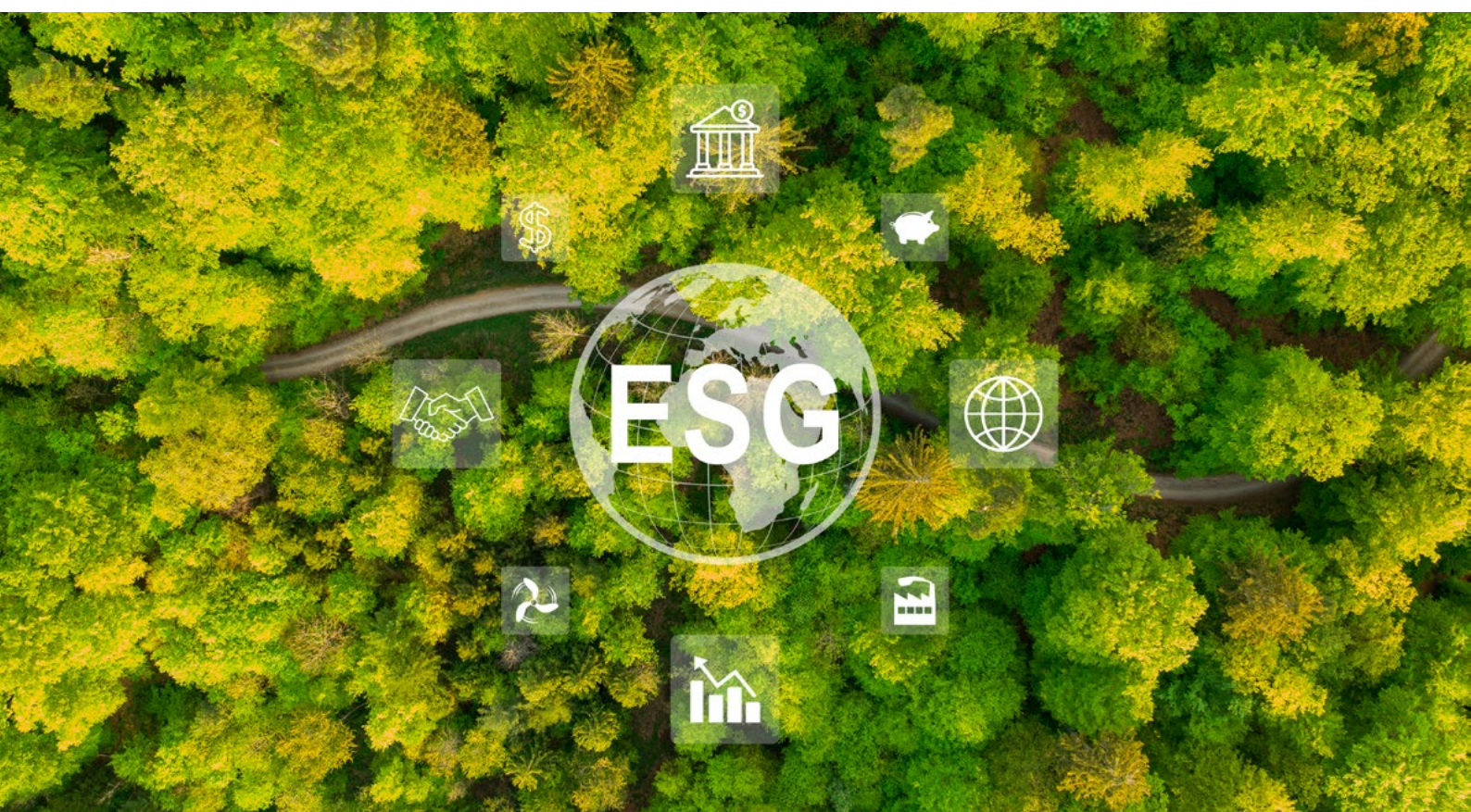
ก่อนการก่อสร้าง	ระหว่างการก่อสร้าง	หลังการก่อสร้าง
<b>การออกแบบ</b> <ul style="list-style-type: none"><li>การวางผังโครงการ การวาง ผังบ้าน คำนึงถึงทิศทางแดด ลม</li><li>เน้นพื้นที่สีเขียว เก็บรักษาคง สภาพทรัพยากรธรรมชาติ</li><li>ออกแบบเพื่อรองรับน้ำท่วม</li><li>ออกแบบงานระบบสาธารณูปโภค เพื่อให้เกิดการใช้ น้ำ ไฟ อย่างมีประสิทธิภาพ</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>การสำรวจและทำความเข้าใจ ร่วมกับ ชุมชนข้างเคียง</li><li>การคำนวณปริมาณวัสดุ (BOQ)</li><li>การจัดทำบ้านตัวอย่างก่อน สร้างจริง ทั้งหมด เพื่อให้งาน ออกแบบและการ คำนวณวัสดุ มีข้อผิดพลาดน้อยสุด</li><li>ก่อสร้างที่สมดุล ลดการเกิด ของเสีย จากกระบวนการผลิต</li><li>จัดซื้อและเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ ก่อสร้างประหยัดพลังงานเป็น มิตร ต่อสิ่งแวดล้อม</li><li>การบริหารจัดการควบคุมคุณภาพ</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>การให้คำแนะนำ คณะกรรมการ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในด้าน ระบบ สาธารณูปโภค</li><li>การประชาสัมพันธ์ให้ความรู้ ด้านการ ก่อสร้างของเสีย เช่น การป้องกันฝุ่น ละออง หรือ การจัดการขยะ</li></ul>

การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมเกี่ยวกับงานก่อสร้างอาคารสูง ปฏิบัติตามข้อบังคับในการออกแบบอาคารเพื่อรองรับด้านถนนแผ่นดินไหว เคารพกฎหมายและดำเนินงานตามหลัก EIA ป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อมทั้งทางบวกและทางลบของการดำเนินโครงการพัฒนาที่จะมีผลต่อสิ่งแวดล้อมในทุก ๆ ด้าน เพื่อจะได้หาทางป้องกันผลกระทบในทางลบที่อาจเกิดขึ้นให้น้อยที่สุด รวมถึงมีการดำเนินการความปลอดภัยด้านอื่นๆ ไว้รองรับภายในอาคาร เช่น บันไดหนีไฟ ระบบเตือนภัยและป้องกันเรื่องไฟไหม้ บริการหลังการขายอื่นๆ โดยได้มีการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้มีการจัดทำแผนงานการก่อสร้างโครงการและแผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมแบ่งเป็น 2 ระยะ ได้แก่ ระยะก่อสร้างและระยะดำเนินการ

ผลกระทบต่อสังคม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ	มาตรการติดตามตรวจสอบ
ด้านสุขอนามัย ความสัมพันธ์บ้านข้างเคียง	(1) ทำสัญลักษณ์ แสดงเขตอันตราย (2) ติดป้ายแจ้งการกำหนดการเข้าทำงานพื้นที่นั้นๆ ปิดกั้นรบกวน – แดง แสดงบริเวณพื้นที่ ทำงาน (3) ระบุเวลาในการทำงานของ เครื่องจักร เพื่อ ป้องกันเสียงรบกวน ชุมชนข้างเคียง (4) จำกัดความเร็วของรถเข้า – ออก	<ul style="list-style-type: none"><li>เข้าเยี่ยมบ้านข้างเคียงและทำความเข้าใจกับทุกส่วนโดยรอบโครงการก่อสร้าง</li></ul>

มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในการพัฒนาโครงการ

ผลกระทบต่องสังคม และสิ่งแวดล้อม	ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่สำคัญ	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
<b>1) ทรัพยากรสิ่งแวดล้อม</b> • คุณภาพอากาศและฝุ่นละออง	• ผลกระทบด้านฝุ่นละอองฟุ้งกระจาย ในบรรยากาศ	1) ด้านนอกติดตั้งตาข่าย Mesh Sheet ด้านใน ติดตั้งผ้าใบ ปิดกันสิ่งก่อสร้าง ป้องกัน เศษวัสดุก่อสร้าง ร่วงหล่นและฝุ่นละอองฟุ้งกระจาย รอบด้านอาคารก่อสร้าง 2) บ่อล้างล้อ สำหรับรถที่จะออกสู่ภายนอก กำหนดให้วิ่งผ่านบ่อล้างล้อทุกคัน 3) จัดให้มีคนงานก่อสร้างเก็บกวาดเศษหินและเศษดินที่ร่วงหล่นให้สะอาดเรียบร้อย ตลอดจนล้างและทำความสะอาดถนนเพื่อลดฝุ่นละออง
<b>2) คุณค่าการใช้ประโยชน์ ของมนุษย์</b> • การจัดการขยะ มูลฝอย	• ในเขตพื้นที่ก่อสร้าง ของเสียจากเศษวัสดุ เหลือใช้ที่เป็นมูลฝอยจากการก่อสร้าง เช่น เศษปูน หิน ไม้ ฯลฯ • ขยะมูลฝอยในเขตบ้านพักคนงาน	1) จัดการขยะ เศษวัสดุจากการก่อสร้าง จัดให้มี ระบบคัดแยก เก็บ และรวบรวมไว้เป็นสัดส่วน ในพื้นที่ที่เหมาะสม รวมถึงการนำ กลับมาใช้ใหม่ เช่น แยกเหล็กออกจากเศษวัสดุ ก่อสร้าง โดยทำให้สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ได้ 2) จัดให้มีถังขยะแยกประเภท ไว้บริเวณบ้านพัก คนงานและพื้นที่ก่อสร้างหรือให้สามารถ รองรับขยะได้นานไม่น้อยกว่า 3 วัน 3) รณรงค์และควบคุมคนงานก่อสร้างให้ทิ้งขยะ ลงในถังขยะที่จัดเตรียมไว้ 4) ประสานงานกับ เขต อบต. ให้เข้ามาเก็บขน ขยะไปกำจัดทุกวัน เพื่อไม่ให้มีขยะตกค้าง ภายในโครงการ








## การลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า และดำเนินกิจกรรมเพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจ รวมถึงการลงมือปฏิบัติเพื่อร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด โดยการสร้างค่านิยมให้พนักงานตระหนักและเห็นความสำคัญในการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม การรณรงค์การใช้ทรัพยากร การประหยัดพลังงาน รวมถึงการเลือกใช้วัสดุ อุปกรณ์ เครื่องใช้ในที่ทำงานอย่างรู้คุณค่า และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมภายในสำนักงาน นอกจากนี้ยังส่งเสริมและสร้างการรับรู้ด้านการจัดการขยะผ่านกิจกรรม 3R (Reuse Reduce และ Recycle) สร้างความเข้าใจผ่านการลงมือปฏิบัติให้กับคนในองค์กร เพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งจากการดำเนินมาตรการดังต่อไปนี้ช่วยให้บริษัทฯ ลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็น อีกทั้งยังลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมได้ด้วย

- กำหนดพื้นที่และช่วงเวลาเปิด-ปิดไฟส่องสว่างและเครื่องปรับอากาศตามความจำเป็น
- ขอความร่วมมือจากพนักงานทุกคนช่วยปิดไฟและเครื่องปรับอากาศห้องประชุม ทุกครั้งหลังจากออกจากห้องประชุม เพื่อเป็นการสร้างจิตสำนึกในการใช้พลังงานอย่างประหยัดและมีคุณค่า ซึ่งจะสามารถสร้างลักษณะนิสัยการอนุรักษ์พลังงานของพนักงานที่จะนำกลับไปใช้ในบ้านและสถานที่อื่นๆ
- รณรงค์ให้พนักงานปิดไฟ อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ และเครื่องปรับอากาศในช่วงเวลาพักเที่ยง เนื่องจากพนักงานส่วนใหญ่ออกไปรับประทานอาหารภายนอกจึงไม่มีความจำเป็นในการใช้ไฟฟ้าและแสงสว่างในพื้นที่ทำงาน
- รณรงค์การใช้กระดาษ reuse ในการพิมพ์เอกสาร และ ถ่ายเอกสารรวมถึงลดความจำเป็นในการพิมพ์เอกสารโดยขอให้จัดเก็บในรูปแบบของแฟ้มเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ หรือให้มั่นใจว่าการสั่งพิมพ์เอกสารมีความถูกต้องไม่ต้องแก้ไขก็จะช่วยลดปริมาณการใช้กระดาษได้รวมถึงการเปลี่ยนการสั่งซื้อกระดาษจากความหนา 80 แกรมมาเป็นกระดาษความหนา 70 แกรม ลดการสั่งซื้อและควบคุมการใช้อุปกรณ์สำนักงานเพื่อเป็นการลดค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ เป็นต้น
- การขอความร่วมมือกับพนักงานช่วยกันตรวจสอบการใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าในช่วงวันหยุดต่อเนื่องตามเทศกาลต่างๆ โดยการถอดปลั๊กและปิดไฟอุปกรณ์ไฟฟ้าต่าง ๆ เพื่อป้องกันอัคคีภัยจากกระแสไฟฟ้าและลดการใช้พลังงาน
- การจัดการขยะจากกิจกรรมการก่อสร้างซึ่งอาจส่งผลกระทบในเชิงลบต่อทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม โดยการให้ความรู้ในการบริหารจัดการขยะที่เกิดจากงานก่อสร้าง โดยการคัดแยกขยะ นำขยะกลับไปยึดอายุการใช้งาน และลดปริมาณขยะลงได้ รวมถึงคู่ค้าทางธุรกิจสามารถต่อยอดจากความรู้ในการบริหารจัดการขยะ

## การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

การที่จะทำให้สังคมเติบโตอย่างยั่งยืนไปพร้อมกับบริษัทฯ ได้นั้น บริษัทฯ คำนึงถึงการดำเนินธุรกิจตามหลักสิทธิมนุษยชนเน้นการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม มีการกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับการปฏิบัติต่อพนักงาน ลูกค้า ชุมชน ตลอดจนสังคมในวงกว้าง ดังนี้

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์
 <p>1. พนักงาน</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ได้รับโอกาสพัฒนาทักษะ ความรู้และความสามารถอย่างต่อเนื่อง</li> <li>ได้รับการดูแลและผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม</li> <li>การมีส่วนร่วมพัฒนานวัตกรรมสินค้าและบริการตอบสนองลูกค้า</li> <li>การพัฒนาพนักงานให้สอดคล้องกับลักษณะงาน และความรู้ความสามารถ</li> <li>มีสุขภาพที่แข็งแรงทั้งกายและจิตใจจากกิจกรรมการออกกำลังกายที่ได้ทั้งสุขภาพที่ดี จิตใจเบิกบานจากการเป็นส่วนหนึ่งในการมอบเงินบริจาค และได้อุปกรณ์กีฬาใหม่</li> <li>คัดเลือกพนักงานโดยปราศจาก "อคติ" ในสถาบันการศึกษา, เพศสภาพ หรือแนวคิดค่านิยมด้านการเมือง เป็นต้น</li> </ul>
 <p>2. ลูกค้า</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ออกแบบบ้านที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า เพื่อตอบโจทย์ Five Value of Asset เช่น ออกแบบบ้านโดยมุ่งเน้นผู้อยู่อาศัยเป็นศูนย์กลาง สัดส่วนพื้นที่ Work from Home</li> <li>ออกแบบบ้านตามหลักประชากรศาสตร์ เช่น บ้านผู้สูงอายุ พื้นที่สำหรับเด็ก</li> <li>Vana Home Care Application ยกระดับงานบริการหลังการขายแบบครบวงจร</li> <li>ความพึงพอใจของลูกค้า</li> </ul>
 <p>3. คู่ค้า พันธมิตร</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เติบโตทางรายได้อย่างสม่ำเสมอ</li> <li>Term of Reference (TOR) นโยบาย สัญญา ข้อกำหนดที่ชัดเจน โปร่งใส</li> <li>จัดสรรปริมาณงานให้แก่คู่ค้าแต่ละราย ตามศักยภาพทั้งด้านเงินทุน เครื่องจักรและแรงงาน</li> <li>บุคลากรของคู่ค้าได้รับการพัฒนาทักษะ ความรู้และความสามารถอย่างต่อเนื่อง จากการดำเนินธุรกิจร่วมกัน</li> <li>ดูแลแรงงานของคู่ค้า</li> <li>การประชุมประจำปีของผู้รับเหมา</li> <li>การประเมินผลการทำงานร่วมกัน</li> </ul>
 <p>4. ผู้ถือหุ้น</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การกำกับดูแลกิจการที่ดี</li> <li>การเปิดเผยข้อมูล</li> <li>เงินปันผล</li> <li>ส่วนต่างราคาหุ้น</li> <li>การสื่อสารที่มีประสิทธิภาพ ให้ข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน รวดเร็ว</li> </ul>
 <p>5. ชุมชน และสังคม</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การสำรวจความต้องการและความพึงพอใจของชุมชน</li> <li>การป้องกันและลดผลกระทบจากการก่อสร้างให้น้อยที่สุด</li> <li>การทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)</li> <li>เกิดการสร้างงานและธุรกิจในพื้นที่ใกล้เคียง</li> <li>ส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการตามมาตรา 35</li> </ul>



## EXCLUSIVE DINNER



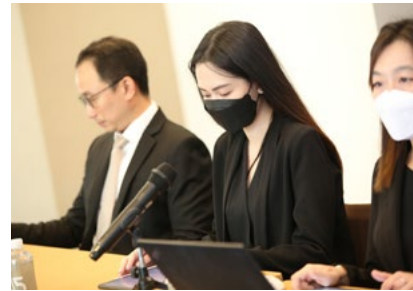
1 มีนาคม 2566 Asset Five ร่วมกับ Hello! Thailand รังสรรค์งาน “The Exclusive Dinner @ CINQ ROYAL Krungthep Kreetha” ดินเนอร์สุดเอ็กซ์คลูซีฟ พร้อมเปิดประสบการณ์ชมบ้านตัวอย่างหรูหราระดับอัลตร้าลักซ์ชีวรี่เป็นครั้งแรก

## งานแถลงข่าว GRAND OPENING CINQ ROYAL KRUNGTHREP KREETHA



21 มีนาคม 2566 งานแถลงข่าว Grand Opening CINQ ROYAL Krungthep Kreetha “แซงค์ รอยัล กรุงเทพรีกา” บ้านเดี่ยวหรูระดับซูเปอร์ลักซ์ชีวรี่ พร้อมเปิดบ้านตัวอย่างให้ชมอย่างเป็นทางการครั้งแรก! ซึ่งบรรยากาศวันนี้เต็มไปด้วยความอบอุ่นและให้การตอบรับอย่างดีจากเหล่า Blogger และสื่อมวลชนแถวหน้า

## งานประชุมสามัญผู้ถือหุ้น A5 ประจำปี 2566



งานประชุมสามัญผู้ถือหุ้น A5 ประจำปี 2566 ในวันที่ 28 เมษายน 2566 นำโดย รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต ประธานกรรมการ และนายศุภโชค ปิณฑกรัพย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร พร้อมด้วยคณะกรรมการ บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) หรือ A5 ซึ่งที่ประชุมฯ มีมติเห็นชอบทุกวาระตามที่คณะกรรมการเสนอ

## A5 DARE TO CARE



วันที่ 29 เมษายน 2566 A5 แกะกั้ม Nippon Paint Decorative และชุมชน จัดแคมเปญ A5 Dare to Care ทาสีห้องเรียนใหม่ต้อนรับเปิดเทอมภาพบรรยากาศแคมเปญ Dare to Care ที่ โรงเรียนนวมหาสวัสดิ์ ราษฎร์บำรุง บางกรวย นนทบุรี ในแคมเปญ “A5 Dare to Care” ใส่ใจสังคมรอบข้างและคนในชุมชน โดยได้ร่วมมือร่วมใจกับประชาชนในชุมชน คณะครู และนักเรียน ร่วมกันทาสีห้องเรียนใหม่ให้น้องๆ พร้อมทั้งมอบสื่อในใช้ในการเรียนการสอน มูลค่ารวมกว่า 600,000 บาท นอกจากนี้ยังมีกิจกรรม “Dare to Dream” วาดฝัน สนับสนุนให้เด็กฯ กล้าที่จะมีความฝันและมุ่งมั่นที่จะทำตามฝัน เพราะ A5 เชื่อว่าฝันกล้าน้อยๆ ของเราในวันนี้จะเติบโตเป็นต้นไม้ต้นใหญ่ในอนาคตต่อไป.



## ต้อนรับคณะอาจารย์และนักศึกษาจากมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ



วันที่ 18 กรกฎาคม 2566 บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) นำโดยคุณศุภโชค ปัญจกรทรัพย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เปิดบ้าน CINQ ROYAL Krungthep Kreetha ต้อนรับนักศึกษาจากมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ พร้อมแชร์ประสบการณ์การทำสังหาฯ บนทำเลทอง ภายใต้แนวคิด 5 Values of Life เกี่ยวกับแนวคิดการพัฒนาโครงการและการเลือกทำเลศักยภาพ

## งานแถลงข่าวเปิดชมโครงการอย่างเป็นทางการครั้งแรกของ TONSON ONE RESIDENCE



วันที่ 17 สิงหาคม 2566 งานแถลงข่าวเปิดชมโครงการอย่างเป็นทางการครั้งแรกของ Tonson One Residence เผยโฉมความหรูเหนือระดับที่สุดของทำเลพรีเมียมย่านชิดลม-เพลินจิต กับกรรมสิทธิ์ Freehold เป็นความร่วมมือระหว่างสองบริษัทผู้ชำนาญด้านธุรกิจอสังหาฯ บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) นำโดย คุณศุภโชค ปัญจกรทรัพย์ และ บริษัท แคปสโตน แอสเสท จำกัด นำโดยคุณฐิติวัฒน์ คูวิจิตรสุวรรณ พัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยระดับ Super Luxury ภายใต้แนวคิด “A Class of One’s Own” กับทำเลใจกลางเมืองที่โดดเด่น

## คุณอะกิฮิโตะ อันโดะ



เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2566 ทีมบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ได้รับเกียรติจาก คุณอะกิฮิโตะ อันโดะ President of Hitachi Elevator (Thailand) คุณ กิตติสร ปุณณะหิตานนท์ Managing Director of Hitachi Elevator (Thailand) และคณะผู้บริหารของบริษัท เข้าเยี่ยมชมโครงการบ้านหรู CINQ ROYAL Krungthep Kreetha

## ผักไฮโดรโปนิคส์



วันที่ 8 กันยายนที่ 2566 โดยคุณศุภโชค ปัญจทรัพย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร พร้อมด้วยพนักงาน A5 มอบพื้นที่เรียนรู้ด้านการปลูกผักไฮโดรโปนิคส์ พร้อมทั้ง Workshop กว่า 300 ต้น ที่ โรงเรียนมหาสวัสดิ์ ราษฎร์บารุง ภายใต้คอนเซ็ปท์ A Better Planet ซึ่งช่วยประหยัดพื้นที่ ไม่ปนเปื้อนเป็นอันตรายเคมีต่างๆ ในดิน ได้พืชผักที่สะอาด รวมถึงสามารถนำมาทำอาหารบริโภคภายในโรงเรียนหรือจำหน่ายต่อยอดต่อไปได้ บรรยากาศเต็มไปด้วยรอยยิ้มและความสุขจากน้องๆ นักเรียน

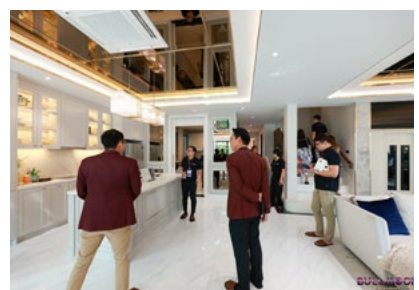


## ASSET FIVE ปรับภาพลักษณ์ใหม่



12 กันยายน 2566 "Assetfive" ปรับภาพลักษณ์ใหม่ พร้อมชื่อเรียกใหม่เป็น "A5" (เอโฟว์) ภายใต้คอนเซ็ปต์ใหม่ "A5 GREATNESS Inspired by Love" โดยในงานครั้งนี้มีสื่อมวลชนและบล็อกเกอร์ชื่อดังมาร่วมงานมากมาย พร้อมทั้งร่วม Exclusive Dinner ที่ถ่ายทอดเรื่องทั้ง 5A ผ่าน 5 คอร์สอาหารได้อย่างลงตัว

## BULLMOON EXCLUSIVE



9 ตุลาคม 2566 USSยามาศ Exclusive Property Tour "BullMoon Exclusive" หลักสูตรการลงทุนสำหรับผู้บริหาร #รุ่น2 ที่ CINQ ROYAL Krungthep Kreetha คุณศุภโชค ปิยะจกรทรัพย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ให้การต้อนรับ พร้อมบรรยายเปิดมุมมองด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และแชร์ประสบการณ์การทำธุรกิจตลอด 10 ปีของ A5 ซึ่งเป็นการพูดคุยกันอย่างใกล้ชิด โดยพาชมบ้านตัวอย่างด้วยตัวเอง สร้างความประทับใจให้แก่ทุกท่านที่มาเยี่ยมชมในครั้งนี้เป็นอย่างยิ่ง

## THE PEOPLE TALK : GAME CHANGER FORUM



คุณศุภโชค ปัญจทรัพย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ได้ร่วมแบ่งปันความรู้และประสบการณ์บนเวทีในหัวข้อถอดบทเรียนของ ‘คน’ เปลี่ยนเกม โดยเล่าถึงสร้าง Game Changer ในยุคปัจจุบันที่เป็นยุคแห่งการเปลี่ยนแปลงและเป็นการเปลี่ยนอย่างรวดเร็ว ดังนั้น คนที่ไม่ยอมเปลี่ยนและพยายามหาสูตรสำเร็จ จะไม่มีทางชนะอย่างแน่นอน

## AYDA AWARDS THAILAND



A5 ร่วมสนับสนุนเยาวชนไทยกับโครงการประกวดออกแบบสถาปัตยกรรมและออกแบบภายในที่ยิ่งใหญ่ที่สุดในเอเชีย “AYDA Awards 2023” มอบรางวัล A5 Best Design ภายใต้ Concept สร้างสรรค์พื้นที่แห่งความสุข เข้าใจผู้ใช้งานอย่างแท้จริง โดยมอบเงินรางวัลให้แก่ผู้ชนะเลิศสาขาสถาปัตยกรรมและสาขาออกแบบตกแต่งภายใน ได้แก่

**1. นางสาวปณิสรา วงษ์ชะอุ่ม** จากมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ  
รางวัล A5 Best Design ประเภท Interior Design “นานาชาติตั้ง” รับทุนการศึกษามูลค่า 25,000.-

**2. นายสุทธิพงศ์ คามกิตติย์** จากมหาวิทยาลัยขอนแก่น กับผลงาน “จากชุมชน-สู่คนย่านเศรษฐกิจ”

รางวัล A5 Best Design รางวัลประเภท Architect Design รับทุนการศึกษามูลค่า 25,000.- นอกจากนี้ ยังได้รับรางวัลชนะเลิศสาขา Architecture และสาขา Interior Design ของ AYDA Awards 2023 ปีนี้พร้อมยังเป็นตัวแทนประเทศไทยไปร่วมแข่งขันในระดับนานาชาติ AYDA AWARD International Summit 2024 อีกด้วย



## WOW PRIVÉE



วันที่ 14 พฤศจิกายน 2566 งาน WOW Privée “Timeless Treasures” x CINQ ROYAL Krungthep Kreetha สะท้อนคุณค่าของ Asset ที่ล้ำค่าเหนือกาลเวลาผ่านมุมมองของนาฬิกาหรูและที่อยู่อาศัยบนทำเลที่เติบโตต่อเนื่อง ที่ผู้ร่วมงานทุกท่านได้รับประสบการณ์สุดประทับใจ

## A5 โละ 10



A5 ให้ความสำคัญเรื่องสุขภาพกายและการส่งต่อสิ่งดีๆ ให้แก่สังคม จากโครงการวิ่งเพื่อสุขภาพ “A5 โละ 10” ได้รับความร่วมมือจากพนักงานทุกคนเป็นอย่างดี สามารถส่งต่อให้แก่

1. มูลนิธิ รพ.ราชวิถี ในโครงการ “ดีต่อใจ ได้บุญ” สมทบทุนในการซื้อเครื่องกระตุ้นหัวใจและเครื่องช่วยหายใจแก่ผู้ป่วยจำนวน 102,000 บาท
2. โรงเรียนทุ่งหมื่นทุ่งแสนพิทยาคม จังหวัดร้อยเอ็ด ในโครงการ “ทอดผ้าป่าสามัคคีเพื่อการศึกษา 2566” จำนวน 10,000 บาท



## ศึกษาดูงานฟาร์มออแกนิก



## TEAM BUILDING



## โครงการปรับปรุงซ่อมแซมห้องสุขา และทำบุญ ณ วัดบ้านโนนโป่ง ราษฎร์บูรณะ อุดรธานี





# การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MANAGEMENT DISCUSSION AND ANALYSIS: MD&A)

## สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 2563 จนถึงปัจจุบันเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยได้แสดงความเห็นต่อการงบการเงินดังนี้

ปี	ผู้สอบบัญชี/ความเห็น
2564	<ul style="list-style-type: none"> <li>นางสาวสมจินตนา พลหิรัญรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5599 บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด</li> <li>แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขและมีข้อมูลอื่น</li> </ul>
2565	<ul style="list-style-type: none"> <li>นางสาวสมจินตนา พลหิรัญรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5599 บริษัทสอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด</li> <li>แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อมูลอื่น</li> </ul>
2566	<ul style="list-style-type: none"> <li>นางสาวสมจินตนา พลหิรัญรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5599 บริษัทสอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด</li> <li>แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อมูลอื่น</li> </ul>

## ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2566		2565		2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	665.42	19.43	289.29	11.61	114.96	10.37
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	56.00	1.63	66.91	2.68	16.60	1.50
เงินปันผลค้างรับ	-	-	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	16.36	0.48	4.49	0.18	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	1.07	0.03	1.03	0.04	1.25	0.11
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,133.55	62.29	1,463.77	58.75	473.96	42.76
เงินมัดจำการซื้อที่ดินและโครงการ	173.89	5.08	198.08	7.95	68.41	6.17
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>3,046.29</b>	<b>88.94</b>	<b>2,023.57</b>	<b>81.21</b>	<b>675.18</b>	<b>60.91</b>

งบแสดงฐานะการเงิน	ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2566		2565		2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	4.01	0.12	22.35	0.90	29.39	2.65
เงินลงทุนในการร่วมค้า	350.25	10.23	212.88	8.54	211.34	19.07
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา	-	-	182.63	7.33	182.04	16.42
อาคารและอุปกรณ์	9.22	0.27	4.42	0.18	3.96	0.36
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1.12	0.03	2.24	0.09	2.61	0.24
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	0.16	-	0.16	0.01	0.13	0.01
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	13.71	0.40	42.87	1.72	3.43	0.31
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.45	0.01	0.55	0.02	0.36	0.03
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>378.92</b>	<b>11.06</b>	<b>468.10</b>	<b>18.79</b>	<b>433.26</b>	<b>39.09</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>3,425.21</b>	<b>100.00</b>	<b>2,491.67</b>	<b>100.00</b>	<b>1,108.44</b>	<b>100.00</b>
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	4.65	0.14	261.67	10.50	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	199.12	5.81	85.82	3.45	68.34	6.17
เจ้าหนี้ค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระในปี	-	-	-	-	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการอื่นที่ถึงกำหนดชำระในปี	-	-	-	-	-	-
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	481.09	14.05	-	-	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระในปี	0.77	0.02	1.86	0.07	1.42	0.13
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
เงินรับล่วงหน้าจากการขายที่ดิน	-	-	-	-	-	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	363.93	10.62	199.04	7.99	30.49	2.75
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	52.97	1.55	15.50	0.62	26.63	2.40
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>1,102.53</b>	<b>32.19</b>	<b>563.89</b>	<b>22.63</b>	<b>126.88</b>	<b>11.45</b>

งบแสดงฐานะการเงิน	ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2566		2565		2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	694.36	20.27	553.50	22.21	151.69	13.68
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการอื่น	-	-	-	-	-	-
หุ้นกู้	224.09	6.54	476.89	19.14	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	0.40	0.01	0.48	0.02	1.33	0.12
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	1.80	0.05	1.32	0.06	1.29	0.12
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	0.21	0.01	0.21	0.01	0.25	0.02
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>920.86</b>	<b>26.88</b>	<b>1,032.40</b>	<b>41.44</b>	<b>154.56</b>	<b>13.94</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>2,023.39</b>	<b>59.07</b>	<b>1,596.29</b>	<b>64.07</b>	<b>281.44</b>	<b>25.39</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน หุ้นสามัญ 1,451,261,537 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท	725.63		-		-	
ทุนจดทะเบียน หุ้นสามัญ 1,323,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท	-		661.50		661.50	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว หุ้นสามัญ 1,209,384,615 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท	604.69	17.65	604.69	24.27	604.69	54.55
ส่วนเกินกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	3.41	0.10	3.41	0.14	3.41	0.31
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	231.45	6.76	231.45	9.29	231.45	20.88
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	9.17	0.27	9.17	0.37	9.17	0.83
ส่วนต่างจากการเปลี่ยนสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(2.81)	(0.08)	(2.81)	(0.12)	(2.57)	(0.23)
<b>รวมหุ้นทุนของกิจการ</b>	<b>845.91</b>	<b>24.70</b>	<b>845.91</b>	<b>33.95</b>	<b>846.15</b>	<b>76.34</b>
กำไร(ขาดทุน) สะสม						
จัดสรร - สำรองตามกฎหมาย	27.29	0.80	6.58	0.26	2.26	0.20
ยังไม่ได้จัดสรร	528.62	15.43	42.89	1.72	(38.78)	(3.50)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	1,401.82	40.93	895.38	35.93	809.63	73.04
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	17.37	1.57
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,401.82</b>	<b>40.93</b>	<b>895.38</b>	<b>35.93</b>	<b>827.00</b>	<b>74.61</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>3,425.21</b>	<b>100.00</b>	<b>2,491.67</b>	<b>100.00</b>	<b>1,108.44</b>	<b>100.00</b>

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2566		2565		2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,488.67	99.53	649.42	97.80	733.35	85.68
รายได้อื่น						
กำไรจากการขายที่ดิน	-	-	-	-	105.25	12.30
รายได้จากการถูกเวนคืนที่ดิน	-	-	-	-	-	-
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	2.00	0.14	1.87	0.28	11.06	1.29
รายได้จากการบริหารจัดการ	3.78	0.25	8.41	1.27	1.02	0.12
อื่นๆ	1.26	0.08	4.33	0.65	5.20	0.61
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,495.71</b>	<b>100.00</b>	<b>664.03</b>	<b>100.00</b>	<b>855.88</b>	<b>100.00</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	842.65	56.34	445.87	67.15	547.31	63.95
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	93.23	6.23	59.70	8.99	63.42	7.41
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	73.47	4.91	53.99	8.13	51.62	6.03
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>1,009.36</b>	<b>67.48</b>	<b>559.56</b>	<b>84.27</b>	<b>662.35</b>	<b>77.39</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>486.35</b>	<b>32.52</b>	<b>104.47</b>	<b>15.73</b>	<b>193.53</b>	<b>22.61</b>
รายได้ทางการเงิน	2.58	0.17	0.40	0.06	0.06	0.01
ต้นทุนทางการเงิน	(20.57)	(1.38)	(13.82)	(2.08)	(14.17)	(1.66)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	137.37	9.18	1.54	0.23	(5.60)	(0.65)
<b>กำไร(ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>605.73</b>	<b>40.49</b>	<b>92.59</b>	<b>13.94</b>	<b>173.82</b>	<b>20.31</b>
รายได้(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(99.30)	(6.64)	8.81	1.33	(38.15)	(4.46)
<b>กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี</b>	<b>506.43</b>	<b>33.85</b>	<b>101.40</b>	<b>15.27</b>	<b>135.67</b>	<b>15.85</b>
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง:						
ผลกำไร(ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	-	-	0.36	0.05	1.13	0.13
ภาษีเงินได้	-	-	(0.07)	(0.01)	(0.23)	(0.03)
<b>กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0.29</b>	<b>0.04</b>	<b>0.90</b>	<b>0.11</b>
<b>กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>506.43</b>	<b>33.85</b>	<b>101.69</b>	<b>15.31</b>	<b>136.57</b>	<b>15.96</b>

## งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด	ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2566	2565	2564
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	257.13	(941.08)	653.52
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	2.27	(0.01)	(76.91)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	116.73	1,115.42	(654.66)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	376.13	174.33	(78.05)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	289.29	114.96	193.01
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	665.42	289.29	114.96



## การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### ภาพรวมผลการดำเนินงาน

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “A5”) เดิมชื่อ บริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ADAM”) และบริษัท อาร์ เค มีเดีย โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“RK”) จัดตั้งเมื่อวันที่ 19 กันยายน 2545 ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น โดยมีนโยบายลงทุนในบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ พัฒนาในปัจจุบัน คือ โครงการอาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล และโครงการบ้านแนวราบ ประเภท บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ในกรุงเทพฯ และจังหวัดอุดรธานีภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท รษยาเรียล เอสเตท จำกัด และในระหว่างปี 2566 บริษัทฯ ยังจัดตั้งบริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่ง คือ บริษัท เอโฟว์ ดีไซน์ จำกัด เพื่อรองรับบริการรับเหมาดำเนินการและตกแต่งภายในบ้านสำหรับลูกค้าในโครงการของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีกิจการร่วมค้าอีก 1 แห่ง คือ บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“TONSON”) ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 47.50 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ผลประกอบการสำหรับปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,488.67 ล้านบาท โดยมาจากโครงการที่เริ่มรับรู้รายได้ในปี 2566 คือ บ้านโครงการแซงค์ รอยัล กรุงเทพมหานคร บ้านโครงการเอกมินทร์รา และบ้านโครงการประชาสันติ จึงส่งผลให้รายได้หลักเพิ่มขึ้น 839.25 หรือคิดเป็นร้อยละ 129.23 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ส่งผลให้ต้นทุนขายเพิ่มขึ้น 396.78 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการจัดงานเปิดตัวบ้านและทำสื่อโฆษณาสำหรับโครงการแซงค์ รอยัล กรุงเทพมหานคร และสำหรับโครงการที่เปิดใหม่ในระหว่างปี 2566 คือ โครงการวณา ราชพฤกษ์-เวสต์วิลล์ จึงทำให้ค่าใช้จ่ายทางการตลาดเพิ่มขึ้น 19.42 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้นจากปีก่อนอย่างต่อเนื่องเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจสำหรับการพัฒนาโครงการใหม่ การดำเนินงานข้างต้นมีผลให้กำไรสุทธิของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น 405.02 ล้านบาทจากปีก่อน และมีอัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 33.86 จากร้อยละ 15.27

สำหรับผลประกอบการประจำปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 649.42 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 83.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.44 เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านที่ลดลง ส่งผลให้ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงไปในทิศทางเดียวกันที่ร้อยละ 20.02 ในขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.87 สวนทางกับการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบริษัทฯ มีการจัดกิจกรรมทางการตลาดสำหรับโครงการที่เปิดขายใหม่ภายในปี และค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.38 จากปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากการลงทุนในทรัพยากรบุคคลที่เพิ่มมากขึ้น เพื่อรองรับการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของบริษัทฯ จึงทำให้กำไรสุทธิของบริษัทฯ ลดลงจำนวน 34.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.26 จากปีก่อน

### วิเคราะห์ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

#### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2565 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวนเท่ากับ 649.42 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากโครงการ วณา เรสซิเดนซ์ พระราม 9-ศรีนครินทร์ 572 ล้านบาท โครงการ รษยาวงแหวน-นาดี 23.90 ล้านบาท และโครงการไวโอ แคราย 53.52 ล้านบาท ซึ่งลดลง 89.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.44 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านที่ลดลงและบริษัทฯ อยู่ในช่วงพัฒนาโครงการใหม่

สำหรับปี 2566 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวนเท่ากับ 1,488.67 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากการขายบ้านโครงการแซงค์ รอยัล กรุงเทพมหานคร จำนวน 1,312.18 ล้านบาท ห้องชุดโครงการไวโอแคราย จำนวน 11.48 ล้านบาท บ้านโครงการเอกมินทร์รา จำนวน 96.88 ล้านบาท และบ้านโครงการประชาสันติ จำนวน 68.13 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 839.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 129.23 โดยโครงการ แซงค์ รอยัล กรุงเทพมหานคร โครงการเอกมินทร์รา และโครงการประชาสันติ เป็นโครงการที่เริ่มรับรู้รายได้ใหม่เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

#### รายได้อื่น

สำหรับปี 2565 รายได้อื่นลดลง 107.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 88.08 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 เนื่องจากในปี 2564 บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการขายที่ดินโครงการหยุดพัฒนา จำนวน 105.25 ล้านบาท ซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวบริษัทฯ ได้ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ออกแบบ สำรองตลาด และเตรียมความพร้อมในการเปิดโครงการแล้ว แต่เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับข้อเสนอที่ดีจากผู้ซื้อ และบริษัทฯ เห็นว่าคุ้มค่าหากจำหน่ายออกไป โดยบริษัทฯ ได้นำเงินจากการขายที่ดินแปลงดังกล่าวไปซื้อที่ดินแปลงใหม่ที่อยู่ในย่านเดียวกันในราคาต่ำกว่าซึ่งเหมาะกับการพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยมากกว่า

สำหรับปี 2566 รายได้อื่นลดลง 7.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 51.81 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 เนื่องจากในปี 2565 บริษัทได้รับรายได้ค่านายหน้าและดำเนินการจากโครงการเอกมินทร์ เป็นจำนวนเงินเท่ากับ 6.78 ล้านบาท

### ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2565 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 109.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.02 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เช่นกัน อย่างไรก็ตาม ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงในอัตราที่มากกว่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับกลยุทธ์ในการกำหนดราคามากขึ้น ประกอบกับการบริหารต้นทุนโครงการที่ดีขึ้นของบริษัทฯ จึงทำให้ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อหน่วยลดลง

สำหรับปี 2566 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 396.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 88.99 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ที่เกิดขึ้นในปี 2566 อย่างไรก็ตาม ต้นทุนขายดังกล่าวเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขาย เนื่องจากรายได้หลักในปี 2566 เกิดจากการขายบ้านโครงการ แชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทได้รับผลตอบแทนอย่างดี บริษัทฯ มีการบริหารต้นทุนโครงการได้เป็นอย่างดีทำให้เป็นโครงการที่มีอัตราต้นทุนขายต่อหน่วยต่ำกว่าโครงการอื่นๆ ที่ผ่านมา จึงทำให้ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

### ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

สำหรับปี 2565 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลง 3.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.87 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง อย่างไรก็ตาม ต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลงในสัดส่วนที่ต่ำกว่ารายได้ที่ลดลง เนื่องจากในระหว่างปี บริษัทฯ มีการจัดกิจกรรมทางการตลาดสำหรับโครงการที่เปิดขายใหม่ภายในปี ทำให้ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากการดำเนินกิจกรรมดังกล่าว

สำหรับปี 2566 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น 33.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 56.17 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากการจัดงานเปิดตัวบ้านและทำสื่อโฆษณาของโครงการแชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร และโครงการวรา ราชพฤกษ์-เวสต์วิลล์ จึงทำให้ค่าใช้จ่ายการตลาดเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเพิ่มขึ้นซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม ค่านายหน้าของบริษัทฯลดลงเนื่องจากบริษัทได้ใช้ทีมขายภายในแทน

### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับปี 2565 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 10.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.38 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากในปี 2565 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้น เนื่องจากจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้น เพื่อรองรับการขยายตัวของบริษัท นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังมีการจัดกิจกรรมประชาสัมพันธ์เพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ของบริษัทฯ หลังจากหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ได้รับอนุญาตให้กลับมาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์อีกครั้ง

สำหรับปี 2566 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 19.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36.07 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านที่เพิ่มขึ้นจากการขายบ้านที่เกิดขึ้นในปี 2566 นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้น เนื่องจากจำนวนพนักงานและการจัดกิจกรรมภายใน มีค่าธรรมเนียมธนาคารจากการกู้ยืมระยะสั้น และบริษัทฯ มีการตัดจำหน่ายภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายในปี 2566 อีกด้วย

### ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2565 ต้นทุนทางการเงินลดลง 0.35 ล้านบาท หรือ คิดเป็นเพียงร้อยละ 2.47 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ในขณะที่บริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้ในระหว่างปี และมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น สาเหตุเนื่องมาจาก บริษัทฯ นำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้และเงินกู้ยืมดังกล่าวไปใช้ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนทางการเงินบางส่วนจึงถูกรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน

สำหรับปี 2566 ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 6.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 48.86 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน มีสาเหตุหลักมาจากการดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้เพิ่มขึ้น 3.32 ล้านบาทเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน และดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น 3.43 ล้านบาทจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้น

### ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า เป็นจำนวนเงิน 1.54 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเกิดจากในระหว่างปี 2565 บริษัทฯ ต้นสน ตีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (การร่วมค้า) มีรายได้ภาษีเงินได้จากการบันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากผลขาดทุนสะสมทางภาษี ทำให้มีกำไรสุทธิ

สำหรับปี 2566 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า เป็นจำนวนเท่ากับ 137.37 ล้านบาท เนื่องจากกิจการร่วมค้าที่กล่าวข้างต้นรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดจำนวน 1,701.72 ล้านบาท ซึ่งกิจการร่วมค้าเริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2566 เป็นต้นมา

### รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้ภาษีเงินได้จำนวน 8.81 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปี บริษัทฯ บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากผลขาดทุนสะสมทางภาษี เนื่องจากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ชัดว่าบริษัทฯ จะได้ใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากผลขาดทุนสะสมทางภาษีดังกล่าวในอนาคต ทำให้ในระหว่างปี บริษัทฯ มีรายได้ภาษีเงินได้จากการบันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีดังกล่าว

สำหรับปี 2566 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น 108.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1,226.70 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการทำธุรีก่อนภาษีที่เพิ่มขึ้น

### กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 101.40 ล้านบาท และมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 15.27 ซึ่งลดลงเมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีกำไรสุทธิ 135.67 ล้านบาท และมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 15.85 ทั้งนี้ การลดลงของกำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ เกิดจากในปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้พิเศษเป็นกำไรจากการขายที่ดิน จำนวน 105.25 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิที่เกิดจากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรสุทธิลดลงไปเพียงร้อยละ 0.58 เท่านั้น เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จากการที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับกลยุทธ์ในการกำหนดราคามากขึ้น ประกอบกับการบริหารต้นทุนโครงการที่ดีขึ้นของบริษัทฯ เห็นได้จากอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้น โดยในปี 2564 และ 2565 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 25.37 และร้อยละ 32.60 ตามลำดับ

สำหรับปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 506.43 ล้านบาท และมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 33.86 ซึ่งเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 839.25 ล้านบาท ในขณะที่ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นจำนวน 396.78 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นในอัตราน้อยกว่าอัตรากำไรเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขาย จึงส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนอย่างมาก โดยมีสาเหตุมาจากรายได้หลักในปี 2566 เกิดจากการขายบ้านโครงการที่บริษัทได้รับผลตอบแทนอย่างดี และเป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นขายต่อหน่วยต่ำกว่าโครงการที่ผ่านมา นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 135.82 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของกำไรจากการดำเนินงานดังกล่าวข้างต้น ทำให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นอีกด้วย

## ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

### สินทรัพย์

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีมูลค่าเท่ากับ 3,425.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 933.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 37.47 การเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญมีดังต่อไปนี้

- ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นสุทธิ 669.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 45.76 เนื่องจากต้นทุนพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นประมาณ 1,504.58 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการโอนที่ดินของโครงการเอกมัยนตรา โครงการ แชนด์ รอยัล 2 และโครงการบ้านธรรณี และต้นทุนก่อสร้างของ โครงการ แชนด์ รอยัล กรุงเทพฯ โครงการรามา ราชพฤกษ์-เวสต์วิลล์ อย่างไรก็ตามในปี 2566 มีการโอนต้นทุนพัฒนาโครงการไปเป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนจำนวน 842.65 ล้านบาทจากการขายบ้านโครงการ แชนด์ รอยัล กรุงเทพฯ โครงการเอกมัยนตรา และโครงการประชาสันติ และห้องชุดโครงการไวโอแคเรีย
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 376.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 130.02 เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับเงินจำนวน 1,448.67 ล้านบาทจากการขายบ้านโครงการแชนด์ รอยัล กรุงเทพฯ โครงการเอกมัยนตรา โครงการประชาสันติ และห้องชุดโครงการไวโอแคเรีย และบริษัทฯ ได้นำเงินจำนวนดังกล่าวไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จ่ายมัดจำที่ดินแปลงใหม่ และจ่ายชำระภาษีเงินได้นิติบุคคล รวมจำนวน 978.46 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้รับเงินจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในระหว่างปีจำนวน 960.69 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทฯ จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 1,075.30 ล้านบาทในระหว่างปี นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้รับเงินจากผลการค้าประกันสาธารณูปโภคจำนวน 18.52 ล้านบาท
- เงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 137.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 64.53 เนื่องจากส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าสำหรับปี 2566 เป็นจำนวนเท่ากับ 137.37 ล้านบาท จากการรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดโครงการต้นสน วัน เรสซิเดนซ์จำนวน 1,701.72 ล้านบาท



- เงินมัดจำการซื้อที่ดินลดลง 24.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.22 เนื่องจากบริษัทฯ ได้ซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการเอกมัยนราในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 และโครงการที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาในเดือนพฤษภาคม 2566 ทำให้เงินมัดจำการซื้อที่ดินลดลงจำนวน 129.12 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในไตรมาสที่ 3 และ 4 เงินมัดจำการซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นจากจ่ายชำระเงินมัดจำที่ดินแปลงใหม่สำหรับโครงการในอนาคตเป็นจำนวน 104.93 ล้านบาท
- เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันลดลง 18.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 82.08 เนื่องจากบริษัทฯ มีการปลดภาระการค้ำประกันสาธารณูปโภคสำหรับโครงการเอกมัยนรา จำนวน 17.35 ล้านบาท และ ภาระค้ำประกันสาธารณูปโภคสำหรับโครงการบ้านรชยา บ้านช้าง 2 จำนวน 1.17 ล้านบาท
- ที่ดินรอการพัฒนาลดลงจำนวน 182.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100 เนื่องจากบริษัทฯ โอนที่ดินรอพัฒนาของโครงการบ้านรชยาเป็นต้นทุนพัฒนาโครงการและที่ดินจำนวน 182.63 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2
- สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีลดลง 29.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 68.02 โดยสาเหตุหลักเกิดจากบริษัทฯ ได้ใช้ขาดทุนสะสมยกมา เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรก่อนภาษีเงินได้ประมาณ 605.74 ล้านบาทในปี 2566 จากการขายบ้านโครงการ แชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร โครงการเอกมัยนรา และโครงการประชานิธิ และห้องชุดโครงการไวโอแคเรีย
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น 11.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 264.55 เนื่องจากบริษัทฯ ออกตั๋วสัญญาใช้เงินให้กิจการที่เกี่ยวข้องกันในไตรมาสที่ 3 จำนวน 16.63 ล้านบาท และได้รับคืนเงินกู้ในไตรมาสที่ 4 จำนวน 4.75 ล้านบาท

## หนี้สิน

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีมูลค่าเท่ากับ 2,023.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 427.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.76 การเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญมีดังต่อไปนี้

- หักกู้เพิ่มขึ้น 228.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 47.87 เนื่องจากบริษัทฯ ออกหักกู้จำนวน จำนวน 227,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้ หน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 227 ล้านบาท เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 113.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 132.02 เนื่องจากเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 93.47 ล้านบาท และเงินประกันผลงานเพิ่มขึ้นจำนวน 18.72 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น โดยมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้นจากการก่อสร้างโครงการ แชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร โครงการ แชนด์ รอยัล 2 โครงการเอกมัยนรา โครงการบ้านรชยา และโครงการรณาราชพฤกษ์-เวสต์วิลล์ในระหว่างปี 2566
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 140.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.45 เนื่องจากในระหว่างปี 2566 บริษัทฯ กู้เงินเพิ่มจำนวน 960.69 ล้านบาทเพื่อพัฒนาโครงการแชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร และซื้อที่ดินสำหรับโครงการแชนด์ รอยัล 2 โครงการบ้านรชยาและโครงการเอกมัยนรา อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มีการชำระคืนเงินกู้จำนวน 811.29 ล้านบาทและชำระค่าธรรมเนียมทางการเงินจำนวน 12.45 ล้านบาทและมีตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินจำนวน 4.39 ล้านบาทในระหว่างปี 2566
- เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง 257.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 98.22 เนื่องจากบริษัทฯ ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 262 ล้านบาทในระหว่างปี 2566
- เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้น 164.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 82.84 เนื่องจากปี 2566 มีลูกค้าวางเงินทำสัญญา เงินดาวน์บ้าน และเงินโอนกรรมสิทธิ์โครงการแชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร เพิ่มขึ้นจำนวน 1,356.20 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เงินทำสัญญาและเงินดาวน์ลดลง 1,191.78 ล้านบาทเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านของโครงการแชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร ในระหว่างปี 2566
- ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 37.47 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 241.74 เนื่องจากบริษัทฯ มีภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายจากการดำเนินงานสำหรับปี 2566 จำนวน 52.97 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2565 จำนวน 15.50 ล้านบาท

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่เท่ากับ 1,401.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 506.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 56.56 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากกำไรเบ็ดเสร็จรวมส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่สำหรับปี 2566 จำนวน 506.43 ล้านบาท

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 1.44 เท่า และ 1.00 เท่า ตามลำดับ ในขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีอัตราเท่ากับ 1.78 เท่า และ 1.45 เท่า ตามลำดับ โดยการลดลงดังกล่าวเป็นผลมาจากการจ่ายชำระของหนี้สินตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น แต่อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปีบริษัทฯ มีการออกจำหน่ายหุ้นกู้ และมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการในอนาคตต่อไป

## ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

### สินทรัพย์

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ 2,491.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 1,383.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 124.79 การเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญมีดังต่อไปนี้

- ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 989.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 208.84 โดยสาเหตุหลักเกิดจาก บริษัทฯ มีการโอนที่ดินและเริ่มการก่อสร้าง โครงการ แชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร ส่งผลให้ต้นทุนพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น 910.05 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังเพิ่มขึ้นจากการโอนที่ดินและเริ่มพัฒนาโครงการอื่นๆ ในระหว่างปีอีกจำนวน 517.49 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการโอนบ้าน/ห้องชุดในระหว่างปี โดยมีต้นทุนจำนวน 437.73 ล้านบาท ที่นำไปรับรู้ในงบกำไรขาดทุน
- เงินมัดจำการซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น 129.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 189.55 เนื่องจากบริษัทฯ ทำสัญญาจะซื้อจะขายโครงการระหว่างก่อสร้างและที่ดินแปลงใหม่สำหรับโครงการในอนาคต ซึ่งได้วางมัดจำไว้เป็นจำนวนเงิน 198.08 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการแชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร ซึ่งบริษัทฯ ได้วางเงินมัดจำไว้ในปี 2564 เป็นจำนวนเงิน 68.41 ล้านบาท โดยถูกรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาโครงการในปี 2565
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 50.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 303.07 โดยสาเหตุหลักเกิดจากเงินจ่ายล่วงหน้าค่าวัสดุก่อสร้างที่มีจำนวนเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากการเริ่มงานก่อสร้างโครงการใหม่ในระหว่างปี
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 174.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 151.64 เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับเงินจากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เป็นจำนวนเงิน 827.39 ล้านบาท และรับเงินจากการจำหน่ายหุ้นกู้และเงินกู้ยืมธนาคารอีกเป็นจำนวนเงิน 484 ล้านบาท และ 997.73 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทฯ นำเงินดังกล่าวไปจ่ายชำระค่าที่ดินสำหรับโครงการใหม่ที่เริ่มก่อสร้างในระหว่างปี เป็นจำนวนเงิน 999.70 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังนำเงินไปมัดจำที่ดินแปลงใหม่และเข้าซื้อโครงการระหว่างก่อสร้าง เพื่อพัฒนาโครงการต่อในอนาคต อีกจำนวน 198.08 ล้านบาท และนำไปชำระเงินกู้ยืมธนาคารจำนวน 331.59 ล้านบาท จ่ายชำระภาษีเงินได้นิติบุคคลจำนวน 41.88 ล้านบาท รวมถึงนำไปชำระต้นทุนทางการเงิน จ่ายเงินปันผล และใช้ในการดำเนินงานต่างๆ ภายในโครงการ
- สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเพิ่มขึ้น 39.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1,149.85 โดยสาเหตุหลักเกิดจาก ในระหว่างปี บริษัทฯ บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากผลขาดทุนสะสมทางภาษียกมา เนื่องจากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทฯ จะได้ใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากผลขาดทุนสะสมทางภาษีดังกล่าวในอนาคต

### หนี้สิน

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ 1,596.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 1,314.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 467.19 การเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญมีดังต่อไปนี้

- ในระหว่างปี บริษัทฯ มีการออกจำหน่ายหุ้นกู้ จำนวน 484,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 484 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และการพัฒนาโครงการในอนาคต ส่งผลให้บริษัทฯ มีหนี้สินเพิ่มขึ้นในจำนวนดังกล่าว
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 401.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 264.89 เนื่องจากในระหว่างปี บริษัทฯ มีการเบิกเงินกู้เพื่อมาลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการแชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร เป็นจำนวนเงิน 673.72 ล้านบาท และโครงการบ้านรชยา ประชาสันติ จำนวน 62.01 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวคำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการดังกล่าว
- เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 261.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100 จากปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ กู้ยืมเงินระยะสั้นจากธนาคารเพื่อชำระค่าที่ดินบางส่วนสำหรับพัฒนาโครงการใหม่ เป็นจำนวนเงิน 262 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวแล้วในระหว่างปี
- เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้น 168.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 552.80 เนื่องจากในระหว่างปี 2565 บริษัทฯ มีการเปิดขายบ้านในโครงการแชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร โดยลูกค้าวางเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ กับบริษัทฯ รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 197.89 ล้านบาท ในขณะที่โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ มีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้ลูกค้าที่วางเงินจองและเงินทำสัญญาแล้วในปี 2564 เป็นจำนวนเงิน 21 ล้านบาท รวมถึงยังมีการรับและคืนเงินจอง/เงินทำสัญญา/เงินดาวน์ ให้กับลูกค้าที่มีการยกเลิกสัญญา เป็นจำนวนเงิน 7.24 ล้านบาท
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 17.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.58 โดยสาเหตุหลักเกิดจาก บริษัทฯ เริ่มการก่อสร้างโครงการแชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร ส่งผลให้มีเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของการระหว่างก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีดอกเบี้ยจ่ายค้างจ่ายจากหุ้นกู้เพิ่มขึ้นอีกเป็นจำนวนเงิน 3.51 ล้านบาท

- ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายลดลง 11.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 41.79 เนื่องจาก บริษัทฯ มีการชำระภาษีเงินได้นิติบุคคล ประจำปี 2564 เป็นจำนวนเงิน 26.63 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทฯ มีการบันทึกภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายสำหรับกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นในระหว่างปี อีกจำนวน 30.75 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้จ่ายชำระภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2565 ไปแล้วบางส่วน ในระหว่างปี เป็นจำนวนเงิน 15.25 ล้านบาท

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่เท่ากับ 895.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 85.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.59 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากกำไรเบ็ดเสร็จรวมส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่สำหรับปี 2565 จำนวน 98.08 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปี บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผล ประจำปี 2564 จำนวน 12.09 ล้านบาท และมีการรับรู้ส่วนต่ำกว่าทุนจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยอีกเป็นจำนวนเงิน 0.24 ล้านบาท

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 1.78 เท่า และ 1.45 เท่า ตามลำดับ ในขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีอัตราเท่ากับ 0.34 เท่า และ 0.19 เท่า ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมีสาระสำคัญของหนี้สินตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากการออกจำหน่ายหุ้นกู้และการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

## ข้อมูลที่เปิดเผยสำหรับบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

วิเคราะห์รายละเอียดการชำระหนี้โครงการ ดังนี้

### (1) รายละเอียดของการชำระหนี้ของโครงการที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อโครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว (ล้านบาท) (1)	เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม (2)		เงินที่ชำระแล้วสะสม (3)		เงินที่ค้างชำระสะสม (2)-(3)		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ (1)-(2)	
		(ล้านบาท)	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	(ล้านบาท)	ร้อยละของเงินที่กำหนดชำระสะสม	(ล้านบาท)	ร้อยละของเงินที่กำหนดชำระสะสม	(ล้านบาท)	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว
โครงการ แซงค์ รอยัล กรุงเทพมหานคร	3,066.70	2,169.57	70.75%	1,880.81	86.69%	288.76	13.31%	897.13	29.25%
โครงการ บ้านรชยา ปราจีนบุรี	96.77	70.38	72.73%	70.38	100.00%	-	0.00%	26.39	27.27%
โครงการเอก มรินทร์	106.33	102.89	96.76%	102.89	100.00%	-	0.00%	3.44	3.24%
โครงการ ต้นสน วัน เรสซิเดนซ์	2,369.87	2,316.87	97.76%	2,013.78	86.92%	303.09	13.08%	53.00	2.24%



(2) รายละเอียดค้ำชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อโครงการ	เงินที่ค้ำชำระสะสม		ค้ำชำระ 1-3 เดือน		ค้ำชำระ 4-6 เดือน		ค้ำชำระ 6 เดือน ขึ้นไป	
	จำนวน ราย	ล้านบาท	จำนวน ราย	ล้านบาท	จำนวน ราย	ล้านบาท	จำนวน ราย	ล้านบาท
โครงการ แซงค์ รอยัล กรุงเทพกรีฑา	7	288.76	7	288.76	-	-	-	-
โครงการ บ้านรชยา ประชาสันติ	-	-	-	-	-	-	-	-
โครงการ เอกมินทร์รา	-	-	-	-	-	-	-	-
โครงการ ต้นสน วัน เรสซิเดนซ์	20	303.09	20	303.09	-	-	-	-



## 5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### 5.1 ข้อมูลทั่วไป

#### (1) บริษัทที่ออกหลักทรัพย์

<b>บริษัท</b>	:	<b>บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)</b> ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น โดยมีนโยบายลงทุนในบริษัท ที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง (Holding Company)
ทุนจดทะเบียน	:	725,630,768.50 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	604,692,307.50 บาท
ที่ตั้งสำนักงาน	:	เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 19 ห้องเลขที่ 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107546000181
โทรศัพท์	:	(02) 026-3512
โทรสาร	:	(02) 026-3513
เว็บไซต์	:	www.assetfive.co.th
E-mail	:	info@assetfive.co.th

#### (2) บริษัทย่อย

<b>บริษัท</b>	:	<b>บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</b> ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน	:	300,000,000.00 บาท
ที่ตั้งสำนักงาน	:	เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 19 ห้องเลขที่ 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105556142482
โทรศัพท์	:	(02) 026-3512
โทรสาร	:	(02) 026-3513

<b>บริษัท</b>	:	<b>บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด</b> ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ
ทุนจดทะเบียน	:	112,000,000.00 บาท
ที่ตั้งสำนักงาน	:	เลขที่ 99/99 ถนนพรหมประกาย ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี 41000
เลขทะเบียนบริษัท	:	0415558001794
โทรศัพท์	:	(042) 329-398
โทรสาร	:	-ไม่มี-

<b>บริษัท :</b>	<b>บริษัท เอไฟว์ ดีไซน์ จำกัด</b>
ทุนจดทะเบียน :	ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ออกแบบ และตกแต่งภายใน 5,000,000.00 บาท
ที่ตั้งสำนักงาน :	เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 19 ห้องเลขที่ 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท :	0105566131025
โทรศัพท์ :	(02) 026-3512
โทรสาร :	(02) 026-3513

### (3) กิจกรรมร่วมค้า บริษัท :

<b>บริษัท :</b>	<b>บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</b>
ทุนจดทะเบียน :	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวสูง 310,000,000.00 บาท
ที่ตั้งสำนักงาน :	เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 19 ห้องเลขที่ 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท :	0105561060391
โทรศัพท์ :	(02) 026-3512
โทรสาร :	(02) 026-3513

### (4) กรรมการอิสระ:

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)  
เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 19 ห้องเลขที่ 1901  
ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900  
E-mail : ac@assetfive.co.th

### (5) เลขานุการบริษัท

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)  
เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 19 ห้องเลขที่ 1901  
ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900  
E-mail : sasiprapha@assetfive.co.th  
โทรศัพท์ : (02) 026-3512  
โทรสาร : (02) 026-3513

### (6) นักลงทุนสัมพันธ์

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)  
เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 19 ห้องเลขที่ 1901  
E-mail : ir@assetfive.co.th  
โทรศัพท์ : 02-009-9000  
โทรสาร : 02-009-9991



### (7) นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400  
โทรศัพท์ : 02-009-9000  
โทรสาร : 02-009-9991

### (8) นายทะเบียนหุ้นกู้

ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)  
เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330  
โทรศัพท์ : 02-626-7777

### (9) ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ / ผู้จัดการจำหน่ายหุ้นกู้

บริษัท หลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน)  
เลขที่ 132 อาคารสินธรทาวเวอร์ 3 ชั้น 17-18 และชั้น 20 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี  
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330  
โทรศัพท์ : 02-205-7000

### (10) ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด  
เลขที่ 316/32 ซอยสุขุมวิท 22 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย  
กรุงเทพมหานคร 10110  
โทรศัพท์ : 02-259-5300  
โทรสาร : 02-260-1553

### (11) ที่ปรึกษากฎหมายของบริษัท

- ไม่มี -

## 5.2 ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ  
- ไม่มี -

## 5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมาย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลเสียหายต่อบริษัทฯ และบริษัทย่อยเกินกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น และไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ

## 5.4 ตลาดรอง

- ไม่มี -

## 5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ

ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)  
ธนาคาร เกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)  
ธนาคาร ทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)  
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

## หมายเหตุ

ปี 2567 บริษัทฯ บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า เปลี่ยนแปลงที่อยู่

### จาก

เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์  
ชั้นที่ 19 ห้องเลขที่ 1901  
ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

### เป็น

เลขที่ 199 อาคารเอส โอเอซิส  
ชั้นที่ 12 ห้องเลขที่ 1210, 1211, 1212  
ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900





# 02

การกำกับดูแลกิจการ





# นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีว่าเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยส่งเสริมการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพซึ่งนำไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืน และทำให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ตั้งแต่พนักงาน ผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงได้เห็นควรให้มีการจัดทำนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยครอบคลุมเนื้อหาหลักการสำคัญตั้งแต่โครงสร้าง บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท จนถึงหลักการในการบริหารงานของผู้บริหารที่โปร่งใส ชัดเจน และสามารถตรวจสอบได้ เพื่อเป็นแนวทางในการบริหารองค์กร และทำให้เกิดความเชื่อมั่นว่าการดำเนินการใดๆ ของบริษัทฯ เป็นไปด้วยความเป็นธรรม โปร่งใส และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม อีกทั้งยังเป็นประโยชน์ต่อสังคม ช่วยพัฒนาหรือลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม ตลอดจนสามารถปรับตัวได้ภายใต้ปัจจัยแวดล้อมที่มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา โดยมีหลักปฏิบัติสำคัญ 8 หลักปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

**หลักปฏิบัติ 1** บทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

**หลักปฏิบัติ 2** วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท

**หลักปฏิบัติ 3** เสริมสร้างคณะกรรมการบริษัทที่มีประสิทธิภาพ

**หลักปฏิบัติ 4** สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

**หลักปฏิบัติ 5** การประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ

**หลักปฏิบัติ 6** ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

**หลักปฏิบัติ 7** รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

**หลักปฏิบัติ 8** สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัท ได้มอบหมายให้บริษัทฯ จัดทำแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ซึ่งได้มีการปรับปรุงและแก้ไขเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับ **ASEAN Corporate Governance Scorecard (ASEAN CG Scorecard)** ที่ต้องการยกระดับมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนในอาเซียนให้มีความเป็นสากลมากยิ่งขึ้น ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมมีมติอนุมัติยกย่อง นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และหลักจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน นโยบายการซื้อขายหลักทรัพย์ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน และนโยบายอื่นที่สำคัญ

บริษัทฯ ได้เปิดเผยนโยบายการกำกับดูแลกิจการ หลักจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และนโยบายอื่นที่สำคัญ ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ [www.assetfive.co.th](http://www.assetfive.co.th) ภายใต้หัวข้อ “นักลงทุนสัมพันธ์”

## นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทตระหนักดีว่า กรรมการบริษัทเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการรับผิดชอบการกำกับดูแลกิจการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ ซึ่งจะต้องเข้าใจบทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบในการจัดการบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ ตลอดจนมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและความระมัดระวัง รวมถึงรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ กรรมการบริษัทได้ร่วมกับฝ่ายบริหารในการกำหนดแผนธุรกิจและงบประมาณ ประจำปี 2566 เพื่อนำมากรอบในการดำเนินงานและการบริหารจัดการงานด้านต่างๆ ให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามเป้าหมาย พร้อมทั้งมีการติดตาม ประเมินผล และดูแลการรายงานผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมายดังกล่าว

## องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้กำหนดจำนวนตำแหน่งกรรมการบริษัทพึงจะมี แต่ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน และมีกรรมการอิสระที่มีคุณสมบัติตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“คณะกรรมการ ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) ประกาศกำหนด ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดและต้องไม่น้อยกว่า 3 คน

ให้กรรมการบริษัทเลือกกรรมการบริษัทคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการบริษัท ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นสมควร อาจจะเลือกกรรมการบริษัทคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานกรรมการบริษัทก็ได้

บริษัทฯ เสนอชื่อบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น โดยขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม กรรมการนั้นให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งตามหลักเกณฑ์ และวิธีการดังต่อไปนี้

1. ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่ง (1) หุ้นต่อ (1) เสียง
2. ในการเลือกตั้งกรรมการอาจใช้วิธีออกเสียงลงคะแนนเลือกกรรมการเป็นรายบุคคลคราวละคนหรือคราวละหลายๆ คน ตามแต่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเห็นสมควร แต่ในการลงมติแต่ละครั้ง ผู้ถือหุ้นต้องออกเสียงด้วยคะแนนเสียงที่มีตามข้อ (1) ทั้งหมดจะแบ่งคะแนนเสียงแก่คนใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้ ดังนั้นผู้ถือหุ้นไม่สามารถแบ่งคะแนนเสียงของตนในการเลือกตั้งกรรมการ เพื่อให้ผู้ใดมากน้อยตาม มาตรา 70 บรรคหนึ่งแห่ง พรบ.บริษัทมหาชนฯ ได้
3. ในการออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการให้ใช้เสียงข้างมาก หากมีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ผู้เป็นประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสาม (1/3) เป็นอัตรา ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงกับส่วนหนึ่งในสาม (1/3)

ในกรณีที่ตำแหน่งว่างลงเนื่องจากเหตุอื่นที่ใช้การครบวาระออกจากตำแหน่ง ให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้คัดเลือกและเสนอชื่อผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่กำหนดเข้าเป็นกรรมการแทน โดยบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนเข้ามาแทนที่ ส่วนการคัดเลือก บุคคล ที่เหมาะสม เข้าดำรงตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงนั้น คณะกรรมการตรวจสอบจะพิจารณาหลักเกณฑ์ และกระบวนการสรรหาบุคคล ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเสนอแก่คณะกรรมการบริษัท รวมถึงทบทวนแผนการสืบทอดตำแหน่ง พร้อมทั้งรายชื่อผู้ที่อยู่ในเกณฑ์เหมาะสมที่จะได้รับพิจารณาสืบทอดตำแหน่ง

การแต่งตั้งกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ต้องมีความโปร่งใสและชัดเจน การพิจารณาจะต้องมีประวัติการศึกษาและประสบการณ์ การประกอบวิชาชีพของบุคคลนั้นๆ โดยมีรายละเอียดที่เพียงพอเพื่อประโยชน์ในการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้น

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการในคณะกรรมการบริษัท โดยวิธีการที่กฎหมายกำหนด

การประชุมคณะกรรมการบริษัทกำหนดให้ไม่น้อยกว่าไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยกำหนดองค์ประชุมเพื่อเปิดประชุมและในขณะลงมติในแต่ละวาระ ต้องมีกรรมการอยู่ไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด นอกจากนี้กรรมการทุกคนควรเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยร้อยละ 75 ของการประชุมทั้งปี

## คุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท

1. กรรมการบริษัทต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ มีความซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและมีเวลาอย่างเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ ความสามารถ และปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทฯ ได้
2. มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งต้องไม่มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 89/3 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

3. กรรมการบริหารสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารอื่นได้ แต่ทั้งนี้การเป็นกรรมการบริหารดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการบริหาร และต้องเป็นไปตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) กำหนดไว้
4. กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามที่บริษัทฯ กำหนดและเป็นไปตามแนวทางเดียวกันกับคุณสมบัติของกรรมการอิสระ ตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และต้องสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายได้เท่าเทียมกัน และไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ยังต้องสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริหารโดยให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระได้

สำหรับ **กรรมการอิสระ** บริษัทฯ กำหนดให้หมายความว่าต้องไม่ทำหน้าที่เป็นผู้บริหาร เป็นอิสระจากฝ่ายจัดการและผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุม เป็นผู้ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ ในลักษณะที่จะทำให้เกิดข้อจำกัดในการแสดงความคิดเห็นที่เป็นอิสระและต้องมีคุณสมบัติตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนดไว้ คือ

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าว ไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการหรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
4. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยสำคัญ ผู้มีอำนาจควบคุมหรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชีซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
5. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระและความสัมพันธ์ดังกล่าวรวมถึงการทำการรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือ บริการหรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม คำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นในทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัท หรือคู่สัญญาที่มีการนี้ที่ต้องชำระ ต่ออีกฝ่ายหนึ่งตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทหรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปี จากบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุมหรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ บุคคลที่บริษัทแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระอาจเป็นบุคคลที่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าที่กำหนดตามข้อ 5. หากคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อปฏิบัติหน้าที่และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่



8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วนหรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่นซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพ อย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท
10. ภายหลังได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระแล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทโดยมีการตัดสินใจในรูปแบบของคณะ (Collective Decision) ได้

## การสรรหากรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูง

การสรรหากรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูง การแต่งตั้งกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามข้อบังคับบริษัทและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท โดยผ่านกระบวนการพิจารณาและกลั่นกรองอย่างรอบคอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งจะทำหน้าที่ในการพิจารณาเสนอแนะโครงสร้าง ขนาด องค์ประกอบ และคุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อนำมาใช้ในการสรรหากรรมการของบริษัท ให้มีความเหมาะสมกับขนาด ประเภท และสอดคล้องกับกลยุทธ์ รวมถึงความซับซ้อนในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งด้านการศึกษา ความรู้ ความชำนาญ ทักษะ ประสบการณ์ความสามารถเฉพาะด้านที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ ความเป็นอิสระตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ซึ่งบริษัทฯ ได้ใช้บริษัทที่ปรึกษา (Professional Search Firm) หรือ ฐานข้อมูลกรรมการ (Director Pool) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) มาเป็นส่วนประกอบในการสรรหากรรมการใหม่ที่เหมาะสม รวมถึงทักษะที่มีความจำเป็นต่อการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กร และทักษะที่ยังขาดอยู่ (Board Skill Matrix) รวมถึงคุณลักษณะทั่วไป (General Characteristics) ให้มีความหลากหลายของโครงสร้างคณะกรรมการ (Board Diversity) โดยไม่จำกัดเพศ สัญชาติ เชื้อชาติ ศาสนา อายุ รวมถึงการพิจารณาถึงกรรมการที่สามารถอุทิศเวลาในการทำหน้าที่กรรมการได้อย่างเต็มที่ โดยมีวาระในการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี ดำรงตำแหน่งต่อเนื่องไม่เกิน 9 ปี นับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้ง

ทักษะที่จำเป็นสำหรับกรรมการปี 2567																				
No.	รายชื่อกรรมการ			The Board of Directors	Independent Directors	Non-Executive Directors	Executive Directors	ทักษะ / ความเชี่ยวชาญ / ประสบการณ์												
								ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ / ความรู้เกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท	บัญชีการเงิน และการธนาคาร	กลยุทธ์การตลาดและการแข่งขัน	กฎหมาย	บริหารธุรกิจและการจัดการ	การบริหารความเสี่ยง	ด้านที่ดิน	การค้า / การลงทุน	เศรษฐศาสตร์	ทรัพยากรสิ่งแวดล้อม / การพัฒนาอย่างยั่งยืน	การกำกับดูแลกิจการที่ดี	การบริหารทรัพยากรมนุษย์	เทคโนโลยีสารสนเทศ
1	รองศาสตราจารย์มานพ	พงศ์กัต																		
2	นายวัลลภ	ศรีไพศาล																		
3	นางสาวคณินีย์	พูลสวัสดิ์																		
4	นายภูริพัฒน์	ชุ่มธรรม																		
5	นายโชติกร	ปัญจทรัพย์																		
6	นายศุภโชค	ปัญจทรัพย์																		
ทักษะที่จำเป็นต่อการดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / CEO																				

● กรรมการอิสระที่เป็นผู้หญิง

อีกทั้ง คณะกรรมการบริษัท มีนโยบายที่จะให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนในการกำกับดูแลกิจการ จึงได้กำหนดให้มีแนวปฏิบัติที่ดีในการส่งเสริมให้สิทธิกับผู้ถือหุ้นนอกเหนือจากสิทธิพื้นฐาน โดยไม่ละเมิดจำกัดสิทธิ หรือลดรอนสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอเรื่องเพื่อพิจารณากำหนดเป็นระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทล่วงหน้าก่อนวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ตามหลักเกณฑ์ ขั้นตอน ที่บริษัทฯ กำหนดอย่างชัดเจน รายละเอียดและวิธีการได้เผยแพร่ให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พร้อมประกาศผ่านเว็บไซต์หน้าหลักของสัมพันธบริษัทฯ ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน

## วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัท

กำหนดให้กรรมการบริษัท ดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และเมื่อครบกำหนดออกตามวาระ อาจได้รับพิจารณาเลือกตั้งให้เป็นกรรมการบริษัทต่อไปได้

1. ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้คณะกรรมการบริษัทออกจากตำแหน่งเป็นจำนวน 1 ใน 3 ถ้าจำนวนกรรมการบริษัทที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็น 3 ส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 กรรมการบริษัทซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระ อาจได้รับการเลือกตั้งใหม่อีกได้
2. ในกรณีที่ตำแหน่งคณะกรรมการบริษัทว่างลงเพราะสาเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระและยังคงเหลือวาระ ไม่น้อยกว่า 2 เดือน ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกตั้งกรรมการบริษัทแทนตำแหน่งที่ว่างในการประชุมคณะกรรมการบริษัทคราวถัดไป บุคคลซึ่งเข้ามาเป็นกรรมการบริษัทดังกล่าว จะอยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่าวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการบริษัทที่ตนแทน
3. กรรมการบริษัทพ้นจากตำแหน่งเมื่อ
  - (ก) ครบกำหนดตามวาระ
  - (ข) ลาออก
  - (ค) ถึงแก่กรรม
  - (ง) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย หรือข้อบังคับของบริษัท
  - (จ) มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสม ที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
  - (ฉ) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้พ้นจากตำแหน่ง (ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงและมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน)
  - (ช) ศาลมีคำสั่งให้ออก
4. กรรมการบริษัทที่ลาออกก่อนครบวาระการดำรงตำแหน่งให้ยื่นหนังสือลาออกต่อบริษัท การลาออกมีผลนับตั้งแต่วันที่หนังสือลาออกไปถึงบริษัท และจะแจ้งการลาออกของตนในนายทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดได้ทราบด้วยก็ได้
5. สำหรับผู้ที่ได้รับตำแหน่งกรรมการอิสระมาแล้วเป็นระยะเวลา 9 ปี หรือ 3 วาระติดต่อกันโดยไม่มีข้อยกเว้น คณะกรรมการตรวจสอบจะทบทวนความเป็นอิสระที่แท้จริงของกรรมการอิสระผู้นั้นเป็นประจำทุกปี

ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการบริษัทว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย เข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการผู้นั้นจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนเข้ามาแทน

## การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น / ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน / ในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีสภาพเป็นการแข่งขันทางธุรกิจกับบริษัท

เพื่อให้กรรมการสามารถทุ่มเทเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ในบริษัทได้อย่างเพียงพอ คณะกรรมการบริษัท กำหนดให้กรรมการของบริษัทฯ สามารถดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนไม่เกิน 3 บริษัท บริษัทอื่นและบริษัทย่อยที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนไม่เกิน 5 บริษัท ยกเว้น ในกรณีได้รับมอบหมายจากบริษัทฯ ให้ไปดำรงตำแหน่ง

กรณีกรรมการบริษัทท่านใดมีการดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทอื่น กรรมการท่านนั้นจะต้องรายงานข้อมูลการดำรงตำแหน่งให้บริษัททราบ โดยเป็นเรื่องหนึ่งของการมีส่วนได้เสียซึ่งต้องรายงานตามที่กำหนดไว้ในเรื่องของ การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

## การกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

### ค่าตอบแทนกรรมการ

บริษัทฯ โดยคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาและกำหนดค่าตอบแทนกรรมการเบื้องต้นเป็นประจำทุกปี ซึ่งการพิจารณาจะเป็นไปอย่างรอบคอบ ชัดเจน โปร่งใส และเหมาะสม สอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายระยะยาวขององค์กร โดยเปรียบเทียบอ้างอิงกับข้อมูลการจ่ายผลตอบแทนกับบริษัทจดทะเบียนอื่นๆ ในธุรกิจประเภทเดียวกันที่มีขนาดใกล้เคียงกัน รวมทั้งการหาที่ และความรับผิดชอบ และพิจารณาจากการขยายตัวทางธุรกิจและการเติบโตทางผลกำไรของบริษัทฯ ซึ่งสูงเพียงพอที่จะดึงดูด และรักษากรรมการที่มีคุณสมบัติที่ต้องการไว้ได้ และนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาเห็นชอบ เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป ทั้งนี้ กรรมการที่ได้รับมอบหมายให้มีหน้าที่ และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มสูงขึ้น เพื่อให้เหมาะสมกับการหาที่นั้นเช่นกัน โดยมีรูปแบบของค่าตอบแทนทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงิน

### ค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO)

บริษัทฯ โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) เป็นประจำทุกปี โดยพิจารณาให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กร รวมถึงผลประโยชน์ของกิจการในระยะยาว ซึ่งจะคำนึงถึงความเหมาะสมของสัดส่วนค่าตอบแทนที่เป็นเงินเดือนและค่าตอบแทนให้สัมพันธ์กับผลการดำเนินงานระยะสั้นและระยะยาวของกิจการ ขนาดของธุรกิจ ความรับผิดชอบและผลการปฏิบัติงานของบุคคลดังกล่าว ตลอดจนการส่งเสริมและสนับสนุนให้ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับได้พัฒนาความรู้ ความสามารถที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจและ ESG โดยเปรียบเทียบอ้างอิงกับข้อมูลการจ่ายผลตอบแทนกับบริษัทจดทะเบียนอื่นๆ ที่มีขนาดใกล้เคียงกัน ในธุรกิจประเภทเดียวกัน ซึ่งสูงเพียงพอที่จะดึงดูด และรักษาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) ที่มีคุณสมบัติที่ต้องการไว้ได้ โดยรูปแบบของค่าตอบแทน คือ ค่าตอบแทนประจำรายเดือน โบนัส กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และค่าตอบแทนอื่น

### ค่าตอบแทนของผู้บริหาร

บริษัทฯ โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) จะพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของกรรมการผู้จัดการและผู้บริหารเป็นประจำทุกปี โดยใช้การชี้วัดแบบรายบุคคล (KPIs) ที่มีรูปแบบชัดเจน เป็นธรรมและเท่าเทียมกัน โดยจะนำผลของการประเมินมาบริหารจัดการในเรื่องของการให้รางวัลตอบแทน และการพิจารณาความก้าวหน้าในสายอาชีพ เพื่อสร้างแรงจูงใจ โดยพิจารณาค่าตอบแทนให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กร รวมถึงผลประโยชน์ของกิจการในระยะยาว ซึ่งจะคำนึงถึงความเหมาะสมของสัดส่วนค่าตอบแทนที่เป็นเงินเดือนและค่าตอบแทนให้สัมพันธ์กับผลการดำเนินงานระยะสั้นและระยะยาวของกิจการ ขนาดของธุรกิจ ความรับผิดชอบและผลการปฏิบัติงานของบุคคลดังกล่าว และเปรียบเทียบกับข้อมูลการจ่ายผลตอบแทนของบริษัทจดทะเบียนอื่นๆ ที่มีขนาดใกล้เคียงกัน ในธุรกิจประเภทเดียวกัน โดยรูปแบบของค่าตอบแทน คือ ค่าตอบแทนประจำรายเดือน โบนัส กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และค่าตอบแทนอื่น

### แผนการสืบทอดตำแหน่ง

คณะกรรมการบริษัท ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน บริษัทฯ จึงมีการวางแผนการสืบทอดตำแหน่ง และความต่อเนื่องในการบริหารงานที่เหมาะสม ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดกระบวนการสรรหาที่ชัดเจน โปร่งใส โดยพิจารณาจากความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ จริยธรรม และความเป็นผู้นำ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ ได้ผู้บริหารที่มีความเป็นมืออาชีพ รวมทั้งมีการประเมินประสิทธิภาพและศักยภาพของผู้บริหาร และติดตามผลการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ จะสามารถดำเนินต่อไปได้ตามที่วางแผนไว้



## การประชุมนิเทศกรรมการใหม่

บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมนิเทศกรรมการที่เข้ารับตำแหน่งใหม่ในคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้ได้รับทราบนโยบายธุรกิจ ลักษณะ และภาพรวมการดำเนินธุรกิจ โครงสร้างเงินทุน โครงสร้างองค์กร ผลการดำเนินงาน ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกิจ กฎหมาย กฎเกณฑ์ ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นข้อมูลที่เป็นประโยชน์สำหรับการเป็นกรรมการบริษัท ดังนี้

## นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมด้วยสิทธิขั้นพื้นฐาน ยึดมั่นในข้อปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มุ่งมั่นเป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้นในการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส มีระบบบัญชีและการเงินที่มีความเชื่อถือได้ ทั้งนี้เพื่อให้แน่ใจว่าผู้ถือหุ้นทุกคนได้รับการปฏิบัติอย่างเสมอภาคในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ทั้งสิทธิในการเข้าร่วมประชุมและการออกเสียงลงมติในที่ประชุมผู้ถือหุ้น การมอบฉันทะ การให้ข้อมูลล่วงหน้าในเวลาที่เหมาะสมเพื่อใช้ในการตัดสินใจ รูปแบบการประชุม การจัดสรรเวลาให้ครบถ้วนแก่วาระ การเปิดเผยข้อมูลส่วนได้เสียและสิทธิในการแสดงความคิดเห็นอย่างอิสระในที่ประชุม เป็นต้น นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทจะไม่ดำเนินการใดๆ ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท ไม่แสวงหาประโยชน์ให้ตนเองและไม่เปิดเผยข้อมูลลับต่อบุคคลภายนอก

## สิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ตระหนักถึงความรับผิดชอบ และการให้ความสำคัญต่อการเคารพและปกป้องสิทธิของผู้ถือหุ้น รวมทั้งไม่ละเมิดหรือลิดรอนสิทธิของผู้ถือหุ้น แต่พร้อมส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิของตน ภายใต้สิทธิขั้นพื้นฐานตามกฎหมายของผู้ถือหุ้น อันได้แก่

