

ASSETFIVE

ANNUAL REPORT
รายงานประจำปี
2564

แบบ 56-1 One Report

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)



วิสัยทัศน์

มุ่งมั่นพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยจับกลุ่มตลาดแบบเฉพาะเจาะจง (Niche Market) เพื่อตอบสนองไลฟ์สไตล์ที่แตกต่างและเป็นแบรนด์อันดับหนึ่งในกลุ่มตลาดแบบเฉพาะเจาะจง



พันธกิจ

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





บริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะเป็นผู้นำในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ทั้งแนวราบและแนวสูง โดยมุ่งมั่นที่จะพัฒนาและสร้างความแตกต่างให้กับกลุ่มลูกค้าผู้ที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยมากกว่าเดิม ภายในทำเลที่มีศักยภาพ ใกล้เมือง ใกล้ที่ทำงาน และใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ในราคาที่คุ้มค่าและจับต้องได้ ภายใต้แนวคิด Urbanized Living เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดและไลฟ์สไตล์ที่มีการเปลี่ยนแปลงของกลุ่มผู้บริโภคที่มองหาที่อยู่อาศัยที่คุ้มค่าและตอบโจทย์การอยู่อาศัยอย่างแท้จริง



VANA
RESIDENCE

RESIDENCE
TONSON
ONE

Vio

RACHAYA
REAL ESTATE

PRIVATE LIVING
NADEE



สารจากประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ในปี 2564 บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) (“**บริษัท**”) บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย หลายโครงการทั้งในเขตจังหวัดกรุงเทพมหานคร นนทบุรี และอุดรธานี โครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท มีทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารชุด ทั้งหมดนั้นยังคงได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากลูกค้า สะท้อนจากยอดขายและผลกำไรของกลุ่มบริษัท แม้ว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะมีการแข่งขันที่รุนแรง กำลัซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนลดลง และสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 รวมทั้งสถาบันการเงินชะลอการปล่อยสินเชื่อแก่ผู้ซื้อ แต่ผลประกอบการของบริษัทฯ ในรอบปีที่ผ่านมา มีรายได้รวม 855.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.51 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน และมีกำไรส่วนที่เป็นของบริษัทฯ 130.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 73.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 128.33 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ด้วยความร่วมมือของคณะผู้บริหารและพนักงานทุกคนที่ตั้งใจพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายได้ตรงจุด และเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้น

และปัจจุบันบริษัทฯ มีคุณสมบัติครบถ้วนในการขอฟื้นเหตุแห่งการเพิกถอนหลักทรัพย์แล้ว หลังจากที่ถูกห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ตั้งแต่ปี 2557 และถูกประกาศให้เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอนตั้งแต่ปี 2558 โดยได้นำส่งงบการเงินและมีฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมถึงคุณสมบัติอื่น ๆ ตามเกณฑ์ที่กำหนด บริษัทฯ จึงได้ยื่นคำขอฟื้นเหตุอาจถูกเพิกถอนและขอให้เปิดซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (mai) และเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อนุมัติให้หลักทรัพย์ของบริษัทฯ ฟื้นเหตุอาจถูกเพิกถอน โดยปลดเครื่องหมาย “SP” (Suspension) และ “NC” (Non-compliance) และให้เริ่มซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (mai) กลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ได้ตั้งแต่วันที่ 7 มีนาคม 2565 เป็นต้นไป

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการภายใต้หลักการบรรษัทภิบาล และการพัฒนาการดำเนินธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน ก้นต่อการเปลี่ยนแปลงทั้งทางสภาพสังคมและเศรษฐกิจ ควบคู่ไปกับการพัฒนาความโปร่งใสขององค์กรอย่างต่อเนื่อง โดยยึดมั่นกับการดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของการกำกับดูแลที่ดีและโปร่งใส ตรวจสอบได้ เพื่อให้นักลงทุน ผู้ถือหุ้น และผู้เกี่ยวข้อง สามารถติดตามและตรวจสอบการดำเนินงานได้

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน)



ลงชื่อ _____

(รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต)
ประธานกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท



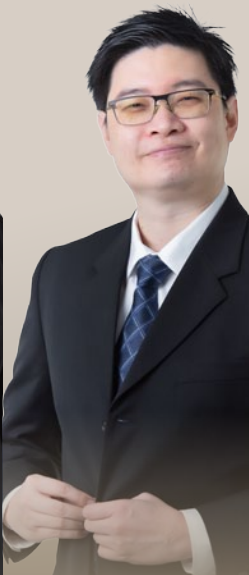
รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต
ประธานกรรมการบริษัท



นายวัลลก
ศรีไพศาล
กรรมการอิสระและประธาน
กรรมการตรวจสอบ



นางสาวคีนสนีย์
พูลสวัสดิ์
กรรมการอิสระและ
กรรมการตรวจสอบ



นายกูริพัฒน์
ชุ่มธรรม
กรรมการอิสระและ
กรรมการตรวจสอบ



นายสุกโชก
ปัญญาทรัพย์
กรรมการบริษัท



นายยงเกียรติ
ศิริวัณานุกร
กรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริหาร



นายสุกโชค ปัญจทรัพย์
ประธานกรรมการบริหาร



นายยงเกียรติ ศรีวังนงกูร
กรรมการบริหาร



นายทຸຣງค์ ณะปุระ
กรรมการบริหาร

คณะผู้บริหาร



นายสุกโชก ปัญญาทิรพย์
กรรมการผู้จัดการ



นายอภิวัชร
เสถียรธนรัตน์
เลขาธิการบริษัท



นางสาวชมพูนุท
สุวรรณ
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
สายงานบัญชี



นางสาวนิชาอรณ์
ตรีทิพย์รัตน์
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
สายงานการเงิน



นางสาวเอื้ออารี
กัฟหัชกุล
ผู้จัดการฝ่ายบัญชี
และการเงิน



ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท

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

ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้น ที่ 19 ยูนิต 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	0105556142482
โทรศัพท์	02-026-3512
โทรสาร	02-026-3513
เว็บไซต์	www.assetfive.co.th
ขนาดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมด	300,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท



ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 99/99 ถนนพรหมประกาย ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี
เลขทะเบียนบริษัท	0415558001794
โทรศัพท์	042-329-398
โทรสาร	- ไม่มี -
เว็บไซต์	www.rachaya.co.th
ทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมด	63,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ข้อมูลเกี่ยวกับกิจการร่วมค้า

ชื่อบริษัท	บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 349 อาคารเอสเอ อินฟินิต วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้น ที่ 19 ยูนิต 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	0105561060391
โทรศัพท์	02-026-3512
โทรสาร	02-026-3513
เว็บไซต์	http://tonsonone.com/
ทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมด	63,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

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

ASSETFIVE



สารบัญ

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน 1

- | | |
|--|-----|
| 1. โครงสร้างการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท | 1 |
| 2. การบริหารจัดการความเสี่ยง | 84 |
| 3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน | 91 |
| 4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A) | 104 |
| 5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น | 121 |

ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ 122

- | | |
|---|-----|
| 6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ | 123 |
| 7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ | 153 |
| 8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ | 164 |
| 9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน | 166 |