- สิทธิในการได้รับใบหุ้น และสิทธิในการซื้อ ขาย โอนหลักทรัพย์ที่ถืออยู่ โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้น
- สิทธิในการร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะแจ้งกำหนดการประชุมพร้อมวาระการประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านระบบข่าวสารของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัทฯ ล่วงหน้าก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 30 วัน พร้อมทั้งมอบหมายให้บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมฉบับย่อในรูปแบบเอกสาร ล่วงหน้าก่อนวันประชุมอย่างน้อย 7 ถึง 14 วัน แล้วแต่กรณี นอกจากนี้ยังได้ทำการลงโฆษณาหนังสือพิมพ์รายวันก่อนการประชุมอย่างน้อย 3 วัน และลงประกาศติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วัน ขณะที่ในวันประชุมผู้ถือหุ้นนั้น บริษัทฯ จะจัดให้มีการลงทะเบียนเพื่อเข้าร่วมประชุม โดยมีเจ้าหน้าที่และเทคโนโลยีที่เหมาะสมและเพียงพอ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้น
- อำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงอย่างเหมาะสม และละเว้นการกระทำใดๆ ที่เป็นการจำกัดโอกาสในการเข้าประชุมของผู้ถือหุ้น เช่น ในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะใช้สถานที่ซึ่งสะดวกแก่การเดินทาง โดยจะแนบแผนที่ซึ่งแสดงสถานที่จัดการประชุมไว้ในหนังสือเชิญประชุม รวมถึงเลือกวัน เวลาที่เหมาะสม และจัดสรรเวลาในการประชุมอย่างเพียงพอ กรณีเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ บริษัทฯ จะแจ้งช่องทางการเข้าร่วมประชุมที่ชัดเจน
- ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถส่งความเห็น ข้อเสนอแนะ หรือข้อซักถามได้ล่วงหน้าก่อนวันประชุม โดยกำหนดหลักเกณฑ์การส่งคำถามล่วงหน้าให้ชัดเจน และแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบพร้อมกับการนำส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น และบริษัทฯ จะเผยแพร่หลักเกณฑ์ดังกล่าวผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ
- สนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นใช้น้ำเสียงมอบฉันทะรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางลงคะแนนเสียงได้ และเสนอชื่อกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่ง (1) คน เป็นทางเลือกในการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น
- จัดให้มีการเห็นของคณะกรรมการบริษัทในแต่ละวาระการประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมแนบรายงานประจำปีและหนังสือมอบฉันทะ ซึ่งมีคำชี้แจงรายละเอียดของเอกสารหลักฐานที่ต้องใช้ในการมอบฉันทะ ประกอบกับเอกสารการประชุม
- ก่อนการประชุม จัดให้มีการชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนและการนับคะแนนเสียง เพื่อลงมติในแต่ละระเบียบวาระ
- ในการประชุมผู้ถือหุ้น ประธานในที่ประชุมจะจัดสรรเวลาให้เหมาะสม และบริษัทฯ จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีโอกาสดำเนินการแสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ หรือตั้งคำถามในวาระต่างๆ ที่เกี่ยวข้องได้อย่างอิสระก่อนการลงมติในวาระใดๆ
- ส่งเสริมให้กรรมการทุกคนเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อตอบคำถามในที่ประชุม
- จัดให้มีการลงมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นสำหรับแต่ละรายการในกรณีที่มีหลายรายการ เช่น วาระการแต่งตั้งกรรมการ

- บริษัทฯ จะสนับสนุนให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงทุกวาระเพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้ในการนับผลการลงคะแนน
- บริษัทฯ จะจัดให้มีบุคลากรที่เป็นอิสระทำหน้าที่ช่วยในการตรวจนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปอย่างโปร่งใส
- ภายหลังการประชุมผู้ถือหุ้นแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะจัดทำรายงานการประชุมที่บันทึกข้อมูลอย่างถูกต้องและครบถ้วนในสาระสำคัญ รวมทั้งจะมีการบันทึกประเด็นข้อซักถามความคิดเห็น และข้อเสนอแนะที่สำคัญไว้ในรายงานการประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ นอกจากนี้บริษัทฯ จะนำผลการลงคะแนนในแต่ละวาระ รวมทั้งเผยแพร่รายงานการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ และช่องทางของตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้พิจารณา

## การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มที่สำคัญ

บริษัทฯ มีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียในแต่ละกลุ่มที่สำคัญ ดังนี้

- **ลูกค้า**  
บริษัทฯ มุ่งให้ลูกค้าได้รับประโยชน์และความพึงพอใจอย่างเหมาะสม โดยการนำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการที่ดี มีคุณภาพ ให้บริการด้วยความเป็นธรรม รวมทั้งดูแลรักษาข้อมูลความลับของลูกค้า เว้นแต่กรณีที่ได้รับความยินยอมจากลูกค้า หรือ บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามกฎหมาย
- **ผู้ถือหุ้น**  
บริษัทฯ มุ่งมั่นสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับผู้ถือหุ้น ดังนั้นในการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ คำนึงถึงการเติบโตและการสร้างมูลค่าเพิ่มแก่ผู้ถือหุ้น ในระยะยาวด้วยผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่อง รวมทั้งดำเนินการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเชื่อถือได้ต่อผู้ถือหุ้น
- **พนักงาน**  
บริษัทฯ จะสรรหาและรักษาพนักงานที่มีความสามารถในการปฏิบัติงาน รวมทั้งมุ่งพัฒนาพนักงานอย่างต่อเนื่องและส่งเสริมพนักงานให้มีโอกาสก้าวหน้าและมีความมั่นคงในอาชีพ นอกจากนี้ยังกำหนดให้มีข้อพึงปฏิบัติพนักงาน ซึ่งเป็นเรื่องของการปฏิบัติตามกฎหมาย หน้าที่ และความรับผิดชอบ เพื่อให้พนักงานมีความระมัดระวัง และไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการละเมิดกฎระเบียบ ข้อบังคับ ที่อาจจะมีความกระทบต่อชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของบริษัทฯ
- **พันธมิตรและคู่แข่งทางการค้า**  
บริษัทฯ มุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจที่จะประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืน และดำเนินธุรกิจภายใต้การแข่งขันอย่างมีคุณธรรมและจริยธรรม โดยใช้หลักการส่งเสริมนโยบายการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ไม่ก่อให้เกิดความเสียหายทางธุรกิจและความสัมพันธ์ระหว่างกัน ไม่ผูกขาด
- **เจ้าหนี้และคู่ค้า**  
บริษัทฯ ยึดมั่นในความซื่อสัตย์ต่อการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ให้อำนาจต่อเจ้าหนี้และคู่ค้าทุกประเภท โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขหลักเกณฑ์และกฎหมายที่กำหนด รวมทั้งต้องได้รับอนุมัติตามอำนาจดำเนินการของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะเรื่องของการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
- **การปฏิบัติตามกฎหมายและการรักษากฎระเบียบ**  
บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบกฎเกณฑ์ต่างๆ ของทางราชการ รวมทั้งระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ และต้องหลีกเลี่ยงการมีส่วนเกี่ยวข้องกับกิจกรรมการที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน การใช้พนักงานหรือทรัพย์สินของบริษัทฯ เพื่อวัตถุประสงค์ที่ผิดกฎหมายเป็นเรื่องต้องห้ามโดยเด็ดขาด
- **ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม**  
บริษัทฯ ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน โดยการบริหารชุมชนใกล้เคียง การออกแบบผลิตภัณฑ์ภายใต้ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม การบริหารจัดการส่วนที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และการนำเทคโนโลยีที่เหมาะสมมาใช้เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดจากกระบวนการประกอบกิจการ รวมทั้งการสร้างจิตสำนึกให้พนักงานมีความรับผิดชอบต่อสังคมด้วย
- **ความขัดแย้งทางผลประโยชน์**  
บริษัทฯ มุ่งเน้นหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทั้งภายในและภายนอกองค์กรที่อาจจะมีผลกระทบต่อความตั้งใจและการปฏิบัติงานในหน้าที่ ภายใต้กรอบความถูกต้องตามกฎหมายและจริยธรรม
- **การเปิดเผยข้อมูลข่าวสาร**  
บริษัทฯ มุ่งเปิดเผยข้อมูลข่าวสารของบริษัทฯ อย่างโปร่งใส ถูกต้อง ครบถ้วน เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด และอย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเปิดเผยด้วยวาจา การแถลงข่าว ลายลักษณ์อักษร หรือช่องทางอื่นๆ

- **การจัดให้มีช่องทางร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสต่างๆ**

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

- **การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน**

บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญในการเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติการต่อต้านทุจริต จึงได้กำหนดนโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชันขึ้น (Anti-Corruption Policy) พร้อมทั้งประกาศใช้นโยบายดังกล่าวต่อสาธารณะ และสนับสนุนให้บริษัทคู่ค้าจัดทำนโยบายและร่วมดำเนินการเข้าร่วมเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติการต่อต้านทุจริตด้วย

## การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ มีนโยบายและวิธีการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน รวมทั้งเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ ดังนี้

- มีนโยบายและยึดมั่นในจริยธรรม ความซื่อสัตย์ และความสุจริตในการดำเนินธุรกิจต่อลูกค้า บริษัทคู่ค้าและผู้ถือหุ้น มีข้อกำหนดและจรรยาบรรณที่ชัดเจน ในกรณีที่พนักงานหรือผู้บริหารนำข้อมูลบริษัทไปเปิดเผยหรือนำไปใช้ส่วนตน หรือกระทำการที่อาจขัดแย้งทางผลประโยชน์ถือเป็นความผิดร้ายแรงอาจถูกลงโทษทางวินัย
- บริษัทฯ ได้แจ้งให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัททราบเกี่ยวกับหน้าที่การรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะซึ่งถือหลักทรัพย์ของบริษัทฯ และรับทราบการจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือ รับโอนหลักทรัพย์ ภายใน 3 วันทำการหลังจากวันที่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้กรรมการและผู้บริหารจะต้องจัดส่งสำเนารายงานข้างต้นต่อเลขานุการบริษัทในวันเดียวกับที่รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อรวบรวมเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง ซึ่งกำหนดไว้เป็นวาระการประชุมเพื่อรับทราบรายงานการถือครองหลักทรัพย์ อีกทั้งบริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารต้องแจ้งต่อเลขานุการบริษัทเกี่ยวกับการซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ ล่วงหน้าอย่างน้อย 1 วันทำการก่อนซื้อ ขายหุ้นบริษัทฯ ด้วย
- บริษัทฯ ได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารจะต้องนำส่งรายงานการมีส่วนได้เสียของตนหรือนุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัทฯ บริษัทย่อย หรือกิจการร่วมค้า โดยจะต้องนำส่งรายงานครั้งแรกภายใน 30 วัน หลังจากได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการหรือผู้บริหารตามแบบรายงานที่กำหนด และรายงานทุกครั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงภายใน 30 วัน หลังจากที่มีการเปลี่ยนแปลงตามแบบรายงานที่กำหนด โดยจะจัดเก็บที่เลขานุการบริษัท เลขานุการบริษัทจะเป็นผู้จัดส่งสำเนาให้ประธานกรรมการบริษัทและประธานกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังมีนโยบายการป้องกันการใช้ข้อมูลบริษัทในทางมิชอบ โดยกำหนดมาตรการข้อห้ามไม่ให้มีการใช้โอกาสหรือข้อมูลที่ได้จากการเป็นกรรมการ ผู้บริหารระดับสูง หรือพนักงาน ในการหาประโยชน์ส่วนตน หรือทำธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัท หรือธุรกิจที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งไม่ใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ส่วนตนในการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ (ยกเว้นการซื้อขายตามโครงการร่วมลงทุนระหว่างนายจ้างและลูกจ้าง EJIP)

ทั้งนี้กรรมการและผู้บริหารจะต้องทำการรายงานการถือหลักทรัพย์ให้ที่ประชุมคณะกรรมการรับทราบ ตามมาตรา 59 ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 พร้อมทั้งรายงานภายใน 3 วันทำการให้สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทราบ เพื่อเผยแพร่ต่อสาธารณชนต่อไป รวมถึงกรรมการหรือผู้บริหารระดับสูงจะต้องรายงานการมีส่วนได้ส่วนเสียให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทรับทราบ

โดยในปี 2566 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีการกระทำความผิดเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายใน

## นโยบายเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ มีนโยบายเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อรักษาผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้น โดยกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานทุกคน รวมถึงพนักงานของบริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า ต้องหลีกเลี่ยงการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัวใดๆ ที่จะมีส่วนเสียต่อการปฏิบัติหน้าที่เพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ และเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กรรมการที่มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในรายการระหว่างกัน จะไม่มีสิทธิออกเสียงหรือตัดสินใจใดๆ ในเรื่องนั้นๆ และหากรายการระหว่างกันเข้าข่ายตามข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง ข้อกำหนด หรือกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทฯ จะปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าวอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้บริษัทฯ จะดำเนินการให้มีการเปิดเผยรายการข้อมูลที่เกี่ยวข้องกันในรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report) รวมทั้งจะให้คณะกรรมการตรวจสอบมีส่วนร่วมในการให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าเป็นรายการที่มีความโปร่งใสและแสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาด

## การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ มีนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน รวมทั้งได้จัดทำแนวทางการปฏิบัติเป็นลายลักษณ์อักษรที่จะไม่เรียก ไม่รับ ไม่จ่าย และไม่ทำธุรกรรมกับบุคคลและนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน ซึ่งได้ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการแล้ว บริษัทฯ แสดงเจตนารมณ์อย่างชัดเจนที่จะให้พนักงานบริษัทฯ ทุกระดับตระหนักถึงความสำคัญว่า การประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ที่จะประสบความสำเร็จอย่างมั่นคงและยั่งยืนนั้น ขึ้นอยู่กับความไว้วางใจจากลูกค้า ผู้ถือหุ้น ผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่ายและสาธารณชนที่มีต่อบริษัทฯ ในการดำเนินงานด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต โปร่งใส และเป็นธรรม

บริษัทฯ ได้เปิดเผยนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทที่ [www.assetfive.co.th](http://www.assetfive.co.th)

## การแจ้งเบาะแสและมาตรการคุ้มครอง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างยิ่งในเรื่องการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ โดยการสร้างจิตสำนึกให้บุคลากรของบริษัทฯ อย่างบูรณาการ ถือเป็นส่วนหนึ่งของการบริหารจัดการอย่างยั่งยืน และเสริมสร้างผลประโยชน์แก่ผู้เกี่ยวข้องและผู้มีส่วนร่วม (Stakeholders) ทั้งหลาย บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นจะดำเนินธุรกิจโดยยึดหลักจริยธรรมและมีจรรยาบรรณ เพื่อเป็นพื้นฐานที่สำคัญในการเสริมสร้างและยกระดับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดังนั้นบริษัทฯ จึงดำเนินการเกี่ยวกับการรับเรื่องร้องเรียน การแจ้งเบาะแสการทุจริต การประพฤติมิชอบ และการปฏิบัติที่ขัดต่อระเบียบของบริษัทฯ โดยเน้นการดำเนินธุรกิจอย่างถูกต้อง โปร่งใส ยุติธรรม และสามารถตรวจสอบได้ สอดคล้องกับกฎหมาย การกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมธุรกิจ รวมทั้งระเบียบต่าง ๆ ของบริษัทฯ โดยได้กำหนดช่องทางการติดต่อและรับเรื่องร้องเรียนไว้ ดังนี้

1. แจ้งผ่านช่องทาง เว็บไซต์ของบริษัท ที่ [www.assetfive.co.th](http://www.assetfive.co.th) (หัวข้อ: ร้องเรียน แจ้งเบาะแส ขอความเป็นธรรม ต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน)
2. แจ้งผ่านช่องทางไปรษณีย์ ติดต่อกับ:  
คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)  
เลขที่ 199 อาคารเอส โอเอซิส ชั้นที่ 12 ห้องเลขที่ 1210, 1211, 1212 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กทม. 10900 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
3. แจ้งผ่านช่องทาง อีเมล: [ac@assetfive.co.th](mailto:ac@assetfive.co.th) โดยอีเมลนี้จะส่งตรงถึงประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ
4. แจ้งผ่านช่องทาง โทร 02-026-3512  
บริษัทฯ ให้การคุ้มครองสิทธิของผู้แจ้งเบาะแสและร้องเรียน โดยจะได้รับความคุ้มครองที่เหมาะสมจากบริษัทฯ เช่น ไม่มีการเปลี่ยนแปลงตำแหน่งงาน หรือลักษณะงาน และสถานที่ทำงาน รวมไปถึงการไม่พัวพัน ไม่ข่มขู่ หรือรบกวนการปฏิบัติงาน การเลิกจ้าง หรือการอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรมต่อผู้แจ้ง รวมทั้งข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ร้องเรียน หรือผู้แจ้งเบาะแส หรือข้อมูลเกี่ยวกับการแจ้งเรื่องร้องเรียน หรือเบาะแส จะถูกเก็บรักษาเป็นความลับ ไม่เปิดเผยต่อผู้ไม่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ที่จำเป็นต้องเปิดเผยตามข้อกำหนดของกฎหมาย ตามคำสั่งศาล หรือหน่วยงานที่กำกับดูแลที่เกี่ยวข้องหรือคำสั่งของหน่วยงานรัฐและมีการกำหนดบทลงโทษผู้รับผิดชอบหากข้อมูลถูกเปิดเผย



## กรณีข้อพิพาทชุมชน

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับชุมชนรอบข้าง จึงได้ดำเนินธุรกิจควบคู่กับการเป็นมิตรด้านชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม ตลอดระยะเวลาในการดำเนินธุรกิจ

## มาตรการการป้องกันโควิด

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อ COVID-19 บริษัทฯ ได้มีความตระหนักและห่วงใยพนักงาน จึงได้จัดหาวัคซีนซิโนฟาร์ม สำหรับ เข็ม 1 เข็ม 2 และวัคซีนโมเดอร์นา สำหรับเข็ม 3 ให้กับพนักงานภายในองค์กร 100% รวมถึงได้มีการจัดตั้งคณะทำงานเพื่อควบคุม ดูแล และให้ข้อมูลข่าวสาร ประชาสัมพันธ์ ให้ความรู้เกี่ยวกับการระบาด การป้องกันอย่างต่อเนื่อง รวมถึงบริษัทฯ มีมาตรการป้องกัน การปฏิบัติตามมาตรการควบคุม ติดตาม และป้องกันตามหลักเกณฑ์ของกรมอนามัยทั้งสถานที่ปฏิบัติงาน และบุคลากรของบริษัทฯ

## การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทฯ ได้มีความตระหนักถึงการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อให้การปฏิบัติงานมีความสอดคล้องตามข้อกำหนดของ พสบ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ.2562 จึงได้กำหนดนโยบาย จัดตั้งคณะทำงานด้านการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Setting up DPO), สำรวจข้อมูลส่วนบุคคลและประเมินความเสี่ยง (Personal Data Survey and Risk Assessment), ปรับปรุงกระบวนการและวางระบบ/มาตรการ (Existing Compliance Documents), ประกาศให้เจ้าของข้อมูลรู้ว่าจะทำตามกฎหมาย (Legal Advice), สร้างวัฒนธรรมด้านการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Training & Awareness) ปัจจุบันได้ดำเนินการตามแผนงานครบถ้วนแล้ว 100% และได้จัดทำช่องทางการติดต่อกับเจ้าหน้าที่คุ้มครองข้อมูล ไว้บนหน้า Website ของบริษัทฯ

## ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม รวมถึงการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงาน ให้มีความปลอดภัยต่อชีวิต ทรัพย์สินของพนักงาน และบริษัทฯ และมีมาตรการในการควบคุมและป้องกันความสูญหาย หรือสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุ อัคคีภัย การบาดเจ็บ หรือเจ็บป่วยจากการทำงาน ทรัพย์สินสูญหาย หรือเสียหาย การปฏิบัติงานไม่ถูกวิธีและความผิดพลาดต่างๆที่อาจเกิดขึ้น

## จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทฯ ได้ยึดหลักในการดำเนินธุรกิจตามแผนการพัฒนายั่งยืน โดยมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม ภายใต้หลักจริยธรรมและการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามแนวทางของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์หลักและนำพาบริษัทฯ ไปสู่การพัฒนายั่งยืน (Sustainability Development) อีกทั้งยึดมั่นในการดำเนินกิจการด้วยความถูกต้อง โปร่งใส และด้วยความยุติธรรม

คณะกรรมการได้จัดทำแนวทางเกี่ยวกับจรรยาบรรณและจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ เป็นแนวปฏิบัติในการทำงาน ในฐานะตัวแทนของบริษัทฯ คณะกรรมการบริษัท จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติ เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนรับทราบ และเข้าใจถึงมาตรการปฏิบัติต่อบริษัทฯ ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม สาธารณชน สังคมและสิ่งแวดล้อม

## การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปี 2566

ในปี 2566 คณะกรรมการบริษัทยังคงใช้ นโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการอย่างต่อเนื่องให้มีความเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจและเพิ่มประสิทธิภาพในการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 (CG Code) รวมถึงทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และกฎบัตรคณะกรรมการชุดย่อย และทบทวนปรับปรุงนโยบายจรรยาบรรณและจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และนโยบายต่างๆที่สำคัญของบริษัท (การประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567)

## การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ

คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการของบริษัทมีความเชื่อมั่นว่าการกำกับดูแลกิจการที่ดี เป็นส่วนสำคัญในการที่จะสร้างความยั่งยืนให้กับองค์กร จึงได้มีความมุ่งมั่นในการบริหารงาน ยึดถือและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในการดำเนินงานของบริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีให้กับ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานถือปฏิบัติ

ในปี 2566 บริษัทฯ ได้รับการประเมินในเรื่องการกำกับดูแลกิจการจากองค์กรต่างๆ ดังนี้

1. บริษัทได้รับการประเมินผล จากโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน (Corporate Governance Report of Thai Listed Companies – CGR) ประจำปี 2566 ได้คะแนน 70 คะแนน อยู่ในระดับดี (Good) โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
2. บริษัทฯ ได้คะแนนประเมิน 94 คะแนน จากผลการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 (AGM Checklist) โดยสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย

บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ โดยมีหลักปฏิบัติ 8 หลัก ดังนี้

### หลักปฏิบัติ 1 บทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท เข้าใจถึงบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบในการจัดการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวัง รักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ และได้ร่วมกับฝ่ายบริหารในการกำหนดแผนธุรกิจและงบประมาณประจำปี 2566 ของบริษัทฯ เพื่อนำมากรอบในการดำเนินงาน รวมถึงทบทวนนโยบายการดำเนินงานในการบริหารจัดการด้านต่างๆ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย พร้อมทั้งมีการติดตาม ประเมินผล และดูแลการรายงานผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมายโดยมีการกำหนดนโยบายด้านต่างๆ

### หลักปฏิบัติ 2 กำหนดวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน

คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดหรือดูแลให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทฯ เป็นไปเพื่อความยั่งยืน โดยวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้ทั้งบริษัทฯ ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม โดยมีแนวทางการปฏิบัติงานอยู่บนพื้นฐานของความซื่อสัตย์และเป็นธรรม ด้วยความโปร่งใส และไม่แสวงหาประโยชน์ส่วนตัวที่ขัดแย้งกับประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งเป็นเป้าหมายหลักของการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน ดังนี้

**ผู้ถือหุ้น:** บริษัทฯ ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเป็นธรรม ยึดมั่นในข้อปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และคำนึงถึงสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น สิทธิที่กำหนดไว้ตามกฎหมายและข้อบังคับบริษัท เช่น สิทธิในการขอตรวจสอบจำนวนหุ้น สิทธิในการได้รับใบหุ้น สิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นและออกเสียงลงคะแนน สิทธิในการแสดงความคิดเห็นอย่างอิสระในที่ประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเรื่องสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในฐานะเจ้าของบริษัท รวมถึงสิทธิที่จะได้รับผลตอบแทนอย่างเป็นธรรมนอกจากนี้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอแนะข้อคิดเห็นต่างๆ เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทในฐานะเจ้าของบริษัทมายังกรรมการ กรรมการอิสระ และเลขานุการบริษัท ซึ่งจะรวบรวมเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทจะไม่ดำเนินการใด ๆ ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัทไม่แสวงหาประโยชน์ให้ตนเองและไม่เปิดเผยข้อมูลลับต่อนักลงทุนนอก

**พนักงาน:** บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับพนักงานโดยถือว่าเป็นทรัพยากรที่มีค่าและมุ่งมั่นที่จะให้พนักงานทุกคนมีความภาคภูมิใจและเชื่อมั่นในองค์กร อีกทั้งยังสนับสนุนและเสริมสร้างบรรยากาศการทำงานร่วมกันเพื่อสร้างสรรค์สิ่งใหม่ๆ สำหรับรองรับการขยายธุรกิจของบริษัทฯ โดยได้สนับสนุนและส่งเสริมการพัฒนาบุคลากรทั้งในด้านวิชาชีพ สิ่งแวดล้อม และสุขอนามัย ตลอดจนจูงใจให้ใฝ่เรียนรู้ นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญกับการปฏิบัติต่อพนักงานและลูกจ้างอย่างเป็นธรรม ดูแลรักษาสุขภาพความปลอดภัยอาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน รวมถึงมีการพิจารณาค่าตอบแทนของพนักงานให้เหมาะสม

นอกจากนี้ บริษัทดำเนินการพัฒนาพนักงานทุกระดับเพื่อเพิ่มขีดความสามารถสำหรับรองรับการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต โดยจัดให้มีการฝึกอบรมเพื่อส่งเสริมเพิ่มพูนความรู้ความสามารถในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับพนักงานแต่ละแผนก โดยจัดให้อยู่ในระดับที่สมเหตุสมผลและให้เหมาะสมกับผลการปฏิบัติงานของพนักงานแต่ละคนในแต่ละระดับ ทั้งยังมีการเปิดรับความคิดเห็น

และข้อเสนอแนะของพนักงาน บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมสามัญอย่างต่อเนื่องทุกไตรมาส เพื่อให้พนักงานได้รับฟังนโยบาย และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และเปิดโอกาสให้ซักถามและเสนอแนะข้อคิดเห็นต่างๆ ต่อผู้บริหาร สำหรับพนักงานใหม่ โดยบริษัทฯ ได้จัดปฐมนิเทศในวันแรกที่เริ่มทำงาน เพื่อให้พนักงานใหม่ได้รับทราบนโยบาย ข้อบังคับ กฎระเบียบ โครงสร้าง ภารกิจของบริษัทฯ วัฒนธรรมขององค์กรในเบื้องต้น รวมไปถึงสวัสดิการและผลประโยชน์ต่างๆ ของบริษัท

**สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม:** บริษัทฯ ใส่ใจและให้ความสำคัญกับความปลอดภัยต่อชุมชน สังคม สิ่งแวดล้อม และคุณภาพชีวิตของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และส่งเสริมให้พนักงานของบริษัทฯ มีจิตสำนึกและความรับผิดชอบ ต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม รวมทั้งจัดให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด บริษัทฯ พยายามเข้าไปมีส่วนร่วมในกิจกรรมต่างๆ ที่เป็นการสร้างและรักษาไว้ซึ่งสิ่งแวดล้อมและสังคม ตลอดจนส่งเสริมวัฒนธรรม ในท้องถิ่นที่บริษัทฯ ดำเนินกิจการอยู่

นอกจากนี้ ผู้มีส่วนได้เสียสามารถสอบถามรายละเอียด แจ้งข้อร้องเรียน หรือเบาะแสการกระทำผิดทางกฎหมาย ความไม่ถูกต้องของรายงานทางการเงิน ระบบควบคุมภายในที่บกพร่องหรือผิดแนวปฏิบัติของบริษัทฯ ผ่านกรรมการอิสระ หรือกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ได้ ทั้งนี้ ข้อมูลข้อร้องเรียนและเบาะแสที่แจ้งมายังบริษัทฯ จะถูกเก็บไว้เป็นความลับ โดยกรรมการอิสระหรือกรรมการตรวจสอบจะดำเนินการสั่งการตรวจสอบข้อมูลและหาแนวทางแก้ไข (หากมี) และจะรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทต่อไป

**ลูกค้า:** บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะส่งมอบผลิตภัณฑ์และบริการที่ตอบสนองความต้องการที่แท้จริงของลูกค้าทั้งด้านคุณภาพ และราคาที่เป็นธรรม ตลอดจนมุ่งพัฒนาและรักษาสัมพันธ์ที่ยั่งยืนกับลูกค้า โดยจัดให้มีการให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการ ให้คำปรึกษาเกี่ยวกับวิธีการแก้ปัญหา และรับข้อร้องเรียน เพื่อนำข้อเสนอแนะไปจัดทำเป็นแผนงานสำหรับปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงานให้ดีขึ้น ทั้งนี้ เพื่อให้ลูกค้าเกิดความมั่นใจ และได้รับความพึงพอใจมากที่สุด ณ ผลิตภัณฑ์และบริการของบริษัทฯ

**คู่ค้า:** บริษัทฯ ปฏิบัติตามกรอบการแข่งขันทางการค้าที่สุจริต โปร่งใส โดยยึดถือการปฏิบัติตามสัญญา จรรยาบรรณบริษัท และคำมั่นที่ให้ไว้กับคู่ค้าอย่างเคร่งครัด โดยมีการพิจารณาราคาซื้อที่เหมาะสมและยุติธรรม โดยคำนึงถึงคุณสมบัติ ความเหมาะสม ผลด้านราคา คุณภาพ และบริการที่ได้รับ มีการกำหนดระเบียบในการจัดหาและการดำเนินการต่างๆ ที่ชัดเจน ไม่เรียกรับหรือรับทรัพย์สินหรือผลประโยชน์ใดๆ จากคู่ค้า สนับสนุนการจัดหาที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม หลีกเลี่ยงการซื้อสินค้ากับคู่ค้าที่ละเมิดสิทธิมนุษยชน หรือละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา และไม่ทำธุรกรรมกับคู่ค้าที่มีพฤติกรรมที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

**หน่วยงานราชการ:** บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับหน่วยงานราชการในฐานะผู้มีส่วนได้เสีย โดยได้กำหนดแนวปฏิบัติในการทำธุรกรรมกับรัฐไว้ในจรรยาบรรณบริษัทและนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน โดยต้องปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้องในแต่ละท้องถิ่นอย่างเคร่งครัด และต้องไม่กระทำการใดๆ ที่อาจจูงใจให้เจ้าหน้าที่ในหน่วยงานราชการดำเนินการที่ไม่ถูกต้องเหมาะสม รวมถึงให้ความร่วมมือกับหน่วยงานราชการทั้งทางด้านวิชาการและการสนับสนุนกิจกรรมต่างๆ ตลอดจนรับฟังความคิดเห็น ข้อเสนอแนะหรือ ข้อร้องเรียนต่างๆ ของหน่วยงานราชการ

**สื่อมวลชน:** บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารแก่สื่อมวลชนเพื่อให้สามารถสื่อสารต่อไปยังสาธารณชนได้อย่างถูกต้องและรวดเร็วทันต่อเหตุการณ์

### หลักปฏิบัติ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการบริษัทมีประสิทธิภาพ

คณะกรรมการบริษัทตระหนักดีว่า กรรมการบริษัทมีบทบาทสำคัญในการรับผิดชอบในการกำกับดูแลกิจการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ ซึ่งจะต้องเข้าใจบทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบ โดยแบ่งบทบาทหน้าที่ระหว่างคณะกรรมการบริษัทกับฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน จึงได้กำหนดโครงสร้างคณะกรรมการที่เหมาะสม เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล

#### หลักปฏิบัติ 4 สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

คณะกรรมการบริษัทตระหนักดีว่า บุคลากรที่มาดำรงตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงในทุกระดับ ซึ่งเป็นตำแหน่งงานบริหารที่สำคัญ และเป็นส่วนหนึ่งในการขับเคลื่อนบริษัทไปสู่เป้าหมาย ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลให้การสรรหาบุคลากรดังกล่าวเป็นไปอย่างเหมาะสมและโปร่งใส โดยพิจารณาจากความรู้ ประสบการณ์ รวมถึงกำกับดูแลให้การบริหารและพัฒนาบุคลากรสอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัท

ในการบริหารบุคลากร ได้ส่งเสริมให้กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทเข้าร่วมอบรมหลักสูตรตามข้อเสนอแนะของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) เพื่อพัฒนาความรู้ของกรรมการ ผู้บริหารระดับสูง และเลขานุการบริษัทให้ได้รับทราบกฎระเบียบ และข้อปฏิบัติสำหรับการเป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัทอย่างเพียงพอ เพื่อให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวัง และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม

#### หลักปฏิบัติ 5 การประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจที่ควบคู่ไปกับการสร้างคุณประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ภายใต้การบริหารจัดการตามหลักการทำกับดูแลกิจการที่ดีตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด ซึ่งได้ถือปฏิบัติสืบเนื่องกันมาภายใต้หลักจริยธรรมและจรรยาบรรณ โดยมีระบบบริหารจัดการที่ดี โปร่งใส และเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย เพื่อให้ผู้ถือหุ้นไว้วางใจ และมั่นใจในการลงทุนกับธุรกิจของบริษัท จึงได้จัดให้มีคณะทำงานธรรมาภิบาลและรับผิดชอบต่อสังคมทำหน้าที่กำกับดูแลและติดตามฝ่ายจัดการให้มีการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อการปฏิบัติงานเป็นไปตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักได้อย่างยั่งยืน

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการพัฒนาบุคลากรซึ่งเป็นทรัพยากรที่สำคัญ โดยการส่งเสริมสภาพแวดล้อมในการทำงานปลูกฝังวัฒนธรรมองค์กร “คุณค่าหลัก 5 ประการ” ซึ่งแนวความคิดและคุณค่าหลักนี้จะนำพาให้บริษัทฯ บรรลุวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัทฯ และสร้างความสุขให้สังคม ลูกค้า องค์กร และพนักงาน อย่างยั่งยืนร่วมกันได้

ในการพัฒนานวัตกรรม (Innovation) บริษัทฯ ได้ให้การสนับสนุนการศึกษาวิจัยพัฒนานวัตกรรมใหม่ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการที่มากขึ้นในอนาคตเป็นการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจ สำหรับด้านการปฏิบัติงาน บริษัทฯ ได้มีการพัฒนาปรับปรุงระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเข้ามาเป็นเครื่องมือรองรับกับกระบวนการทำงานให้ได้ประสิทธิภาพ เช่น การลดเวลา การลดต้นทุน เป็นต้น

#### หลักปฏิบัติ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการทำงานบริหารความเสี่ยง เพื่อกำกับดูแลระบบการบริหารความเสี่ยง และระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม เพื่อการปฏิบัติงานเป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง โดยมีฝ่ายตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้รับผิดชอบ ซึ่งได้รายงานไว้ในรายงานประจำปี และได้มีการกำหนดนโยบายและเรื่องต่างๆ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติ

#### หลักปฏิบัติ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญเป็นอย่างมากต่อการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารต่างๆ ทั้งข้อมูลทางการเงินและสารสนเทศอื่นที่ไม่ใช่ข้อมูลทางการเงินต่อสาธารณะ โดยสารสนเทศที่สำคัญของบริษัทประกอบด้วยข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่ไม่ใช่ทางการเงิน ในปี 2566 การเปิดเผยข้อมูลทางการเงินโดยเฉพาะในส่วนของการเงินนั้นได้ผ่านการสอบทาน/ตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีว่าถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ/คณะกรรมการบริษัทก่อนเปิดเผยแก่ผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการบริษัทรายงานความรับผิดชอบต่อรายงานทางการเงินในรายงานประจำปีด้วย และเปิดเผยรายละเอียดคำตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทไว้ในหัวข้อ “โครงสร้างการจัดการ”

สำหรับการเปิดเผยข้อมูลที่ไม่ใช่ทางการเงินนั้น บริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ซึ่งรวมถึงรายการระหว่างกัน และบทวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ [www.set.or.th](http://www.set.or.th) และเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการ



กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) ตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กำหนดไว้ และเว็บไซต์ของบริษัทที่ [www.assetfive.co.th](http://www.assetfive.co.th) โดยมีการปรับปรุงข้อมูลอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ผู้ใช้สามารถรับข้อมูลข่าวสารได้ทันต่อเหตุการณ์ เข้าถึงได้สะดวก และได้รับประโยชน์สูงสุด รวมถึงหากมีข้อสงสัยเพื่อซักถาม สามารถติดต่อได้ที่แผนกนักลงทุนสัมพันธ์และสื่อสารองค์กร หมายเลขโทรศัพท์ 02-026-3512 ต่อ 508 อีเมล [ir@assetfive.co.th](mailto:ir@assetfive.co.th) เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียได้รับข้อมูลสารสนเทศอย่างเท่าเทียมกัน

## หลักปฏิบัติ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตระหนักถึงความสำคัญของผู้ถือหุ้น และมีนโยบายปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม ซึ่งได้กำหนดไว้ในนโยบายกำกับดูแลกิจการของบริษัท สิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น ได้แก่ สิทธิในการซื้อ ขาย หรือโอนหุ้น สิทธิในการรับข่าวสารของบริษัทฯ ที่เพียงพอ ถูกต้อง ทันเวลาและสม่ำเสมอ สิทธิในเงินปันผล สิทธิในการเข้าร่วมประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุม เพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ แต่งตั้งผู้สอบบัญชี รวมทั้งให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบกฎเกณฑ์และวิธีปฏิบัติในการเข้าร่วมประชุมและข้อมูลที่เพียงพอต่อการพิจารณา รวมทั้งการมีส่วนร่วมในการเสนอวาระการเสนอชื่อกรรมการให้โอกาสซักถามในที่ประชุมและมีสิทธิมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมแทน

บริษัทฯ กำหนดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเป็นประจำทุกปีภายใน 120 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของบริษัท และหากมีความจำเป็นเร่งด่วนที่จะต้องพิจารณาวาระพิเศษที่อาจเป็นเรื่องที่กระทบหรือเกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นซึ่งจำเป็นต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัทสามารถเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นได้เป็นกรณีไป ในปี 2566 ที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566 โดยจัดการประชุมในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) โดยในการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะคำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นตามกฎหมาย ตลอดจนการใช้สิทธิและไม่ละเมิด หรือลดทอนสิทธิของผู้ถือหุ้น ดังนี้

### • ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีนโยบายส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงในกรณีดำเนินการส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้นักลงทุนสถาบันที่มีความสนใจลงทุนกับบริษัทฯ ในอนาคต

โดยบริษัทฯ จัดทำและจัดส่งหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีให้กับผู้ถือหุ้นทุกประเภท รวมถึงผู้ถือหุ้นสถาบัน พร้อมทั้งรายละเอียดระเบียบวาระการประชุม ข้อมูลที่สำคัญและจำเป็นเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นพร้อมความเห็นของคณะกรรมการรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา รายงานประจำปี หนังสือมอบฉันทะ 2 แบบ ประกอบด้วยแบบ ก และแบบ ข ตามที่กระทรวงพาณิชย์กำหนด และระบุวิธีการมอบฉันทะให้ชัดเจน พร้อมทั้งระบุสถานที่ วัน เวลา และแผนที่แสดงสถานที่ประชุม ซึ่งในหนังสือเชิญประชุมจะแจ้งรายละเอียดของเอกสารที่ผู้ถือหุ้นจะต้องนำมาแสดงในวันประชุมเพื่อรักษาสิทธิในการเข้าประชุม โดยจัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับข้อมูลข่าวสารเพื่อการตัดสินใจในการลงมติดังเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส พร้อมทั้งประกาศลงในหนังสือพิมพ์ฉบับภาษาไทยเป็นเวลา 3 วันติดต่อกัน ก่อนวันประชุมอย่างน้อย 3 วัน นอกจากนี้ผู้ถือหุ้นยังสามารถเข้าดูข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับระเบียบวาระการประชุมของแต่ละครั้งได้ทางเว็บไซต์ของบริษัทที่มีการเผยแพร่ล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นอย่างน้อย 30 วัน เพื่อเป็นการบอกกล่าวการเรียกประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าสำหรับผู้ถือหุ้นเตรียมตัวมาร่วมประชุมก่อนได้รับเอกสารการประชุมด้วย

### • วันประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ได้จัดเจ้าหน้าที่ Contact Center เพื่อให้ข้อมูลในการลงทะเบียน และลงคะแนนเสียง ทางโทรศัพท์อย่างเพียงพอ ก่อนเริ่มประชุม และระหว่างการประชุมทุกครั้ง ได้มีการชี้แจงหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมทั้งหมด อาทิ การเปิดประชุม วิธีการลงคะแนน และวิธีการนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่จะต้องลงมติในแต่ละวาระตามข้อบังคับของบริษัท เป็นต้น ในการนับคะแนนเสียง บริษัทฯ จะดำเนินการนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น ทุกระเบียบวาระในห้องประชุม และแสดงผลสรุปของคะแนนเสียงทุกระเบียบวาระอย่างชัดเจนในห้องประชุม ซึ่งบริษัทฯ ได้จัดแยกการลงคะแนนเสียงสำหรับแต่ละเรื่องอย่างชัดเจน เพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้น

ในระหว่างการประชุมบริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมสามารถใช้สิทธิในการดูแลรักษาผลประโยชน์ของตน โดยการซักถาม แสดงความเห็น ให้ข้อเสนอแนะและออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น ใช้สิทธิร่วมตัดสินใจในเรื่องที่สำคัญต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อบริษัทฯ เช่น การแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ การเสนอชื่อบุคคลเพื่อเป็นกรรมการอิสระ การอนุมัติผู้สอบบัญชี การจัดสรรเงินปันผล การลดทุนหรือเพิ่มทุน การกำหนดหรือการแก้ไขข้อบังคับ บริษัทหนี้สิน และการอนุมัติรายการพิเศษ เป็นต้น ทั้งนี้บริษัทให้สิทธิผู้ถือหุ้นที่มาร่วมประชุมผู้ถือหุ้นภายหลังเริ่มการประชุมแล้วมีสิทธิออกเสียงหรือลงคะแนนในระเบียบวาระที่อยู่ระหว่างการพิจารณาและยังไม่ได้ลงมติ

บริษัทฯ ได้รับความร่วมมือได้เสียของกรรมการไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น และในการประชุมผู้ถือหุ้น หากกรรมการท่านใดมีส่วนได้เสียหรือมีส่วนเกี่ยวข้องในการพิจารณาประเด็นใด ประเด็นที่ประชุมจะแจ้งให้ผู้เข้าร่วมประชุมทราบก่อนการพิจารณาประเด็น โดยกรรมการท่านที่มีส่วนได้เสียนั้นจะไม่ร่วมประชุมและงดออกเสียงในวาระนั้นๆ นอกจากนี้ ในการประชุม ประธานกรรมการ กรรมการ และผู้บริหารที่เกี่ยวข้องมีความรับผิดชอบในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อตอบคำถามแก่ผู้ถือหุ้น และในระหว่างการประชุมผู้ถือหุ้น ประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ หรือซักถามในวาระต่างๆ อย่างอิสระ ก่อนการลงมติในวาระใดๆ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบข้อมูลและรายละเอียดในเรื่องดังกล่าวอย่างเพียงพอ ทั้งนี้ในวาระที่ผู้ถือหุ้นมีข้อสงสัยหรือข้อซักถาม บริษัทฯ ได้จัดเตรียมบุคลากรที่เกี่ยวข้องเป็นผู้ให้คำตอบภายใต้ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนในการประชุมผู้ถือหุ้น ประธานที่ประชุมได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณาตามลำดับในระเบียบวาระที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมที่ได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้า โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงลำดับวาระดังกล่าว และไม่มีการขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นที่นอกเหนือไปจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นแต่อย่างใด