ส่วนที่ 3 งบการเงิน 171

ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล 234

เอกสารแนบ 235

- | | | |
|-------------|---|-----|
| เอกสารแนบ 1 | รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมและเลขานุการบริษัท | 236 |
| เอกสารแนบ 2 | รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย | 247 |
| เอกสารแนบ 3 | รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (compliance) | 248 |
| เอกสารแนบ 4 | รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาสินทรัพย์ | 249 |
| เอกสารแนบ 5 | นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการฉบับเต็ม และจรรยาบรรณธุรกิจ ฉบับเต็มที่บริษัทได้จัดทำ | 250 |
| เอกสารแนบ 6 | รายงานคณะกรรมการการตรวจสอบ | 251 |

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ





1. โครงสร้างการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

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

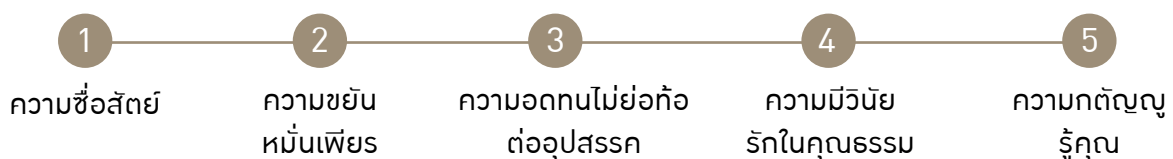
บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจโดยยึดถือหลักธรรมาภิบาล ควบคู่กับการรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น และมีความรับผิดชอบต่อสังคมและชุมชนโดยรอบ

1.1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย

นิยาม

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

แอสเซท ไฟว์ (Asset Five) ปัญจทรัพย์





วิสัยทัศน์

มุ่งมั่นพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยจับกลุ่มตลาด
แบบเฉพาะเจาะจง (Niche Market) เพื่อตอบสนองไลฟ์สไตล์
ที่แตกต่างและเป็นแบรนด์อันดับหนึ่งในกลุ่มตลาดแบบเฉพาะเจาะจง



พันธกิจ

สร้างความแตกต่างในการนำเสนอแนวคิดของโครงการ
และไลฟ์สไตล์เพื่อเป็นทางเลือกใหม่

มุ่งมั่นในการพัฒนาความเป็นมืออาชีพใน
ทุก ๆ ด้านและพัฒนาคุณภาพอย่างต่อเนื่อง

ให้บริการลูกค้าและทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง
เสมือนหนึ่งให้บริการสมาชิกในครอบครัวของเรา

พัฒนาบุคลากรที่มีคุณภาพ มีความรู้ ความสามารถ
และจริยธรรม ให้เป็นที่ยอมรับในระดับสากลเพื่อให้เกิด
ความพึงพอใจสูงสุดต่อลูกค้าและทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง
เสมือนหนึ่งสมาชิกในครอบครัวของเรา

พัฒนาระบบบริหารจัดการ บุคลากรในทุก ๆ ฝ่าย
และส่วนอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อสร้างความเป็นมืออาชีพ
อย่างต่อเนื่องเพื่อให้ได้คุณภาพและมาตรฐานในระดับสากล

พัฒนาริธีธรรมการทำงานภายในองค์กร และยังประโยชน์
ต่อลูกค้าและทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องทุกภาคส่วน

เป้าหมาย



จรรยาบรรณทางธุรกิจ



บริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะเป็นผู้นำในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ทั้งแนวราบและแนวสูง โดยมุ่งมั่นที่จะพัฒนาและสร้างความแตกต่างให้กับกลุ่มลูกค้าผู้ที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยมากกว่าเดิม ภายในทำเลที่มีศักยภาพ ใกล้เมือง ใกล้ที่ทำงาน และใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ในราคาที่คุ้มค่าและจับต้องได้ ภายใต้แนวคิด Urbanized Living เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดและไลฟ์สไตล์ที่มีการเปลี่ยนแปลงของกลุ่มผู้บริโภคที่มองหาที่อยู่อาศัยที่คุ้มค่าและตอบโจทย์การอยู่อาศัยอย่างแท้จริง

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



คุณค่าหลักขององค์กร

(Corporate Value)

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

- มีระบบการทำงานที่รวดเร็ว ตอบสนองความต้องการของทุกภาคส่วนอย่างรวดเร็ว มีความยืดหยุ่นที่เหมาะสม และสามารถปรับตัวต่อทุก ๆ สถานการณ์ที่เกิดขึ้นได้อย่างดีเยี่ยม (Lean & Agile)
- ผลประโยชน์ของส่วนรวมมาก่อนเสมอ มองครบทุกมิติ มีความตระหนักและเอาใจใส่กับทุก ๆ ฝ่ายที่เกี่ยวข้องเหมือนคนในครอบครัว (Empathy)
- มีความรับผิดชอบสูง มีความมุ่งมั่นตั้งใจ ไม่ย่อท้อต่ออุปสรรค และหมั่นกระตุ้นตนเองเพื่อให้บรรลุถึงเป้าหมายอย่างสม่ำเสมอ มีทัศนคติต่อการทำงานที่ได้รับมอบหมายที่เป็นบวก (Determination)
- ทำตัวเป็นน้ำครึ่งแก้วอยู่เสมอ มีการพัฒนาตนเองอย่างเป็นรูปธรรม มีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงผลลัพธ์ไปในทิศทางที่ดีขึ้นอย่างสม่ำเสมอ (Development)
- มีความถ่อมตน มีความเป็นมืออาชีพ รู้หน้าที่ และทำงานอย่างเป็นระบบ เป็นเพื่อนร่วมทีมที่ดี และส่งเสริมคุณค่าขององค์กรอย่างสม่ำเสมอ (Professional)

ซึ่งแนวความคิดและคุณค่าหลักนี้จะนำพาให้บริษัทฯ บรรลุวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัทฯ และสร้างความสุขให้สังคม ลูกค้า องค์กร และพนักงาน อย่างยั่งยืนร่วมกันได้

1.1.2 การเปลี่ยนแปลง และพัฒนาการที่สำคัญ

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

ปัจจุบันมีบริษัทย่อย 2 แห่ง คือ บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด หรือ (“AFD”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักโดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 96.67 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และบริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด หรือ (“RCY”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ AFD ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว นอกจากนี้บริษัทฯ มีกิจการร่วมค้าอีก 1 แห่ง คือ บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“TONSON”) ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 47.50 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ประวัติความเป็นมา และพัฒนาการที่สำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สรุปได้ดังนี้

กันยายน 2545	●	บริษัทฯ จัดตั้งขึ้นเพื่อประกอบธุรกิจการลงทุนในบริษัทอื่น ๆ ในลักษณะของ Holding Company ด้วยทุนจดทะเบียนเรียกชำระเต็มมูลค่า 50 ล้านบาท
พฤศจิกายน 2546	●	บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นสามัญออกใหม่จำนวน 25 ล้านหุ้นต่อประชาชนทั่วไป โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และในเดือนเดียวกันนั้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ได้รับหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ โดยใช้ชื่อ บริษัท อาร์ เค มีเดีย โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และมีชื่อย่อในการซื้อขายหลักทรัพย์ว่า “RK”
เมษายน 2550	●	เปลี่ยนชื่อบริษัทฯ จาก บริษัท อาร์ เค มีเดีย โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็น บริษัท 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

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2557 เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2557 ได้มีมติที่สำคัญดังต่อไปนี้

1. อนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 500,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ บริษัท ที แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัท ที แลนด์”) และ Fortune Thailand Investment Fund ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ลงทุนของบริษัท ที แลนด์ ในราคาหุ้นละ 1.71 บาท
2. อนุมัติการขายหุ้นในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดังนี้
 - 2.1 บริษัทฯ จะขายหุ้นสามัญของ บริษัท อาดามัส เวิลด์ จำกัด จำนวน 1,800,000 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นจดทะเบียน ในราคา 100,000 บาท ให้แก่ นายรัฐ อักษรานุเคราะห์
 - 2.2 บริษัทฯ จะขายหุ้นสามัญของ บริษัท อาดามัส คอนซูเมอร์ จำกัด จำนวน 10,000 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นจดทะเบียนในราคา 10,000 บาท ให้แก่ นางสาวโชติมา ชุบชูวงศ์
 - 2.3 บริษัทฯ จะขายหุ้นสามัญของ บริษัท จี จี นิวส์ เนทเวิร์ค จำกัด จำนวน 100,000 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 32.79 ของจำนวนหุ้นจดทะเบียนทั้งหมด 305,000 หุ้น ในราคา 50,000 บาท ให้แก่ นายรัฐ อักษรานุเคราะห์
 - 2.4 บริษัทฯ จะขายหุ้นสามัญของ บริษัท นิวส์ มัลติมีเดีย จำกัด จำนวน 30,000 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 10.00 ของจำนวนหุ้นจดทะเบียนทั้งหมด 300,000 หุ้น ในราคา 50,000 บาท ให้แก่ นายรัฐ อักษรานุเคราะห์

ในการนี้เมื่อบริษัทฯ ดำเนินการดังกล่าวจะทำให้บริษัทฯ เข้าข่ายกรณีที่บริษัทจดทะเบียนมีสินทรัพย์ทั้งหมด หรือเกือบทั้งหมด ในรูปเงินสด หรือหลักทรัพย์ระยะสั้น (Cash Company) ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป
3. อนุมัติการเสนอซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ทีธา พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (“บริษัท ทีธา”) ในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 800,000,000 บาท ตามที่ผู้ถือหุ้นนับรวมหุ้นกันได้เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ เสนอวาระดังกล่าว
4. อนุมัติแก้ไขข้อบังคับเพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะการประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) และเพื่อให้ข้อบังคับของบริษัทฯ มีผลใช้ในการกำกับดูแลบริษัทย่อยที่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

- เมษายน 2559 ● จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท ทีธา พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ทั้งหมดให้กับบริษัท เอ. ที. แลนด์ แอนด์ เดเวลอปเมนต์ จำกัด ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ มูลค่า 868 ล้านบาท
- สิงหาคม 2559 ● เข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท สิกธารมย์ ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด จำนวน 160,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดในสิกธารมย์ รวมเป็นเงินจำนวน 370,005,000 บาท จาก บริษัท เพาเวอร์ไลน์ เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน)
- พฤศจิกายน 2560 ● มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น เนื่องจาก บริษัท พนาไพรด์ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ได้ดำเนินการขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ถืออยู่จำนวน 56,396,250 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 15.24, นายณพล คงวิวัฒนากุล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ได้ดำเนินการขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ถืออยู่จำนวน 13,645,500 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 3.69 และนางสาวพรรณนิ แสงเพิ่ม ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ได้ดำเนินการขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ถืออยู่จำนวน 13,618,1000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 3.68 ให้กับ นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ ส่งผลให้ นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ (ลำดับที่ 2) โดยถือหุ้นสามัญของบริษัทฯ อยู่จำนวน 83,659,850 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 22.60
- มกราคม 2561 ● นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ ทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ส่งผลให้นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 87.82 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ
- ธันวาคม 2561 ● ซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมดของ บริษัท แอสเซท โฟว โฮลดิ้ง จำกัด (“AFH”) โดยชำระค่าตอบแทนเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนราคาหุ้นละ 1.00 บาท โดยบริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งได้แก่ AFH ภายหลังจากการชำระบัญชีเพื่อคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นของ AFH แล้ว นายสุภโชค ปัญจกรพิทย์ และบุคคลตามมาตรา 258 จะได้มาซึ่งหุ้นของ บริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 516,972,765 หุ้น หรือคิดเป็นไม่เกินร้อยละ 46.03 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ
- จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท สิกธารมย์ ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด จำนวน 39,998 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ บริษัท สิกธารมย์ ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด ให้แก่นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ 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 ทริสเลียนแนร์ โฮลดิ้ง จำกัด คิดเป็นร้อยละ 47.50 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ TONSON ในราคาไม่เกิน 220,000,000 บาท รวมถึงให้เงินกู้ยืมแก่ TONSON ตามสัดส่วนการถือหุ้น จำนวนไม่เกิน 70 ล้านบาท
2. อนุมัติลดทุนจากทะเบียนของบริษัทฯ 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 เพื่อรอรับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น
4. อนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 200,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.00 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

มีนาคม 2563

เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ในอัตราส่วนการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน 13 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ หรือจำนวน 86,384,615 หุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.00 บาท

เมษายน 2563

ตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศแจ้งการได้รับคำขอเพื่อกลับมาซื้อขายของบริษัทฯ 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 ขณะใด ขณะหนึ่งต้องไม่เกินจำนวนดังกล่าว (Revolving Basis)

พฤศจิกายน 2564

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

1.1.3 การใช้เงินระดมทุนของบริษัทฯ ตามวัตถุประสงค์ที่แจ้งในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารทุนหรือตราสารหนี้แต่ละครั้ง

การใช้เงิน	จำนวนเงิน ที่ใช้โดย ประมาณ	ระยะเวลา ที่ใช้เงิน โดยประมาณ	รายละเอียด/ความคืบหน้า ของการใช้เงิน/เหตุผลและ มาตรการดำเนินการกรณีใช้ เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
1. เพื่อใช้ในการซื้อสินทรัพย์ หรือลงทุนในกิจการที่ เกี่ยวข้องกับการดำเนิน ธุรกิจปัจจุบันและใช้ หมุนเวียนในกิจการ	86.38 ล้านบาท	1 วัน	เพื่อใช้ซื้อหุ้นสามัญ ของ TONSON
2. เพื่อชำระคืนเงินกู้หรือหนี้ จากการออกตราสารหนี้	-	-	-

1.1.4 ข้อมูลพื้นที่บริษัทฯ ให้ค้ำประกันในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และ/หรือ เงื่อนไขการอนุญาตของสำนักงาน และ/หรือ เงื่อนไขการรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ

-ไม่มี-

1.1.5 ข้อมูลสำคัญบริษัทฯ และที่ตั้งสำนักงานใหญ่

ชื่อ	บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	349 อาคารเอสเจ อินฟินิก วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 19 ยูนิต 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจวมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โทรศัพท์: 0-2026-3512 โทรสาร: 0-2026-3513 เว็บไซต์: www.assetfive.co.th
เลขทะเบียนบริษัท	0107546000181
เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน	11 พฤศจิกายน 2546
จำนวนและชนิดของหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดของบริษัท	หุ้นสามัญ 1,209,384,615 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท รวม 604,692,307.50 บาท
ประเภทกิจการ และลักษณะ การดำเนินงาน	บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “A5”) ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ในลักษณะบริษัทที่มีการประกอบธุรกิจหลักโดยการถือหุ้น (Holding Company)