#### • **ภายหลังการประชุมผู้ถือหุ้น**

บริษัทฯ ทำการเปิดเผยผลการลงคะแนนเสียงของแต่ละวาระในการประชุมผู้ถือหุ้นในวันทำการถัดไป ผ่านระบบ SetLink ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบนเว็บไซต์ของบริษัท และจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นแจ้งผ่านระบบ SetLink ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใน 14 วันหลังวันประชุม ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเผยแพร่บันทึกการรายละเอียดการประชุมอย่างครบถ้วนเหมาะสม ประกอบด้วยการบันทึกรายงานการประชุม การออกเสียงและข้อซักถามของผู้ถือหุ้นในแต่ละวาระอย่างละเอียดบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

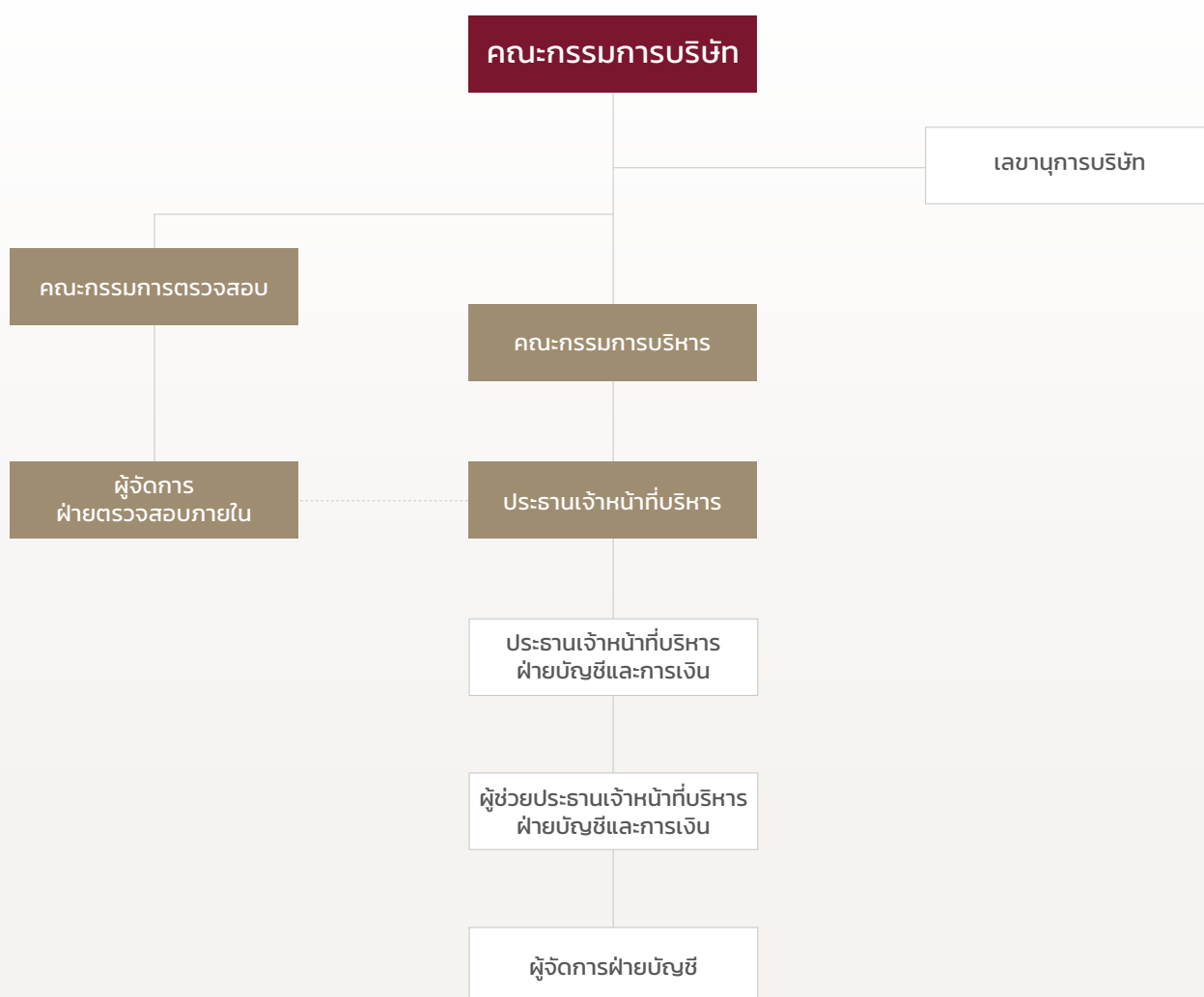
บริษัทฯ มีนโยบายเปิดเผยข้อมูลที่เป็นปัจจุบันผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบข้อมูลข่าวสารสำคัญของบริษัทฯ ที่มีการเปลี่ยนแปลง รวมถึงสารสนเทศที่บริษัทเปิดเผยตามข้อกำหนดต่างๆ โดยภายหลังจากการเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์แล้ว และนำข้อมูลเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ



# โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญ เกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน)

ณ 31 ธันวาคม 2566



## ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

### องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 6 ท่าน โดยเป็นกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 66.67 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมีกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารจำนวน 4 ท่าน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 66.67 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด

กรรมการอิสระมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เป็นผู้ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท ในลักษณะที่จะทำให้มีข้อจำกัดในการแสดงความคิดเห็นที่เป็นอิสระและมีคุณสมบัติ ตามคำนิยามของกรรมการอิสระ ดังที่ได้กล่าวในหัวข้อกรรมการอิสระ

### คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 6 ท่าน โดยเป็นกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 66.67 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมีกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารจำนวน 4 ท่าน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 66.67 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด โดยมีรายชื่อกรรมการดังต่อไปนี้

รายชื่อ		ตำแหน่ง	วันที่ได้รับการแต่งตั้ง	ระยะเวลาการดำรงตำแหน่งกรรมการ
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร				
1. รศ.มานพ	พงศ์ทัต*	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการ	24 มีนาคม 2565	1 ปี 9 เดือน
2. นายวัลลภ	ศรีไพศาล	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการ ตรวจสอบ	27 เมษายน 2561	5 ปี 8 เดือน
3. นายภูริพัฒน์	ชุ่มธรรม	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	15 พฤษภาคม 2564	2 ปี 7 เดือน
4. นางสาวคันสนีย์	พูลสวัสดิ์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	22 ตุลาคม 2561	5 ปี 2 เดือน
กรรมการที่เป็นผู้บริหาร				
5. นายโชติกร	ปัญญากรพิทย์**	กรรมการ / กรรมการบริหาร	13 พฤษภาคม 2565	1 ปี 7 เดือน
6. นายศุภโชค	ปัญญากรพิทย์	กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	27 เมษายน 2561	5 ปี 8 เดือน

หมายเหตุ \*รศ.มานพ พงศ์ทัต ได้รับแต่งตั้งเป็นประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ แทนนายเกรียงไกร ศิริวัฒนวิชาการ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 24 มีนาคม 2565

\*\*นายโชติกร ปัญญากรพิทย์ ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการแทนนาย योग์เกียรติ ศิริวัฒนางกูร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 13 พฤษภาคม 2565

### อำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบกรรมการบริษัท

- ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวังและความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้ง ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องได้อนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการซื้อหรือขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎหมายเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่นๆ กำหนด เป็นต้น และมีหน้าที่ดูแลให้บริษัท และบริษัทย่อยปฏิบัติตามให้เป็นไปตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวกับการห้ามจ่ายสินบน หรือการสนับสนุนการทุจริตคอร์รัปชัน



2. กำกับดูแลกิจการให้มีการปฏิบัติงานอย่างมีจริยธรรม เช่น จัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ และบริษัทย่อยตามหลักธรรมาภิบาล คู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย นโยบายและแนวปฏิบัติต่อต้านการคอร์รัปชัน ฯลฯ และเปิดเผยให้รับทราบกำหนดให้ปฏิบัติตาม และติดตามให้มีการปฏิบัติ รวมทั้งทบทวนให้มีความสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป
3. พิจารณานุมัตินโยบายทางธุรกิจ รวมถึงวิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมถึงการควบคุมดูแล (Monitoring and Supervision) การบริหาร และการจัดการของฝ่ายบริหารให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงานและงบประมาณที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ
4. ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วมอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เป็นไปตามแผนการดำเนินงานและงบประมาณของบริษัท และของบริษัทย่อย
5. จัดให้มีการทบทวนการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีให้มีความถูกต้อง เพื่อแสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในรอบบัญชีที่ผ่านมาให้ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วน และถูกต้อง เป็นไป ตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติ
6. จัดให้มีการทำรายงานประจำปีของบริษัท และรับผิดชอบต่อการจัดทำและการเปิดเผยงบการเงินของบริษัท เพื่อแสดงถึงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมา และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติ
7. พิจารณานุมัติแต่งตั้ง บุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องการเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการบริษัทว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากออกตามวาระ
8. พิจารณาแต่งตั้ง หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลง กรรมการอิสระ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของกรรมการอิสระตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระของบริษัทต่อไป
9. พิจารณาแต่งตั้ง หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลง คณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
10. พิจารณาแต่งตั้ง หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงกรรมการบริหาร โดยเลือกจากกรรมการบริษัท หรือ ผู้บริหารของบริษัท หรือ บุคคลภายนอก พร้อมทั้ง กำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริหาร
11. พิจารณาแต่งตั้ง หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงคณะ กรรมการชุดย่อย เพื่อช่วยปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท
12. พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ และบริษัทย่อย
13. พิจารณาแต่งตั้ง และ/หรือเห็นชอบการแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมทั้งกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารบริษัท และบริษัทย่อย
14. พิจารณาเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งกรรมการบริษัท และพิจารณาแต่งตั้งกรรมการของบริษัทย่อยโดยสอดคล้องกับสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าว รวมทั้งพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของกรรมการดังกล่าว
15. แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัทฯ ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการบริษัท หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจ และ/หรือภายในเวลาตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการบริษัทอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่กำหนดนั้น ต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม และ คณะอนุกรรมการชุดต่างๆ ดังกล่าวสามารถพิจารณาและอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท หรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการพิจารณาและอนุมัติไว้แล้ว
16. พิจารณากำหนดโครงสร้างองค์กร และโครงสร้างการบริหารงาน
17. พิจารณาแต่งตั้งเลขานุการบริษัท พร้อมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท
18. พิจารณาคัดเลือกและให้ความเห็นชอบการเสนอรายชื่อผู้สอบบัญชีของบริษัท และบริษัทย่อย และพิจารณากำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสม ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบนำเสนอ ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีเพื่อพิจารณาและอนุมัติ

19. ดำเนินการให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีระบบงานทางบัญชีที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ มีการรายงานทางการเงินที่น่าเชื่อถือ มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการตรวจสอบภายในที่เพียงพอและเหมาะสม และติดตามประสิทธิภาพของระบบควบคุมภายในให้เป็นไปตามมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับ รวมทั้งมีระบบจัดเก็บเอกสารที่ทำให้สามารถตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลได้ในภายหลัง
20. พิจารณานุมัติกลั่นกรองแนวทางการบริหารความเสี่ยงโดยรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งครอบคลุมถึงความเสี่ยงประเภทต่าง ๆ ที่สำคัญ เช่น ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น คณะกรรมการบริษัทจะประเมิน ติดตาม และดูแลปริมาณความเสี่ยงของบริษัทฯ และบริษัทย่อยให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารของบริษัทเป็นผู้จัดทำแนวทางการบริหารความเสี่ยง รวมทั้งระบบการบริหารความเสี่ยง มาตรการที่จะใช้ในการจัดการความเสี่ยงให้เหมาะสมต่อสถานการณ์ รวมถึงความมีประสิทธิภาพของระบบบริหารความเสี่ยง
21. พิจารณานุมัติการทำรายการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณานุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
22. พิจารณานุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณานุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและ/หรือประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำกับควบคุม และป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ และของบริษัทย่อย
23. พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นว่าบริษัทมีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้นและรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป
24. ดำเนินการให้มีการเผยแพร่ข้อมูลที่เหมาะสมและมีการเปิดเผยข้อมูลให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย บุคคลที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และผู้ที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง ครบถ้วน เหมาะสม และตรงต่อเวลา
25. ขอความเห็นทางวิชาชีพจากองค์กรหรือบุคคลภายนอก หากมีความจำเป็นเพื่อประกอบการตัดสินใจที่เหมาะสม
26. กำกับดูแลบริษัทย่อยเสมือนหน่วยงานหนึ่งของบริษัทฯ และควบคุมดูแลบริษัทย่อยให้ปฏิบัติตามข้อบังคับของบริษัทย่อยอย่างเคร่งครัด
27. กำหนดกรอบนโยบายการบริหารงานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศให้เป็นไปตามมาตรฐานซึ่งเป็นที่ยอมรับได้ในอุตสาหกรรม และมีการติดตามทบทวนและปรับปรุงให้สอดคล้องและเหมาะสมกับความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
28. ส่งเสริมให้มีการสร้างและนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสมเพื่อให้มีการดำเนินกิจการและใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้เกิดประโยชน์ร่วมกันทั้งแก่กิจการของบริษัท ลูกค้า คู่ค้า ผู้เกี่ยวข้อง สังคมและสิ่งแวดล้อม

#### **บทบาทหน้าที่ของประธานกรรมการบริษัท**

ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารไม่ได้เป็นบุคคลเดียวกัน เพื่อเป็นการแบ่งแยกหน้าที่ด้านนโยบาย และการบริหารงานออกจากกันอย่างชัดเจน ประธานกรรมการบริษัทมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

1. เรียกประชุมคณะกรรมการบริษัท เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้นตลอดจนมีบทบาทในการกำหนดระเบียบวาระการประชุม
2. มีบทบาทในการควบคุมการประชุมให้มีประสิทธิภาพ เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับบริษัทฯ สนับสนุนและเปิดโอกาสให้กรรมการแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระ
3. สนับสนุนและส่งเสริมให้คณะกรรมการบริษัท ปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถ ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบ และตามหลักการทำกับดูแลกิจการที่ดี
4. ดูแล ติดตาม การบริหารงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยอื่นๆ ให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้
5. เป็นผู้ลงคะแนนชี้ขาดในกรณีที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีการลงคะแนนเสียง และคะแนนเสียงทั้งสองฝ่ายเท่ากัน

## ความหลากหลายในโครงสร้างของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทกำหนดโครงสร้างของคณะกรรมการให้ประกอบด้วยความเหมาะสมตามประสบการณ์และทักษะความชำนาญเฉพาะด้านของกรรมการ (Board Skill Matrix) ความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์กับบริษัทฯ โดยไม่จำกัดเพศ เชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา และอายุ (Board Diversity) และควรมีกรรมการที่ไม่ได้เป็นกรรมการบริหารอย่างน้อย 1 คน ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจหรืออุตสาหกรรมหลักที่บริษัทฯ ดำเนินกิจการอยู่

## ความเป็นอิสระจากฝ่ายจัดการของคณะกรรมการ

### การแยกตำแหน่งประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ

คณะกรรมการบริษัทมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลกิจการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวม ดังนั้น เพื่อให้เกิดความสมดุลในอำนาจการดำเนินงาน บริษัทฯ ได้แยกตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มิให้เป็นบุคคลคนเดียวกัน โดยประธานกรรมการของบริษัทเป็นกรรมการอิสระซึ่งมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายและบริษัทฯ กำหนด และไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับฝ่ายบริหาร นอกจากนี้อำนาจที่ประชุมผู้ถือหุ้นมอบให้คณะกรรมการบริษัทและ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นการมอบอำนาจที่ไม่ทำให้บุคคลที่มีส่วนได้เสียสามารถอนุมัติรายการใดๆ ที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของตนเองทำร่วมกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยได้

### การถ่วงดุลของกรรมการ

บริษัทฯ มีกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด ซึ่งในจำนวนดังกล่าวมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด และกรรมการไม่น้อยกว่า 3 คน ที่มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายและบริษัทฯ กำหนด โดยมีส่วนร่วมในการกำกับดูแลกิจการด้วยความเป็นอิสระและเป็นกลาง เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ

### การสื่อสารกับฝ่ายบริหาร

กรรมการสามารถเข้าถึงและติดต่อสื่อสารกับฝ่ายบริหารและเลขานุการบริษัทได้โดยตรงตามความเหมาะสม แต่การเข้าถึงและติดต่อสื่อสารนั้นต้องไม่เป็นการก้าวก่ายหรือแทรกแซงต่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ

### การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นและบริษัทจดทะเบียน

เพื่อประสิทธิภาพในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายในการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นและบริษัทจดทะเบียน โดยให้กรรมการของบริษัทแต่ละท่านดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่นอีกได้ไม่เกิน 5 บริษัท ในขณะเดียวกัน

กรณีกรรมการบริษัทท่านใด มีการไปดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทอื่น กรรมการท่านนั้นจะต้องรายงานข้อมูลการดำรงตำแหน่งให้บริษัททราบ โดยเป็นเรื่องหนึ่งของการมีส่วนได้เสียซึ่งต้องรายงานตามที่กำหนดไว้ในเรื่องของการเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

### กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 นายศุภโชค ปัญจกรทรัพย์ และนายโชติกร ปัญจกรทรัพย์ กรรมการสองท่านลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

## ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

### คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้งหมด เพื่อช่วยในการกำกับดูแลกิจการ คณะกรรมการตรวจสอบกำหนดให้มีการประชุมอย่างน้อย 4 ครั้งต่อปี โดยกำหนดวันประชุมไว้ล่วงหน้าทั้งปีและอาจมีการประชุมวาระพิเศษเพิ่มตามความจำเป็นซึ่งในปี 2566 คณะกรรมการตรวจสอบยังได้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วม และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีกรรมการตรวจสอบซึ่งเป็นกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

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

โดยมีนางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์ เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ด้านบัญชีและการเงิน ซึ่งกรรมการทั้ง 3 ท่านนี้ มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน โดยมีนางสาวฐิตารีย์ ธนเมธินัฐวดี เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ ในไตรมาสที่ 1/2566 ถึงไตรมาสที่ 3/2566 และนางสาวศศิประภา แสงฉาย ทำหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ ตั้งแต่ไตรมาสที่ 4/2566 เป็นต้นไป

**องค์ประกอบ คุณสมบัติ และการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ**

คณะกรรมการตรวจสอบ ต้องมีจำนวนอย่างน้อย 3 คน ประกอบด้วย ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการตรวจสอบ โดยทั้งหมดต้องเป็นกรรมการบริษัทและเป็นกรรมการอิสระ และมีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด กรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน จะต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้และประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับบัญชีและการเงิน

**วาระการดำรงตำแหน่ง**

คณะกรรมการตรวจสอบ มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี นับจากวันที่มีมติแต่งตั้ง และเมื่อครบวาระ หากคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยังไม่ได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบชุดใหม่ ให้คณะกรรมการตรวจสอบชุดเดิมปฏิบัติหน้าที่ต่อไป จนกว่าคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบชุดใหม่ แทนคณะกรรมการตรวจสอบชุดเดิมที่หมดวาระลง ในการแต่งตั้งต้องกระทำภายใน 2 เดือน นับแต่วันครบวาระของคณะกรรมการตรวจสอบชุดเดิม ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบ ซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งใหม่อีกได้

**ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ**

คณะกรรมการตรวจสอบมีขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

- 1. สอบทานให้บริษัทฯ มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้อง และเปิดเผยอย่างพอเพียง
- 2. สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- 3. สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
- 4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระ เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และ เสนอค่าตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ
- 6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - ก. ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ
  - ข. ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ
  - ค. ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
  - ง. ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
  - จ. ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์



- ฉ. จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
  - ช. ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย (Charter)
  - ช. รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้น และผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบหากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการ หรือ การกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร
- (ก) รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - (ข) การทุจริต หรือ มีสิ่งผิดปกติ หรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายใน
  - (ค) การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
- หากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่กำหนด กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
8. สนับสนุนและติดตามให้บริษัทฯ มีระบบการบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ
  9. สอบทานกฎบัตรเป็นประจำปี เพื่อพิจารณาว่ามีความจำเป็นต้องปรับเปลี่ยนความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบที่กำหนดไว้หรือไม่ และเสนอให้มีการพิจารณาปรับปรุงและแก้ไขกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบหากมีความจำเป็น และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
  10. รับแจ้งเบาะแสจากพนักงานหรือบุคคลภายนอกเกี่ยวกับรายการในงบการเงินที่ไม่เหมาะสมหรือประเด็นอื่นๆ ด้วยกระบวนการสอบสวนที่เป็นอิสระ และมีการดำเนินการติดตามที่เหมาะสม
  11. รับแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับการทุจริตภายในบริษัทและบริษัทย่อยหรือประเด็นอื่น ๆ ด้วยกระบวนการสอบสวนที่เป็นอิสระ และมีการดำเนินการติดตามที่เหมาะสม
  12. พิจารณาสรรหาคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับเคลื่อนบริษัทและบริษัทย่อย ไปสู่เป้าหมาย เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติและ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี
  13. กำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยและผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัทและบริษัทย่อย เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี
  14. กำหนดค่าตอบแทนที่จำเป็นและเหมาะสมทั้งที่เป็นรูปแบบตัวเงินและมีใช้ตัวเงิน เพื่อจูงใจและรักษาคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ให้นำพาบริษัทและบริษัทย่อยให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้น และระยะยาว
  15. กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัทและบริษัทย่อยที่เหมาะสม
  16. พิจารณาทบทวนนโยบาย หลักเกณฑ์ในการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนและระบบการจ่ายค่าตอบแทนให้เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ รวมทั้ง สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทและสภาวะตลาดโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่จะสร้างให้กับบริษัทเป็นสำคัญ
  17. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบโดยอาศัยอำนาจตามข้อบังคับของบริษัทตามกฎหมาย
- ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทโดยตรง และคณะกรรมการบริษัทยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทฯ ต่อบุคคลภายนอก

## คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีคณะกรรมการบริหาร 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ		ตำแหน่ง
1. นายศุภโชค	ปัญญาทรัพย์	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายโชติกร	ปัญญาทรัพย์	กรรมการบริหาร
3. นายจตุรงค์	ธนะปุระ	กรรมการบริหาร

## ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารมีขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

- กำหนดนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ แผนการดำเนินงาน งบประมาณประจำปี และอำนาจการบริหารงานต่างๆ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
- ควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ให้เป็นไปตามนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ แผนการดำเนินงาน และงบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเอื้อต่อสภาพธุรกิจ พร้อมให้คำปรึกษา แนะนำ การบริหารจัดการแก่ผู้บริหารระดับสูง
- พิจารณาอนุมัติการใช้เงินเพื่อการลงทุน การจัดทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงินเพื่อการเปิดบัญชี ผู้ยืม จำนำ จำนอง ค้ำประกัน และการอื่นใด รวมถึงการซื้อขาย/จดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อการทำธุรกรรม ตามปกติของบริษัทฯ และบริษัทย่อยภายใต้อำนาจวงเงินที่ได้กำหนดไว้
- กำหนดโครงสร้างองค์กรและการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ โดยครอบคลุมทั้งเรื่องการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่เป็นคณะผู้บริหาร หรือผู้บริหารระดับสูง โดยอาจมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้มีอำนาจแทนบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน
- กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และอาจแต่งตั้ง หรือมอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่ง หรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และคณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิก เปลี่ยนแปลง หรือ แก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่กำหนดนั้น ต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้ผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติไว้แล้ว
- พิจารณากลับกรองแนวทางการบริหารความเสี่ยงโดยรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งครอบคลุมถึงความเสี่ยงประเภทต่าง ๆ ที่สำคัญ เช่น ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น โดยจะสามารถประเมิน ติดตาม และดูแลปริมาณความเสี่ยงของบริษัทฯ และบริษัทย่อยให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ ทั้งนี้ แนวทางการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะได้รับการทบทวนความเพียงพอ รวมทั้งความมีประสิทธิภาพของระบบและการปฏิบัติตามแนวทางการบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือหากสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ
- พิจารณากลับกรองงานทุกประเภทที่เสนอคณะกรรมการบริษัท ยกเว้น งานที่อยู่ภายใต้หน้าที่ความรับผิดชอบ และ/หรือเป็นอำนาจของคณะกรรมการชุดย่อยอื่นของบริษัทฯ ที่จะเป็นผู้พิจารณากลับกรองเพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทโดยตรง
- ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตน หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าว ตามที่ข้อบังคับของบริษัทฯ และบริษัทย่อย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่มีเงื่อนไขปกติธุรกิจที่มีการกำหนดขอบเขตที่ชัดเจน

## ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีผู้บริหารตามผังโครงสร้างองค์กร ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายศุภโชค ปัญจทรัพย์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายจตุรงค์ ธนะปุระ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายปฏิบัติการ
3. นางสาวณิชาอรณี ตรีทิพย์รัตน์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชีและการเงิน
4. นางสาวชมพูนุท สุวรรณ	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชีและการเงิน
5. นางสาวนภมณี สุขศรีงาม	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี

ผู้บริหารของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) หมายความว่า ผู้จัดการหรือผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่รายแรกนับต่อจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร /กรรมการผู้จัดการลงมา ผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่อื่นๆ และให้หมายความรวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า

## การดำรงตำแหน่งของผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนอื่น

คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดนโยบายในการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นของผู้บริหารระดับสูง ตั้งแต่ระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไป โดยกำหนดให้ก่อนผู้บริหารท่านใดจะไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น นอกเหนือจากที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท จะต้องรายงานข้อมูลการดำรงตำแหน่งต่อบริษัทฯ ตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ต้องไม่เป็นกรรมการในบริษัทที่ดำเนินธุรกิจสภาพอย่างเดียวกันกับบริษัทฯ หรือเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ

## ข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อกรรมการ		บริษัท A5	บริษัทย่อย AFD	บริษัทย่อย A5D	บริษัทย่อย ทางอ้อม RCY	กิจการร่วมค้า TONSON
1. รศ. มานพ	พงศ์ศักดิ์	X	-	-	-	-
2. นายวัลลภ	ศรีไพศาล	//	-	-	-	-
3. นายภูริพัฒน์	ชุ่มธรรม	//	-	-	-	-
4. นางสาวศันสนีย์	พูลสวัสดิ์	//	-	-	-	-
5. นายโชติกร	ปัญจทรัพย์	/	/	-	-	-
6. นายศุภโชค	ปัญจทรัพย์	/, CEO	/, CEO	/, CEO	/	/, CEO

หมายเหตุ: X = ประธานกรรมการบริษัท / = กรรมการ // = กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ  
/// = กรรมการอิสระ CEO = ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

## ข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อกรรมการ	บริษัทย่อย AFD	บริษัทย่อย ASD	บริษัทย่อยทางอ้อม RCY
1. นายศุภโชค ปัญจทรัพย์	/, CEO	/, CEO	/
2. นายโชติกร ปัญจทรัพย์	/	-	-
3. นายจตุรงค์ ณะปุระ	/	/	/, CEO
4. นายยงเกียรติ ศิริวังนางกูร	-	-	/

หมายเหตุ: /=กรรมการ CEO=ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

### คำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร

บริษัทฯ กำหนดคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร โดยพิจารณาให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กรรวมถึงผลประโยชน์ของกิจการในระยะยาว โดยพิจารณาความเหมาะสมของสัดส่วนคำตอบแทนที่เป็นเงินเดือนและคำตอบแทนที่สัมพันธ์กับผลการดำเนินงานระยะสั้นและระยะยาวของกิจการขนาดของธุรกิจ ความรับผิดชอบของบุคคลดังกล่าว และเปรียบเทียบกับข้อมูลการจ่ายผลตอบแทนของบริษัทจดทะเบียนอื่นๆ ที่มีขนาดใกล้เคียงกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน ตามคำแนะนำของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยอยู่ในรูปแบบของคำตอบแทนประจำรายเดือน โบนัส กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และคำตอบแทนอื่น

	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
คำตอบแทนของผู้บริหาร (บาท)	4,838,533.33	6,499,528.00	12,903,077.00
จำนวนผู้บริหาร (ราย)	5	5	7
รูปแบบคำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน	เงินเดือน โบนัส เงินสวัสดิการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินสมทบ		
รูปแบบคำตอบแทนอื่น	โทรศัพท์มือถือ สวัสดิการรักษาพยาบาล		

### คำตอบแทนอื่นๆ

บริษัทฯ จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่ผู้บริหาร โดยบริษัทได้สมทบในอัตราส่วน ร้อยละ 3 - ร้อยละ 5 ของเงินเดือนสรุปได้ดังนี้

	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
กองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับผู้บริหาร (บาท)	157,980.00	222,469.45	346,453.40
จำนวนผู้บริหาร (ราย)	5	5	7



## ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน จำนวนพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีพนักงาน (ไม่รวมประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหาร 4 รายแรก) จำนวนทั้งสิ้น 60 คน โดยในปี 2566 บริษัทฯ ได้จ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานจำนวนทั้งสิ้น 26,657,222.88 บาท ซึ่งได้แก่ เงินเดือน โบนัสประจำปี ค่าล่วงเวลา เงินช่วยเหลือ ค่าครองชีพ เงินประกันสังคม เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น

โดยในปี 2566 มีพนักงานจำนวน 16 ราย ที่เข้าร่วมโครงการเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และบริษัทฯ จ่ายสมทบ 306,829.80 บาท

ปี	จำนวนพนักงาน และผลตอบแทน				
	จำนวนพนักงาน (คน)		ค่าใช้จ่าย (ล้านบาท/ปี)		ค่าใช้จ่ายพนักงาน (ล้านบาท)
	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง	
2564	13	19	5.47	5.83	11.30
2565	15	26	6.70	8.08	14.78
2566	25	35	11.99	14.66	26.65

## ค่าตอบแทนพนักงาน

บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนที่เป็นธรรมและสามารถแข่งขันได้ในตลาด รวมถึงการสร้างความเป็นอยู่ในสายอาชีพและมีโอกาสก้าวหน้าในอาชีพอย่างเป็นธรรม ทั้งยังจัดให้มีสวัสดิการด้านต่างๆ สำหรับพนักงานของบริษัทฯ ตามที่กฎหมายกำหนด เช่น ค่ารักษาพยาบาล รวมทั้งเงินช่วยเหลือประเภทต่างๆ เช่น ค่าเดินทาง ค่าน้ำมัน ค่าโทรศัพท์ เงินช่วยเหลือกรณีครอบครัวพนักงานหรือพนักงานเสียชีวิต ค่ากระเช้าของเยี่ยมกรณีพนักงานเจ็บป่วย และมีการส่งเสริมให้มีกิจกรรมการออกกำลังกายเพื่อเสริมสร้างความสามัคคีการทำงานเป็นทีม

## นโยบายการพัฒนาบุคลากร

### 1. การพัฒนาพนักงานกลุ่มผู้มีศักยภาพสูง (HIGH POTENTIAL DEVELOPMENT)

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้เล็งเห็นความสำคัญต่อการสร้างและเตรียมความพร้อมด้านบุคลากรที่จะมารองรับการขยายตัวทางธุรกิจ โดยได้กำหนดแนวทางในการพัฒนาพนักงานกลุ่มผู้มีศักยภาพสูง (High Potential Development) และมีการกำหนดแผนการพัฒนารายบุคคลที่เหมาะสม (Individual Development Plan: IDP) พนักงานที่ได้รับการคัดเลือกมีโอกาสในการเรียนรู้ และพัฒนาศักยภาพของตน

### 2. การพัฒนาพนักงานกลุ่มที่เป็นกำลังสำคัญของหน่วยงาน (KEY PERSON DEVELOPMENT)

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมุ่งมั่นพัฒนาและเตรียมความพร้อมในด้านการพัฒนาบุคลากรกลุ่มที่เป็นกำลังสำคัญของหน่วยงาน โดยพิจารณาคัดเลือกบุคลากรที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสม มีความรู้ความเชี่ยวชาญในงานที่รับผิดชอบ มีบุคลิกภาพ และพฤติกรรมการทำงานด้วยความมุ่งมั่นตั้งใจ รวมทั้งมีทัศนคติที่ดีต่อการทำงาน ด้วยรูปแบบการเรียนรู้พัฒนาที่หลากหลาย เช่น การสอนงาน การแบ่งปันความรู้ การมอบหมายโครงการ การฝึกอบรมภายในและภายนอก เป็นต้น

### 3. การฝึกอบรม (TRAINING)

เพื่อให้บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีความเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง การพัฒนาพนักงาน ซึ่งเป็นทรัพยากรที่สำคัญ จึงถือเป็นนโยบายหลักของบริษัทฯ ทั้งนี้ กระบวนการดังกล่าวเป็นการเสริมสร้างทักษะ และความรู้ความสามารถให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด โดยมุ่งเน้นการพัฒนาบุคลากรออกเป็น 4 ด้าน คือ การเตรียมความพร้อมในการเป็นผู้บริหาร (Leadership program), การทำงานเป็นทีม (Team Building program), การฝึกอบรมตามความรู้ความสามารถเฉพาะทาง (Core Competency program) และการอบรมพนักงานเข้าใหม่ (Orientation program) ทั้งนี้หัวใจสำคัญของการฝึกอบรมและพัฒนาบุคลากร คือ การติดตามและวัดผลในด้านความรู้ที่ได้รับ รวมถึงการถ่ายทอดความรู้ให้กับผู้ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้บุคลากรได้นำสิ่งที่เรียนรู้ไปใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการทำงาน และปรับปรุงพัฒนางานให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

ในปี 2566 ผู้บริหารได้เข้าร่วมอบรมหลักสูตรต่างๆ ดังนี้

อบรมและสัมมนาในหลักสูตร	จำนวนชั่วโมง
1. Risk Management for CFOs	2.00
2. Economic Update for CFO	2.00
3. What is the future of the CFO role?	2.00
4. โอกาสและความท้าทายกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี 66	3.00
<b>รวม</b>	<b>9.00</b>

ในปี 2566 พนักงานได้เข้าร่วมอบรมหลักสูตรต่างๆ ดังนี้

อบรมและสัมมนาในหลักสูตร	จำนวนชั่วโมง
1. โค้ชผู้บริหาร	22.00
2. THOUGHTS become THINGS คิดใหญ่ให้แบนด์	12.00
3. การบริหารจัดการก่อนและหลังจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เทคนิคการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและการส่งมอบทรัพย์สินแบบมืออาชีพ	5.50
4. FortiGate Firewall Basic & Administrator	13.00
5. IMAGE & PERSONALITY FOR PROFESSIONAL	6.00
6. การออกแบบและบริหารโครงสร้างเงินเดือนอย่างมืออาชีพ รุ่นที่ 20	13.00
<b>รวม</b>	<b>71.50</b>

#### 4. การพิจารณาให้ทุนการศึกษาแก่พนักงาน

ตามที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายส่งเสริมให้บุคลากรมีโอกาสพัฒนาศักยภาพ เพิ่มเติมความรู้เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถทางวิชาการ เทคโนโลยีที่เหมาะสม สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเอื้อต่อการสร้างความเจริญเติบโตที่ยั่งยืนของธุรกิจ รวมทั้งยังสนับสนุนให้บุคลากรทุกคนมีการเรียนรู้ และพัฒนาทักษะความสามารถของตนเองอยู่ตลอดเวลา จึงได้พิจารณาให้ทุนการศึกษาในระดับปริญญาตรี และปริญญาโท แก่พนักงานทุกระดับ

#### 5. ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาวะแวดล้อมในการทำงาน

บริษัทฯ มีความห่วงใยต่อชีวิตและสุขภาพของบุคลากร จึงได้เน้นย้ำการบริหารจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานอย่างเหมาะสม สำหรับป้องกันบุคลากรของบริษัทฯ รวมถึงผู้รับเหมาด้วย บริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. บริษัทฯ ส่งเสริมให้บุคลากรของบริษัทฯ ปฏิบัติงานด้วยความปลอดภัย
2. บริษัทฯ สนับสนุน โดยการจัดหาเครื่องมือ อุปกรณ์ ความปลอดภัย ให้เพียงพอและเหมาะสมกับสภาพงาน
3. บริษัทฯ ส่งเสริมให้บุคลากรตระหนักถึงอันตรายต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นในขณะทำงาน
4. บริษัทฯ กำหนดให้มีมาตรการ ระเบียบ ข้อกำหนด หรือแนวปฏิบัติใดๆ ในการเสริมสร้างความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

#### การวัดผลการปฏิบัติงาน

บริษัทฯ มีระบบวัดผลการปฏิบัติงานเพื่อชี้วัดความสำเร็จในการทำงาน โดยใช้ KPIs (Key Performance Indicators) เพื่อสะท้อนประสิทธิภาพ และประสิทธิผลในการปฏิบัติงาน โดยใช้เครื่องมือการประเมินรอบทิศโดยประเมินศักยภาพของพนักงานแบบครบองค์รวม ตั้งแต่ผู้บังคับบัญชา, ผู้ใต้บังคับบัญชา และเพื่อนร่วมงาน เพื่อสร้างวัฒนธรรมในการทำงานร่วมกันอย่างมีประสิทธิภาพ

#### ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในระยะ 3 ปี ที่ผ่านมา

บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

## ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

### ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

ปัจจุบันนางสาวณิชาอรุณ ตรีภักดิ์รับตำแหน่งผู้ควบคุมดูแลการบัญชีและการเงิน (CFO) รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี ได้รับการอบรมพัฒนาความรู้ต่อเนื่องด้านบัญชี จำนวน 12 ชั่วโมงแล้ว ซึ่งตามเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) กำหนด จะต้องได้รับการอบรมพัฒนาความรู้ต่อเนื่องด้านบัญชี จำนวน 6 ชั่วโมง และมีนางสาวณภณี สุขศรีงาม เป็นผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชีของบริษัทฯ โดยมีคุณสมบัติปรากฏตามเอกสารแนบ 1 ของเอกสารฉบับนี้

### เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ได้มีมติแต่งตั้งนางสาวศศิประภา แสงฉาย ทำหน้าที่เลขานุการบริษัท เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2566 โดยมีอำนาจหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 เป็นผู้รับผิดชอบการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงช่วยดูแลให้มีการปฏิบัติตามมติดังกล่าว ดูแลและให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการเกี่ยวกับกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่ต้องปฏิบัติ การจัดทำและเก็บรักษาทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุมกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการและรายงานประจำปีของบริษัท หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร และดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด โดยมีคุณสมบัติปรากฏตามเอกสารแนบ 1 ของเอกสารฉบับนี้

### หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

นางสาวเยาวลักษณ์ ศรีมยธีร์ ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน ได้รับแต่งตั้งเป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565 ถึง 30 มิถุนายน 2566 โดยปฏิบัติหน้าที่ในไตรมาสที่ 1/2566 และไตรมาสที่ 2/2566 จากนั้นในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 7/2566 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566 คณะกรรมการตรวจสอบได้แต่งตั้งให้บริษัท รีดันด้า มัลติพลัส (ไทยแลนด์) โดยนายสุพล ฤทธิวิชัยจิต ปฏิบัติหน้าที่ในไตรมาสที่ 3/2566 และไตรมาสที่ 4/2566 โดยมีคุณสมบัติปรากฏตามเอกสารแนบ 3 ของเอกสารฉบับนี้

### หน้าที่ความรับผิดชอบหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

1. กำหนดวัตถุประสงค์ เป้าหมาย ขอบเขตความรับผิดชอบ และแนวทางการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายใน พร้อมทั้งจัดแผนอัตรากำลังคน แผนการฝึกอบรม และแผนงบประมาณประจำปี
2. จัดทำแผนตรวจสอบภายในประจำปีโดยพิจารณาจากปัจจัยเสี่ยง (Risk-based Methodology) เพื่อเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาอนุมัติ และแจ้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อทราบ
3. ประเมินความเสี่ยงของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบ และผู้บริหารระดับสูงเชื่อมั่นว่ากิจกรรมต่างๆ ได้มีการควบคุมภายในอย่างเพียงพอ และเหมาะสมที่จะบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ควบคุมได้
4. สอบถาม ประเมิน ให้คำแนะนำ เพื่อปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายใน และการกำกับดูแลกิจการ
5. ตรวจสอบกระบวนการทำงานต่าง ๆ ตามแผนการตรวจสอบประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ และตามนโยบายที่คณะกรรมการตรวจสอบมอบหมาย
  - 5.1 สอบถามและรายงานความเชื่อได้ และความครบถ้วนของข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลอื่นที่มีใช้ข้อมูลทางการเงิน (Finance and Non-Finance)
  - 5.2 สอบถามระบบงานที่มีผลกระทบต่อการทำงานและการรายงาน ว่าได้มีการปฏิบัติที่สอดคล้องกับนโยบาย แผนงาน ระเบียบปฏิบัติที่กำหนดไว้ รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - 5.3 สอบถามความเหมาะสมของการเก็บรักษาทรัพย์สิน การใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิภาพ สอบถามความมืออยู่จริงของทรัพย์สินนั้นๆ
  - 5.4 ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งข้อบังคับ ระเบียบ ข้อกำหนด คำสั่ง มาตรฐาน นโยบาย แผนงานหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

- 5.5 ตรวจสอบประสิทธิภาพ ประสิทธิผลของการบริหารความเสี่ยงองค์กร (Enterprise Risk Management) ความเพียงพอ และประสิทธิผลของการควบคุมภายในเพื่อป้องกันการทุจริตภายในองค์กร
- 5.6 ตรวจสอบความถูกต้อง ประสิทธิภาพ และประสิทธิผลของสารสนเทศเกี่ยวกับรายงานทางการเงิน และการควบคุมภายใน
- 5.7 ตรวจสอบหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานอันอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย อย่างมีนัยสำคัญ เช่น ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย การทุจริต การกระทำที่ผิดปกติ หรือความบกพร่องที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน
6. รายงานผลการตรวจสอบ พร้อมข้อเสนอแนะต่อฝ่ายที่ได้รับการตรวจสอบ เพื่อแก้ไขปรับปรุงงาน และรายงานต่อผู้บริหารระดับสูง และคณะกรรมการตรวจสอบ
7. ติดตามผลการตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจว่าผู้รับผิดชอบได้ดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องที่ตรวจพบ
8. ให้คำปรึกษา โดยนำเสนอความคิดสร้างสรรค์ที่มีประโยชน์แก่คณะกรรมการตรวจสอบ ผู้บริหารระดับสูง และหัวหน้าฝ่ายที่ได้รับการตรวจสอบ เกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายใน และการกำกับดูแลกิจการ
9. ให้คำปรึกษา และคำแนะนำด้านระบบการควบคุมภายในของกระบวนการปฏิบัติงานใหม่ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะนำมาใช้ (Future Business Process)
10. ประสานงานกับหน่วยงานที่ทำกิจกรรมตรวจสอบอื่นๆ เช่น ผู้สอบบัญชีภายนอก และองค์กรกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการตรวจสอบมากขึ้น และลดความซ้ำซ้อนในการปฏิบัติงาน
11. ปฏิบัติงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบภายใน นอกเหนือจากแผนการตรวจสอบประจำปีที่กำหนดไว้ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้บริหารระดับสูง และคณะกรรมการตรวจสอบ

## นักลงทุนสัมพันธ์

ในส่วนงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์นั้น บริษัทฯ ได้จัดตั้งหน่วยงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อเป็นตัวแทนในการสื่อสารประชาสัมพันธ์ข้อมูลข่าวสารที่เป็นประโยชน์และจัดการสาระสำคัญของข้อมูลบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์ และผู้ลงทุนทั่วไป โดยมอบหมายให้นางสาวศศิประภา แสงฉาย ทำหน้าที่หัวหน้าหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ และจัดให้มีช่องทางเพื่ออำนวยความสะดวกในการติดต่อ ได้ 5 ช่องทาง ดังนี้

1. ทางจดหมาย : บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เลขที่ 199 อาคารเอส โอเอช ชั้นที่ 12 ห้องเลขที่ 1210, 1211, 1212 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กทม. 10900
2. ทางโทรศัพท์ : 02-026-3512 ต่อ 508
3. ทางโทรสาร : 02-026-3513
4. ทาง E-mail : [ir@assetfive.co.th](mailto:ir@assetfive.co.th)
5. ทางเว็บไซต์ : [www.assetfive.co.th](http://www.assetfive.co.th)



## ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

### (1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)

บริษัทฯ บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่ บริษัท สำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในรอบบัญชี 2566 ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

	ปี 2565	ปี 2566
บริษัท แอสเซท โฟว กรู๊ป จำกัด (มหาชน)	850,000.00 บาท	885,000.00 บาท
บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	475,000.00 บาท	585,000.00 บาท
บริษัท รษยาเรียลเอสเตท จำกัด	410,000.00 บาท	460,000.00 บาท
บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	290,000.00 บาท	315,000.00 บาท
บริษัท เอโฟว์ ดีไซน์ จำกัด	-	30,000.00 บาท
<b>รวม</b>	<b>2,025,000.00 บาท</b>	<b>2,275,000.00 บาท</b>

### (2) ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee)

- ไม่มี



# รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

## สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

ในปี 2566 ที่ผ่านมา คณะกรรมการบริษัท มีบทบาทสำคัญในการกำหนดนโยบาย ทิศทาง และกลยุทธ์ของบริษัทฯ ในช่วงที่มีวิกฤต และยังคงรักษาความสามารถในการแข่งขันเพื่อประโยชน์ระยะยาวให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย รวมถึงมีความเข้าใจบทบาทหน้าที่และปฏิบัติหน้าที่ได้เป็นไปตามกฎบัตรของคณะกรรมการ อีกทั้งยังตระหนักถึงความรับผิดชอบในการปฏิบัติตามหลักการทำกับดูแลกิจการที่ดี และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

## การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

การสรรหากรรมการ

รายชื่อกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระในปี 2566

ชื่อ		ตำแหน่ง
1. รศ.มานพ	พงศ์กิต	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ
2. นางสาวคันสนีย์	พูลสวัสดิ์	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ

โดยกรรมการที่ครบกำหนดตามวาระประจำปี 2566 มีจำนวน 2 ท่าน ได้แก่ รศ.มานพ พงศ์กิต และนางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์ คณะกรรมการซึ่งไม่รวมกรรมการที่ครบกำหนดออกจากตำแหน่งในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นปี 2566 ได้พิจารณาตามความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และจากคุณสมบัติของกรรมการรายเดิมเป็นรายบุคคลอย่างละเอียดรอบคอบกล่าวคือ ต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมครบถ้วนตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 มีความรู้ ความสามารถ มีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท มีคุณธรรมและประวัติการทำงานที่โปร่งใส พร้อมทั้งตัดสินใจด้วยข้อมูลและเหตุผล

สำหรับมติในวาระแต่งตั้งกรรมการ กำหนดให้ต้องได้รับการรับรองด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน โดยที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติแต่งตั้งกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระในปี 2566 ทั้ง 2 ท่านกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการต่อไปอีกวาระหนึ่ง

ทั้งนี้ในปี 2566 บริษัทฯ มีการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการใหม่ แทนกรรมการที่ลาออก คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาเสนอชื่อกรรมการอิสระและกรรมการ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของกรรมการอิสระตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระและกรรมการของบริษัทฯ

## รายชื่อกรรมการอิสระและกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งแทนกรรมการที่ลาออก ในปี 2566

- ไม่มี -

## การสรรหาผู้บริหารระดับสูง

ในปี 2566 ไม่มีการแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูง

## การพัฒนากรรมการ

การเข้าอบรมหลักสูตรของกรรมการ กรรมการของบริษัท 6 คน ได้เข้าอบรมหลักสูตรต่างๆ ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ดังนี้

รายชื่อ / หลักสูตร	Role of the Nomination and Governance Committee (RNG)	Role of The Compensation Committee (RCC)	Director Accreditation Program (DAP)	Director Certification Program (DCP)	Audit Committee Program (ACP)	Advanced Audit Committee Program (AAP)	Director Certification Program Update (DCPU)	Role of the Chairman Program (RCP)
1. รศ.มานพ พงศทัต	RNG1/2011	RCC8/2009	DAP8/2004	DCP150/2011	ACPI0/2005	-	-	RCPI7/2007
2. นายวัลลภ ศรีไพศาล	-	-	DAP 163/2019	-	-	AACP 34/2019	-	-
3. นายภูริพัฒน์ ชุ่มธรรม	-	-	DAP 163/2019	-	-	AACP34/2019	-	-
4. นางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์	-	-	DAP 163/2019	-	-	AACP34/2019	-	-
5. นายโชติกร ปัญจทรัพย์	-	-	DAP 2022	-	-	-	-	-
6. นายศุภโชค ปัญจทรัพย์	-	-	DAP 163/2019	-	-	-	-	-

## การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย

### การประเมินผลคณะกรรมการ

ในปี 2566 คณะกรรมการบริษัท ได้จัดทำ การประเมินตนเองสำหรับผลการปฏิบัติงานปี 2566 โดยใช้แบบประเมินตนเองซึ่ง คณะกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้อนุมัติ ประกอบด้วย แบบประเมินตนเองสำหรับคณะกรรมการ แบบประเมินตนเองสำหรับ คณะกรรมการตรวจสอบ และแบบประเมินตนเองสำหรับกรรมการรายบุคคล โดยจะนำผลการประเมินเสนอต่อที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท เพื่อให้ข้อเสนอนี้เป็นประโยชน์ต่อการปรับปรุงประสิทธิภาพและพัฒนาการปฏิบัติงานที่ของ คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย และจะนำเปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2566

### หลักเกณฑ์

บริษัทฯ จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็น ประจําทุกปี อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยในปี 2566 ใช้แนวทางการประเมินตนเองของคณะกรรมการจากสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (IOD) (IOD Board Toolkit) มาปรับใช้ให้เหมาะสมกับลักษณะและโครงสร้างของคณะกรรมการ เพื่อใช้ เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติงานในหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และส่งเสริมให้มีการร่วมกันพิจารณาผลงานและ ปัญหา ในประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และการกำกับดูแลกิจการที่ดี สำหรับการประเมินประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) จะใช้แบบประเมินของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยเพิ่มหัวข้อ “ความยั่งยืนขององค์กร” ทั้งนี้ ให้เปิดเผยหลักเกณฑ์ ขั้นตอน และผลการประเมินในภาพรวมไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2566

## ขั้นตอน

บริษัทฯ จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการปีละ 1 ครั้ง เพื่อประเมินถึงการดำเนินงานในปีที่ผ่านมา โดยเลขานุการบริษัทจะจัดส่งแบบการประเมินดังกล่าวให้กรรมการแต่ละท่าน เพื่อทำการประเมินผลการปฏิบัติงาน และนำผลการประเมินไปหารือในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ สำหรับข้อเสนอแนะต่างๆ ที่ได้รับจากการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทจะนำมาใช้ในการปรับปรุงประสิทธิภาพของการทำงานของคณะกรรมการ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการทำกับดูแลกิจการ

โดยเกณฑ์ในการประเมินผลการปฏิบัติงานตนเอง (Board Self-Assessment) แบ่งออกเป็น 5 ระดับ กล่าวคือ

4 = ดีเยี่ยม 3=ดีมาก 2=พอใช้ 1=ไม่น่าพอใจ 0=ต้องปรับปรุง

คิดเป็นร้อยละจากคะแนนเต็มในแต่ละข้อ 5 ระดับ ได้แก่ มากกว่า 95% = ดีเยี่ยม 90% - 95% = ดีมาก 80% - 89% = ดี 70% - 79% = พอใช้ ต่ำกว่า 70% = ควรปรับปรุง

ทั้งนี้ ในปี 2566 สรุปผลการประเมินคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย ดังนี้

### 1. แบบประเมินตนเองสำหรับคณะกรรมการ

หัวข้อการประเมิน ประกอบด้วย 6 หมวดหลัก ได้แก่

1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
2. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
3. การประชุมคณะกรรมการ
4. พลวัตในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ
5. ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ
6. การพัฒนากรรมการ

โดยผลการประเมินคณะกรรมการ (ทั้งคณะ) ระดับ “ดีมาก” ด้วยคะแนนเฉลี่ย = ร้อยละ 94.79%

### 2. แบบประเมินตนเองสำหรับกรรมการ (รายบุคคล)

หัวข้อการประเมิน ประกอบด้วย 5 หมวดหลัก ได้แก่

1. คุณสมบัติส่วนบุคคล
2. ความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่
3. การมีส่วนร่วมในการประชุม
4. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ
5. ความสัมพันธ์กับคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

โดยผลการประเมินกรรมการรายบุคคล (ตนเอง) ระดับ “ดีเยี่ยม” ด้วยคะแนนเฉลี่ย = ร้อยละ 96.15%

### 3. แบบประเมินตนเองสำหรับคณะกรรมการตรวจสอบ

หัวข้อประเมิน ประกอบด้วย 4 หมวดหลัก ได้แก่

1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการตรวจสอบ
2. การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ
3. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ
4. การรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

โดยผลการประเมินกรรมการรายบุคคล (ตนเอง) ระดับ “ดีเยี่ยม” ด้วยคะแนนเฉลี่ย = ร้อยละ 95.16%



### การประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คณะกรรมการบริษัท จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปี อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยใช้แบบประเมินตนเองสำหรับ CEO ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยเพิ่มหัวข้อ “ความยั่งยืนขององค์กร” ซึ่งเกณฑ์ในการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร แบ่งออกเป็น 5 ระดับ กล่าวคือ 4=มีการดำเนินการในเรื่องนั้นอย่างดีเยี่ยม 3=มีการดำเนินการในเรื่องนั้นดี 2=มีการดำเนินการในเรื่องนั้นพอสมควร 1=มีการดำเนินการในเรื่องนั้นเล็กน้อย 0=ไม่มีการดำเนินการในเรื่องนั้น

1. ความเป็นผู้นำ
2. การกำหนดกลยุทธ์
3. การปฏิบัติตามกลยุทธ์
4. การวางแผนและผลปฏิบัติทางการเงิน
5. ความสัมพันธ์กับคณะกรรมการ
6. ความสัมพันธ์กับภายนอก
7. การบริหารงานและความสัมพันธ์กับบุคลากร
8. การสืบทอดตำแหน่ง
9. ความรู้ด้านผลิตภัณฑ์และบริการ
10. คุณลักษณะส่วนตัว
11. ความยั่งยืนขององค์กร

โดยสรุปการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีผลการปฏิบัติงานในภาพรวมอยู่ในเกณฑ์ “ดีเยี่ยม” หรือคิดเป็นคะแนนเฉลี่ย 98.25%

### การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

#### ประชุมคณะกรรมการ

บริษัทฯ ได้แจ้งกำหนดการประชุมคณะกรรมการบริษัท ให้คณะกรรมการทราบล่วงหน้าทั้งปี โดยมีกำหนดการประชุมประจำไตรมาส และอาจมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยต้องมีการประชุมอย่างน้อย 4 ครั้งต่อปี ในปี 2566 มีประชุมทั้งหมด 5 ครั้ง ซึ่งในหนังสือเชิญประชุมมีการกำหนดวาระที่ชัดเจน และมีวาระพิจารณาติดตามผลการดำเนินงานเป็นประจำเลขานุการบริษัท ได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมระเบียบวาระการประชุมและเอกสารการประชุม ให้กรรมการเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน เว้นแต่ในกรณีจำเป็นรีบด่วนเพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัท นอกจากนั้นหากกรรมการท่านใดประสงค์ที่จะเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุมก็สามารถทำได้โดยการแจ้งล่วงหน้าก่อนวันประชุมเพื่อพิจารณาบรรจุเป็นวาระการประชุมหรือเสนอเพิ่มเติมในที่ประชุมในวาระอื่นๆ โดยองค์ประชุมขั้นต่ำ ณ ขณะที่คณะกรรมการจะลงมติในที่ประชุม จะต้องมีการประชุมไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด

ทั้งนี้ การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่านในปี 2566 สามารถสรุปได้ดังนี้

รายชื่อกรรมการบริษัท		คณะกรรมการ บริษัท (จำนวน 6 ท่าน) จำนวนการประชุม ทั้งปี 7 ครั้ง	คณะกรรมการ ตรวจสอบ (จำนวน 3 ท่าน) จำนวนการประชุม ทั้งปี 10 ครั้ง	คณะกรรมการ บริหาร (จำนวน 2 ท่าน) จำนวนการประชุม ทั้งปี 7 ครั้ง	ประชุมผู้ถือหุ้นปี 2566 (จำนวน 6 ท่าน) จำนวนการประชุม ทั้งปี 1 ครั้ง
1	รศ.มานพ พงศทัต	5/5	-	-	1/1
2	นายวัลลภ ศรีไพศาล	5/5	10/10	-	1/1
3	นายภูริพัฒน์ ชุ่มธรรม	5/5	10/10	-	1/1
4	นางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์	5/5	10/10	-	1/1
5	นายโชติกร ปัญจทรัพย์	5/5	-	7/7	-
6	นายศุภโชค ปัญจทรัพย์	5/5	-	7/7	1/1

### ค่าใช้จ่ายประชุมกรรมการ

ในปี 2566 บริษัทฯ มีการจ่ายค่าตอบแทนในรูปแบบเบี้ยประชุมให้แก่กรรมการแต่ละท่าน ดังนี้

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ได้มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย ค่าตอบแทนรายเดือนของคณะกรรมการบริษัทจำนวน 780,000.00 บาท เบี้ยประชุมคณะกรรมการบริษัทจำนวน 325,000.00 บาท และค่าตอบแทนคณะกรรมการชุดต่างๆ จำนวน 216,000.00 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,321,000 บาท

กรรมการ		คณะกรรมการบริษัท		คณะกรรมการ ตรวจสอบ	ค่าตอบแทนรวม รายบุคคล
		ค่าตอบแทน รายเดือน	เบี้ยประชุม	เบี้ยประชุม	รวม
1	รศ.มานพ พงศทัต	180,000	75,000	-	255,000
2	นายวัลลภ ศรีไพศาล	120,000	50,000	90,000	260,000
3	นายภูริพัฒน์ ชุ่มธรรม	120,000	50,000	63,000	233,000
4	นางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์	120,000	50,000	63,000	233,000
5	นายโชติกร ปัญจทรัพย์	120,000	50,000	-	170,000
6	นายศุภโชค ปัญจทรัพย์	120,000	50,000	-	170,000
รวม		780,000	325,000	216,000	1,321,000

ผลประโยชน์อื่น: -ไม่มี-

คำตอบแทน: บริษัทไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้กรรมการบริษัท

ทั้งนี้ กรรมการที่เป็นผู้บริหาร ที่ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการในคณะกรรมการชุดย่อยจะไม่ได้รับค่าตอบแทน (ค่าเบี้ยประชุม)

### การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติอนุมัติทบทวนนโยบายการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม บริษัทฯ ดำเนินถึงผลตอบแทนของผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วนที่จะได้รับจากการลงทุนในธุรกิจดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีนโยบายการควบคุมและกำกับดูแลการดำเนินงานของธุรกิจที่บริษัทฯ เข้าไปลงทุนเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมตาม

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทว.28/2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ รวมทั้งแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ที่กำหนดเป็นแนวทางปฏิบัติซึ่งนโยบายนี้บริษัทฯ ให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งว่าเป็นกลไกสำคัญที่จะนำไปสู่การมีระบบการบริหารจัดการที่ดี โปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ และสามารถกำหนดทิศทาง

การบริหารงานที่บริษัทฯ เข้าไปลงทุนหรือจะเข้าลงทุนในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพ เสมือนว่าเป็นฝ่ายงานหรือหน่วยงานหนึ่งในองค์กรของบริษัทฯ อีกทั้งยังสามารถติดตามการบริหาร และดำเนินงานของกิจการที่เข้าไปลงทุน เพื่อดูแลรักษาซึ่งผลประโยชน์ในการลงทุนของบริษัทฯ ได้ มาตรการในการกำกับดูแลกิจการดังกล่าวนี้จะเพิ่มมูลค่าและความเชื่อมั่นให้กับผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ ว่าธุรกิจที่บริษัทฯ เข้าลงทุนนั้นจะดำเนินการได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืน

บริษัทฯ กำหนดนโยบายการควบคุมการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเป็น 2 ส่วนหลักดังต่อไปนี้

### 1. นโยบายการกำกับดูแลด้านการบริหาร

- 1.1 บริษัทฯ กำหนดแนวทางของการใช้สิทธิออกเสียงโดยผ่านตัวแทนของบริษัทฯ ในการประชุมผู้สามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ซึ่งมีการพิจารณาที่สำคัญเพื่อให้สอดคล้องกับสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม และตามแนวทางของการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) เพื่อรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม
- 1.2 บริษัทฯ มีนโยบายควบคุมดูแลการจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเสมือนเป็นหน่วยงานหนึ่งของบริษัทฯ บริษัทร่วมทั้งทางตรงและทางอ้อมรวมทั้งมีมาตรการในการติดตามการบริหารงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัทฯ

### 2. นโยบายการควบคุมด้านการเงินของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

- 2.1 บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีหน้าที่นำส่งผลการดำเนินงานรายเดือนและงบการเงินฉบับผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรายไตรมาสตลอดจนข้อมูลประกอบการจัดทำงบการเงินดังกล่าวของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม (ถ้ามี) ให้กับบริษัทฯ พร้อมยินยอมให้บริษัทฯ ใช้ข้อมูลดังกล่าวเพื่อประกอบการจัดทำงบการเงินรวม หรือรายงานผลการประกอบกิจการบริษัทฯ ประจำปีไตรมาสหรือประจำปีนั้นแล้วแต่กรณี
- 2.2 บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีหน้าที่จัดทำงบประมาณผลการดำเนินงานและสรุปเปรียบเทียบผลการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานจริงเป็นรายไตรมาสรวมถึงติดตามผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามแผนเพื่อรายงานต่อบริษัทฯ
- 2.3 บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีหน้าที่รายงานประเด็นปัญหาทางการเงินที่มีนัยสำคัญต่อบริษัทฯ เมื่อตรวจพบหรือได้รับการร้องขอจากบริษัทฯ ให้ดำเนินการตรวจสอบและรายงาน

### เรื่องที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัทฯ

- (ก) การแต่งตั้งหรือเสนอชื่อนักเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม โดยให้กรรมการและผู้บริหารที่บริษัทฯ เสนอชื่อหรือแต่งตั้งมีดุลยพินิจในการพิจารณาออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมในเรื่องที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการทั่วไปและดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมได้ตามแต่ที่กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมจะเห็นสมควรเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม เว้นแต่เรื่องที่กรรมการและผู้บริหารรายนั้นมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ กรรมการหรือผู้บริหารตามวรรคข้างต้นที่ได้รับการเสนอชื่อนั้น ต้องมีคุณสมบัติ บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบตลอดจนไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่าด้วยการกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท
  - (ข) การพิจารณาอนุมัติจ่ายเงินปันผลประจำปีและเงินปันผลระหว่างกาล (หากมี) ของบริษัทย่อย
  - (ค) การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อยเว้นแต่การแก้ไขข้อบังคับในเรื่องที่มีนัยสำคัญตามข้อ (1.2.2) (ง)
  - (ง) การพิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปีของบริษัทย่อย
- รายการตั้งแต่ข้อ (จ) ถึง (จ) นี้เป็นรายการที่ถือว่ามีความสำคัญและหากเข้าทำรายการจะมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย ดังนั้น จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทฯ ก่อน ทั้งนี้ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดรายการที่บริษัทย่อยจะเข้าทำรายการเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัทฯ (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์

แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับเรื่องการค้าหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและ/หรือเกี่ยวกับเรื่องการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือประกาศที่แก้ไขเพิ่มเติมที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น (แล้วแต่กรณี) มาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งรายการต่อไปนี้คือ

- (จ) กรณีที่บริษัทย่อยตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทย่อยหรือรายการที่เกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทย่อย
- (ฉ) การโอนหรือสละสิทธิประโยชน์ รวมตลอดถึงการสละสิทธิเรียกร้องที่มีต่อผู้ที่ก่อความเสียหายแก่บริษัทย่อย
- (ช) การขายหรือโอนกิจการของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น
- (ซ) การซื้อ หรือการรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัทย่อย
- (ฌ) การเข้าทำ แก้อหรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เข้ากิจการของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัทย่อยหรือการรวมกิจการของบริษัทย่อยกับบุคคลอื่น
- (ญ) การเช่าหรือให้เช่าซื้อกิจการหรือทรัพย์สินของบริษัทย่อยทั้งหมด หรือส่วนที่มีสาระสำคัญ
- (ฎ) การกู้ยืมเงิน การให้กู้ยืมเงิน การให้สินเชื่อ การค้ำประกัน การทำนิติกรรมผูกพันบริษัทย่อยให้ต้องรับภาระทางการเงินเพิ่มขึ้นหรือการให้ความช่วยเหลือด้านการเงินในลักษณะอื่นใดแก่บุคคลอื่น และมีใช้ธุรกิจปกติของบริษัทย่อย
- (ฏ) การเลิกกิจการของบริษัทย่อย
- (ฐ) รายการอื่นใดที่ไม่ใช่รายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อยและเป็นรายการที่จะมีผลกระทบต่อบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

#### **เรื่องที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ**

- (ก) กรณีที่บริษัทย่อยตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทย่อยหรือรายการที่เกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทย่อย ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดของรายการที่บริษัทย่อยจะเข้าทำรายการเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัทฯ (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (ข) การเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อยและการจัดสรรหุ้น รวมทั้งการลดทุนจดทะเบียนซึ่งไม่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นอื่นจะเป็นผลให้สัดส่วนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของบริษัทฯ ทั้งทางตรงและ/หรือทางอ้อม ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยไม่ว่าในทอดใดๆ ลดลงเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยนั้นหรือเป็นผลให้สัดส่วนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของบริษัทฯ ทั้งทางตรง และ/หรือทางอ้อมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยไม่ว่าในทอดใดๆ ลดลงเหลือน้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเสียงทั้งหมดในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยนั้น
- (ค) การดำเนินการอื่นใดอันเป็นผลให้สัดส่วนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของบริษัทฯ ทั้งทางตรงและ/หรือทางอ้อมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยหรือเป็นผลให้สัดส่วนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของบริษัทฯ ทั้งทางตรงและ/หรือทางอ้อมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยไม่ว่าจะทอดใดๆ ลดลงเหลือน้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเสียงทั้งหมดในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยในการเข้าทำรายการอื่นใดที่มีใช้ธุรกิจปกติของบริษัทย่อย
- (ง) การเลิกกิจการของบริษัทย่อย ทั้งนี้ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดของกิจการบริษัทย่อยที่จะเลิกนั้นเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัทฯ (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับเรื่องการค้าหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและ/หรือประกาศที่แก้ไขเพิ่มเติมที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นมาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (จ) รายการอื่นใดที่ไม่ใช่รายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อยและรายการที่จะมีผลกระทบต่อบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดรายการนั้นเปรียบเทียบกับขนาดบริษัทฯ (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับเรื่องการค้าหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และ/หรือประกาศที่แก้ไขเพิ่มเติมที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นมาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (ฉ) การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อยในเรื่องที่อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อยที่ส่งผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของบริษัทฯ ในที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยหรือการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย เป็นต้น



## การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในเรื่องการกำกับดูแลกิจการโดยในปีที่ผ่านมา คณะกรรมการบริษัทได้มีการทบทวนหลักจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจให้ทันสมัยและสอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจ เพื่อส่งเสริมให้เกิดการปฏิบัติตามอย่างแท้จริง อีกทั้งสร้างคุณค่าในระยะยาวและสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม และได้มีการติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการที่สำคัญ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ติดตามเพื่อให้เกิดการปฏิบัติตามการกำกับดูแลกิจการที่ดีอีก 4 ประเด็น ดังต่อไปนี้

### 1. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยคาดหวังให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการปฏิบัติหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมถึงเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ลูกค้า และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงได้จัดทำนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์บนหลักการที่ว่าด้วยการตัดสินใจใดๆ ในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับรายการที่พิจารณาต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบถึงความสัมพันธ์หรือการมีส่วนได้เสียของตนในรายการดังกล่าว และต้องไม่เข้าร่วมในการพิจารณา รวมถึงไม่มีอำนาจในการอนุมัติธุรกรรมนั้นๆ

บริษัทฯ มีนโยบายในการทำการรายการเกี่ยวโยงกันและรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่สอดคล้องกับกฎหมาย ตลอดจนข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งจะเปิดเผยรายการดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report) หัวข้อการควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน โดยได้รับการอนุมัติทบทวนจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 และมีการทบทวนเป็นประจำทุกปี บริษัทฯ ได้มีการเผยแพร่นโยบายความขัดแย้งทางผลประโยชน์ผ่านระบบ Intranet ของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ในปี 2566 ไม่มีข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการกระทำความผิดของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือการดำเนินงานที่ขัดต่อนโยบาย ข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 2. การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการสื่อสารและการเปิดเผยข้อมูล รวมทั้งมีวิธีการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน และการซื้อขายหลักทรัพย์ โดยสรุปนโยบายที่สำคัญได้ดังนี้

2.1 กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยทุกคน ต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ ที่มีสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยสารสนเทศต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้อื่น และยึดถือปฏิบัติตามนโยบายการเก็บรักษาและการใช้ข้อมูลภายในที่บริษัทฯ กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด รวมถึงห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย หรืออดีตกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานเปิดเผยข้อมูลภายใน หรือความลับของบริษัทฯ ตลอดจนข้อมูลความลับของคู่ค้าของบริษัทฯ ที่ตนได้รับทราบจากการปฏิบัติหน้าที่ให้บุคคลภายนอกทราบ แม้ว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวจะไม่ทำให้เกิดผลเสียหายแก่บริษัทฯ และคู่ค้าของบริษัทฯ และต้องใช้ข้อมูลดังกล่าวเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เท่านั้น

2.2 บริษัทฯ ได้ทำการแจ้งให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ รับทราบเกี่ยวกับหน้าที่การรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ซึ่งถือหลักทรัพย์ของบริษัทฯ และรับทราบการจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ ภายใน 3 วันทำการ หลังจากวันที่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กรรมการและผู้บริหารจะต้องจัดส่งสำเนารายงานข้างต้นต่อเลขาธิการบริษัท ในวันเดียวกันกับรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อรวบรวมเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้งซึ่งกำหนดไว้เป็นวาระการประชุมเพื่อรับทราบรายงานการถือครองหลักทรัพย์

2.3 บริษัทฯ ได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารจะต้องนำส่งรายงานการมีส่วนได้เสียของตน หรือของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัทฯ บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม โดยจะต้องนำส่งรายงานครั้งแรกภายใน 30 วัน หลังจากได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการหรือผู้บริหารตามแบบรายงานที่กำหนด และรายงานทุกครั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงภายใน 30 วัน หลังจากที่มีการเปลี่ยนแปลงตามแบบรายงานที่กำหนด โดยจะจัดเก็บที่เลขานุการบริษัท เลขานุการบริษัทจะเป็นผู้จัดส่งสำเนาให้ประธานกรรมการบริษัทและประธานกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.

บริษัทฯ ได้ประกาศนโยบายการซื้อ ขาย หลักทรัพย์ของกรรมการ และผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะผ่านทางระบบ Intranet และการประชุม Town Hall ของบริษัทฯ รวมถึงก่อนวันประกาศงบการเงิน 30 วัน เลขานุการบริษัทจะจัดส่งหนังสือแจ้งระยะเวลา Blackout Period ให้กับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เกี่ยวข้องกับงบการเงินทราบเป็นการล่วงหน้า

การกระทำอันฝ่าฝืนระเบียบดังกล่าว จะถือว่าเป็นความผิดทางวินัยตามข้อบังคับการทำงานของบริษัทฯ โดยจะพิจารณาลงโทษตามควรแก่กรณี ตั้งแต่ การตักเตือนด้วยวาจา การตักเตือนเป็นหนังสือ การภาคทัณฑ์ ตลอดจนการเลิกจ้างให้พ้นสภาพการเป็นพนักงาน

ทั้งนี้ในปี 2566 ไม่พบว่า บริษัทฯ ได้รับข้อร้องเรียนใดๆ เกี่ยวกับการทำความผิดของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ประพฤติฝ่าฝืนมาตรการป้องกันการใช้อิทธิพลภายใน หรือมีการซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายในแต่อย่างใด

### 3. การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตระหนักดีว่า การคอร์รัปชันส่งผลต่อชื่อเสียงของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ความสามารถในการแข่งขัน และอาจทำให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่เป็นที่ยอมรับทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ รวมทั้งลดความเชื่อมั่นของผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ โปร่งใส เป็นธรรม และปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกัน ดังนั้น บริษัทฯ ได้กำหนด “นโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน” อย่างเป็นลายลักษณ์อักษรขึ้น เพื่อแสดงออกถึงความมุ่งมั่นในการต่อต้านการคอร์รัปชัน และเพื่อกำหนดขอบเขตดำเนินการสำหรับกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

คณะกรรมการบริษัทมีวาระพิจารณาอนุมัติการทบทวนนโยบายการทุจริตคอร์รัปชันเป็นประจำทุกปี ซึ่งนโยบายดังกล่าวมีแนวทางในการปฏิบัติดังนี้

1. กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยทุกระดับต้องปฏิบัติตามนโยบายอย่างเคร่งครัดไม่มีข้อยกเว้น
2. พนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยต้องไม่ละเลยหรือเพิกเฉย เมื่อพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายการคอร์รัปชันที่เกี่ยวกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชา หรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบ
3. บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะจัดให้มีระบบการควบคุมภายในเพื่อจัดการการคอร์รัปชัน โดยเฉพาะการแบ่งแยกหน้าที่งานอย่างเหมาะสม
4. บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะให้เป็นธรรม และคุ้มครองพนักงานที่แจ้งเบาะแสเรื่องการคอร์รัปชัน โดยใช้มาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน ตามที่ได้กำหนดไว้ในนโยบายการคุ้มครองผู้ร้องเรียน พยาน ผู้ให้ข้อมูลหรือแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับข้อร้องเรียน ผิดกฎหมาย และจรรยาบรรณ (Whistle Blower Policy)
5. ผู้ที่กระทำการคอร์รัปชัน จะต้องได้รับการพิจารณาลงโทษทางวินัยตามที่ได้กำหนดไว้ โดยไม่มีข้อยกเว้น
6. นโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันนี้ ครอบคลุมไปถึงกระบวนการบริหารงานบุคคล ตั้งแต่การสรรหา การคัดเลือก การเลื่อนตำแหน่ง การฝึกอบรม การประเมินผล และการให้ผลตอบแทน โดยให้ผู้บังคับบัญชาทุกระดับ สื่อสาร ทำความเข้าใจกับพนักงานให้ชัดเจน
7. เพื่อความชัดเจนในการดำเนินงานเรื่องที่มีความเสี่ยงสูงกับการเกิดการคอร์รัปชัน กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยทุกระดับ ต้องปฏิบัติตามด้วยความระมัดระวังในเรื่องดังต่อไปนี้
  - 7.1 การให้หรือรับของขวัญของกำนัล การเลี้ยงรับรองหรือผลประโยชน์อื่นกับลูกค้า คู่ค้า ตัวแทนทางธุรกิจให้ปฏิบัติตามระเบียบการปฏิบัติตามระเบียบการปฏิบัติเกี่ยวกับการให้ หรือรับของขวัญ ของกำนัล การเลี้ยงรับรองทางธุรกิจหรือผลประโยชน์อื่น ทั้งนี้ต้องยึดหลักการต่อต้านการคอร์รัปชัน และต้องใช้จ่ายอย่างสมเหตุสมผลและตรวจสอบได้
    - 7.1.1 ห้ามพนักงานให้ หรือรับสิ่งของ หรือประโยชน์ใด ๆ จากคู่ค้าหรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เว้นแต่ในเทศกาล หรือประเพณีนิยมที่มีมูลค่าไม่มากเกินไปจนเกินไป โดยปราศจากผลตอบแทน ซึ่งผู้รับพึงพิจารณาและปรึกษาผู้บังคับบัญชาต้นสังกัด เพื่อขอคำแนะนำตามความเหมาะสม

7.1.2 พนักงานควรหลีกเลี่ยงการให้ หรือการรับการเลี้ยงรับรองในลักษณะที่เกินกว่าเหตุความสัมพันธ์ปกติจากบุคคลอื่นที่มีธุรกิจเกี่ยวข้องกับงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

7.2 เงินบริจาคเพื่อการกุศล หรือเงินสนับสนุนการให้หรือรับเงินบริจาค หรือเงินสนับสนุนต้องเป็นไปอย่างโปร่งใส และถูกต้องตามกฎหมาย โดยต้องมั่นใจว่า เงินบริจาค หรือเงินสนับสนุนไม่ได้ถูกนำไปใช้เพื่อเป็นข้ออ้างในการติดสินบน

7.2.1 การเบิกค่าใช้จ่ายเพื่อการกุศล และการให้เงินสนับสนุน ให้ปฏิบัติตามระเบียบขั้นตอนการปฏิบัติงานการเบิกค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยและคู่มืออำนาจอนุมัติค่าใช้จ่ายเพื่อการดำเนินงานที่บริษัทฯ และบริษัทย่อย กำหนด โดยต้องส่งข้อมูลของอนุมัติจากผู้จัดการฝ่ายหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ทั้งนี้การเบิกจ่ายต้องระบุวัตถุประสงค์ที่ชัดเจน และมีหลักฐานที่ตรวจสอบได้

7.3 บริษัทและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจ

7.3.1 ตัวแทนและตัวกลางทางธุรกิจ ห้ามพนักงานว่าจ้างตัวแทนหรือตัวกลางทางธุรกิจใด ๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกระทำการให้สินบนหรือการคอร์รัปชัน

7.3.2 ผู้จัดการจำหน่ายสินค้า/ให้บริการ และผู้รับเหมา บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะจัดให้มีการจัดซื้อจัดหาสินค้าหรือบริการ ด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใส รวมทั้งจะดำเนินการประเมินเพื่อคัดเลือกผู้จำหน่ายสินค้าหรือให้บริการ และผู้รับเหมาด้วยความรอบคอบ ทั้งนี้บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะแจ้งให้ผู้จำหน่ายสินค้าหรือให้บริการ และผู้รับเหมาทราบนโยบายฉบับนี้ และบริษัทฯ และบริษัทย่อยสงวนสิทธิ์ที่จะบอกยกเลิกการจัดซื้อและว่าจ้าง หากพบว่าผู้จำหน่ายสินค้าหรือให้บริการ และผู้รับเหมากระทำการคอร์รัปชันหรือให้สินบน

โดยในปี 2566 บริษัทฯ ได้มีการดำเนินการเพื่อต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน โดยการประกาศนโยบายเพื่อสื่อสารให้พนักงานทราบถึงความเสี่ยงที่อาจก่อให้เกิดการทุจริตคอร์รัปชัน รวมทั้งแนวทางป้องกัน เช่น การงดรับของขวัญช่วงเทศกาล ทั้งนี้บริษัทฯ ไม่พบหรือได้รับแจ้งเบาะแสการทุจริตคอร์รัปชันแต่อย่างใด

#### 4. การแจ้งเบาะแส

หากพบว่ามิชอบสงสัยว่าอาจมีการทุจริตคอร์รัปชัน ฝ่าฝืน กฎระเบียบข้อบังคับ หลักจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ ผู้ร้องเรียนสามารถแจ้งเบาะแสโดยผ่านช่องทางการรับเรื่องที่ได้กำหนดไว้ โดยผู้ร้องเรียนจะต้องระบุรายละเอียดของเรื่องที่จะแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน บริษัทฯ กำหนดช่องทางการติดต่อและรับเรื่องร้องเรียนไว้ ดังนี้

1. แจ้งผ่านช่องทาง เว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ [www.assetfive.co.th](http://www.assetfive.co.th) (หัวข้อ: ร้องเรียน แจ้งเบาะแส ขอความเป็นธรรม ต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน)
2. แจ้งผ่านช่องทางไปรษณีย์ ติดต่อ:  
คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)  
199 อาคารเอส ไอเอส ชั้นที่ 12 ห้องเลขที่ 1210, 1211, 1212  
ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
3. แจ้งผ่านช่องทาง อีเมล: [ac@assetfive.co.th](mailto:ac@assetfive.co.th) โดยอีเมลนี้จะส่งตรงถึงประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ
4. แจ้งผ่านช่องทาง โทร 02-026-3512

โดยในปี 2566 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่ได้รับเรื่องร้องเรียนการกระทำผิดทุจริตหรือการกระทำผิดจริยธรรม หรือเกิดกรณีเกี่ยวกับชื่อเสียงในทางลบของบริษัทฯ อันเนื่องมาจากการบริหารงานของคณะกรรมการ รวมถึงไม่มีกรณีกิจกรรมที่ไม่เป็นผู้บริหารลาออก อันเนื่องมาจากการกำกับดูแลกิจการที่ผิดพลาดของบริษัทฯ ตลอดจนไม่มีกรณีพิพาททางกฎหมายทั้งในเรื่องแรงงาน สิทธิของผู้บริโภค และการดำเนินธุรกิจแต่ประการใด

#### สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

คณะกรรมการตรวจสอบมีการรายงานผลการปฏิบัติงานพร้อมทั้งข้อเสนอแนะแก่คณะกรรมการบริษัท เมื่อใดก็ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบมีข้อสงสัย หรือมีความเห็นว่าควรมีการดำเนินการแก้ไขหรือปรับปรุงในเรื่องที่เกี่ยวกับการควบคุมภายในรายงานทางการเงิน หรือในเรื่องอื่นๆ ที่ตรวจสอบพบ คณะกรรมการตรวจสอบจะรายงานข้อสงสัยหรือข้อเสนอแนะในเรื่องต่างๆ ต่อคณะกรรมการบริษัท อย่างทันทั่วถึง

รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ (สามารถดูรายละเอียดได้จากเอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ)

# การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

## การควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบให้ความสำคัญและตระหนักว่า ระบบการควบคุมภายในเป็นกลไกสำคัญที่จะสร้างความมั่นใจต่อฝ่ายบริหารในการช่วยลดความเสี่ยงทางธุรกิจ ช่วยให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ในปีที่ผ่านมาได้มีการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในโดยใช้แบบประเมินของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ซึ่งแบบประเมินระบบการควบคุมภายในประกอบด้วย 5 ด้านดังนี้

### (1) การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)

1. องค์กรแสดงถึงความยึดมั่นในคุณค่าของความซื่อตรง (Integrity) และจริยธรรม
2. คณะกรรมการมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร และทำหน้าที่กำกับดูแล (Oversight) และพัฒนาการดำเนินการด้านการควบคุมภายใน
3. ฝ่ายบริหารได้จัดให้มีโครงสร้างสายการรายงาน การกำหนดอำนาจในการสั่งการ และความรับผิดชอบที่เหมาะสมเพื่อให้องค์กรบรรลุวัตถุประสงค์ ภายใต้การกำกับดูแล (Oversight) ของคณะกรรมการ
4. องค์กรแสดงถึงความมุ่งมั่นในการ jujur, พัฒนา และรักษานวัตกรรมที่มีความรู้ความสามารถ
5. องค์กรกำหนดให้บุคลากรมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการควบคุมภายในเพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ขององค์กร

### (2) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

1. องค์กรกำหนดวัตถุประสงค์ไว้อย่างชัดเจนเพียงพอ เพื่อให้สามารถระบุ และประเมินความเสี่ยงต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร
2. องค์กรระบุ และวิเคราะห์ความเสี่ยงทุกประเภทที่อาจกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ไว้อย่างครอบคลุมทั่วทั้งองค์กร
3. องค์กรได้พิจารณาถึงโอกาสที่จะเกิดการทุจริต ในการประเมินความเสี่ยงที่จะบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร
4. องค์กรสามารถระบุ และประเมินความเปลี่ยนแปลงที่อาจมีผลกระทบต่อระบบการควบคุมภายใน

### (3) การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)

1. องค์กรมีมาตรการควบคุมที่ช่วยลดความเสี่ยงที่จะไม่บรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้
2. องค์กรเลือกและพัฒนากิจกรรมการควบคุมทั่วไปด้วยระบบเทคโนโลยี เพื่อช่วยสนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์
3. องค์กรจัดให้มีกิจกรรมการควบคุมผ่านทางนโยบาย ซึ่งได้กำหนดสิ่งที่คาดหวังและขั้นตอนการปฏิบัติเพื่อให้ นโยบายที่กำหนดไว้สามารถนำไปสู่การปฏิบัติได้

### (4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)

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

### (5) ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

1. องค์กรติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการควบคุมภายในยังดำเนินไปอย่างครบถ้วนเหมาะสม
2. องค์กรประเมินและสื่อสารข้อบกพร่องของการควบคุมภายในอย่างทันเวลาต่อบุคคลที่รับผิดชอบซึ่งรวมถึงผู้บริหารระดับสูงและคณะกรรมการตามความเหมาะสม



ในระหว่างการประเมินดังกล่าว ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีข้อซักถามจากฝ่ายบริหารเพื่อสอบถามความมืออยู่จริงของระบบควบคุมภายในที่ฝ่ายบริหารมีจัดทำแบบประเมิน ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเพียงพอและเหมาะสม โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเหมาะสมและเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

ทั้งนี้ การพิจารณาแต่งตั้ง โยภย่าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน จะต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบก่อนทุกครั้ง โดยในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565 ได้แต่งตั้งนางสาวเยาวลักษณ์ ศรีรัมย์ริน ให้ดำรงตำแหน่งผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน และเป็นผู้ดูแลงานตรวจสอบภายในทั้งหมด โดยปฏิบัติหน้าที่ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2566

ฝ่ายจัดการ ได้เล็งเห็นความสำคัญของระบบควบคุมภายในที่ดีของบริษัท จึงได้สรรหาและนำเสนอบริษัทผู้ให้บริการเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน คือ บริษัท ธีรันต้า มัลติพลัส (ไทยแลนด์) โดยนายสุรพล ถวัลยวิษิต ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และมีความรู้ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายใน ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 7/2566 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566 ได้มีการพิจารณาขอบเขตการสอบทานระบบควบคุมภายใน และค่าบริการตรวจสอบภายใน ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณา ความเหมาะสม เพียงพอ และครอบคลุมของระบบควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท แอสแซก โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จึงมีมติอนุมัติว่าจ้าง ธีรันต้า มัลติพลัส (ไทยแลนด์) โดยนายสุรพล ถวัลยวิษิต เป็นผู้สอบทานระบบควบคุมภายใน ประไตรมาสที่ 3 และ 4 ของรอบการดำเนินธุรกิจประจำปี 2566

### **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบที่มีความเห็นแตกต่างไปจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท**

- ไม่มี -



## รายการระหว่างกัน

ในปี 2566 บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้ทำหน้าที่สอบทานแล้วและมีความเห็นว่าการทำรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นการทำรายการอย่างสมเหตุสมผล เป็นไปในทางการค้าปกติ และมีการกำหนดราคาโดยเทียบเคียงได้กับราคาตลาดในธุรกิจนั้นๆ แล้ว โดยสรุปได้ดังนี้