1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1.2.1 โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

โครงสร้างรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ของปี 2564 ถึง ปี 2561 สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สายผลิตภัณฑ์ /กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	การถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ปี 2564		ปี 2563		ปี 2562		ปี 2561	
			ล้าน บาท	ร้อยละ	ล้าน บาท	ร้อยละ	ล้าน บาท	ร้อยละ	ล้าน บาท	ร้อยละ
1. รวมรายได้จากธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์			733.35	85.68	810.42	98.01	507.94	99.49	198.30	99.70
โครงการไอโอ 1	AFD	96.67	4.45	0.52	10.11	1.22	5.92	1.16	43.60	21.92
โครงการไอโอ 2	AFD	96.67	29.49	3.45	24.27	2.94	1.49	0.29	14.60	7.34
โครงการรונה เรสซิเดนซ์	AFD	96.67	563.40	65.83	568.65	68.77	274.62	53.79	-	N/A
โครงการบ้าน รชยา บ้านช้าง 1	RCY	96.67	-	N/A	-	N/A	-	N/A	5.60	2.82
โครงการบ้าน รชยา บ้านช้าง 2	RCY	96.67	-	N/A	120.30	14.55	225.91	44.25	134.50	67.62
โครงการบ้าน รชยา นาคี	RCY	96.67	121.27	14.17	87.09	10.53	-	N/A	-	N/A
โครงการบ้านรชยา ไพรเวทลิฟวิ่ง นาคี	RCY	96.67	14.74	1.72	-	N/A	-	N/A	-	N/A
2. รายได้จากการถูก เวนคืนที่ดิน	AFD	-	-	N/A	11.01	1.33	-	N/A	-	N/A
3. กำไรจาก การขายที่ดิน	AFD	96.67	105.25	12.30	-	N/A	-	N/A	-	N/A
4. รายได้อื่น	AFD	96.67	17.28	2.02	5.45	0.66	2.62	0.51	0.60	0.30
รายได้รวม			855.88	100.00	826.88	100.00	510.56	100.00	198.90	100.00

1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

(1) 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 Khaerai 1



Vio
K H A E R A I

โครงการ

ไวโอ แคราย 1 / Vio Khaera 1

เจ้าของโครงการ	บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ซอยรัตนานิเบศร์ 10 ถนนรัตนานิเบศร์ ตำบลบางกระสอ เทศบาลนครนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี
พื้นที่โครงการ	3 งาน 87 ตารางวา (387 ตารางวา)
ลักษณะโครงการ	คอนโด Low Rise 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
จำนวนห้อง	125 ยูนิต
จำนวนยูนิตต่อชั้น	สูงสุด 19 ยูนิต
จำนวนที่จอดรถ	ที่จอดรถรวมจอดซ้อนคันคิดเป็น 40 ไร่ย่อยละ
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	308.43 ล้านบาท
สถานะโครงการ	สร้างเสร็จพร้อมขาย
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ห้องชุดรวม 125 ยูนิต โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 109 ยูนิต มูลค่า 265.90 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 86.16 ของมูลค่าโครงการทั้งหมด คงเหลือ 16 ยูนิต มูลค่า 42.70 ล้านบาท

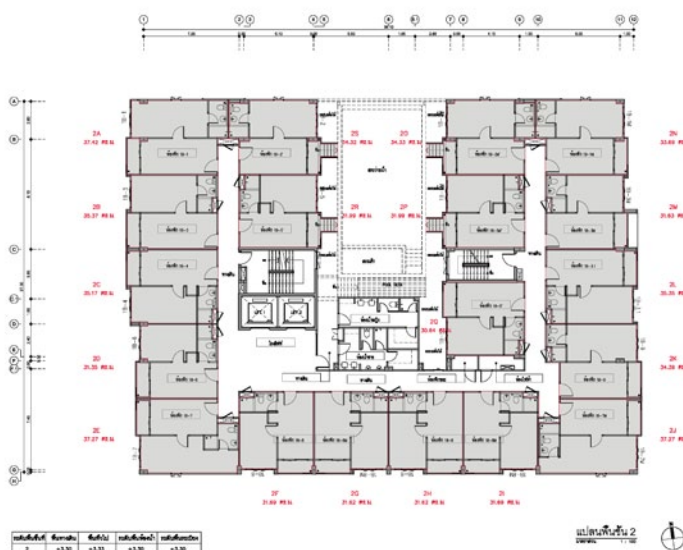
แผนที่โครงการ



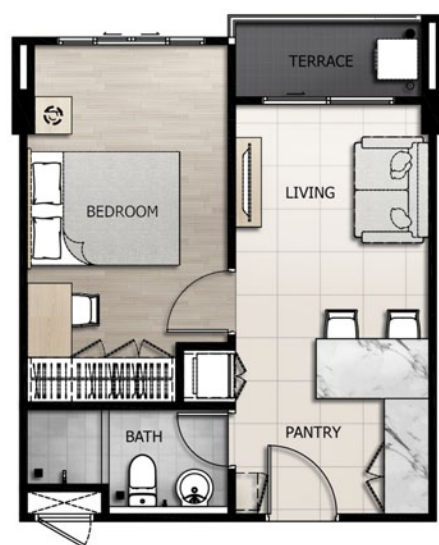
ทำเลที่ตั้ง

โครงการ ไอโอ แคราย 1 ตั้งอยู่บริเวณปาก ซอยรัตนานิเบศร์ 10 ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าสถานี ศูนย์ราชการนนทบุรี (MRT สายสีม่วง) ซึ่งการที่โครงการตั้งอยู่ติดสถานีรถไฟฟ้าถือเป็นจุดเด่นของโครงการ โดยมีระยะห่างจากบันไดทางขึ้นสถานีเพียง 50 เมตร อีกทั้งที่ตั้งของโครงการรายล้อมไปด้วยศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ได้แก่ เซ็นทรัลรัตนานิเบศร์ Esplanade Tesco Lotus ฯลฯ และอยู่ใกล้กับศูนย์ราชการนนทบุรี ซึ่งเป็นสถานที่ที่เหมาะสมสำหรับการออกกำลังกายและพื้นที่สีเขียวสำหรับพักผ่อนหย่อนใจเนื่องจากมีสวนสาธารณะขนาดใหญ่คือ อุทยานนกนุกรมยสราน โดยมียะระยะห่างเพียงแค่ 200 เมตร

ลักษณะอาคาร



ภาพแสดง ด้วงพื้นชั้น 2

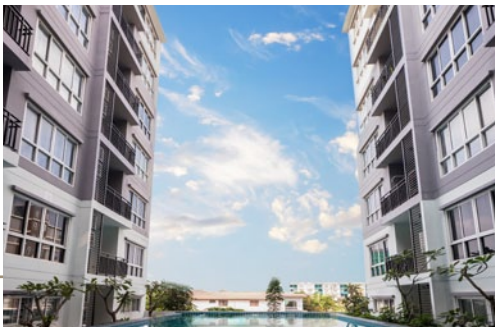


ตัวอย่างผังห้องพักโครงการ

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



ทัศนียภาพภายในห้องฟิตเนส



ทัศนียภาพจากสระว่ายน้ำระบบเกลือ

รูปแบบห้องพักมีลักษณะเป็นโครงการ 1 ห้องนอน ขนาดประมาณ 30 ตารางเมตร สวมอบห้องแบบ Fully Furnished มีฝ้าเพดานสูง 2.4 เมตร