หน่วย : บาท

ชื่อผู้ที่เกี่ยวข้อง/ ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลักษณะรายการระหว่างกัน	ความสัมพันธ์	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นคณะกรรมการ ตรวจสอบที่แตกต่าง จากมติคณะกรรมการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน	
					ปี 2566	
นายจตุรงค์ ณะประ	เข้าอาคารสำนักงานพื้นที่ 152 ตารางเมตร มูลค่า 30,000 บาท ต่อเดือน ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566	เป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัท รชยาเรียส เอสเตท จำกัด ("RCY") (บริษัทย่อย)	อาคารสำนักงานภายใต้กรรมสิทธิ์ของ นายจตุรงค์ ณะประ ถูกใช้เป็นสำนักงานของ RCY ก่อนการรับโอนกิจการ ประกอบกับมีความพร้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ใกล้เคียงกับราคาตลาด และในเงื่อนไขที่ไม่แตกต่างจากที่ RCY เข้าทำกับบุคคลภายนอก โดยเทียบค่าบริการค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการที่บนถนนพหลโยธินในรัศมี 1 กิโลเมตร	-	360,000.00	รายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยเป็นการเกี่ยวกับการ และสินทรัพย์และบริการ ขนาดของรายการดังกล่าวน้อยกว่า 1 ล้านบาท* ซึ่งอยู่ในอำนาจอนุมัติจากฝ่ายจัดการ
นายศุภโชค ปิงจกรพิย	ค่าเช่าสถานที่จัดเก็บเอกสาร ลักษณะสถานที่เป็น ทาวน์โฮม 3 ชั้น พื้นที่ 20.7 ตารางวา มูลค่า 12,000 บาทต่อเดือน ระหว่างวันที่ 1 พฤษภาคม 2565 ถึง 30 เมษายน 2568	เป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ	ทาวน์โฮมภายใต้กรรมสิทธิ์ของ นายศุภโชค ปิงจกรพิย ถูกใช้เป็นสถานที่จัดเก็บเอกสารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีพื้นที่ทั้งหมด 3 ชั้น แบ่งสัดส่วนชัดเจน โดยอัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงกับราคาตลาด โดยเทียบกับอัตราค่าเช่าพื้นที่ใกล้เคียง	-	144,000.00	รายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยเป็นการเกี่ยวกับการ และสินทรัพย์และบริการ ขนาดของรายการดังกล่าวน้อยกว่า 1 ล้านบาท* ซึ่งอยู่ในอำนาจอนุมัติจากฝ่ายจัดการ

หมายเหตุ: \* การวัดขนาดรายการเมื่อเปรียบเทียบกับค่าที่มากกว่าระหว่าง 1 ล้านบาท และ อัตราร้อยละ 0.03 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA) ที่ 420,498 ดังนั้น จึงเลือก 1 ล้านบาท เป็นค่าชี้วัดมูลค่าขนาดรายการ

## มาตรการและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกัน

กรณีที่มีรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทฯ กำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการ และความเหมาะสมทางด้านราคาของรายการนั้นๆ โดยพิจารณาเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติในอุตสาหกรรม และมีการเปรียบเทียบกับราคาของบุคคลภายนอกหรือราคาตลาด หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้เชี่ยวชาญดังกล่าวจะถูกนำไปประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี โดยกรรมการผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการดังกล่าว อีกทั้ง จะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ

### นโยบายและแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

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

นอกจากนี้บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะปฏิบัติตามสัญญาที่ตกลงร่วมกันอย่างเคร่งครัด พร้อมทั้งกำหนดราคาและเงื่อนไขรายการอย่างชัดเจนและเป็นธรรม และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์

ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอื่นๆ บริษัทฯ จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่มีผลใช้บังคับอย่างเคร่งครัด

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

ทั้งนี้บริษัทฯ อาจมีการทำรายการระหว่างกันกับผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ได้แก่

- การซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อนำมาพัฒนาต่อ
- การเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เป็นที่ตั้งสำนักงาน
- การรับความช่วยเหลือทางการเงิน

ซึ่งนโยบายการทำรายการระหว่างกันใดๆ ที่จะเกิดขึ้นต่อไป จะกระทำเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก (arm's length basis)





03

งบการเงิน



# รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และงบการเงินรวมของบริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย รวมถึงข้อมูลสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อให้เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทั่วไปอย่างโปร่งใส

คณะกรรมการบริษัท ได้จัดให้มีระบบบริหารความเสี่ยง และให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพเพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้องครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน ตลอดจนเพื่อไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

ในการนี้คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อทำหน้าที่สอบทานนโยบายการบัญชีและคุณภาพของรายงานทางการเงิน สอบทานระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบภายในระบบการบริหารความเสี่ยง ตลอดจนพิจารณาการเปิดเผยข้อมูลรายการระหว่างกัน โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

งบการเงินของบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยนางสาวสมจินตนา พลหิรัญรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5599 สังกัด บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในการตรวจสอบนั้นทางคณะกรรมการบริษัทได้สนับสนุนข้อมูลและเอกสารต่างๆ เพื่อให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบและแสดงความเห็นได้ ตามมาตรฐานการสอบบัญชี โดยความเห็นของผู้สอบบัญชีได้ปรากฏในรายงานของผู้สอบบัญชี ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

คณะกรรมการมีความเห็นว่ระบบการควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมมีประสิทธิภาพอย่างเพียงพอ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลได้ว่า งบการเงินของบริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และงบการเงินรวมของบริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีความเชื่อถือได้โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และปฏิบัติถูกต้องตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

(รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต)  
ประธานกรรมการบริษัท

(นายศุภโชค ปัญจกรพิย์)  
กรรมการ/ประธานกรรมการบริหาร

# รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

## ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

### มูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 จำนวน 2,133.55 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 771.62 ล้านบาท) ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน และได้ถูกแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า การประมาณการมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ) (ของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต้องอาศัยดุลยพินิจของฝ่ายบริหารในการประมาณการค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการที่เปิดขายมานานแล้ว โครงการที่ยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งขึ้นอยู่กับ การวิเคราะห์ในรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะของโครงการ การแข่งขันทางการตลาดและสภาพเศรษฐกิจ ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

วิธีการตรวจสอบที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

- ทำความเข้าใจและประเมินข้อสมมติที่สำคัญและวิธีการที่ใช้ในการประมาณการมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของโครงการที่มีข้อบ่งชี้ว่ามีการหมุนเวียนที่ช้ากว่าปกติ และโครงการที่มีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าสุทธิที่จะได้รับของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาจต่ำกว่าราคาทุน ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับนโยบายการตั้งราคาขายแผนการขาย และนโยบายส่งเสริมการขายที่จะผลักดันการขายให้เป็นไปตามเป้าหมายของฝ่ายบริหารและเปรียบเทียบกับราคาขายจริงในปัจจุบันของโครงการแล้วนำมาเปรียบเทียบกับราคาที่เราคาดว่าจะขายได้ในอนาคต
- วิเคราะห์เปรียบเทียบกำไรขั้นต้นของโครงการที่มียอดขายในระหว่างปี เพื่อระบุถึงโครงการที่มีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าสุทธิที่จะได้รับอาจต่ำกว่าราคาทุนของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลระยะเวลาการพัฒนาโครงการระยะเวลาในการขายและการเคลื่อนไหวของโครงการ เพื่อระบุถึงโครงการที่มีข้อบ่งชี้ว่ามีการหมุนเวียนที่ช้ากว่าปกติ
- วิเคราะห์เปรียบเทียบจำนวนเงินสุทธิที่กิจการได้รับจากการขายภายหลังวันที่ในงบการเงินกับราคาทุนของโครงการการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการรวมถึงการส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง
- ประเมินความสมเหตุสมผลของการประมาณการต้นทุนที่เราคาดว่าจะก่อสร้างจนแล้วเสร็จโดยเปรียบเทียบประมาณการต้นทุนกับต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงและเอกสารประกอบรายการ

## ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่น ประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ข้าพเจ้า คาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่าน และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของ ข้าพเจ้า หรือปรากฏว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทและหากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้หน้าที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้ผู้หน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดย ถูกต้องตามที่ควร ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหาร พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่ม บริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และ การใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุด ดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้ที่มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินรวมและงบการเงิน เฉพาะกิจการ โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการ ทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่าง สมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการ สอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อ ข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่า รายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้



ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชีข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้องหรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอ เกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัท เพื่อแสดงความเห็นต่อการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามิใช่ผลกระทบที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

*(นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์)*

(นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5599

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

# งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย:บาท)

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	665,416,532	289,290,376	655,304,206	254,653,084
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7	55,999,649	66,907,827	37,327,639	44,026,366
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	16,363,750	4,488,750	56,363,750	4,488,750
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	8	1,068,218	1,028,796	1,068,218	1,028,796
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9	2,133,553,350	1,463,772,794	771,622,327	929,147,719
เงินมัดจำการซื้อที่ดินและ โครงการการ	10	173,884,795	198,080,929	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		3,046,286,294	2,023,569,472	1,521,686,140	1,233,344,715
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	11	4,007,038	22,354,594	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	12	350,249,664	212,879,803	220,000,000	220,000,000
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	330,041,961	330,041,961
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	253,299,370	-
ที่ดินรอการพัฒนา		-	182,629,121	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	9,220,738	4,420,742	616,682	766,676
สินทรัพย์สิทธิการใช้	15.1	1,123,366	2,237,826	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	16	156,753	164,284	14,822	17,880
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอตัดบัญชี	17	13,708,737	42,868,361	2,121,090	35,651,671
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		453,818	549,191	-	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		378,920,114	468,103,922	806,093,925	586,478,188
รวมสินทรัพย์		3,425,206,408	2,491,673,394	2,327,780,065	1,819,822,903

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

		(หน่วย:บาท)			
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18	4,646,600	261,665,251	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	19	199,120,615	85,818,785	135,887,390	47,016,475
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	481,090,492	-	481,090,492	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	15.2	768,557	1,855,048	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	-	100,970,505
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		363,927,188	199,039,935	362,312,189	197,889,935
ภาษีเงินได้คืนบุคคลค้างจ่าย		52,974,393	15,501,351	52,974,393	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,102,527,845	563,880,370	1,032,264,464	345,876,915
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	20	694,357,853	553,503,272	-	339,830,593
หุ้นกู้	21	224,086,365	476,894,358	224,086,365	476,894,358
หนี้สินตามสัญญาเช่า	15.2	398,335	482,593	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน					
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	22	1,805,661	1,324,332	6,495	3,815
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	17	213,643	205,759	213,643	205,759
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		920,861,857	1,032,410,314	224,306,503	816,934,525
รวมหนี้สิน		2,023,389,702	1,596,290,684	1,256,570,967	1,162,811,440

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



# งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

		(หน่วย:บาท)			
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	23				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,451,261,537 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท		725,630,769		725,630,769	
หุ้นสามัญ 1,323,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท			661,500,000		661,500,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 1,209,384.615 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท		604,692,308	604,692,308	604,692,308	604,692,308
ส่วนเกินกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ		3,414,546	3,414,546	3,414,546	3,414,546
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ		231,446,218	231,446,218	-	-
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์		9,166,765	9,166,765	-	-
ส่วนต่างจากการเปลี่ยนสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย		(2,805,007)	(2,805,007)	-	-
กำไร(ขาดทุน) สะสม					
จัดสรร - ดำรงตามกฎหมาย	25	27,285,000	6,575,000	23,760,000	3,050,000
ยังไม่ได้จัดสรร		528,616,876	42,892,880	439,342,244	45,854,609
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		1,401,816,706	895,382,710	1,071,209,098	657,011,463
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		1,401,816,706	895,382,710	1,071,209,098	657,011,463
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		3,425,206,408	2,491,673,394	2,327,780,065	1,819,822,903

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

				(หน่วย:บาท)		
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
หมายเหตุ		2566	2565	2566	2565	
รายได้						
	รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	27	1,488,667,126	649,420,158	1,312,179,351	-
รายได้อื่น						
	รายได้จากการยกเลิกสัญญา		2,000,000	1,863,475	2,000,000	250,000
	รายได้จากการบริหารจัดการ		3,777,000	8,413,523	2,460,000	615,000
	รายได้เงินปันผล	13	-	-	-	40,499,997
	อื่นๆ		1,261,825	4,332,907	782,290	137,602
รวมรายได้			1,495,705,951	664,030,063	1,317,421,641	41,502,599
ค่าใช้จ่าย						
	ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		842,653,796	445,871,155	704,609,030	-
	ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		93,230,608	59,700,063	72,135,241	5,142,311
	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		73,471,478	53,993,426	22,130,365	19,022,049
รวมค่าใช้จ่าย			1,009,355,882	559,564,644	798,874,636	24,164,360
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน			486,350,069	104,465,419	518,547,005	17,338,239
	รายได้ทางการเงิน		2,583,309	404,400	10,001,640	255,693
	ต้นทุนทางการเงิน		(20,568,225)	(13,817,335)	(10,679,035)	(7,355,842)
	ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	12	137,369,861	1,538,440	-	-
กำไร(ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้			605,735,014	92,590,924	517,869,610	10,238,090
	รายได้(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	17	(99,301,018)	8,813,446	(103,671,975)	35,448,985
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี			506,433,996	101,404,370	414,197,635	45,687,075
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี						
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุน						
ในภายหลัง:						
	ผลกำไร(ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์					
	พนักงานที่กำหนดไว้	22	-	364,034	-	15,367
	ภาษีเงินได้	17	-	(72,807)	-	(3,073)
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี			-	291,227	-	12,294
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี			506,433,996	101,695,597	414,197,635	45,699,369

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย:บาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ	2566	2565	2566	2565
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	506,433,996	97,787,455	414,197,635	45,687,075
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	3,616,915	-	-
	506,433,996	101,404,370	414,197,635	45,687,075
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	506,433,996	98,078,682	414,197,635	45,699,369
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	3,616,915	-	-
	506,433,996	101,695,597	414,197,635	45,699,369
กำไรต่อหุ้น				
กำไร(ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	29	0.4188	0.0809	0.3425
		0.0378		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# จบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม										รวม	ส่วนของผู้ถือหุ้น	รวม	ส่วนของผู้ถือหุ้นของ บริษัทใหญ่	ส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม	ส่วนของผู้ถือหุ้น
	ส่วนปรับปรุง			ส่วนต่างจากการเปลี่ยนแปลงส่วน			กำไร(ขาดทุน) สะสม จัดสรร	กำไร(ขาดทุน) สะสม ยังไม่จัดสรร	สำรองตามกฎหมาย							
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	ทุนจากการ ซื้อธุรกิจ	ส่วนทุนจาก การจ่ายโดย ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	เงินลงทุน ในบริษัทย่อย	เงินลงทุน										
ยอดลงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	604,692,308	3,414,546	231,446,218	9,166,765	(2,568,517)	2,265,000	(38,781,956)	809,634,364	17,366,574	827,000,938						
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี	-	-	-	-	-	-	97,787,455	97,787,455	3,616,915	101,404,370						
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	291,227	291,227	-	291,227						
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	98,078,682	98,078,682	3,616,915	101,695,597						
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	-	-	(12,093,846)	(12,093,846)	-	(12,093,846)						
ส่วนต่างทุนจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	(236,490)	-	-	(236,490)	(20,983,489)	(21,219,979)						
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	-	2,285,000	(2,285,000)	-	-	-						
จัดสรรสำรองตามกฎหมายของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	2,025,000	(2,025,000)	-	-	-						
ยอดลงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	604,692,308	3,414,546	231,446,218	9,166,765	(2,805,007)	6,575,000	42,892,880	895,382,710	-	895,382,710						
ยอดลงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	604,692,308	3,414,546	231,446,218	9,166,765	(2,805,007)	6,575,000	42,892,880	895,382,710	-	895,382,710						
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี	-	-	-	-	-	-	506,433,996	506,433,996	-	506,433,996						
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	506,433,996	506,433,996	-	506,433,996						
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	-	20,710,000	(20,710,000)	-	-	-						
ยอดลงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	604,692,308	3,414,546	231,446,218	9,166,765	(2,805,007)	27,285,000	528,616,876	1,401,816,706	-	1,401,816,706						

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



# งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย:บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
หมายเหตุ	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	กำไร(ขาดทุน) สะสม		รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
			จัดสรร	ยังไม่ได้จัดสรร	
			สำรองตามกฎหมาย		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	604,692,308	3,414,546	765,000	14,534,086	623,405,940
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี	-	-	-	45,687,075	45,687,075
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	12,294	12,294
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	45,699,369	45,699,369
เงินปันผลจ่าย	26	-	-	(12,093,846)	(12,093,846)
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย	25	-	2,285,000	(2,285,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	604,692,308	3,414,546	3,050,000	45,854,609	657,011,463
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	604,692,308	3,414,546	3,050,000	45,854,609	657,011,463
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี	-	-	-	414,197,635	414,197,635
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	414,197,635	414,197,635
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย	25	-	20,710,000	(20,710,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	604,692,308	3,414,546	23,760,000	439,342,244	1,071,209,098

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบกระแสเงินสด

บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

			(หน่วย:บาท)	
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี	506,433,996	101,404,370	414,197,635	45,687,075
<i>รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน) เป็นเงินสดสุทธิ</i>				
<i>ได้มาจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</i>				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	4,077,877	3,561,679	161,412	29,415
ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการ	(431,276)	-	-	-
กำไรจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์	11,282	22,261	-	-
ขาดทุน(กำไร) จากการขายทรัพย์สิน	(1,332)	(3,018)	-	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ ถูกหัก ณ ที่จ่าย	3,799,786	268,303	223,670	-
ประมาณการหนี้สินค่าซ่อมแซมและเงินสมทบกองทุนนิติฯ	6,275,802	5,991,116	9,800,471	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	481,329	398,781	2,680	11,349
ต้นทุนการได้มาซึ่งสัญญาที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย	1,061,777	1,246,895	1,061,777	-
ส่วนแบ่ง(กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(137,369,861)	(1,538,440)	-	-
รายได้เงินปันผล	-	-	-	(40,499,997)
รายได้ทางการเงิน	(2,583,309)	(404,400)	(10,001,640)	(255,693)
ต้นทุนทางการเงิน	20,568,225	13,817,335	10,679,035	7,355,842
ค่าใช้จ่าย(รายได้) ภาษีเงินได้	99,301,018	(8,813,446)	103,671,975	(35,448,985)
<i>กำไร(ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง</i>				
<i>ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</i>				
<i>สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง(เพิ่มขึ้น)</i>				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	8,231,190	(50,467,486)	15,197,880	(38,844,056)
เงินมัดจำการซื้อขายที่ดินและโครงการ	24,196,134	(198,080,929)	-	-
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้มาซึ่งสัญญา	(1,101,199)	(1,028,796)	(1,101,199)	(1,028,796)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(419,277,229)	(900,794,477)	197,427,420	(824,399,493)
ที่ดินรอการพัฒนา	(886,572)	(591,047)	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	95,373	(189,406)	-	-
<i>หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)</i>				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	103,544,688	7,757,442	78,033,576	38,556,995
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	164,887,253	168,545,581	164,422,254	197,889,935
<i>เงินสดรับ(จ่าย) จากการดำเนินงาน</i>				
รับรายได้ทางการเงิน	1,460,511	301,191	1,278,816	152,484
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(92,982,507)	(40,610,373)	(45,969,788)	(38,880,892)
จ่ายภาษีเงินได้	(32,660,468)	(41,871,902)	(17,159,117)	-
<i>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</i>				
	257,132,488	(941,078,766)	921,926,857	(689,674,817)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันลดลง(เพิ่มขึ้น)	18,347,556	7,036,102	-	-
จ่ายเงินให้ผู้มีระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(16,625,000)	(4,488,750)	(56,625,000)	(4,488,750)
รับคืนเงินจากผู้มีระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,750,000	-	4,750,000	-
จ่ายเงินให้ผู้มีระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(253,299,370)	-
จ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	(21,219,979)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	14,649	73,657	-	-
จ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์	(4,157,808)	(2,472,355)	(8,360)	(772,350)
จ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(63,077)	(158,574)	-	-
รับเงินปันผล	-	-	-	63,699,997
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)ใน) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>2,266,320</b>	<b>(9,920)</b>	<b>(305,182,730)</b>	<b>37,218,918</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(257,501,848)	262,148,448	-	-
รับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	351,095,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(100,970,505)	(252,124,495)
รับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	34,278,767	-	-	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	(34,278,767)	-	-	-
รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	960,687,010	735,731,500	224,627,510	673,717,500
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวแก่สถาบันการเงิน	(811,285,060)	(331,595,000)	(566,750,010)	(331,595,000)
รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	64,000,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	(76,500,000)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(2,172,754)	(1,554,685)	-	-
เงินรับจากการออกหุ้นกู้	227,000,000	484,000,000	227,000,000	484,000,000
จ่ายเพื่อซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	(21,219,979)	-	-
จ่ายเงินปันผล	-	(12,093,846)	-	(12,093,846)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)ใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>116,727,348</b>	<b>1,115,416,438</b>	<b>(216,093,005)</b>	<b>900,499,159</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	289,290,376	114,962,624	254,653,084	6,609,824
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี</b>	<b>665,416,532</b>	<b>289,290,376</b>	<b>655,304,206</b>	<b>254,653,084</b>

## ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบงบกระแสเงินสด

### รายการที่ไม่ใช่เงินสด

โอนที่ดินรอการพัฒนาไปค้ำหนุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	180,958,101	-	-	-
โอนที่ดินรอการพัฒนาไปที่ดินอาคารและอุปกรณ์	2,557,591	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

## 1. ข้อมูลทั่วไป

### 1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) จัดตั้งขึ้นและมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 19 ยูนิต 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร (เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2567 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนย้ายที่ตั้งสำนักงาน เป็นเลขที่ 199 อาคารเอส โอเอซิส ชั้นที่ 12 ห้องเลขที่ 1210, 1211, 1212 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร)

บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเข้าเป็นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2546 โดยหลักทรัพย์ทำการซื้อขายในส่วนของตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566 ได้แก่

	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละของทุนชำระแล้ว)
1. นายสุภโชค ปัญญทรัพย์	39.76
2. นายทวีรัช ปรุ่งพัฒนสกุล	22.88
3. UBS AG SINGAPORE BRANCH	7.93

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลัก คือ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประเภทบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด

## 2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

### 2.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินของบริษัทฯ จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของรายการในงบการเงิน ยกเว้นรายการที่เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้



## 2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ในปี 2561 ผู้ถือหุ้นของบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้จัดตั้งบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด เพื่อทำการปรับโครงสร้างในกลุ่มบริษัท ต่อมาปลายปี 2561 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด เพื่อเป็นค่าตอบแทนในการรับโอนกิจการทั้งหมดของ บริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งการทำรายการดังกล่าวถือเป็นการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ (Reverse Acquisitions) โดยมี บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมาย (ผู้ถูกซื้อทางบัญชี) และมีบริษัทแอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยตามกฎหมาย (ผู้ซื้อทางบัญชี)

2.2.1 รายละเอียดของบริษัทย่อยตามกฎหมายที่รวมอยู่ในงบการเงินรวม ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) แสดงดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่ตั้ง	สัดส่วน การถือหุ้น	
			2566	2565
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	99.99	99.99
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด <sup>(1)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	99.99	99.99
บริษัท เอไฟว์ ดีไซน์ จำกัด <sup>(1)</sup>	ให้บริการรับเหมาต่อเติมและ ตกแต่งภายใน	ไทย	99.99	-

(1) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

2.2.2 บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อย มาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อมในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

2.2.3 งบการเงินรวมเป็นการรวมรายการบัญชีของกลุ่มบริษัทโดยได้ตัดรายการค้าและยอดคงเหลือระหว่างกัน ตลอดจนกำไรขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นออกจากงบการเงินนี้แล้ว นโยบายการบัญชีสำหรับบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงเพื่อใช้นโยบายการบัญชีเช่นเดียวกันกับบริษัทใหญ่ในการจัดทำงบการเงินรวม ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมได้แสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

#### 2.2.4 เกณฑ์ในการรับรู้รายการในงบการเงินรวม มีดังนี้

- สินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยตามกฎหมายก่อนการรวมธุรกิจรับรู้และวัดมูลค่าด้วยมูลค่าตามบัญชี ณ วันก่อนการรวมธุรกิจ
- สินทรัพย์และหนี้สินของผู้ถูกซื้อทางบัญชี รับรู้และวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม
- กำไร(ขาดทุน) สะสมและยอดคงเหลือของส่วนทุนอื่นของบริษัทย่อยทางกฎหมาย รับรู้และวัดมูลค่าด้วยมูลค่าตามบัญชี ณ วันก่อนการรวมธุรกิจ
- มูลค่าตราสารทุนที่ออกและรับรู้รวมตราสารทุนของบริษัทย่อยทางกฎหมายที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจเข้ากับมูลค่าต้นทุนการรวมธุรกิจ
- โครงสร้างของส่วนทุนในงบการเงินรวม แสดงตามจำนวนหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงหุ้นสามัญที่ออกโดยบริษัทฯ ในการรวมธุรกิจ
- กำไรสะสมและส่วนของผู้ถือหุ้น ของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยทางกฎหมาย รับรู้และวัดมูลค่าด้วยมูลค่าตามบัญชีตามสัดส่วน

#### 2.2.5 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 13 เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2565 มีมติให้บริษัทฯ ซื้อเงินลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญของบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 999,999 หุ้น ในราคาหุ้นละ 21.22 บาท เป็นจำนวนเงิน 21.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.33 ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าวจากร้อยละ 96.67 เป็นร้อยละ 99.99

จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ มีส่วนต่างจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย ดังนี้

	(หน่วย: บาท)
สินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย	629,858,890
ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิที่ซื้อ (ร้อยละ 3.33)	20,983,489
เงินจ่ายซื้อเงินลงทุนจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(21,219,979)
ส่วนต่างจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(236,490)

#### 2.2.6 การจัดตั้งบริษัทย่อยทางอ้อม

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 13 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2566 ของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้ บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง คือ บริษัท เอไฟว์ ดีไซน์ จำกัด เพื่อรองรับการประกอบธุรกิจ การให้บริการรับเหมาต่อเติมและตกแต่งภายใน โดยมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2566

### 3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### 3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

#### 3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อ งบการเงินของกลุ่มบริษัท

### 4. นโยบายการบัญชี

#### 4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

##### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าภาระส่วนใหญ่มี 1 ถึง 2 ภาระขึ้นอยู่กับกลยุทธ์ในการขายของแต่ละโครงการ โดยรับรู้เมื่อได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าและมีการปฏิบัติตามภาระเสร็จสิ้นแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์บ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและสโมสรสร้างเสร็จพร้อมบริการ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า โดยมีเงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนโอนอำนาจการควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า”

##### รายได้จากการบริการ

รายได้จากการให้บริการจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อการให้บริการเสร็จสิ้นลง

## รายได้เงินปันผล

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

## ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

## รายได้อื่นและค่าใช้จ่าย

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

## ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับบ้านพร้อมที่ดินที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย ส่วนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยแบ่งสรรต้นทุนตามเกณฑ์ราคาที่ยขายในแต่ละหน่วย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญาขาย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย ยกเว้น ค่าขายหน้าจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งสัญญา รับรู้เป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายในการขายอย่างเป็นระบบสอดคล้องกับการรับรู้รายได้

### 4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

### 4.3 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

### 4.4 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คือ โครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณ (สุทธิจากจำนวนที่เรียกเก็บ) แล้วแต่ราคาใดต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับคือราคาขายโดยประมาณหักด้วยต้นทุนที่เกิดขึ้นในการขาย

ต้นทุนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มาค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ



#### 4.5 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงมูลค่าตามราคาทุนสุทธิจากสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมดิน ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ และต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นในระหว่างการพัฒนาในอดีต

#### 4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน หักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

#### 4.7 อาคารและอุปกรณ์

อาคารและอุปกรณ์ แสดงตามราคาทุน หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น รวมถึงต้นทุนที่ประมาณในเบื้องต้นสำหรับการรื้อ การขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังนี้

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

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนซึ่งคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตจากการใช้สินทรัพย์อย่างต่อเนื่อง หรือจำนวนที่จะได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์นั้นแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ราคาตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

เมื่อมีการขายหรือเลิกใช้งานสินทรัพย์ กลุ่มบริษัทจะบันทึกตัดราคาทุนและค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี และรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์เหล่านั้นในกำไรขาดทุน

#### 4.8 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังจากรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรขาดทุน

ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3 - 10 ปี
อื่นๆ	2 ปี

#### 4.9 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

##### กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

##### ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งสูญเสียตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้รวมถึงประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภทแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

อาคาร 2 - 4 ปี

ยานพาหนะ 5 ปี

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัท จะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัท จะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กัสดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระหนี้สินได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเติม วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนัยของหนี้สินสัญญาเช่าหนี้สินไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลปรับด้วยค่าความเสี่ยงที่เหมาะสมตามระยะเวลาของสัญญาเช่าหนี้สิน หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกจัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

ค) สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

กรณีสัญญาเช่าเงินทุน

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุนเป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่จะได้รับตามสัญญาเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกัน หลังจากนั้นจะรับรู้รายได้ทางการเงินตลอดอายุสัญญาเช่าในรูปแบบที่สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า

### กรณีสัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

#### 4.10 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สินทรัพย์สิทธิการใช้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาจะสูงกว่าในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้อาจมาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของการกำไรหรือขาดทุนทันที

#### 4.11 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิต สินทรัพย์หรือพัฒนาโครงการที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นหรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าวประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุน อัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนคืออัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่วรรณต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มา โดยเฉพาะ



#### 4.12 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้ต้องเกิดการไหลออกของทรัพยากรเพื่อชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือ รายจ่ายที่จะได้รับคืนบันทึกเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากก็ต่อเมื่อการได้รับคืนคาดว่าจะได้รับอย่างแน่นอนเมื่อได้ชำระประมาณการหนี้สินไปแล้ว

#### 4.13 ผลประโยชน์ของพนักงาน

##### ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

##### ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

##### โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

##### โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ ได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้ค่าใช้จ่ายของผลประโยชน์พนักงานในกำไรขาดทุน

#### 4.14 ภาษีเงินได้

##### ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

##### ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

## ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

### 4.15 ข้อมูลการจำแนกตามส่วนงาน

การนำเสนอข้อมูลส่วนงานอ้างอิงจากข้อมูลภายในที่ได้รายงานต่อผู้บริหารที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดในด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและเพื่อจัดสรรทรัพยากรให้ส่วนงานดังกล่าว

### 4.16 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

#### การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

### **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย**

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัท ถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าว จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน**

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายรวมถึง ตราสารอนุพันธ์ เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค่า เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งกลุ่มบริษัท ไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จจ้อน และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนของกลุ่มบริษัท จัดทะเบียนถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### **การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน**

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหัก ต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงิน และการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### **การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน**

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้ หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

### การหักกลับของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลับกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลับจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

#### 4.17 การวัดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มบริษัทหลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงผู้ประเมินมูลค่าซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางการเงิน

ผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา ผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่า รวมถึงการจัดระดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

เมื่อวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังนี้

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



หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นที่แตกต่างกันของมูลค่ายุติธรรมในภาพรวม การวัดมูลค่ายุติธรรมในภาพรวมจะถูกจัดประเภทในระดับเดียวกันกับลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมในภาพรวม

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่การโอนเกิดขึ้น

#### 4.18 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัทไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อย และ กิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง บริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือ พนักงานของบริษัท ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัทแต่ละรายการ จะคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

#### 4.19 การประมาณการและการใช้ดุลยพินิจ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

##### ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา

กลุ่มบริษัทพิจารณาการปรับลดที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวลดลง ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญและการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

##### การประมาณต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วยต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

## ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการค้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการค้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

## สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัท มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัท ในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัท ไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

## สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

## ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน ประเมินขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเกษียณ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

## 5. รายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์และนโยบายในการกำหนดราคาระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อย และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

รายชื่อบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ประเทศที่ จัดตั้ง/ สัญชาติ		ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย		บริษัทย่อยทางตรง บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางกฎหมายแต่เป็นบริษัทใหญ่ ทางบัญชีในงบการเงินรวม)
บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด	ไทย		บริษัทย่อยทางอ้อม (บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอป เม้นท์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 99.99)
บริษัท เอไฟว์ ดีไซน์ จำกัด	ไทย		บริษัทย่อยทางอ้อม (บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอป เม้นท์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 99.99)
บริษัท ดันสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้บริหารสำคัญ	ไทย		การร่วมค้า บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 47.50 บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผนสั่งการ และควบคุมกิจกรรมต่างๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือ ทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของบริษัทและบริษัท ย่อย (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)

รายการระหว่างกลุ่มบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

	(หน่วย:บาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2566	2565	2566	2565	
รายการกับบริษัทย่อย					
รายได้ทางการเงิน	-	-	7,600,025	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.24
รายได้เงินปันผล	-	-	-	40,499,997	ตามอัตราที่ประกาศจ่าย
ต้นทุนทางการเงิน (รวมส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ)	-	-	1,362,823	9,760,738	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	-	5,100,000	4,592,000	ตามที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	-	-	3,204,000	1,242,000	ตามที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา
รายการกับการร่วมค้า					
รายได้ค่าบริหารจัดการ	3,777,000	1,635,000	2,460,000	615,000	ตามที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา
รายได้ทางการเงิน	931,703	103,209	931,703	103,209	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8

	(หน่วย:บาท)				นโยบายการกำหนดราคา
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2566	2565	2566	2565	
รายการกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ค่าเสื่อมราคาสิทธิการใช้	475,609	417,910	-	-	ตามที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนทางการเงิน	51,928	20,048	-	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.88 และ 5.65
ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	21,219,979	-	21,219,979	ตามที่ตกลงร่วมกัน โดยอ้างอิงจากมูลค่าทางบัญชี (หมายเหตุข้อ 13)

#### ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารที่สำคัญ

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>ค่าตอบแทนผู้บริหารที่สำคัญ</b>				
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	16,131,564	11,687,710	1,899,711	1,622,339
ผลประโยชน์ระยะยาว	284,361	245,141	1,868	4,516
ค่าตอบแทนกรรมการ	1,381,000	1,514,000	1,321,000	1,404,000
<b>รวม</b>	<b>17,796,925</b>	<b>13,446,851</b>	<b>3,222,579</b>	<b>3,030,855</b>

ยอดคงเหลือของรายการระหว่างกลุ่มบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</b>				
<b>ดอกเบี้ยค้างรับ</b>				
บริษัท ดันสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	1,034,912	103,209	1,034,912	103,209
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	7,600,025	-
<b>ลูกหนี้อื่น</b>				
บริษัท ดันสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	345,610	310,300	219,350	219,350
	1,380,522	413,509	8,854,287	322,559
<b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้น</b>				
บริษัท ดันสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	16,363,750	4,488,750	16,363,750	4,488,750
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	40,000,000	-
	16,363,750	4,488,750	56,363,750	4,488,750



		(หน่วย:บาท)	
		งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
		2566	2565
เงินให้กู้ยืมระยะยาว			
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	253,299,370
			-
สินทรัพย์สิทธิการใช้			
กรรมการบริษัทย่อย	849,877	289,438	-
			-
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น			
ดอกเบี้ยค้างจ่าย			
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	-
			1,455,454
เจ้าหนี้อื่น			
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	4,943,827
			14,531,506
	-	-	4,943,827
			15,986,960
เงินกู้ยืมระยะสั้น			
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	-
			100,970,505
หนี้สินตามสัญญาเช่า			
กรรมการบริษัทย่อย	871,732	288,693	-
			-

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 รายการเคลื่อนไหวเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมมีดังต่อไปนี้

		(หน่วย:บาท)	
		งบการเงินรวม	
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
		เพิ่มขึ้น	ลดลง
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น			
บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	4,488,750	16,625,000	(4,750,000)
	4,488,750	16,625,000	(4,750,000)
		(หน่วย:บาท)	
		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
		เพิ่มขึ้น	ลดลง
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น			
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	40,000,000	-
บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	4,488,750	16,625,000	(4,750,000)
	4,488,750	56,625,000	(4,750,000)

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่			ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	1 มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2566
<b>เงินให้กู้ยืมระยะยาว</b>				
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	253,299,370	-	253,299,370
	-	253,299,370	-	253,299,370
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้น</b>				
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	100,970,505	-	(100,970,505)	-
	100,970,505	-	(100,970,505)	-

### เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงิน เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8 ต่อปี ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน กำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม

บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่ บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงิน เพื่อนำไปใช้ลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.24 ต่อปี ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน กำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม

### เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินแก่ บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด วงเงิน 1,300 ล้านบาท เพื่อใช้ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.24 ต่อปี ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน กำหนดชำระคืนภายในวันที่ 28 มิถุนายน 2568

### เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงิน เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน กำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม

### เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด วงเงิน 500 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้พัฒนาโครงการในอนาคต มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ครบกำหนดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2569

## การค้าประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากภาระการค้าประกัน ดังนี้

(หน่วย:ล้านบาท)

ผู้ค้าประกัน	ค้าประกัน	ผู้ถูกค้าประกัน	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2566	2565
บริษัทฯ	วงเงินกู้ยืมตามสัญญาค้าประกัน	บริษัทย่อย	923.00	262.00
บริษัทฯ	วงเงินกู้ยืมตามสัดส่วนการถือหุ้น	การร่วมค้า	-	589.95
บริษัทฯ และบริษัทย่อย	วงเงินกู้ยืมตามสัญญาค้าประกัน	บริษัทย่อยทางอ้อม	1,016.99	338.17
			<u>1,939.99</u>	<u>1,190.12</u>

## 6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เงินสด	329,110	260,000	50,000	50,000
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	2,648,684	831,880	871,866	524,112
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	562,438,738	288,198,496	554,382,340	254,078,972
เงินฝากธนาคาร - ประจำ	100,000,000	-	100,000,000	-
รวม	<u>665,416,532</u>	<u>289,290,376</u>	<u>655,304,206</u>	<u>254,653,084</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.15 ถึง 2.20 ต่อปี (ปี 2565 ร้อยละ 0.15 ถึง 0.35 ต่อปี)

## 7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 5)	1,380,522	413,509	8,854,287	322,559
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	7,753,050	8,785,307	4,749,618	5,803,802
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาและค่าวัสดุ	36,723,304	43,351,426	20,518,344	34,024,370
รายได้ค้างรับ	-	2,602,780	-	-
ลูกหนี้กรมสรรพากร	1,559,495	3,035,514	1,498,167	3,035,514
ภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า	4,307,024	5,575,780	-	223,670
อื่นๆ	4,276,254	3,143,511	1,707,223	616,451
รวม	<u>55,999,649</u>	<u>66,907,827</u>	<u>37,327,639</u>	<u>44,026,366</u>

## 8. ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

รายการเคลื่อนไหวของต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่เกิดขึ้นในระหว่างปี มีดังนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	1,028,796	1,246,895	1,028,796	-
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	1,101,199	1,028,796	1,101,199	1,028,796
รับรู้เป็นต้นทุนการจัดจำหน่าย ในระหว่างปี	(1,061,777)	(1,246,895)	(1,061,777)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,068,218	1,028,796	1,068,218	1,028,796

## 9. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>โครงการระหว่างการพัฒนา</b>				
ที่ดิน	1,469,784,154	1,108,216,476	429,998,290	684,090,611
งานระหว่างก่อสร้าง	550,562,746	307,510,901	270,862,262	203,232,050
ค่าใช้จ่ายอื่นในโครงการ	39,998,253	17,179,275	22,831,467	14,663,104
ต้นทุนทางการเงิน	73,639,473	20,605,826	47,930,308	27,161,954
	2,133,984,626	1,453,512,478	771,622,327	929,147,719
<b>โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ</b>				
ห้องชุดพักอาศัย	-	10,260,316	-	-
	-	10,260,316	-	-
รวม	2,133,984,626	1,463,772,794	771,622,327	929,147,719
หัก: ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุน โครงการ	(431,276)	-	-	-
สุทธิ	2,133,553,350	1,463,772,794	771,622,327	929,147,719

ในไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้โอนที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 180.96 ล้านบาท มาเป็นต้นทุนโครงการระหว่างการพัฒนา



กลุ่มบริษัท ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง ในระหว่างปี 2566 และ 2565 ดังนี้

(หน่วย:ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน ของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	69.11	20.61	39.90	27.08

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการของกลุ่มบริษัทไปจดจำนองเป็นหลักประกันค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

(หน่วย:ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างที่คิดภาระค้ำประกัน	2,131.20	1,453.51	771.62	929.15

## 10. เงินมัดจำการซื้อที่ดินและโครงการ

- 10.1 เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2565 บริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินมัดจำการซื้อที่ดินจำนวน 19.64 ล้านบาท ให้แก่กลุ่มบุคคลธรรมดา เพื่อซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน บริษัทย่อยจะต้องชำระค่าซื้อที่ดินส่วนที่เหลือจำนวน 176.72 ล้านบาท ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งกำหนดไว้ไม่เกินวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 นอกจากนี้เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อจดทะเบียนจำนองการใช้ที่ดินเป็นทางผ่านเข้าออกที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายข้างต้น และได้จ่ายชำระเงินมัดจำ จำนวน 2 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยจะต้องชำระค่าตอบแทนส่วนที่เหลือ จำนวน 18 ล้านบาท ณ วันที่จดทะเบียนภาระจำนองซึ่งกำหนดไว้ไม่เกินวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568
- 10.2 (1) เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2565 และวันที่ 24 สิงหาคม 2565 บริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินมัดจำการซื้อที่ดินจำนวน 47.32 ล้านบาท ให้แก่บุคคลธรรมดา เพื่อซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน บริษัทย่อยจะต้องชำระค่าซื้อที่ดินส่วนที่เหลือจำนวน 139.70 ล้านบาท ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ซึ่งกำหนดไว้ภายใน 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา ต่อมาเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2566 บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน กำหนดโอนกรรมสิทธิ์ใหม่ เป็นภายในวันที่ 20 ธันวาคม 2566 และชำระเงินค่ามัดจำการซื้อที่ดินเพิ่มจำนวน 11.22 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน (ฉบับที่ 2) กำหนดโอนกรรมสิทธิ์ใหม่ เป็นภายในวันที่ 22 มีนาคม 2567

- (2) เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2566 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลธรรมดาตาม (1) เพื่อซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการข้างต้นเพิ่ม บริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินมัดจำการซื้อที่ดินจำนวน 23.13 ล้านบาท โดยตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน บริษัทย่อยจะต้องชำระค่าซื้อที่ดินส่วนที่เหลือจำนวน 208.15 ล้านบาท ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ซึ่งกำหนดไว้ภายในวันที่ 23 ธันวาคม 2566 ต่อมาเมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน กำหนดโอนกรรมสิทธิ์ใหม่ เป็นภายในวันที่ 22 มีนาคม 2567
- 10.3 เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2565 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายโครงการระหว่างก่อสร้าง มูลค่าสัญญา 101.22 ล้านบาท โดยมีการจ่ายเงินมัดจำ ณ วันที่ทำสัญญาจำนวน 15 ล้านบาท และชำระเพิ่มเติมตามสัญญา จำนวน 42.45 ล้านบาท รวมจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 57.45 ล้านบาท กำหนดโอนภายใน 15 วัน หลังจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินโอนใบอนุญาตหลังแก้ไขให้กับผู้ซื้อ และผู้ซื้อและผู้ขายได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อนวันซื้อขายสำเร็จ โดยกำหนดไม่เกิน วันที่ 14 มีนาคม 2566 และเมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566 บริษัทย่อยได้ซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการแล้ว โดยมีจำนวนเงินคงเหลือที่ต้องชำระ ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 34.28 ล้านบาท ทั้งนี้ในไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทย่อยได้จ่ายชำระทั้งหมดแล้ว
- 10.4 เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2565 บริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินมัดจำการซื้อที่ดินจำนวน 71.67 ล้านบาท ให้แก่บุคคลธรรมดาเพื่อซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน บริษัทย่อยจะต้องชำระค่าซื้อที่ดินส่วนที่เหลือจำนวน 286.68 ล้านบาท ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ซึ่งกำหนดไว้ภายใน 4 เดือน นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา ทั้งนี้บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน กำหนดโอนกรรมสิทธิ์ใหม่ เป็นภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2566 และบริษัทย่อยได้ซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวแล้ว
- 10.5 เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2566 บริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินมัดจำการซื้อที่ดินจำนวน 40 ล้านบาท ให้แก่บริษัท 2 แห่ง เพื่อซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการในอนาคต โดยตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน บริษัทย่อยจะต้องชำระค่าซื้อที่ดินส่วนที่เหลือจำนวน 314 ล้านบาท ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ซึ่งกำหนดไว้ภายใน 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา
- 10.6 ในเดือนพฤศจิกายนและเดือนธันวาคม 2566 บริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินมัดจำการซื้อที่ดินจำนวน 30.58 ล้านบาท ให้แก่บุคคลธรรมดาหลายราย เพื่อซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการในอนาคต โดยตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน บริษัทย่อยจะต้องชำระค่าซื้อที่ดินส่วนที่เหลือจำนวน 221.01 ล้านบาท ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ซึ่งกำหนดไว้ภายใน 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา
11. **เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน**
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคาร วางเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร ตามหมายเหตุข้อ 33.3