ทัศนียภาพภายในห้องของโครงการ

(1.1.2) โครงการ Vio Khaerae 2

โครงการ
ไวโอ แคราย 2 / Vio Khaerae 2

เจ้าของโครงการ	บริษัท แอสเซท โฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ซอยรัตนานิเบศร์ 3 ถนนรัตนานิเบศร์ ตำบลตลาดขวัญ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี
พื้นที่โครงการ	3 งาน 10 ตารางวา (310 ตารางวา)
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย Low rise 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
จำนวนห้อง	122 ยูนิต
จำนวนยูนิตต่อชั้น	สูงสุด 18 ยูนิต
จำนวนที่จอดรถ	ที่จอดรถรวมจอดซ้อนกันคิดเป็น 40 ร้อยละ
รูปแบบห้อง	1 Bedroom 26 - 34 ตารางเมตร ราคาพิเศษเริ่มต้น 1.7 - 2.5 ล้านบาท 2 Bedrooms 48 - 49 ตารางเมตร ราคาพิเศษเริ่มต้น 3.3 - 3.6 ล้านบาท

สิ่งอำนวยความสะดวก	ลิอบบี้, สวนหย่อม, สวนลอยฟ้า, สระว่ายน้ำ, ฟิตเนส, ตู้ซักผ้าหยอดเหรียญ, ระบบ CCTV 24 ชั่วโมง, Access Control Card, Free Wi-Fi, พื้นที่ส่วนกลาง, ที่จอดรถ, ระบบลิฟท์ลิ้อคชั่น
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มลูกค้าคนทำงานรุ่นใหม่ที่กำลังเริ่มต้นชีวิตวัยทำงานที่ต้องการที่อยู่อาศัยติดกับระบบขนส่งสาธารณะ
มูลค่าโครงการ	237.39 ล้านบาท
สถานะโครงการ	สร้างเสร็จพร้อมขาย
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ห้องชุดรวม 122 ยูนิต โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 106 ยูนิต มูลค่า 183.92 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 77.48 ของมูลค่าโครงการทั้งหมด คงเหลือ 16 ยูนิต มูลค่า 53.46 ล้านบาท

รายละเอียดโครงการ

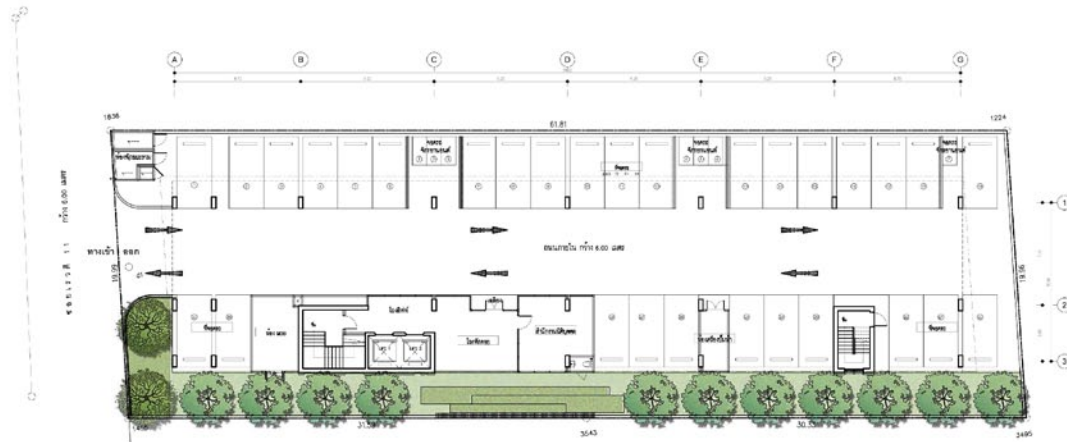
แผนที่โครงการ



ทำเลที่ตั้ง

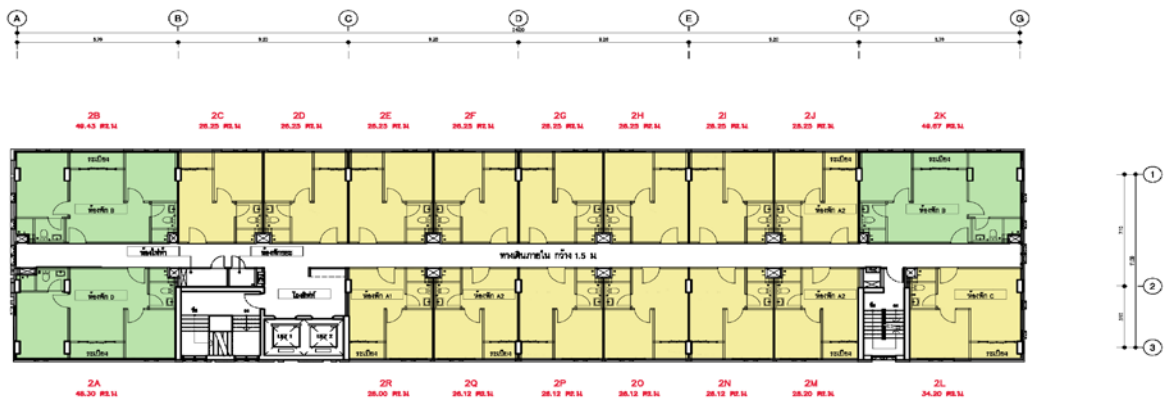
โครงการ ไวโอ แคราย 2 ตั้งอยู่ในซอยรัตนานิเบศร์ 3 ห่างจากปากซอย 400 เมตร และถ้าเดินทางจากซอยเรวดี 11 จะห่างจากปากซอย 220 เมตร ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าสถานี ศูนย์ราชการนนทบุรี (MRT สายสีม่วง) โดยมีระยะห่างประมาณ 500 เมตร อีกทั้งที่ตั้งของโครงการอยู่ฝั่งตรงกันข้ามกับโครงการ ไวโอ แคราย 1 ซึ่งรายล้อมไปด้วยศูนย์การค้าขนาดใหญ่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