## 12. เงินลงทุนในการร่วมค้า

(หน่วย :บาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินรวม							
		ส่วน				ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย	
		ทุนชำระแล้ว		เงินลงทุน					
		2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
		(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท ดันสน พัฒนา	ดีเวลลอปเมนต์ที่จำกัด อสังหาริมทรัพย์	310	310	47.50	47.50	220,000,000	220,000,000	350,249,664	212,879,803
รวม						220,000,000	220,000,000	350,249,664	212,879,803

(หน่วย :บาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		ทุนชำระแล้ว		ส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน	
		2566	2565	2566	2565	2566	2565
		(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)		
บริษัท ดันสน ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	310	310	47.50	47.50	220,000,000	220,000,000
รวม				47.50	47.50	220,000,000	220,000,000

### ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) และเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมและรับรู้เงินปันผลจากการร่วมค้าดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการ ดังนี้

(หน่วย:พันบาท)

บริษัท	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า		เงินปันผลรับ	
	2566	2565	2566	2565
บริษัท ดันสน ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด	137,369	1,538	-	-

### ข้อมูลทางการเงินของการร่วมค้า

(หน่วย:พันบาท)

บริษัท ดันสน	ทุนเรียกชำระ		สินทรัพย์รวม		หนี้สินรวม		รายได้รวม		กำไร(ขาดทุน)	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด	310,000	310,000	966,212	1,927,268	402,034	1,652,289	1,703,441	19	289,200	3,239

### 13. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

(หน่วย:บาท)

ประเภทกิจการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	สัดส่วน						
	ทุนชำระแล้ว		เงินลงทุน		วิธีราคาทุน		
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)			
<u>บริษัทย่อยทางตรง</u>							
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	300	300	99.99	99.99	330,041,961	330,041,961
<u>บริษัทย่อยทางอ้อม</u>							
บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด <sup>(1)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	112	63	99.99	99.99	-	-
บริษัท เอไฟว์ ดีไซน์ จำกัด <sup>(1)</sup>	ให้บริการรับเหมาต่อเติมและ	5	-	99.99	-	-	-
	ตกแต่งภายใน						
รวม						330,041,961	330,041,961

(1) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

#### เงินปันผลรับ

เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ครั้งที่ 4/2565 ได้มีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงาน สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 ในอัตราหุ้นละ 1.35 บาท โดยบริษัทย่อยได้มีการจ่ายปันผลเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 40.50 ล้านบาท

#### การซื้อขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

##### บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2565 มีมติให้บริษัทฯ ซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 999,999 หุ้น ในราคาหุ้นละ 21.22 บาท เป็นจำนวนเงิน 21.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.33 โดย ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าวจากร้อยละ 96.67 เป็นร้อยละ 99.99 บริษัทฯ ได้ซื้อเงินลงทุนดังกล่าวเมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2565

##### การเพิ่มทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม

- เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด มีมติพิเศษให้บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 3 ล้านบาท เป็น 63 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 600,000 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 100 บาท เสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อรองรับการขยายธุรกิจและให้เรียกชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน หุ้นละ 50 บาท โดยบริษัทย่อยได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2564 และเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย ครั้งที่ 1/2565 มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่ม ส่วนที่เหลืออีกหุ้นละ 50 บาท จากหุ้นสามัญ 600,000 หุ้น เป็นจำนวนเงินที่เรียกชำระเพิ่ม 30 ล้านบาท



- 2) เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ของบริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากเดิม 63 ล้านบาท เป็น 112 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 490,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ซึ่งจะจัดสรรให้ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อรองรับการขยายธุรกิจ โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2566

#### **การจัดตั้งบริษัทย่อยทางอ้อม**

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2566 ของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้ บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง คือ บริษัท เอไฟว์ ดีไซน์ จำกัด เพื่อรองรับการประกอบธุรกิจ การให้บริการรับเหมาต่อเติมและตกแต่งภายใน โดยมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2566

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	งบการเงินรวม							(หน่วย:บาท)
	ที่ดิน และส่วนปรับปรุง	ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	อุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	รวม	
ราคาทุน:								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-	2,218,608	460,499	5,862,017	5,643,297	-	14,184,421	
เพิ่มขึ้น	-	74,920	209,680	1,159,885	1,027,870	-	2,472,355	
จำหน่าย	-	-	-	(170,656)	(99,947)	-	(270,603)	
ตัดจำหน่าย	-	-	(46,652)	(29,102)	-	-	(75,754)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	2,293,528	623,527	6,822,144	6,571,220	-	16,310,419	
รับโอนจากที่ดินรอการพัฒนา	2,557,591	-	-	-	-	-	2,557,591	
เพิ่มขึ้น	42,800	1,460,564	93,052	1,837,332	490,060	234,000	4,157,808	
จำหน่าย	-	-	-	(28,248)	-	-	(28,248)	
ตัดจำหน่าย	-	(803,727)	-	(40,312)	-	-	(844,039)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	2,600,391	2,950,365	716,579	8,590,916	7,061,280	234,000	22,153,531	

	งบการเงินรวม					(หน่วย:บาท)
	ที่ดิน และส่วนปรับปรุง	ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	อุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง รวม
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม:</b>						
<b>ณ วันที่ 1 มกราคม 2565</b>	-	(1,696,394)	(350,896)	(2,988,570)	(5,183,573)	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(452,581)	(78,723)	(1,182,996)	(221,008)	-
จำหน่าย	-	-	-	106,742	93,222	-
ตัดจำหน่าย	-	-	46,573	18,527	-	-
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565</b>	-	(2,148,975)	(383,046)	(4,046,297)	(5,311,359)	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(230,957)	(81,827)	(1,247,381)	(330,639)	-
จำหน่าย	-	-	-	14,930	-	-
ตัดจำหน่าย	-	803,726	-	29,032	-	-
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566</b>	-	(1,576,206)	(464,873)	(5,249,716)	(5,641,998)	-
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี:</b>						
รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	144,553	240,481	2,775,847	1,259,861	-
รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	2,600,391	1,374,159	251,706	3,341,200	1,419,282	234,000
						4,420,742
						9,220,738

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้		
	สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
<b>ราคาทุน:</b>			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	99,750	-	99,750
เพิ่มขึ้น	2,350	770,000	772,350
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	102,100	770,000	872,100
เพิ่มขึ้น	8,360	-	8,360
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	110,460	770,000	880,460
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม:</b>			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	(79,178)	-	(79,178)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(16,964)	(9,282)	(26,246)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	(96,142)	(9,282)	(105,424)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(4,354)	(154,000)	(158,354)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(100,496)	(163,282)	(263,778)
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี:</b>			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	5,958	760,718	766,676
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	9,964	606,718	616,682

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี 3.46 ล้านบาท ไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินตามหมายเหตุข้อ 20



## 15. สินทรัพย์สิทธิการใช้ / หนี้สินตามสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญา 2 - 4 ปี ซึ่งได้รวมถึงสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าแล้ว

### 15.1 สินทรัพย์สิทธิการใช้

	(หน่วย:บาท)
	งบการเงินรวม
	อาคารและส่วน ปรับปรุงอาคาร
ราคาทุน:	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	5,288,889
เพิ่มขึ้น	1,146,379
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	6,435,268
เพิ่มขึ้น	1,002,005
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	7,437,273
ค่าเสื่อมราคาสะสม:	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	(2,679,766)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(1,517,676)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	(4,197,442)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(2,116,465)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(6,313,907)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	2,237,826
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,123,366

## 15.2 หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม	
	2566	2565
ณ วันที่ 1 มกราคม	2,337,641	2,745,946
เพิ่มขึ้น	1,002,005	1,146,380
จ่ายชำระ	(2,172,754)	(1,554,685)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,166,892	2,337,641
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(768,557)	(1,855,048)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	398,335	482,593

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	799,769	408,000	1,207,769
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่ารอการตัดบัญชี	(31,212)	(9,665)	(40,877)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	768,557	398,335	1,166,892

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	1,918,614	487,769	2,406,383
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่ารอการตัดบัญชี	(63,566)	(5,176)	(68,742)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	1,855,048	482,593	2,337,641

ค่าใช้จ่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 เกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในส่วน  
ของกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม	
	2566	2565
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	2,116,465	1,517,676
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	105,860	122,545
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่า ซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	306,104	265,395
รวม	2,528,429	1,905,616

16. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	อื่นๆ	รวม
ราคาทุน:			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	2,956,694	877,000	3,833,694
เพิ่มขึ้น	158,574	-	158,574
ตัดจำหน่าย	(29,960)	-	(29,960)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	3,085,308	877,000	3,962,308
เพิ่มขึ้น	63,077	-	63,077
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	3,148,385	877,000	4,025,385
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	(1,632,956)	(876,999)	(2,509,955)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(108,695)	-	(108,695)
ตัดจำหน่าย	18,353	-	18,353
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	(1,723,298)	(876,999)	(2,600,297)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(70,608)	-	(70,608)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(1,793,906)	(876,999)	(2,670,905)
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์:			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	(1,197,727)	-	(1,197,727)
ไม่เปลี่ยนแปลง	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	(1,197,727)	-	(1,197,727)
ไม่เปลี่ยนแปลง	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(1,197,727)	-	(1,197,727)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี:			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	164,283	1	164,284
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	156,752	1	156,753

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	อื่นๆ	รวม
<b>ราคาทุน:</b>			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	2,561,344	877,000	3,438,344
ไม่เปลี่ยนแปลง	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	2,561,344	877,000	3,438,344
ไม่เปลี่ยนแปลง	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	2,561,344	877,000	3,438,344
<b>ค่าตัดจำหน่ายสะสม:</b>			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	(1,342,569)	(876,999)	(2,219,568)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(3,169)	-	(3,169)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	(1,345,738)	(876,999)	(2,222,737)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(3,058)	-	(3,058)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(1,348,796)	(876,999)	(2,225,795)
<b>ค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์:</b>			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	(1,197,727)	-	(1,197,727)
ไม่เปลี่ยนแปลง	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	(1,197,727)	-	(1,197,727)
ไม่เปลี่ยนแปลง	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(1,197,727)	-	(1,197,727)
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี:</b>			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	17,879	1	17,880
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	14,821	1	14,822



17. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี/ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี</b>				
ประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคล	1,086,619	1,012,447	510,384	-
ประมาณการค่าซ่อมแซม	1,539,710	1,599,780	1,449,710	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	355,053	264,867	1,299	763
หนี้สินตามสัญญาเช่า	5,510	19,964	-	-
ต้นทุนดอกเบี้ยโครงการ	4,273,969	2,667,627	-	-
ขาดทุนสะสมทางภาษี	6,288,179	37,104,055	-	35,451,287
ค่าเผื่อการด้อยค่า-โปรแกรมคอมพิวเตอร์	159,697	199,621	159,697	199,621
<b>รวม</b>	<b>13,708,737</b>	<b>42,868,361</b>	<b>2,121,090</b>	<b>35,651,671</b>
<b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(213,643)	(205,759)	(213,643)	(205,759)
<b>รวม</b>	<b>(213,643)</b>	<b>(205,759)</b>	<b>(213,643)</b>	<b>(205,759)</b>
<b>สุทธิ</b>	<b>13,495,094</b>	<b>42,662,602</b>	<b>1,907,447</b>	<b>35,445,912</b>

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรวมที่เกิดขึ้นในระหว่างปี มีดังนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 1	บันทึกเป็น(รายจ่าย)/รายได้ใน	ณ วันที่ 31
	มกราคม 2566	กำไรหรือ ขาดทุน	ธันวาคม 2566
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>			
ประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคล	1,012,447	74,172	-
ประมาณการค่าซ่อมแซม	1,599,780	(60,070)	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ			
ผลประโยชน์พนักงาน	264,867	90,187	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	19,964	(14,455)	-
ต้นทุนดอกเบี้ยโครงการ	2,667,627	1,606,342	-
ขาดทุนสะสมทางภาษี	37,104,055	(30,815,876)	-
ค่าเผื่อการด้อยค่า-โปรแกรมคอมพิวเตอร์	199,621	(39,924)	-
<b>รวม</b>	<b>42,868,361</b>	<b>(29,159,624)</b>	<b>-</b>

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 1	บันทึกเป็น(รายจ่าย)/รายได้ใน	ณ วันที่ 31
	มกราคม	กำไรหรือ	ธันวาคม
	2566	ขาดทุน	2566
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(205,759)	(7,884)	-
รวม	(205,759)	(7,884)	-
สุทธิ	42,662,602	(29,167,508)	-

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 1	บันทึกเป็น(รายจ่าย)/รายได้ใน	ณ วันที่ 31
	มกราคม	กำไรหรือ	ธันวาคม
	2565	ขาดทุน	2565
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	64,632	(64,632)	-
ประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคล	842,728	169,719	-
ประมาณการค่าซ่อมแซม	827,674	772,106	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ			
ผลประโยชน์พนักงาน	256,350	81,324	(72,807)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	68,418	(48,454)	-
ต้นทุนดอกเบี้ยโครงการ	1,322,153	1,345,474	-
ขาดทุนสะสมทางภาษี	43,526	37,060,529	-
ค่าเผื่อการด้อยค่า-โปรแกรมคอมพิวเตอร์	-	199,621	-
รวม	3,425,481	39,515,687	(72,807)
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(249,379)	43,620	-
รวม	(249,379)	43,620	-
สุทธิ	3,176,102	39,559,307	(72,807)

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 1	บันทึกเป็น(รายจ่าย)/รายได้ใน	ณ วันที่ 31
	มกราคม	กำไรหรือ	ธันวาคม
	2566	ขาดทุน	2566
<b>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี</b>			
ประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคล	-	510,384	-
ประมาณการค่าซ่อมแซม	-	1,449,710	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ ผลประโยชน์พนักงาน	763	536	-
ขาดทุนสะสมทางภาษี	35,451,287	(35,451,287)	-
ค่าเผื่อการค้าขายค่า-โปรแกรมคอมพิวเตอร์	199,621	(39,924)	-
<b>รวม</b>	<b>35,651,671</b>	<b>(33,530,581)</b>	<b>-</b>
<b>หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี</b>			
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(205,759)	(7,884)	-
<b>รวม</b>	<b>(205,759)</b>	<b>(7,884)</b>	<b>-</b>
<b>สุทธิ</b>	<b>35,445,912</b>	<b>(33,538,465)</b>	<b>-</b>

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 1	บันทึกเป็น(รายจ่าย)/รายได้ใน	ณ วันที่ 31
	มกราคม	กำไรหรือ	ธันวาคม
	2565	ขาดทุน	2565
<b>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี</b>			
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ ผลประโยชน์พนักงาน	-	3,836	(3,073)
ขาดทุนสะสมทางภาษี	-	35,451,287	-
ค่าเผื่อการค้าขายค่า-โปรแกรมคอมพิวเตอร์	-	199,621	-
<b>รวม</b>	<b>-</b>	<b>35,654,744</b>	<b>(3,073)</b>
<b>หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี</b>			
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	-	(205,759)	-
<b>รวม</b>	<b>-</b>	<b>(205,759)</b>	<b>-</b>
<b>สุทธิ</b>	<b>-</b>	<b>35,448,985</b>	<b>(3,073)</b>

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>ภาษีเงินได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :</b>				
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	70,133,510	30,745,861	70,133,510	-
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :</b>				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	29,167,508	(39,559,307)	33,538,465	(35,448,985)
<b>ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน</b>	<b>99,301,018</b>	<b>(8,813,446)</b>	<b>103,671,975</b>	<b>(35,448,985)</b>
<b>ภาษีเงินได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :</b>				
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	72,807	-	3,073
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>	<b>-</b>	<b>72,807</b>	<b>-</b>	<b>3,073</b>

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กำไร(ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	605,735,014	92,590,924	517,869,610	10,238,090
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%	20%
กำไร(ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	121,147,003	18,518,185	103,573,922	2,047,618
<b>ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:</b>				
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	967,632	(711,921)	(61,851)	(8,108,097)
รายจ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	978,145	184,697	159,904	16,339
<b>ปรับปรุงสินทรัพย์ภาษีเงินได้สำหรับผลขาดทุน</b>				
ทางภาษีและผลแตกต่างชั่วคราวของปีก่อน	1,820,176	(26,496,719)	-	(29,404,845)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(27,473,972)	(307,688)	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่รับรู้	1,862,034	-	-	-
<b>ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน</b>	<b>99,301,018</b>	<b>(8,813,446)</b>	<b>103,671,975</b>	<b>(35,448,985)</b>
อัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริง	16.39%	9.52%	20.02%	346.25%



สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ บันทึกสินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชีจากผลขาดทุนสะสมทางภาษีและผลแตกต่างชั่วคราว จำนวน 35.45 ล้านบาท เนื่องจากฝ่ายบริหารได้จัดทำประมาณการกำไรทางภาษีในอนาคตจากการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และนำประมาณการดังกล่าวมาประเมินใหม่ โดยฝ่ายบริหารพิจารณาแล้วว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯ จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลขาดทุนสะสมทางภาษีไปใช้ประโยชน์ได้

#### 18. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เงินเบิกเกินบัญชี	4,646,600	148,448	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	262,000,000	-	-
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	-	(483,197)	-	-
<b>สุทธิ</b>	<b>4,646,600</b>	<b>261,665,251</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

- 1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร จำนวน 38 ล้านบาท (ปี 2565 จำนวน 20 ล้านบาท) ค่าประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทย่อย, กรรมการบริษัทย่อย, บริษัทฯ และบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- 2) เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 บริษัทย่อยได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารแห่งหนึ่ง จำนวน 262 ล้านบาท เพื่อใช้ในการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 2.40 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน กำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 1 ปี นับจากวันที่ในสัญญา เงินกู้ยืมดังกล่าวค่าประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทย่อยและบริษัทฯ ทั้งนี้ในไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทย่อยได้ชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดแล้ว

19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เจ้าหนี้การค้า				
เจ้าหนี้การค้า	109,731,125	27,523,951	81,718,168	15,621,790
	109,731,125	27,523,951	81,718,168	15,621,790
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 5)	-	-	4,943,827	15,986,960
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13,127,301	6,902,868	3,962,896	1,933,450
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	7,763,248	4,281,907	6,083,650	3,591,328
เงินประกันผลงาน	37,988,125	19,702,557	23,668,711	9,161,423
ค่าสาธารณูปโภครับล่วงหน้า	10,631,903	9,892,462	4,217,141	-
ประมาณการค่าซ่อมแซมบ้านและ				
สาธารณูปโภค	8,493,800	9,505,802	7,248,549	-
เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน	7,533,567	5,062,235	2,551,922	-
อื่นๆ	3,851,546	2,947,003	1,492,526	721,524
	89,389,490	58,294,834	54,169,222	31,394,685
รวม	199,120,615	85,818,785	135,887,390	47,016,475

## 20. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เงินกู้ยืมระยะยาว	705,538,450	556,136,500	-	342,122,500
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(11,180,597)	(2,633,228)	-	(2,291,907)
รวม	694,357,853	553,503,272	-	339,830,593

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืม มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	553,503,272	151,692,270	339,830,593	-
บวก: เบิกเงินกู้เพิ่ม	960,687,010	735,731,500	224,627,510	673,717,500
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	4,393,631	1,169,907	2,291,907	908,478
หัก: ชำระคืน	(811,285,060)	(331,595,000)	(566,750,010)	(331,595,000)
จ่ายชำระค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(12,941,000)	(3,495,405)	-	(3,200,385)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	694,357,853	553,503,272	-	339,830,593

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน 4 แห่ง รวมจำนวน 3,185.92 ล้านบาท และจำนวน 1,512.52 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ จำนวน 1,110.52 ล้านบาท และจำนวน 1,110.52 ล้านบาท) โดยมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ MLR - 2.83 ถึง MLR ต่อปี กำหนดชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลอดจำนองหรือไถ่ถอนโฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ ในสัดส่วนร้อยละ 65 - 80 ของราคาขาย ทั้งนี้กำหนดต้องชำระคืนเงินกู้ให้แล้วเสร็จภายใน 36 - 84 เดือน นับจากวันที่ทำสัญญาหรือเบิกเงินกู้งวดแรก เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการที่เสนอกู้ของกลุ่มบริษัท ตามหมายเหตุข้อ 9, บริษัทฯ, บริษัทย่อยและกรรมการของบริษัทย่อย

กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้ สรุปได้ดังนี้

(หน่วย:ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
วงเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังมิได้เบิกใช้	1,659.14	658.43	381.81	606.44

## 21. หุ้นกู้

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
หุ้นกู้	711,000,000	484,000,000
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกจำหน่ายหุ้นกู้	(5,823,143)	(7,105,642)
	705,176,857	476,894,358
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(481,090,492)	-
สุทธิ	224,086,365	476,894,358

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้ระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	476,894,358	-
บวก: ออกหุ้นกู้	227,000,000	484,000,000
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	4,431,402	1,414,018
หัก: จ่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	(3,148,903)	(8,519,660)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	705,176,857	476,894,358

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 ของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นกู้ วงเงินหมุนเวียนไม่เกิน 1,500 ล้านบาท เพื่อนำไปชำระเงินกู้ยืม ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและขยายธุรกิจ หรือวัตถุประสงค์อื่นๆ อัตราดอกเบี้ยขึ้นอยู่กับภาวะตลาดในขณะที่ยกและเสนอขายในแต่ละคราว อายุสำหรับหุ้นกู้ระยะสั้นไม่เกิน 270 วัน ระยะยาวสูงสุดไม่เกิน 10 ปี ทั้งนี้เงื่อนไขอื่นๆ ให้อยู่ในอำนาจของกรรมการผู้จัดการในการกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้แต่ละประเภทและแต่ละชนิดในแต่ละครั้ง

- 1) เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2565 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 484,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท เป็นจำนวนเงิน 484 ล้านบาท หุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในอัตราร้อยละ 7 ต่อปี ตลอดอายุสัญญาและชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีอายุ 2 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 24 สิงหาคม 2567
- 2) เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2566 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 227,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท เป็นจำนวนเงิน 227 ล้านบาท หุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในอัตราร้อยละ 7 ต่อปี ตลอดอายุสัญญาและชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีอายุ 2 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 3 พฤศจิกายน 2568



ภายใต้ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อกำหนดบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงิน การจ่ายเงินปันผลและการจัดส่งรายงานเมื่อมีเหตุการณ์สำคัญ เช่น การถูกฟ้องร้อง การผิดชำระหนี้เงินกู้ เป็นต้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีสิทธิในการไถ่ถอนหรือชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วน ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้

## 22. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

กลุ่มบริษัทจ่ายค่าชดเชยผลประโยชน์หลังออกจากงานและบำเหน็จ ตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณ และผลประโยชน์ระยะยาวอื่นแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน

(หน่วย:บาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 1 มกราคม	1,324,332	1,289,585	3,815	7,833
<i>ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุน:</i>				
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	434,871	361,346	2,521	11,107
ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน	46,458	37,435	159	242
<i>ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:</i>				
(กำไร)ขาดทุน จากการวัดมูลค่าใหม่				
ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	-	(364,034)	-	(15,367)
จ่ายชำระผลประโยชน์	-	-	-	-
<b>ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,805,661	1,324,332	6,495	3,815

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนข้างต้น สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แสดงรวมในรายการค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน

กำไร(ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเกิดขึ้นจาก

(หน่วย:บาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สมมติฐานทางการเงิน	-	(196,580)	-	(3,544)
สมมติฐานประชากร	-	(92,319)	-	(5,986)
การปรับปรุงจากประสบการณ์	-	(75,135)	-	(5,837)
<b>รวม</b>	-	(364,034)	-	(15,367)

ข้อสมมติหลักในการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ ณ วันที่รายงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
อัตราคิดลด	ร้อยละ 3.50 - 4.16	ร้อยละ 3.50 - 4.16
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 3.00	ร้อยละ 3.00
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	ผันแปรตามอายุพนักงาน ร้อยละ 0.00 - 25.00	ผันแปรตามอายุพนักงาน ร้อยละ 0.00 - 25.00
อัตรามรณะ	อัตราตามตารางมรณะไทย ปี 2560 แยกตามเพศชาย และหญิง	อัตราตามตารางมรณะไทย ปี 2560 แยกตามเพศชาย และหญิง

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย:บาท)

	2566			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(285,377)	344,640	(1,585)	2,120
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	353,057	(294,950)	2,176	(1,638)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(3,897)	3,970	(225)	232

(หน่วย:บาท)

	2565			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(224,453)	273,976	(958)	1,294
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	265,098	(221,196)	1,278	(962)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(2,474)	2,522	(132)	136

## 23. ทุนเรือนหุ้น

### 23.1 งบการเงินเฉพาะกิจการ

	2566		2565	
	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน
	(หุ้น)	(บาท)	(หุ้น)	(บาท)
<b>ทุนจดทะเบียน</b>				
หุ้นสามัญ ณ วันที่ 1 มกราคม	1,323,000,000	661,500,000	1,323,000,000	661,500,000
ลดทุน	(113,615,385)	(56,807,692)	-	-
เพิ่มทุน	241,876,922	120,938,461	-	-
<b>หุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>1,451,261,537</b>	<b>725,630,769</b>	<b>1,323,000,000</b>	<b>661,500,000</b>
<b>ทุนที่ออกและชำระแล้ว</b>				
หุ้นสามัญ ณ วันที่ 1 มกราคม	1,209,384,615	604,692,308	1,209,384,615	604,692,308
ไม่เปลี่ยนแปลง	-	-	-	-
<b>หุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>1,209,384,615</b>	<b>604,692,308</b>	<b>1,209,384,615</b>	<b>604,692,308</b>

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ของบริษัทฯ มีมติอนุมัติ ดังต่อไปนี้

1. การลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 56,807,692 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 661,500,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 604,692,308 บาท โดยเป็นการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right-offering) ในปี 2563 จำนวน 113,615,385 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ทั้งนี้บริษัทฯ ได้จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2566
2. การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 120,938,461 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 604,692,308 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 725,630,769 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 241,876,922 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W2 และ A5-W3 ทั้งนี้บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2566

## 23.2 งบการเงินรวม

ปี 2561 ในการจัดทำงบการเงินรวม สำหรับการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ มูลค่าหุ้นทุนที่รับรู้ในงบการเงินรวมแสดงด้วยมูลค่าหุ้นทุนของบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยตามกฎหมาย (ผู้ซื้อทางบัญชี) ที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจ รวมกับต้นทุนการรวมธุรกิจ และรวมหุ้นทุนของบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมาย (ผู้ถูกซื้อทางบัญชี) ที่ออกภายหลังการรวมธุรกิจ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	(หน่วย:บาท)	
	2566	2565
<b>มูลค่าหุ้นทุนของบริษัทย่อยตามกฎหมายที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจ</b>		
(สุทธิจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่เกิดจากการรวมธุรกิจ)		
- บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	289,999,990	289,999,990
<b>ต้นทุนการรวมธุรกิจ</b>		
- ต้นทุนการรวมธุรกิจ ณ วันซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	252,125,880	252,125,880
<b>ส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจ</b>	211,042,586	211,042,586
<b>มูลค่าหุ้นทุนของบริษัทใหญ่ตามกฎหมายที่ออกภายหลังการรวมธุรกิจ</b>		
<b>แบบย้อนกลับ</b>		
- ทุนที่ออกเพิ่มในปี 2563	43,192,308	43,192,308
- ส่วนเกินมูลค่าหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นเพิ่ม	43,192,308	43,192,308
	86,384,616	86,384,616
<b>มูลค่าหุ้นทุนที่รับรู้ในงบการเงินรวม</b>	839,553,072	839,553,072

รายการข้างต้นแสดงในงบการเงินรวมตามโครงสร้างของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมาย ดังนี้

	(หน่วย:บาท)	
	2566	2565
<b>ทุนที่ออกและชำระแล้ว</b>	604,692,308	604,692,308
<b>ส่วนเกินกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ</b>	3,414,546	3,414,546
<b>ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ</b>	231,446,218	231,446,218
<b>รวม</b>	839,553,072	839,553,072



## 24. ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการออกและจัดสรร ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ดังต่อไปนี้

1. การออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (A5-W2) (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W2”) จำนวนไม่เกิน 120,938,461 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right-offering) โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราจัดสรร 10 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยมีอายุ 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ และมีอัตราการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยใบสำคัญสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ราคาการใช้สิทธิ 5.00 บาทต่อ 1 หุ้นสามัญ
2. การออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ครั้งที่ 3 (A5-W3) (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W3”) จำนวนไม่เกิน 120,938,461 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right-offering) โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราจัดสรร 10 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยมีอายุ 18 เดือน นับตั้งแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ และมีอัตราการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยใบสำคัญสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ราคาการใช้สิทธิ 8.30 บาทต่อ 1 หุ้นสามัญ

และเมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (A5-W2) จำนวน 120,934,299 หน่วย และครั้งที่ 3 (A5-W3) จำนวน 120,934,299 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right-offering) โดยไม่มีราคาเสนอขาย

รายการเปลี่ยนแปลงของใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ มีดังนี้

ใบสำคัญ แสดงสิทธิ	กำหนดวันที่ใช้สิทธิ		จำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิที่ จัดสรร	จำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิที่มี การใช้สิทธิ	จำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิคงเหลือ
	ครั้งแรก	ครั้งสุดท้าย	ในระหว่างงวด (หน่วย)	ในระหว่างงวด (หน่วย)	31 ธันวาคม 2566 (หน่วย)
ผู้ถือหุ้นเดิม (A5-W2)	30 มิถุนายน 2566	7 มิถุนายน 2567	120,934,299	-	120,934,299
ผู้ถือหุ้นเดิม (A5-W3)	30 มิถุนายน 2566	6 ธันวาคม 2567	120,934,299	-	120,934,299

25. **สำรองตามกฎหมาย**

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักยอดขาดทุนสะสมมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวจะนำไปจ่ายเงินปันผลไม่ได้

ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทย่อยต้องจัดสรรทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนผลกำไรซึ่งบริษัทย่อยทำมาหาได้ทุกคราวที่จ่ายเงินปันผลจนกว่าทุนสำรองนั้นจะมีจำนวน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนทุนของบริษัทย่อย สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่าย เงินปันผลได้

26. **เงินปันผลจ่าย**

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 ของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2564 ให้แก่ผู้ถือหุ้น จำนวน 1,209 ล้านหุ้น ในอัตราหุ้นละ 0.01 บาท เป็นจำนวนเงิน 12.09 ล้านบาท บริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลแล้วในวันที่ 27 พฤษภาคม 2565

27. **รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า**

27.1 **การจำแนกรายได้**

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>ประเภทของรายได้</b>				
รายได้จากการขายบ้าน	1,477,180,046	598,542,053	1,312,179,351	-
รายได้จากการขายอาคารชุดที่พักอาศัย	11,487,080	50,878,105	-	-
<b>รวม</b>	<b>1,488,667,126</b>	<b>649,420,158</b>	<b>1,312,179,351</b>	<b>-</b>

27.2 **รายได้ที่รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญา**

ในระหว่างปี 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้ที่รับรู้ที่โดยรวมอยู่ในยอดคงเหลือของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า จำนวน 154.42 ล้านบาท (ปี 2565 จำนวน 24.67 ล้านบาท)

27.3 **รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวน 1,750.28 ล้านบาท (ปี 2565 จำนวน 1,338.19 ล้านบาท) เฉพาะกิจการ ปี 2566 จำนวน 1,725.82 ล้านบาท (ปี 2565 จำนวน 1,299.63 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 - 2 ปี

## 28. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ได้แก่

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ซื้อที่ดิน จ่ายค่าก่อสร้างและค่าพัฒนา				
โครงการ	1,512,434,354	1,428,784,125	547,083,637	919,892,798
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการ				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	670,211,834	999,656,203	(157,525,393)	919,892,798
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	4,077,875	3,561,679	161,411	29,415
ค่าตอบแทนกรรมการ	1,381,000	1,514,000	1,321,000	1,404,000
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	16,415,925	11,932,851	1,901,579	1,626,855
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่น				
ของพนักงาน	31,415,925	23,603,464	2,679,091	3,377,084
ค่านายหน้าในการขาย	5,002,979	22,615,481	4,085,339	-
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	15,875,079	5,672,599	10,518,927	2,750,529
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียม				
โอนกรรมสิทธิ์	53,447,702	23,809,783	46,179,973	-
ค่าที่ปรึกษา	1,565,572	1,663,533	-	599,793

**29. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น**

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไร(ขาดทุน)สำหรับงวดที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างงวด

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นปรับลดคำนวณ โดยหารกำไร(ขาดทุน)สำหรับงวดที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างงวดกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯ อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่า ปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นงวด หรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานแสดงการคำนวณได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี ส่วนที่เป็น				
ของผู้ถือหุ้นของบริษัท (บาท)	506,433,996	97,787,455	414,197,635	45,687,075
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	1,209,384,615	1,209,384,615	1,209,384,615	1,209,384,615
<b>กำไร(ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>	<b>0.419</b>	<b>0.081</b>	<b>0.343</b>	<b>0.038</b>

ไม่มีการแสดงกำไรต่อหุ้นปรับลดจากผลกระทบของใบสำคัญแสดงสิทธิในงบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เนื่องจากราคาใช้สิทธิรวมกับมูลค่าสิทธิธรรมต่อหน่วยของใบสำคัญแสดงสิทธิสูงกว่าราคาตลาดถัวเฉลี่ยของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

**30. ส่วนงานดำเนินงาน**

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

**ส่วนงานธุรกิจ**

กลุ่มบริษัทดำเนินกิจการในส่วนงานเดียวคือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ดังนั้นฝ่ายบริหารจึงพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว

**ส่วนงานภูมิศาสตร์**

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย ดังนั้นฝ่ายบริหารจึงพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์ เพียงส่วนงานเดียว

**ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่**

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยลูกค้าของกลุ่มบริษัทจะเป็นรายย่อยทั่วไป จึงไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าสูงเป็นลูกค้ารายใหญ่



### 31. ลำดับชั้นของมูลค้ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่เปิดเผยมูลค้ายุติธรรมโดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค้ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย:ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค้ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	709	-	709

(หน่วย:ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค้ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	484	-	484

### 32. เครื่องมือทางการเงิน

#### 32.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการเงินในด้านต่าง ๆ ซึ่งรวมถึง ความเสี่ยงด้านเครดิต ความเสี่ยงด้านตลาด (ซึ่งประกอบด้วย ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนและความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย) และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง นโยบายการบริหารความเสี่ยงโดยรวมของกลุ่มบริษัท มุ่งเน้นการบริหารความเสี่ยงจากความผันผวนจากตลาดการเงินที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ โดยให้มีผลกระทบด้านลบต่อผลการดำเนินงานทางการเงินน้อยที่สุด กลุ่มบริษัทใช้ตราสารอนุพันธ์ประเภทต่าง ๆ ในการป้องกันความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ดังนี้

#### ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน และเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้ กลุ่มบริษัทได้มีนโยบายป้องกันความเสี่ยงนี้โดยการพิจารณาการให้สินเชื่อกับลูกค้า กำหนดระยะเวลาการให้สินเชื่อและมีการติดตามลูกหนี้ที่มีการค้างชำระ มูลค่ายุติธรรมของลูกหนี้ซึ่งแสดงไว้ในงบแสดงฐานะการเงิน คือ ยอดสุทธิของลูกหนี้หลังจากหักค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิต อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทคาดว่าจะไม่ได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ เนื่องจากธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท จะไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับผู้ซื้อจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด

## ความเสี่ยงด้านตลาด

### ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากรายการทรัพย์สินและหนี้สินทางการเงินคงเหลือในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 เป็นสกุลเงินบาท

### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืมระยะสั้น เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกลุ่มบริษัทจึงอยู่ในระดับต่ำ ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยและวันครบกำหนดได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญ สามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม					อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	31 ธันวาคม 2566					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	100	-	562	3	665	0.15 – 2.20
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	1	1	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	16	-	-	-	16	8.00
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	-	-	4	-	4	0.50
	116	-	566	4	686	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น						
จากสถาบันการเงิน	-	-	5	-	5	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	169	169	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	694	-	694	4.00 – 7.05
หุ้นกู้	481	224	-	-	705	7.72 - 7.88
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1	1	-	-	2	3.88 - 5.65
	482	225	699	169	1,575	

(หน่วย:ล้านบาท)

## งบการเงินเฉพาะกิจการ

2566

## สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

## หนี้สินทางการเงิน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

หุ้นกู้

(หน่วย:ล้านบาท)

## งบการเงินรวม

2565

## สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

## หนี้สินทางการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น

จากสถาบันการเงิน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

หุ้นกู้

หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย:ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2565					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	254	1	255	0.25-0.30
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	1	1	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	-	-	4	8.00
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	-	-	-	-	-	-
	4	-	254	2	260	
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	46	46	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	101	-	-	-	101	5.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	340	-	340	3.88 - 4.38
หุ้นกู้	-	477	-	-	477	7.88
	101	477	340	46	964	

### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทต้องการสภาพคล่องเพื่อให้สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันทางการค้าของแต่ละบริษัท ซึ่งกลุ่มบริษัทมีความรับผิดชอบในการรักษาระดับเงินสดและการพิจารณาเพิ่มวงเงินเครดิตทั้งในส่วนภายในของกลุ่มบริษัทและกับสถาบันการเงินอื่นเพื่อให้เพียงพอต่อสภาพคล่องที่ต้องการ โดยต้องอยู่ภายใต้แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทประเมินความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการทำการบริหารสภาพคล่องอย่างต่อเนื่องและรักษาระดับของเงินสด เงินฝากธนาคาร วงเงินสินเชื่อแบบผูกพันที่ยังไม่ได้ใช้ และวงเงินสินเชื่อแบบไม่ผูกพันจากธนาคารต่าง ๆ เพื่อให้เพียงพอต่อสภาพคล่องที่ต้องการ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย:ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	2566			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	5	-	-	5
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	169	-	-	169
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	694	-	694
หุ้นกู้	481	224	-	705
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1	1	-	2
<b>รวม</b>	<b>656</b>	<b>919</b>	<b>-</b>	<b>1,575</b>



	(หน่วย:ล้านบาท)			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2566			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	121	-	-	121
หุ้นกู้	481	224	-	705
รวม	602	224	-	826

	(หน่วย:ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม			
	2565			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	262	-	-	262
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	58	-	-	58
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	554	-	554
หุ้นกู้	-	477	-	477
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2	1	-	3
รวม	322	1,032	-	1,354

	(หน่วย:ล้านบาท)			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2565			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	46	-	-	46
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	101	-	-	101
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	340	-	340
หุ้นกู้	-	477	-	477
รวม	147	817	-	964

### 32.2 การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราตลาดและเงินกู้ยืมสกุลเงินบาทที่มีอัตราดอกเบี้ยขึ้นลงตามอัตราตลาด ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินดังกล่าวใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ยกเว้นหนี้สินทางการเงินดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2566		2565	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หนี้สินทางการเงิน				
หุ้นกู้	705	709	477	484

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังต่อไปนี้

- สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ เจ้าหนี้ แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- เงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- หุ้นกู้แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาดของสมาคมตราสารหนี้ไทย

### 33. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

#### 33.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการ

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สัญญาก่อสร้างโครงการต่าง ๆ	509.04	279.45	304.76	232.24
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต	1,066.36	655.65	-	-

#### 33.2 ภาระผูกพันอื่น

กลุ่มบริษัท มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการ คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 11.89 ล้านบาท (ปี 2565 จำนวน 8.46 ล้านบาท)

บริษัทฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการ คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 3.23 ล้านบาท (ปี 2565 จำนวน 1.63 ล้านบาท)

### 33.3 การค้าประกัน

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 191.73 ล้านบาท (ปี 2565 จำนวน 132.7 ล้านบาท)

บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 98.15 ล้านบาท (ปี 2565 จำนวน 94.53 ล้านบาท)

### 34. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสม และการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำรงธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
อัตราหนี้สินต่อทุน	1.44	1.78	1.17	1.77

### 35. การจัดประเภทบัญชีใหม่

กลุ่มบริษัท ได้มีการจัดประเภทบางรายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในงวดปัจจุบัน สรุปได้ดังนี้

(หน่วย:บาท)

	ก่อนจัดประเภท	รายการ	หลังจัดประเภท
	รายการ	จัดประเภทใหม่	รายการ
ต้นทุนขาย	437,725,108	8,146,047	445,871,155
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	62,139,473	(8,146,047)	53,993,426

### 36. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ให้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2566 โดยกำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น จำนวน 1,209 ล้านหุ้น ในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท เป็นจำนวนเงิน 60.45 ล้านบาท

### 37. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567



04

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

## การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทฯ ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีแล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัทฯ ขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทฯ ขอรับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยแล้ว

(2) บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) บริษัทฯ ได้จัดให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และบริษัทฯ ได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีข้อบกพร่องที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ในการนี้เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทฯ ได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทฯ ได้มอบหมายให้นายศุภโชค ปัญจทรัพย์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายศุภโชค ปัญจทรัพย์ กำกับไว้ บริษัทฯ จะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทฯ ได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

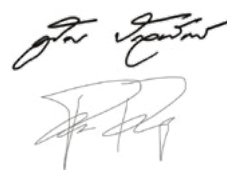
ชื่อ – นามสกุล

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

นายศุภโชค ปัญจทรัพย์

กรรมการ  
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



นายโชติกร ปัญจทรัพย์

กรรมการ  
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ผู้รับมอบอำนาจ

ชื่อ – นามสกุล

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

นายศุภโชค ปัญจทรัพย์

กรรมการ  
ประธานกรรมการบริหาร  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร





A warm, intimate photograph of a woman and a young girl sleeping together in a tent. The woman is on the left, her head resting on her hand, eyes closed. The girl is on the right, also sleeping with her head on her hand. They are both wearing dark clothing. The tent is illuminated by warm, golden string lights, creating a cozy atmosphere. The background is dark, with the tent's interior visible.

05

---

เอกสารแนบ

# 1.1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ

รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต

อายุ 81 ปี

ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ

วันที่แต่งตั้ง : 24 มีนาคม 2565

สัดส่วนการถือหุ้น	1 ม.ค. 2566 (หุ้น / %)	31 ธ.ค. 2566 (หุ้น / %)	เปลี่ยนแปลง เพิ่ม/(ลด) (หุ้น / %)
ผู้บริหาร	230,000 / 0.02	230,000 / 0.02	- ไม่มี -
คู่สมรส / ผู้ที่อยู่กินฉันสามีภรรยา	- ไม่มี -	- ไม่มี -	- ไม่มี -
บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- ไม่มี -	- ไม่มี -	- ไม่มี -

## คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท – Master of Architecture (M.Arch.), Kansas State University  
– Master of Regional Planning, Institute of Social Studies, The Netherlands.
- ปริญญาตรี – สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ประกาศนียบัตร – Certificate in Developing Planning, University College, London.