ลักษณะอาคาร



ภาพแสดง ผังพื้นที่ชั้น 1

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



ภาพแสดง ผังพื้นที่ชั้น 2 ถึง ชั้น 7

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



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

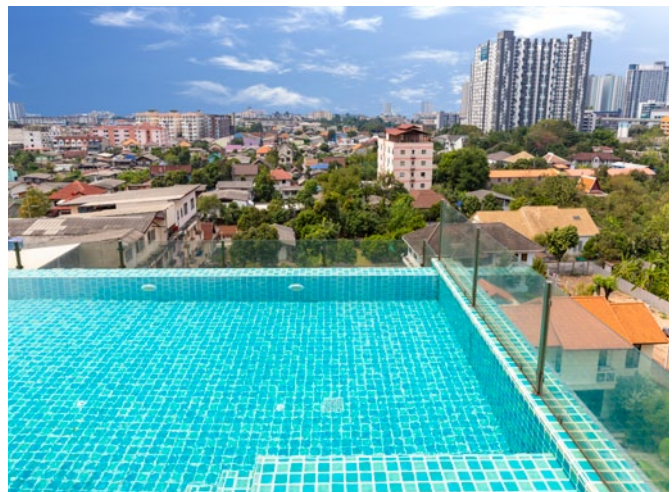




ตัวอย่างผังห้องพักโครงการ



ทัศนียภาพภายในห้องของโครงการ



ทัศนียภาพจากสระว่ายน้ำ



ทัศนียภาพจากสวนชั้นดาดฟ้า

(1.1.3) โครงการ Vana Residence Rama 9 – Srinakarin



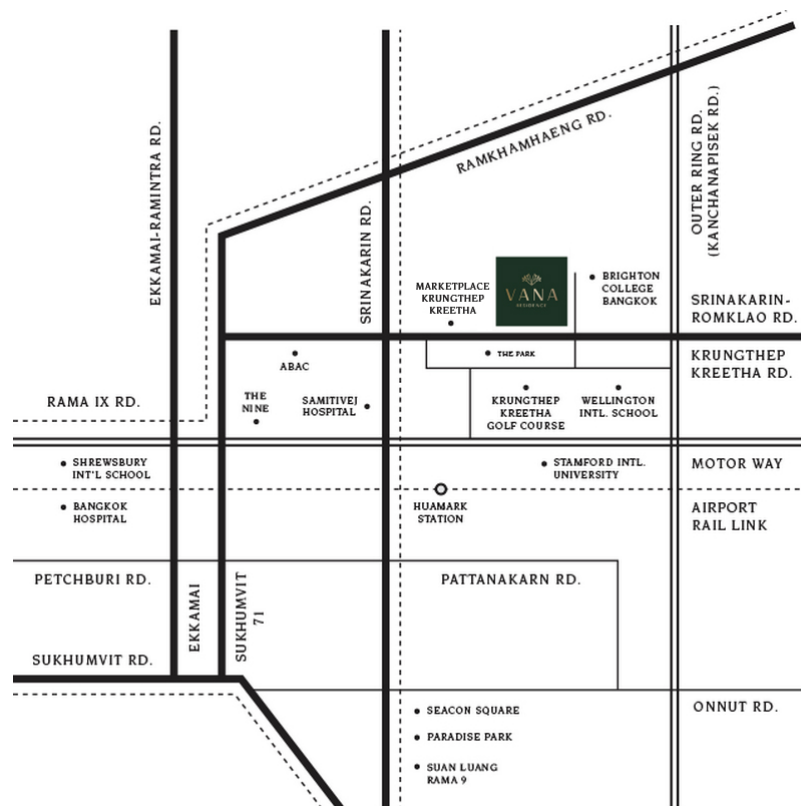
โครงการ

vana เรสซิเดนซ์ พระราม 9 – ศรีนครินทร์
Vana Residence Rama 9 - Srinakarin

เจ้าของโครงการ	บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	เขตบางกะปิ ถนนศรีนครินทร์ – ร่มเกล้า (กรุงเทพมหานครใหม่)
พื้นที่โครงการ	19 ไร่ 3 งาน 53.3 ตารางวา
ลักษณะโครงการ	บ้านเดี่ยว
จำนวนบ้าน	69 ยูนิต
รูปแบบบ้าน	Type A ที่ดิน 64-136 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 492 ตร.ม. 5 ห้องนอน 6 ห้องน้ำ 4 ที่จอดรถ Type B ที่ดิน 56-76 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 420 ตร.ม. 4 ห้องนอน 5 ห้องน้ำ 4 ที่จอดรถ Type C ที่ดิน 53-68 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 400 ตร.ม. 4 ห้องนอน 5 ห้องน้ำ 4 ที่จอดรถ
ราคาเริ่มต้น	Type A เริ่ม 37 - 50 ล้านบาท Type B เริ่ม 32 - 34 ล้านบาท Type C เริ่ม 25 - 31 ล้านบาท

สิ่งอำนวยความสะดวก	สระว่ายน้ำพร้อมสระเด็ก, ฟิตเนส, สวนสาธารณะและสนามเด็กเล่น, ระบบไฟฟ้าใต้ดินและระบบไฟเบอร์ออฟติก, ระบบ CCTV 24 ชั่วโมง, ระบบ Keycard Access
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มลูกค้าผู้มีรายได้ครัวเรือน ตั้งแต่ 500,000 บาท ต่อเดือน ขึ้นไป กลุ่มลูกค้า อายุ 30 ปีขึ้นไป ซึ่งอยู่ในช่วงเริ่มแต่งงานไปจนถึงช่วงมีลูกและมีสัตว์เลี้ยง กลุ่มลูกค้าผู้มีครอบครัวใหญ่ที่ประกอบไปด้วยสมาชิกตั้งแต่รุ่นปู่ย่าตายายจนถึงหลาน
มูลค่าโครงการ	1,991.24 ล้านบาท
สถานะโครงการ	พัฒนางานก่อสร้างแล้วเสร็จร้อยละ 99.14 ของโครงการ และกำลังเร่งก่อสร้างให้แล้วเสร็จในส่วนที่เหลือ เพื่อให้สามารถโอนและรับรู้รายได้ตามเป้าในปี 2565 ที่ 585 ล้านบาท โดยประมาณ
เปิดขายโครงการ	สิงหาคม 2561 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บ้านพักอาศัยรวม 69 หลัง โอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 53 หลัง มูลค่า 1,406.80 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 70.65 ของมูลค่าโครงการทั้งหมด คงเหลือ 16 หลัง มูลค่า 584.43 ล้านบาท

รายละเอียดโครงการ



แผนที่โครงการ และ บริเวณแวดล้อมที่เกี่ยวข้อง

ทำเลที่ตั้ง

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

รายละเอียดแบบบ้าน

โครงการประกอบด้วยบ้านเดี่ยวระดับ ซุปเปอร์ ลักซ์ชัวรี (Super Luxury) (ราคาขาย 20 ล้านบาทขึ้นไป) มีจำนวนทั้งสิ้น 69 แปลง มีการวางผังโครงการเป็นแบบ Cluster ซอยละ 4 แปลง จึงทำให้บ้านแต่ละหลังเป็น แปลงมุม และมีความเป็นส่วนตัวสูง



ภาพแสดง ผังโครงการ

ตัวบ้านออกแบบในรูปแบบโมเดิร์น ลักซ์ชัวรี (Modern Luxury) เพื่อให้บ้านดูหรูหรา
แบบทันสมัย และมีจุดเด่นเรื่องขนาดพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่
โดยแบบบ้านมีทั้งสิ้น 3 รูปแบบดังนี้



Type A



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



Type B



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



Type C



บ้าน Type C เป็นบ้านรูปทรงตัว L เช่นเดียวกับ Type B และมีผังพื้นที่คล้ายคลึงกับ Type B คือ มีห้องรับแขกและห้องทานอาหารขนาดใหญ่อยู่ที่บริเวณชั้น 2 ของบ้าน มีห้อง Master bedroom ที่มีขนาดใหญ่ อยู่ที่บริเวณชั้น 3 นอกจากนี้ยังมีระเบียงขนาดใหญ่สำหรับใช้เป็นพื้นที่สันทนาการ บริเวณชั้น 2 แต่จะมีช่วงเสาที่เล็กกว่า Type B เล็กน้อยและไม่ได้มีการติดตั้งลิฟต์ขนส่งส่วไว้ภายในบ้าน แต่สามารถ ติดเพิ่มได้ภายหลัง โดยบ้าน Type C มีพื้นที่ใช้สอย 400 ตารางเมตร

พื้นที่ส่วนกลาง

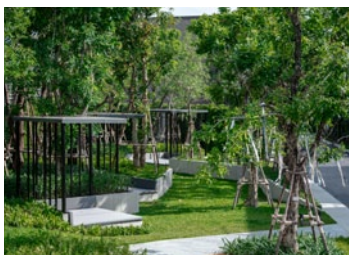
โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ มีคลับเฮ้าส์ขนาดใหญ่อยู่บริเวณส่วนกลางของโครงการ ซึ่งประกอบด้วยสำนักงานนิติบุคคล ฟิตเนส สระว่ายน้ำและสวนนั่งพักผ่อน รวมถึงพื้นที่สวนส่วนกลางที่มีขนาดใหญ่และถูกออกแบบให้มีความร่มรื่น ด้วยต้นไม้หลากหลายสายพันธุ์



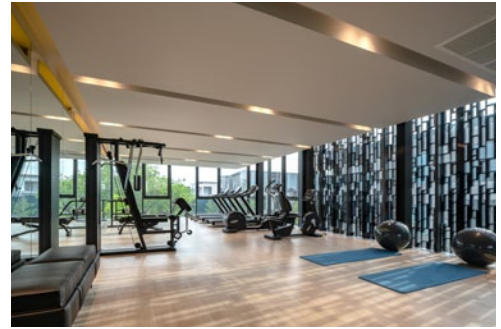
ทัศนียภาพคลับเฮ้าส์และสำนักงานนิติบุคคล



ทัศนียภาพสระว่ายน้ำขนาดใหญ่



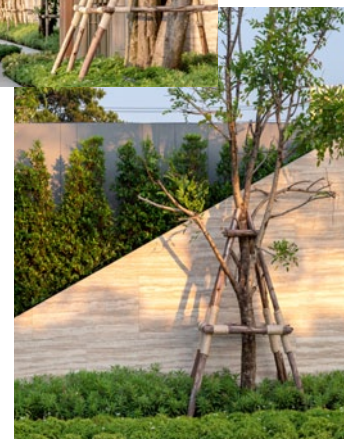
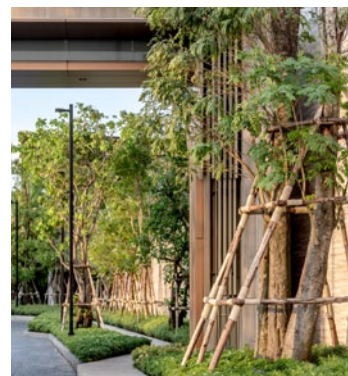
ทัศนียภาพสวนส่วนกลาง



ทัศนียภาพห้องฟิตเนส



ทัศนียภาพส่วนต้อนรับของ Clubhouse



ทัศนียภาพความร่มรื่นภายในโครงการ

ความคืบหน้าโครงการ

ปัจจุบันโครงการมีความคืบหน้าในด้านการก่อสร้างไปแล้วกว่าร้อยละ 99.14 ของโครงการ และกำลังเร่งก่อสร้างให้แล้วเสร็จทั้งในส่วนที่เหลือ เพื่อให้สามารถโอนและรับรู้รายได้ตามเป้าในปี 2565 ที่ 585 ล้านบาท โดยประมาณ



ภาพความคืบหน้าการก่อสร้าง



ภาพความคืบหน้าการก่อสร้าง

(1.2) บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด (บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมของ RCY ร้อยละ 96.67)

โครงการที่ RCY ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันมี 2 โครงการได้แก่

(1.2.1) โครงการบ้านรชยา วงแหวน-นาดี

RACHAYA
REAL ESTATE

โครงการ

บ้านรชยา วงแหวน-นาดี

Rachaya Nadee Outing-ring road

เจ้าของโครงการ	บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	หลังการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เขต 1 อุดรธานี บ้านหนองหัวหมู ต.นาดี อ.เมืองอุดรธานี จ.อุดรธานี
พื้นที่โครงการ	20-0-10.4 ไร่ (8,010.4 ตร.ว.)
ลักษณะโครงการ	บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด
จำนวนบ้าน	89 ยูนิต
รูปแบบบ้าน	บ้านเดี่ยวแบบ A 2 ชั้น ที่ดิน 53.6 – 106.4 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 176 ตร.ม. 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ บ้านเดี่ยวแบบ B 2 ชั้น ที่ดิน 50.3 – 81.4 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 152 ตร.ม. 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ บ้านแฝด 2 ชั้น ที่ดิน 41.8 – 50.5 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 152 ตร.ม. 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ
ราคาเริ่มต้น	บ้านเดี่ยวแบบ A เริ่ม 3.19 ล้านบาท บ้านเดี่ยวแบบ B เริ่ม 2.80 ล้านบาท บ้านแฝด เริ่ม 1.99 ล้านบาท

สิ่งแวดล้อม	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, รัฐบาล, พนักงานบริษัท, เจ้าของกิจการ
มูลค่าโครงการ	225.39 ล้านบาท
สถานะโครงการ	พัฒนาพื้นที่โครงการแล้วเสร็จทั้งโครงการ โดยมีแผนรับรู้รายได้ตามเป้าในปี 2565 ที่ 13.40 ล้านบาทโดยประมาณ
เปิดขายโครงการ	ธันวาคม 2562
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บ้านเดี่ยว บ้านแฝด รวม 89 หลัง โอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 85 หลัง มูลค่า 211.99 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 94.06 ของมูลค่าโครงการทั้งหมด จอและทำสัญญาแล้ว 5 หลัง มูลค่า 13.40 ล้านบาท

รายละเอียดโครงการ

แผนที่โครงการ
และ บริเวณสถานที่ใกล้เคียง



ทำเลที่ตั้ง

โครงการบ้านรชยา วังแหวน-นาดี ตั้งอยู่บริเวณบ้านหนองหัวหมู ตำบลนาดี อำเภอเมืองอุดรธานี ซึ่งอยู่ใกล้กับการไฟฟ้าภูมิภาค เขต 1 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จังหวัดอุดรธานี ที่ตั้งของโครงการรายล้อมไปด้วยสถานที่สำคัญ ได้แก่ การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เขต 1 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จังหวัดอุดรธานี, โรงเรียนอุดรเซนชอร์, โรงเรียนอุดรพิชัยรักษ์พิทยา, บิ๊กซี สาขาอุดรธานี, โลตัส สาขานาดี, ตู้ร่วม สาขานาดี ฯลฯ ซึ่งเป็นทำเลที่เดินทางสะดวก เชื่อมต่อเข้าสู่ศูนย์ราชการ ชุมชน และแหล่งงาน



รายละเอียดโครงการ

โครงการประกอบด้วยบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด จำนวนทั้งสิ้น 89 หลัง ออกแบบบ้านในสไตล์โมเดิร์น โดยคำนึงถึงฟังก์ชันการใช้งานเป็นสำคัญ ซึ่งทางโครงการมีด้วยกันอยู่ 3 แบบ คือ แบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ A และแบบ B และบ้านแฝด 2 ชั้น