## การอบรมหลักสูตรกรรมการที่จัดโดย IOD :

- Role of the Nomination and Governance Committee (RNG) 1/2011
- Director Certification Program (DCP) 150/2011
- Role of the Compensation Committee (RCC) 8/2009
- Role of the Chairman Program (RCP) 17/2007
- Audit Committee Program (ACP) 10/2005
- Director Accreditation Program (DAP) 8/2004

## การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนอื่น :

1 แห่ง

1. ประธานกรรมการ บริษัท วรลักษณ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)  
ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

## การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน :

- ไม่มี -

## ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

- ไม่มี -

**ประสบการณ์ทำงาน :**

2565 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน)
2555 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ บริษัท วรลักษณ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2545 – ปัจจุบัน	อาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
2535 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท โรงเรียนอนุบาลกับแก้ว-โฮริ และเนอสเซอรี่ จำกัด
2548 – 2560	กรรมการอิสระ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)
2547 – 2548	กรรมการอิสระ บริษัทเงินทุน เกียรตินาคิน จำกัด
2546 – 2557	ประธานกรรมการ บริษัท รสา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2546 – 2559	กรรมการ บริษัท กรุงเทพธนาคม จำกัด
2535 – 2560	กรรมการ บริษัท ดี เอราวัณ กรุป จำกัด (มหาชน)

**วาระการดำรงตำแหน่ง : รวม 2 ปี**

24 มีนาคม 2565 – ปัจจุบัน

**ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา : – ไม่มี –**

## นายวัลลภ ศรีไพศาล อายุ 51 ปี

ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ

**วันที่แต่งตั้ง : 27 เมษายน 2561**

สัดส่วนการถือหุ้น	1 ม.ค. 2566 (หุ้น / %)	31 ธ.ค. 2566 (หุ้น / %)	เปลี่ยนแปลง เพิ่ม/(ลด) (หุ้น / %)
ผู้บริหาร	- ไม่มี -	- ไม่มี -	- ไม่มี -
คู่สมรส / ผู้ที่อยู่กินฉันสามีภรรยา	- ไม่มี -	- ไม่มี -	- ไม่มี -
บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- ไม่มี -	- ไม่มี -	- ไม่มี -

### คุณวุฒิทางการศึกษา:

#### ปริญญาโท

- นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยอินดีแอนา บลูมมิงตัน รัฐอินดีแอนา ประเทศสหรัฐอเมริกา
- นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัย เคส เวสเทิร์น รีเสิร์ฟ รัฐโอไฮโอ ประเทศสหรัฐอเมริกา

#### ปริญญาตรี

#### ประกาศนียบัตร

- นิติศาสตรบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับสอง) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา

### การอบรมหลักสูตรกรรมการที่จัดโดย IOD :

- Advanced Audit Committee Program (AACP) 34/2019
- Director Accreditation Program (DAP) 163/2019

### การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนอื่น :

- ไม่มี -

### การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน :

3 แห่ง

- |  |  |
|--|--|
| 1. ทนายความ/พาร์ตเนอร์ บริษัท อาร์แอล เคาน์เซล จำกัด | ประเภทธุรกิจ : กิจกรรมทางกฎหมาย                              |
| 2. กรรมการ บริษัท ภาวิน อีอาร์ต จำกัด                | ประเภทธุรกิจ : กิจกรรมทางกฎหมาย                              |
| 3. กรรมการ บริษัท ต้าหยวนซัน จำกัด                   | ประเภทธุรกิจ : ประกอบกิจการร้านขายปลีกเสื้อผ้าเครื่องแต่งกาย |

### ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

- ไม่มี -

**ประสบการณ์ทำงาน :**

2564 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน)
2552 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ภาวิณ อีอาร์ต จำกัด
2552 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ต้าหยวนซัน จำกัด
2549 - ปัจจุบัน	ทนายความ/พาร์ตเนอร์ บริษัท อาร์แอล เคาน์เซล จำกัด
2563 - 2564	กรรมการ บริษัท สเปคอินเตอร์ จำกัด
2563 - 2564	กรรมการ บริษัท อีอาร์ตเทเลออร์ นิยะ จำกัด

**วาระการดำรงตำแหน่ง : รวม 5 ปี**

27 เมษายน 2561 - 27 เมษายน 2564

27 เมษายน 2564 - ปัจจุบัน

**ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา : - ไม่มี -**



นางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์

อายุ 45 ปี

กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ

วันที่แต่งตั้ง : 22 ตุลาคม 2561

สัดส่วนการถือหุ้น	1 ม.ค. 2566 (หุ้น / %)	31 ธ.ค. 2566 (หุ้น / %)	เปลี่ยนแปลง เพิ่ม/(ลด) (หุ้น / %)
ผู้บริหาร	- ไม่มี -	- ไม่มี -	- ไม่มี -
คู่สมรส / ผู้ที่ยู่กินฉันสามีภรรยา	- ไม่มี -	- ไม่มี -	- ไม่มี -
บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- ไม่มี -	- ไม่มี -	- ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา :

**ปริญญาโท** - ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
- บัณฑิตมหาบัณฑิตมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

**ปริญญาตรี** - บริหารธุรกิจบัณฑิต เกียรตินิยมอันดับ 1 สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยบูรพา

การอบรมหลักสูตรกรรมการที่จัดโดย IOD :

- Advanced Audit Committee Program (AACP) 34/2019
- Director Accreditation Program (DAP) 163/2019

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนอื่น :

- ไม่มี -

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน :

2 แห่ง

- กรรมการ บริษัท พราวด์ อิน โปร จำกัด  
ประเภทธุรกิจ : เกี่ยวกับบัญชี การทำบัญชี และการตรวจสอบบัญชี การให้คำปรึกษาด้านภาษี
- กรรมการ บริษัท รัสเซล เบดฟอร์ด แบงค็อก แอดไวเซอร์ จำกัด  
ประเภทธุรกิจ : ประกอบกิจการพัฒนา ให้คำปรึกษา ตรวจสอบ และบริการอื่น ที่เกี่ยวข้องกัระบบคอมพิวเตอร์ และระบบสารสนเทศ

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

- ไม่มี -

**ประสบการณ์ทำงาน :**

2564 - ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ บริษัท แอสเซท โฟว กรู๊ป จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ บริษัท แอสเซท โฟว กรู๊ป จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พราวด์ อิน โพร จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท รัสเซล เบดฟอร์ด แบงค็อก แอดไวเซอร์ จำกัด
2558 - 2561	ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบบัญชี บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด
2557 - 2558	หัวหน้าทีมตรวจสอบ Grant Thornton UK LLP

**วาระการดำรงตำแหน่ง : รวม 5 ปี**

22 ตุลาคม 2561 - 1 มิถุนายน 2563  
1 มิถุนายน 2563 - ปัจจุบัน

**ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา : - ไม่มี -**

## นายภูริพัฒน์ ชุ่มธรรม อายุ 42 ปี

กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ

**วันที่แต่งตั้ง : 15 พฤษภาคม 2564**

สัดส่วนการถือหุ้น	1 ม.ค. 2566 (หุ้น / %)	31 ธ.ค. 2566 (หุ้น / %)	เปลี่ยนแปลง เพิ่ม/(ลด) (หุ้น / %)
ผู้บริหาร	- ไม่มี -	- ไม่มี -	- ไม่มี -
คู่สมรส / ผู้ที่อยู่กินฉันสามีภรรยา	- ไม่มี -	- ไม่มี -	- ไม่มี -
บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- ไม่มี -	- ไม่มี -	- ไม่มี -

### คุณวุฒิทางการศึกษา :

**ปริญญาโท** - นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

**ปริญญาตรี** - นิติศาสตรบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับสอง) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**ประกาศนียบัตร** - เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา

### การอบรมหลักสูตรกรรมการที่จัดโดย IOD :

- Company Secretary Program (CSP) 90/2018
- Company Reporting Program (CRP) 24/2019
- Advanced Audit Committee Program (AACP) 34/2019
- Director Accreditation Program (DAP) 163/2019

### การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนอื่น :

1 แห่ง

1. เลขานุการบริษัท และผู้อำนวยการสายงานสนับสนุน บริษัท สยามเทคนิคคอนกรีต จำกัด (มหาชน)  
ประเภทธุรกิจ : ผู้ผลิต และจำหน่ายผลิตภัณฑ์คอนกรีตอัดแรง

### การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน :

- ไม่มี -

### ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

- ไม่มี -

**ประสบการณ์ทำงาน :**

- 2564 - ปัจจุบัน      กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ  
                                 บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- 2561 - ปัจจุบัน      กรรมการอิสระ  
                                 บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- 2561 - ปัจจุบัน      เลขานุการบริษัท  
                                 บริษัท สยามเทคนิคคอนกรีต จำกัด (มหาชน)
- 2560 - ปัจจุบัน      ผู้อำนวยการสายงานสนับสนุน  
                                 บริษัท สยามเทคนิคคอนกรีต จำกัด (มหาชน)
- 2557 - 2559          ผู้จัดการฝ่ายกฎหมาย  
                                 บริษัท สระบุรีเทคนิคคอนกรีต จำกัด

**วาระการดำรงตำแหน่ง : รวม 2 ปี**

15 พฤษภาคม 2564 - ปัจจุบัน

**ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา : - ไม่มี -**

## นายโชติกร ปัญจทรัพย์

อายุ 44 ปี

กรรมการ / กรรมการบริหาร

วันที่แต่งตั้ง : 13 พฤษภาคม 2565

สัดส่วนการถือหุ้น	1 ม.ค. 2566 (หุ้น / %)	31 ธ.ค. 2566 (หุ้น / %)	เปลี่ยนแปลง เพิ่ม/(ลด) (หุ้น / %)
ผู้บริหาร	60,500,000 / 5.00	60,500,000 / 5.00	- ไม่มี -
คู่สมรส / ผู้ที่อยู่กินฉันสามีภรรยา	- ไม่มี -	- ไม่มี -	- ไม่มี -
บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- ไม่มี -	- ไม่มี -	- ไม่มี -

### คุณวุฒิทางการศึกษา :

**ปริญญาโท** – Master of Business Administration London International College 2006

**ปริญญาตรี** – ศิลปศาสตรบัณฑิต (รัฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยรามคำแหง  
– Bachelor of Arts in Business Administration University of Glamorgan,  
London International College 2003

### การอบรมหลักสูตรกรรมการที่จัดโดย IOD :

– Director Accreditation Program (DAP) 2022

### การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนอื่น :

- ไม่มี -

### การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน :

3 แห่ง

1. กรรมการ บริษัท พีตเดมี่ จำกัด

ประกอบธุรกิจ : การจัดพิมพ์จำหน่ายหรือเผยแพร่งานอื่นๆ ผ่านทางออนไลน์

2. กรรมการ บริษัท เจทีแอนด์พี โฮลดิ้ง จำกัด

ประกอบธุรกิจ : ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทุกชนิด

3. กรรมการ บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ประกอบธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

### ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

พี่ชายของนายศุภโชค ปัญจทรัพย์

กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO)



**ประสบการณ์ทำงาน :**

2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการบริหาร บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ฟิตเดมี จำกัด
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เจทีแอนด์พี โฮลดิ้ง จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์ ผู้บัญชาการนายตำรวจราชสำนักประจำ พล.ต.ท.ศตวรรษ หิรัญบุรณะ สอนจิตรลดา แขวงดุสิต เขตดุสิต กรุงเทพฯ
2560 - 2562	ที่ปรึกษาคณะกรรมการขับเคลื่อนงานป้องกันปราบปรามอาชญากรรม สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
2557 - 2559	กรรมการบริหาร บริษัท อดามัสเรียลเอสเตท จำกัด
2547 - 2557	กรรมการ บริษัท พารากอนแลนด์ จำกัด

**วาระการดำรงตำแหน่ง : รวม 1 ปี**

13 พฤษภาคม 2565 - ปัจจุบัน

**ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา : - ไม่มี -**

**นายศุภโชค ปัญจกรทรัพย์****อายุ 42 ปี**

กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO)

**วันที่แต่งตั้ง : 27 เมษายน 2561**

สัดส่วนการถือหุ้น	1 ม.ค. 2566 (หุ้น / %)	31 ธ.ค. 2566 (หุ้น / %)	เปลี่ยนแปลง เพิ่ม/(ลด) (หุ้น / %)
ผู้บริหาร	498,871,155 / 41.25	480,871,155 / 39.76	18,000,000 / 1.49
คู่สมรส / ผู้ที่ยู่กันฉันสามีภรรยา	50,934,367 / 4.21	50,934,367 / 4.21	- ไม่มี -
บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- ไม่มี -	- ไม่มี -	- ไม่มี -

**คุณวุฒิทางการศึกษา :****ปริญญาโท** – สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (MRE 6)**ปริญญาตรี** – สาขาการตลาด คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ (ABAC)**การอบรมหลักสูตรกรรมการที่จัดโดย IOD :**

– Director Accreditation Program (DAP) 163/2019

**การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนอื่น :**

– ไม่มี –

**การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน :**

4 แห่ง

- |  |  |
|--|--|
| 1. กรรมการ บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด             | ประกอบธุรกิจ: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์                     |
| 2. กรรมการ บริษัท รขยายเรียลเอสเตท จำกัด                 | ประกอบธุรกิจ: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์                     |
| 3. ประธานกรรมการ บริษัท แอสเซท โฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | ประกอบธุรกิจ: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์                     |
| 4. กรรมการ บริษัท เอโฟว์ ดีไซน์ จำกัด                    | ประกอบธุรกิจ: รับเหมาก่อสร้าง<br>ออกแบบ และตกแต่งภายใน |

**ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :**น้องชายของนายโชติกร ปัญจกรทรัพย์  
กรรมการ / กรรมการบริหาร

**ประสบการณ์ทำงาน :**

2566 - ปัจจุบัน	กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
2566 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2566 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เอไฟว์ ดีไซน์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	อุปนายกฯ และกรรมการบริหารสมาคมฯ สมาคมอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย (TREA)
2561 - 2566	กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการผู้จัดการ บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
2561 - 2561	กรรมการ บริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด
2556 - 2566	ประธานกรรมการ / กรรมการผู้จัดการ บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

**วาระการดำรงตำแหน่ง : รวม 5 ปี**

27 เมษายน 2561 - 28 เมษายน 2565

28 เมษายน 2565 - ปัจจุบัน

**ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา : - ไม่มี -**

## 1.2 รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท

**นางสาวณิชาอรณี ตรีทิพย์รัตน์**

**อายุ 32 ปี**

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชีและการเงิน

**วันที่แต่งตั้ง : 24 มีนาคม 2565**

สัดส่วนการถือหุ้น	1 ม.ค. 2566 (หุ้น / %)	31 ธ.ค. 2566 (หุ้น / %)	เปลี่ยนแปลง เพิ่ม/(ลด) (หุ้น / %)
ผู้บริหาร	- ไม่มี -	- ไม่มี -	- ไม่มี -
คู่สมรส / ผู้ที่อยู่กินฉันสามีภรรยา	- ไม่มี -	- ไม่มี -	- ไม่มี -
บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- ไม่มี -	- ไม่มี -	- ไม่มี -

### คุณวุฒิทางการศึกษา :

**ปริญญาโท** - บัณฑิตมหาบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**ปริญญาตรี** - บัณฑิตบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**อื่นๆ**

- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต CPA
- นักบัญชีวิชาชีพอาเซียน ASEAN CPA
- สมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี CPD

**การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนอื่น :** - ไม่มี -

**การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน :** - ไม่มี -

**ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :** - ไม่มี -

**ประสบการณ์ทำงาน :**

2566 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน)
2566 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2565 - 2566	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน (CFO) บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน)
2564 - 2565	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน)
2562 - 2564	ผู้จัดการสายงานสอบบัญชี บริษัท ไพริชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์์ เอบีเอเอส จำกัด
2559 - 2562	ผู้ช่วยผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัท ไพริชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์์ เอบีเอเอส จำกัด
2557 - 2559	ผู้ช่วยผู้ตรวจสอบบัญชี บริษัท ไพริชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์์ เอบีเอเอส จำกัด

**ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา :** - ไม่มี -



**นางสาวชมพูนุท สุวรรณ****อายุ 36 ปี**

ผู้ช่วยเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชีและการเงิน

**วันที่แต่งตั้ง : 24 มีนาคม 2565**

สัดส่วนการถือหุ้น	1 ม.ค. 2566 (หุ้น / %)	31 ธ.ค. 2566 (หุ้น / %)	เปลี่ยนแปลง เพิ่ม/(ลด) (หุ้น / %)
ผู้บริหาร	479,800 / 0.04	479,800 / 0.04	- ไม่มี -
คู่สมรส / ผู้ที่อยู่กินฉันสามีภรรยา	- ไม่มี -	- ไม่มี -	- ไม่มี -
บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- ไม่มี -	- ไม่มี -	- ไม่มี -

**คุณวุฒิทางการศึกษา :****ปริญญาตรี** – บัญชีบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ (ABAC)**อื่นๆ**

- สมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี CPD
- CFO'S Orientation Course for New IPOs

**การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนอื่น :**

- ไม่มี -

**การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน :**

- ไม่มี -

**ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :**

- ไม่มี -

**ประสบการณ์ทำงาน :**

- 2566 – ปัจจุบัน ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- 2566 – ปัจจุบัน ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท แอสเซท โฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- 2565 – 2566 ผู้ช่วยรองกรรมการผู้จัดการสายงานบัญชีและการเงิน บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- 2562 – ปัจจุบัน ผู้อำนวยการสายงานบัญชีและการเงิน บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด
- 2561 – 2565 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชี บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- 2561 – ปัจจุบัน ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชี บริษัท แอสเซท โฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- 2558 – 2561 ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด
- 2553 – 2558 ผู้ช่วยผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัท แกรนด์ รอนตัน จำกัด

**ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา :** - ไม่มี -

**นางสาวนภณีย์ สุขศรีงาม**      **อายุ 32 ปี**  
 ผู้จัดการฝ่ายบัญชี

**วันที่แต่งตั้ง : 12 พฤษภาคม 2566**

สัดส่วนการถือหุ้น	1 ม.ค. 2566 (หุ้น / %)	31 ธ.ค. 2566 (หุ้น / %)	เปลี่ยนแปลง เพิ่ม/ลด (หุ้น / %)
ผู้บริหาร	- ไม่มี -	- ไม่มี -	- ไม่มี -
คู่สมรส / ผู้ที่อยู่กินกันฉันสามีภรรยา	- ไม่มี -	- ไม่มี -	- ไม่มี -
บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- ไม่มี -	- ไม่มี -	- ไม่มี -

**คุณวุฒิทางการศึกษา :**

**ปริญญาตรี** - บัญชีบัณฑิต สาขาวิชาการบัญชี มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต

**การอบรม :**

สามารถดูเพิ่มเติมได้ที่ “7.7 นโยบายพัฒนาพนักงาน” หน้า 123-133

**การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนอื่น :** - ไม่มี -

**การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน :** - ไม่มี -

**ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :** - ไม่มี -

**ประสบการณ์ทำงาน :**

2566 - ปัจจุบัน      ผู้จัดการฝ่ายบัญชี  
 บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

2566 - ปัจจุบัน      ผู้จัดการฝ่ายบัญชี  
 บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

2565 - 2566      ผู้จัดการบัญชี  
 บริษัท ธีเลชั่นซีพี รีพับบลิก จำกัด

2564 - 2565      ผู้ช่วยผู้จัดการบัญชี  
 บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2562 - 2563      ผู้ช่วยผู้จัดการบัญชี  
 บริษัท บางกอกเอวิเอชั่นเซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

2557 - 2561      ผู้ช่วยผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส  
 บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส โซยยศ สอบบัญชี จำกัด

**ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา :** - ไม่มี -

**นางสาวศศิประภา แสงฉาย อายุ 42 ปี**

เลขานุการบริษัท / เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

**วันที่แต่งตั้ง : 13 พฤศจิกายน 2566**

สัดส่วนการถือหุ้น	1 ม.ค. 2566 (หุ้น / %)	31 ธ.ค. 2566 (หุ้น / %)	เปลี่ยนแปลง เพิ่ม/(ลด) (หุ้น / %)
ผู้บริหาร	- ไม่มี -	- ไม่มี -	- ไม่มี -
คู่สมรส / ผู้ที่เกี่ยวข้องอันสืบมา	- ไม่มี -	- ไม่มี -	- ไม่มี -
บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- ไม่มี -	- ไม่มี -	- ไม่มี -

**คุณวุฒิทางการศึกษา :**

**ปริญญาโท**

- วท.ม. สาขาการจัดการเทคโนโลยีอุตสาหกรรมเกษตร คณะอุตสาหกรรมเกษตร มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

**ปริญญาตรี**

- วท.บ. สาขาวิศวกรรมกระบวนการอาหาร) คณะอุตสาหกรรมเกษตร มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

**การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนอื่น :**

- ไม่มี -

**การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน :**

- ไม่มี -

**ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :**

- ไม่มี -

**ประสบการณ์ทำงาน :**

- 2566 - ปัจจุบัน : เลขานุการบริษัท  
เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ / เลขานุการคณะกรรมการบริหาร  
บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- 2566 - ปัจจุบัน : เลขานุการบริษัท  
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- 2563 - 2566 : เลขานุการบริษัท / Compliance /  
เลขานุการคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน /  
เลขานุการคณะกรรมการบริหาร  
บริษัท ไทย เอ็น ดี ที จำกัด (มหาชน)
- 2555 - 2563 : เลขานุการบริษัท / Compliance  
เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ /  
เลขานุการคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน /  
เลขานุการคณะกรรมการบริหาร  
บริษัท ไทย เอ็น ดี ที จำกัด (มหาชน)
- 2555 - 2563 : Senior Supervisor Administration /  
เลขานุการบริหาร / Auditor of Internal Quality Audit  
บริษัท เอเชีย แปซิฟิค (ปท) จำกัด ในเครือบริษัท แพ็คฟู้ด จำกัด (มหาชน)
- 2547 - 2552 : Production Supervisor / Auditor of Internal Quality Audit  
บริษัท เอเชีย แปซิฟิค (ปท) จำกัด ในเครือบริษัท แพ็คฟู้ด จำกัด (มหาชน)

**ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา : - ไม่มี -**

## เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

ข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

1. รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมที่ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องหลายบริษัท

รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร	บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	บริษัทย่อย			บริษัทร่วม
		บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอป เมนต์ จำกัด	บริษัท รชยา เรียลเอสเตท จำกัด	บริษัท เอโฟว์ ทีโซน์ จำกัด	บริษัท ต้นสนดี เวลลอปเมนต์ จำกัด
1. รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต	X				
2. นายศุภโชค ปัญจทรัพย์	//	X, //	//	X, /, //	//
3. นายยงเกียรติ ศิริวัณนากร			//		//
4. นายวัลลภ ศรีไพศาล	/				
5. นายภูริพัฒน์ ชุ่มธรรม	/				
6. นางสาวศันสนีย์ พูลสวัสดิ์	/				
7. นายโชติกร ปัญจทรัพย์	/, //	//			
8. นายจตุรงค์ ธนะปุระ	//	//	X, //	/	

หมายเหตุ:

X = ประธานกรรมการบริษัท / = กรรมการ // = กรรมการบริหาร

### 2. ข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการบริษัทย่อย

	ชื่อบริษัท	ชื่อบริษัทย่อย		
ชื่อกรรมการ		AFD	RCY	A5D
1. นายศุภโชค ปัญจทรัพย์		/,CEO	/	/,CEO
2. นายโชติกร ปัญจทรัพย์		/	-	
3. นายจตุรงค์ ธนะปุระ		/	/,CEO	

/=กรรมการ CEO=ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

3. ประวัติการถูกลงโทษของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุม เนื่องจากการกระทำความผิดตาม พรบ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 หรือ พรบ.สัญญาซื้อขายล่วงหน้า พ.ศ. 2546

- ไม่มี -



## เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance)

### ผู้ควบคุมและกำกับดูแลฝ่ายตรวจสอบภายใน

สำหรับไตรมาสที่ 1/2566 และ ไตรมาสที่ 2/2566 เป็นความรับผิดชอบของนางสาวยาวลักษณ์ ศรีรัมย์รื่น ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และมีเวลาการทำงานที่เพียงพอให้กับบริษัทฯ และบริษัทย่อย สามารถควบคุมคุณภาพและประสิทธิภาพในทุกกระบวนการทำงานได้ทันเวลา รวมถึงสามารถพัฒนาตนเองและเติบโตไปพร้อมกับองค์กรได้

ชื่อ-สกุล	นางสาวยาวลักษณ์ ศรีรัมย์รื่น	
ตำแหน่ง	ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน	
ประวัติการทำงาน	กุมภาพันธ์ 2565 – มิถุนายน 2566 2560 - 2565	ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน บริษัท แอสเซท ไฟว์ จำกัด (มหาชน) ผู้ตรวจสอบภายในอาวุโส 3 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
	2558 - 2560	ผู้ตรวจสอบภายใน บริษัท เดอะแพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
	2556 - 2558	ผู้ตรวจสอบภายใน บริษัท แอคเคาน์ติ้ง โซลูชั่น จำกัด
การอบรม	<ul style="list-style-type: none"><li>• Certified Professional Internal Audit of Thailand (CPIAT รุ่น 46)</li><li>• 10 ประเด็นสำคัญเกี่ยวกับ PDPA ตาม ISO/IEC 27701, ISACA และ IAPP</li><li>• Value-added Business Controls, The Right way to Manage Risk Auditing</li><li>• Audit Program Development</li><li>• การควบคุมภายในและการประเมินการควบคุมภายใน</li></ul>	

## ผู้ควบคุมและกำกับดูแลฝ่ายตรวจสอบภายใน (ต่อ)

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 7/2566 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและมีมติอนุมัติแต่งตั้งให้บริษัท ธีอันต้า มัลติพลัส (ไทยแลนด์) จำกัด โดยนายสุพล ฤพลวิชัยจิต ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์ และมีความรู้ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายใน เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ในไตรมาสที่ 3/2566 และ ไตรมาสที่ 4/2566

### ชื่อ-สกุล

นายสุพล ฤพลวิชัยจิต  
บริษัท ธีอันต้า มัลติพลัส (ไทยแลนด์) จำกัด

### ตำแหน่ง

ผู้ตรวจสอบภายใน

### ประวัติการทำงาน

2556 – ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท ธีอันต้า มัลติพลัส (ไทยแลนด์) จำกัด/ธุรกิจให้บริการตรวจสอบ

### ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต แห่งประเทศไทย เลขทะเบียน 3941

บัญชี, ตรวจสอบ ภายในและที่ปรึกษา  
2555 – 2556 กรรมการบริหาร บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย  
สอบบัญชี จำกัด/ธุรกิจรับสอบบัญชีและบริการ  
ด้านบัญชี  
2542 – 2554 กรรมการบริหาร บริษัท สำนักงานสอบบัญชี  
เอส. ที. แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด/ธุรกิจให้  
บริการตรวจสอบบัญชีและวางระบบบัญชี

### การอบรม

สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย

- หลักสูตร การประเมินผลกระทบด้านความเป็นส่วนตัว (PIA/DPIA)
- การจัดการการเปลี่ยนแปลง (Change management)
- Business Continuity
- Ethics Audit

สภาวิชาชีพบัญชี

- Data Analytics for Internal Auditor
- ภาพรวมมาตรฐานการรายงานทางการเงินรุ่นที่ 1/66
- Cyber Forensics
- Financial Fraud
- สรุปหลักการบัญชีด้านสินทรัพย์สำหรับ NPAEs รุ่นที่ 1/66
- สร้างความเข้าใจเกี่ยวกับประเด็นในทางปฏิบัติเรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และต้นทุนการกู้ยืม รุ่นที่ 1/66

### หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

บริษัทฯ ยังไม่ได้จัดตั้งหน่วยงานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance) แต่ได้มอบหมายให้เลขานุการบริษัทรับผิดชอบในการกำกับ ดูแล และรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัท โดยมีเลขานุการบริษัทเป็นผู้นำหน้าที่ในการกำกับดูแลให้บริษัทฯ คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือ ข้อกฎหมาย และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของทั้งสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด

## เอกสารแนบ 4

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและ  
รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

### ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

สามารถดูได้ที่หัวข้อ ทรัพย์สินของบริษัทฯ ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หน้า 109-110

### รายการประเมินราคาทรัพย์สิน

- ไม่มี -

## เอกสารแนบ 5

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการจรรยาบรรณธุรกิจ  
นโยบายและมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันและกฎบัตรต่างๆ

### นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

<https://investor.assetfive.co.th/storage/document/cg/cg-policy-th.pdf>

### จรรยาบรรณธุรกิจ

<https://investor.assetfive.co.th/storage/document/cg/code-of-conduct-th.pdf>

### นโยบายและมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชัน

<https://investor.assetfive.co.th/storage/document/cg/anti-corruption-policy-th.pdf>

### กฎบัตรคณะกรรมการ

#### \* กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท

<https://investor.assetfive.co.th/storage/document/cg/board-of-director-charter-th.pdf>

#### \* กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ

<https://investor.assetfive.co.th/storage/document/cg/audit-committee-charter-th.pdf>

#### \* กฎบัตรคณะกรรมการบริหาร

<https://investor.assetfive.co.th/storage/document/cg/executive-committee-charter-th.pdf>

#### \* กฎบัตรฝ่ายตรวจสอบภายใน

<https://investor.assetfive.co.th/storage/document/cg/internal-audit-charter-th.pdf>

# เอกสารแนบ 6

## รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

### เรียน ผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบ (“คณะกรรมการฯ”) ของบริษัท แอสเซท โฟว กรู๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้รับแต่งตั้งตามมติคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน เป็นผู้ทรงคุณวุฒิด้านการเงิน การบัญชี กฎหมาย และการบริหารจัดการ โดยทุกท่านไม่ได้เป็นผู้บริหาร พนักงาน หรือที่ปรึกษาใดๆ ตลอดจนมีคุณสมบัติครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) กำหนด โดยปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทและปฏิบัติตามกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบอย่างเคร่งครัด ครบถ้วน ซึ่งคณะกรรมการฯ ประกอบด้วย นายวัลลภ ศรีไพศาล เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ นางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์ และนายภูริพัฒน์ ชุ่มธรรม เป็นกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการฯ ปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระ เที่ยงธรรม ด้วยความซื่อสัตย์และรอบคอบ สามารถอุทิศเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเพียงพอ ตามขอบเขตที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบที่ได้ทบทวนให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน และผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี โดยได้กำกับดูแลและมุ่งเน้นให้บริษัทฯ มีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีระบบการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมเพียงพอ รวมถึงมีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ตลอดจนมีการพัฒนาและปรับปรุงกระบวนการตรวจสอบให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง มีความเป็นกลางในการสรรหาและคัดเลือกบุคคลด้วยความโปร่งใส เพื่อเข้ารับการเสนอชื่อทำหน้าที่เป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ตลอดจนกำหนดนโยบายคำตอบแทนและผลประโยชน์อื่นๆ สำหรับกรรมการด้วยความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล กรณีที่วาระใดที่กรรมการอาจมีส่วนได้เสีย กรรมการท่านนั้นจะงดออกเสียงในวาระนั้นๆ รวมทั้งดูแลให้ผู้บริหารปฏิบัติหน้าที่ตามนโยบายของบริษัทฯ ด้วยความซื่อสัตย์และความรับผิดชอบ ทั้งนี้ คณะกรรมการฯ ได้รายงานผลการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทรับทราบทุกครั้ง

สำหรับปี 2566 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 8 ครั้ง การประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายในโดยไม่มีฝ่ายจัดการจำนวน 2 ครั้ง รวมทั้งสิ้น 10 ครั้ง ซึ่งกรรมการทุกท่านเข้าร่วมการประชุมครบทุกครั้ง

### ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ มีสาระสำคัญดังนี้

#### 1. ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ

คณะกรรมการฯ ได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2566 ในเรื่องความถูกต้องและความครบถ้วนของงบการเงิน การปรับปรุงรายการบัญชีที่สำคัญ ขอบเขตการสอบทานและตรวจสอบงบการเงิน ความอิสระของผู้สอบบัญชี เพื่อให้มั่นใจว่าการจัดทำงบการเงินเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ เป็นประโยชน์กับผู้ใช้งบการเงิน รวมถึงพิจารณาข้อสังเกตจากการสอบทานและตรวจสอบงบการเงินและติดตามการแก้ไขตามข้อเสนอแนะของผู้สอบบัญชีอย่างครบถ้วน ก่อนที่คณะกรรมการฯ จะให้ความเห็นชอบต้องงบการเงิน และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ

คณะกรรมการฯ มีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่า รายงานทางการเงินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ มีความเชื่อถือได้ โปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้ใช้งบการเงิน โดยผู้สอบบัญชีไม่มีข้อสังเกต

อันเป็นสาระสำคัญใดๆ



## 2. ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ

คณะกรรมการฯ ได้สอบทานประสิทธิภาพและความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน โดยปี 2566 ได้พิจารณาจากรายงานผลการตรวจสอบภายใน ซึ่งได้มีการติดตามผลการปฏิบัติตามข้อเสนอแนะในรายงานผลการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีอย่างต่อเนื่อง โดยแจ้งให้ฝ่ายจัดการรับทราบสาเหตุ พร้อมทั้งเสนอแนวทางในการป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น และให้ปฏิบัติตามข้อเสนอแนะเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดเหตุการณ์ซ้ำขึ้นอีก นอกจากนี้ ยังมีการประเมินตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ซึ่งฝ่ายจัดการจัดทำเอกสารหลักฐานของกิจกรรมการควบคุมภายในประกอบไว้แล้ว

คณะกรรมการฯ ได้มีมติอนุมัติแผนงานตรวจสอบภายในประจำปี 2566 ซึ่งได้จัดทำขึ้นตามทิศทางกลยุทธ์ของบริษัทฯ และใช้หลักการความเสี่ยงเป็นพื้นฐาน โดยมุ่งเน้นประสิทธิผลของการปฏิบัติงานที่เป็นจุดควบคุมที่สำคัญในเชิงป้องกัน ตลอดจนการตรวจสอบด้านการป้องกันการทุจริตและตรวจสอบประสิทธิผลของระบบการประเมินการควบคุมด้วยตนเองของฝ่ายจัดการ รวมถึงได้พิจารณาขอบเขตการปฏิบัติงาน หน้าที่ความรับผิดชอบ ความเพียงพอ ความรู้ ความสามารถของบุคลากร

สำหรับการตรวจสอบภายในประจำไตรมาสที่ 1 และไตรมาสที่ 2 ประจำปี 2566 เป็นการปฏิบัติหน้าที่ของ นางสาวเยาวลักษณ์ ศรีรัมย์รื่น ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และมีเวลาการทำงานที่เพียงพอให้กับบริษัทฯ และบริษัทย่อย สามารถควบคุมคุณภาพและประสิทธิภาพในทุกกระบวนการทำงานได้ทันเวลา รวมถึงสามารถพัฒนาตนเองและเติบโตไปพร้อมกับองค์กรได้ สำหรับการตรวจสอบภายในประจำไตรมาสที่ 3 และไตรมาสที่ 4 ประจำปี 2566 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและมีมติอนุมัติให้บริษัท ธีรอันดา มัลติพลัส (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำหน้าที่ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

คณะกรรมการฯ มีความเห็นว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่เพียงพอ มีประสิทธิภาพเหมาะสม และครอบคลุมปัจจัยเสี่ยงของการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงมีความเป็นอิสระ ตลอดจนมีแผนงานตรวจสอบประจำปีที่สอดคล้องกับเป้าหมายและความเสี่ยงของบริษัทฯ โดยไม่พบข้อบกพร่องที่มีสาระสำคัญ และเป็นไปตามแผนการตรวจสอบตามเป้าหมายที่วางไว้

## 3. การสอบทานการบริหารความเสี่ยงและการกำกับดูแลความเสี่ยงของบริษัทในภาพรวม

คณะกรรมการฯ ได้สอบทานความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพของระบบการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ระบบการประเมินความเสี่ยง ระบบการควบคุมความเสี่ยง ระบบการติดตาม และการรายงานความเสี่ยง นอกจากนี้ ได้กำกับดูแลความเสี่ยงโดยพิจารณาและทบทวนความเพียงพอของนโยบายการบริหารความเสี่ยง และกรอบโครงสร้างการบริหารความเสี่ยงขององค์กร (Enterprise Risk Management Framework) ตามหลักการ The Committee of Sponsoring Organizations of the Tread Way Commission (COSO) ที่มีการเชื่อมโยงทุกระดับ ทุกระดับกระบวนการ ในการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

คณะกรรมการฯ มีความเห็นว่า บริษัทฯ ยังคงมีระบบการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล นอกจากนี้ ได้ให้ข้อเสนอแนะให้มีการพิจารณาปัจจัยและสถานการณ์ต่างๆ ที่เกิดขึ้น รวมถึงการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบริษัทฯ เพื่อให้มีการระบุความเสี่ยงใหม่ๆ ให้ครอบคลุมทุกความเสี่ยง

## 4. ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

คณะกรรมการฯ ได้สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พร้อมทั้งข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ และเห็นว่าบริษัทฯ ได้มีการปฏิบัติตามเป็นอย่างดีและครบถ้วน โดยไม่พบข้อบกพร่องใดที่เป็นสาระสำคัญในการปฏิบัติตามกฎหมาย

## 5. การพิจารณาเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและคำสอบบัญชี

คณะกรรมการฯ ได้พิจารณาคัดเลือกเพื่อเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี รวมทั้งกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2566 โดยพิจารณาถึงความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี ความรู้ ความสามารถในวิชาชีพ และประสบการณ์ของผู้สอบบัญชี รวมถึงคุณภาพของผลงานการตรวจสอบที่ผ่านมา ตลอดจนไม่มีการให้บริการอื่นนอกเหนือจากงานสอบบัญชี และไม่มีความสัมพันธ์

หรือส่วนได้เสียกับบริษัทฯ / บริษัทย่อย / ผู้บริหาร / ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว ความเป็นอิสระอย่างเพียงพอในการตรวจสอบ และการแสดงความคิดเห็นต้องบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมถึงมีความเหมาะสมของคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการฯ ได้พิจารณาแล้วโดยมีมติเห็นชอบและเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นขออนุมัติให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจาก บริษัท สำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประจำปี 2567 ต่อไปอีกระหน่ง

## 6. สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการฯ ได้สอบทานความเหมาะสมเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตลอดจนสอบทานให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วน ทันเวลา และเพียงพอ โดยเป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป ความเป็นธรรม โปร่งใส สมเหตุสมผล สามารถตรวจสอบได้ และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

คณะกรรมการฯ เห็นว่า การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อย และผู้ที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นในปีที่ผ่านมา มีความสมเหตุสมผลอย่างเพียงพอ เป็นปกติทางธุรกิจ และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ได้กำหนดอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ตลอดจนเป็นไปตามเงื่อนไขที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) กำหนด

## 7. ความเห็นเกี่ยวกับการกำหนดคำตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ

คณะกรรมการฯ ได้พิจารณาและทบทวนหลักเกณฑ์รวมถึงวิธีการสรรหาและคัดเลือกบุคคล เพื่อเข้ารับการเสนอชื่อเป็นกรรมการแทนกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามวาระและการสรรหาผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ เป็นประจำทุกปี โดยเป็นไปตามข้อบังคับบริษัท ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยผ่านกระบวนการพิจารณาและกลั่นกรองอย่างรอบคอบจากคณะกรรมการฯ ซึ่งทำหน้าที่ในการพิจารณาคุณสมบัติ ความเหมาะสมกับขนาด ประเภท สอดคล้องกับกลยุทธ์ รวมถึงความซับซ้อนในการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนทักษะที่มีความจำเป็นต่อการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กร และทักษะที่ยังขาดอยู่ (Board Skill Matrix) รวมถึงคุณลักษณะทั่วไป (General Characteristics) ให้มีความหลากหลายของโครงสร้างคณะกรรมการ (Board Diversity) ทั้งนี้ กรรมการมีวาระในการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการอิสระมีการดำรงตำแหน่งต่อเนื่องไม่เกิน 9 ปี นับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้ง

## 8. การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่

คณะกรรมการฯ ได้พิจารณาคำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ เป็นประจำทุกปี ซึ่งการพิจารณาจะเป็นไปอย่างรอบคอบ ชัดเจน โปร่งใส และเหมาะสม สอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายระยะยาวขององค์กร โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลการจ่ายผลตอบแทนกับบริษัทจดทะเบียนอื่นๆ ในธุรกิจประเภทเดียวกันที่มีขนาดใกล้เคียงกัน รวมทั้งภาระหน้าที่และความรับผิดชอบ และพิจารณาจากการขยายตัวทางธุรกิจและการเติบโตทางผลกำไรของบริษัทฯ ซึ่งสูงเพียงพอที่จะดึงดูดและรักษากรรมการที่มีคุณสมบัติที่ต้องการไว้ได้ และนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาเห็นชอบ เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

ทั้งนี้ กรรมการที่ได้รับมอบหมายให้มีหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มสูงขึ้น เพื่อให้เหมาะสมกับภาระหน้าที่นั้นเช่นกัน โดยมีรูปแบบของค่าตอบแทนทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงิน

## 9. การสอบทานกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการฯ พิจารณาทบทวนแบบประเมินกรรมการแบบรายคณะและรายบุคคล และแบบประเมินประธานกรรมการบริหาร (CEO) โดยในปี 2566 การประเมินคณะกรรมการจะใช้แบบประเมินของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD Board Toolkit) และการประเมินประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) จะใช้แบบประเมินของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยเพิ่มหัวข้อ “ความยั่งยืนขององค์กร” เพื่อพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ให้มีประสิทธิภาพและครอบคลุมทุกด้านมากยิ่งขึ้น

คณะกรรมการฯ ได้ทบทวนการปฏิบัติหน้าที่ในรอบปีที่ผ่านมา รวมถึงความเห็นที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท และนำมาประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเอง และภาพรวมเป็นรายคณะแล้ว เห็นว่าผลการประเมินตนเองและรายคณะอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม แสดงให้เห็นว่า คณะกรรมการฯ ได้ปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบที่ระบุไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยยึดมั่นบนหลักการของความถูกต้อง ะมัดระวัง รอบคอบ โปร่งใส และมีความเป็นอิสระเที่ยงธรรมอย่างเพียงพอ ไม่มีข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูลทั้งจากผู้บริหาร พนักงาน และผู้เกี่ยวข้อง ตลอดจนได้ให้ความเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ อย่างสร้างสรรค์ เพื่อประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกัน มีประสิทธิภาพ และสามารถปฏิบัติหน้าที่บรรลุวัตถุประสงค์ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทครบทุกประการ

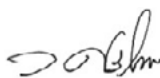
## 10. การสอบทานกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการฯ ได้พิจารณาทบทวนความเหมาะสมของกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี เพื่อให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอยู่เสมอ

คณะกรรมการฯ เห็นว่า ในปี 2566 ได้มีการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบอย่างเคร่งครัดและครบถ้วน บรรลุตามวัตถุประสงค์ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงมีการพัฒนาปรับปรุงระบบการปฏิบัติงานให้มีคุณภาพที่ดีขึ้นอย่างมีประสิทธิภาพและมีประสิทธิผลเพียงพอ

รายงานฉบับนี้ได้รับการสอบทานและเห็นชอบโดยคณะกรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567

ขอแสดงความนับถือ  
บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)  
ลงชื่อ



(นายวัลลภ ศรีไพศาล)  
ประธานกรรมการตรวจสอบ



---

**บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)**

เลขที่ 199 อาคาร เอส โอเอซิส ชั้นที่ 12 ห้องเลขที่ 1210, 1211, 1212  
ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล  
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900