แบบบ้านเดี่ยว A ประกอบไปด้วย 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ 1 ห้องครัว 1 ห้องเก็บของขนาดใหญ่ 2 ที่จอดรถ ขนาดที่ดินเริ่มต้นที่ 53.6 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยประมาณ 176 ตารางเมตร ภายในตัวบ้านออกแบบมาได้อย่างลงตัว ฟังก์ชันภายในบ้านได้รับการออกแบบให้มีห้องนอนด้านล่าง เพื่อรองรับลูกค้าวัยสูงอายุ และสิ่งที่แตกต่างกันจากโครงการอื่น และเป็นจุดเด่นของโครงการ คือ ห้องนอนหลัก (Master bedroom) มีขนาดใหญ่และมีห้องแต่งตัวเป็นสัดส่วน ให้ความเป็นส่วนตัวสำหรับผู้อยู่อาศัย และห้องนอนชั้นบนทั้ง 3 ห้อง มีห้องน้ำในตัวทุกห้อง เพื่อความสะดวกสบายและความเป็นส่วนตัวให้แก่ผู้อยู่อาศัย

แบบบ้านเดี่ยว B ประกอบไปด้วย 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ ขนาดของที่ดินเริ่มต้นที่ 50.3 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยประมาณ 152 ตารางเมตร ซึ่งแบบบ้านและฟังก์ชันจะเหมือนกับบ้านแฝด เน้นสำหรับผู้ที่ชอบฟังก์ชันบ้านแฝด ต้องการความเป็นส่วนตัวและตัวบ้านไม่ติดกับเพื่อนบ้านข้างเคียง

ในส่วนของแบบบ้านแฝด ประกอบไปด้วย 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ ขนาดของที่ดินเริ่มต้นที่ 41.8 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยประมาณ 152 ตารางเมตร ซึ่งแบบบ้านแฝดของโครงการนั้นได้ออกแบบการสร้างที่ถูกต้องตามกฎหมาย โดยส่วนที่เชื่อมระหว่างบ้านแฝด คือ โรงจอดรถและห้องนอนชั้นล่าง ตัวบ้านกว้าง 11 เมตร และด้วยรูปลักษณะการออกแบบที่สวยงามและทันสมัยให้ความรู้สึกถึงความใหญ่ของตัวบ้าน ทั้งการวางผังโครงการที่ออกแบบให้ถนนแต่ละซอยสามารถเชื่อมต่อถึงกันได้เพื่อความสะดวกสบายในการสัญจรในโครงการ



แบบบ้านเดี่ยว A

บ้านเดี่ยวแบบ A มีจุดเด่นคือมีพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ มีห้องนอนชั้นล่าง 1 ห้อง รองรับผู้สูงอายุ ชั้นบนมีห้องนอน 3 ห้อง แต่ละห้องมีห้องน้ำในตัวทุกห้อง



แบบแปลนชั้น 1



แบบแปลนชั้น 2



แบบบ้านเดี่ยว B

บ้านเดี่ยวแบบ B จะมีขนาดพื้นที่ใช้สอยจะน้อยกว่าบ้านเดี่ยว A และห้องต่าง ๆ จะมีขนาดเล็กกว่าเล็กน้อย บริเวณชั้น 2 ของบ้าน ห้องนอนหลัก (Master bedroom) มีห้องน้ำในตัว ส่วนห้องนอนเล็ก 2 ห้อง จะใช้ห้องน้ำร่วมกัน



แบบแปลนชั้น 1



แบบแปลนชั้น 2



แบบบ้านแฝด

บ้านแฝด เป็นแบบบ้านที่มีจำนวนเยอะมากที่สุดในโครงการ โรงจอดรถสามารถจอดรถได้ 2 คัน ตัวบ้านสไตล์โมเดิร์น ฟังก์ชันและพื้นที่ใช้สอยลงตัว ห้องชั้นล่างสามารถใช้เป็นห้องนอนหรือปรับเป็นห้องอเนกประสงค์ได้

แบบแปลนชั้น 1



แบบแปลนชั้น 2



ตัวบ้านออกแบบในรูปแบบโมเดิร์นเพื่อให้บ้านดูทันสมัย และมีจุดเด่นเรื่องขนาดพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ โดยแบบการตกแต่งภายในบ้านมีลักษณะดังนี้



พื้นที่ส่วนกลาง

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการบ้านรชยา ววแหวน-นาดี ประกอบไปด้วย อาคารนิติบุคคล (ฟิตเนส) สวนสาธารณะภายในโครงการ มีชุมประตู่โครงการขนาดใหญ่และระบบเขนกันรถยนต์ เข้า-ออก 4 ช่องทาง 2 ช่องทาง เข้า-ออก สำหรับลูกบ้านในโครงการผ่านเข้า-ออกอัตโนมัติจากคีย์การ์ด และอีก 2 ช่องเข้า-ออก สำหรับบุคคลภายนอกหรือผู้มาติดต่อ ผ่านเข้า-ออกโดยการดูแลโดยพนักงานรักษาความปลอดภัย (รปภ.) มีการแลกบัตรแสดงตน และเก็บข้อมูลของผู้มาติดต่อ มีระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง กล้อง CCTV บริเวณทางเข้า-ออกโครงการ สามารถสร้างความมั่นใจในเรื่องความปลอดภัยให้แก่ลูกบ้านภายในโครงการได้เป็นอย่างดี



ทัศนียภาพสโมสรส่วนกลางของหมู่บ้าน

ความคืบหน้าโครงการ



ทัศนียภาพบ้านตัวอย่าง



ทัศนียภาพโครงการ



ทัศนียภาพโครงการ



ทัศนียภาพโครงการ

ปัจจุบันโครงการมีความคืบหน้าในด้านการก่อสร้างไปแล้วร้อยละ 100.00 ของโครงการ โดยมีแผนรับรู้อย่างได้ภายใน ปี 2565 ที่ 13.40 ล้านบาทโดยประมาณ

(1.2.2) โครงการบ้านรชยา ววแหวน-นาดี

PRIVATE LIVING NADEE

โครงการ	บ้านรชยา ไทสเวท ลิฟวิ่ง นาดี / Rachaya Private Living Nadee
เจ้าของโครงการ	บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	บ้านหนองหัวหมู ตำบลนาดี อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี
พื้นที่โครงการ	1-1-33.6 ไร่ (533.6 ตารางวา)
ลักษณะโครงการ	บ้านเดี่ยว
จำนวนบ้าน	8 ยูนิต
รูปแบบบ้าน	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ที่ดิน 51.8 - 74 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย 182.8 ตารางเมตร 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ
ราคาเริ่มต้น	2.79 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มลูกค้า อายุตั้งแต่ 25 – 45 ปี ตั้งแต่วัยทำงาน วัยเริ่มต้นสร้างครอบครัว หลังแต่งงานวางแผนจะมีบุตร ตลอดจนครอบครัวที่มีบุตรในวัยตั้งแต่แรกเกิด- มหาวิทยาลัย กลุ่มลูกค้าที่เป็นครอบครัวใหญ่ มีจำนวนตั้งแต่ 4 คนขึ้นไป กลุ่มลูกค้าผู้มีอาชีพที่เป็นข้าราชการ, หมอ-พยาบาล, วิศวกร, พนักงานบริษัท เอกชน และเจ้าของกิจการ
มูลค่าโครงการ	24.00 ล้านบาท
สถานะโครงการ	พัฒนาพื้นที่โครงการแล้วเสร็จทั้งโครงการ โดยมีแผนรับรู้รายได้ตามเป้าในปี 2565 ทั้งโครงการ
เปิดขายโครงการ	กันยายน 2564 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บ้านเดี่ยว รวม 8 หลัง โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 5 หลัง มูลค่า 14.75 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 61.84 ของมูลค่าโครงการทั้งหมด คงเหลือ 3 หลัง มูลค่า 9.10 ล้านบาท

รายละเอียดโครงการ

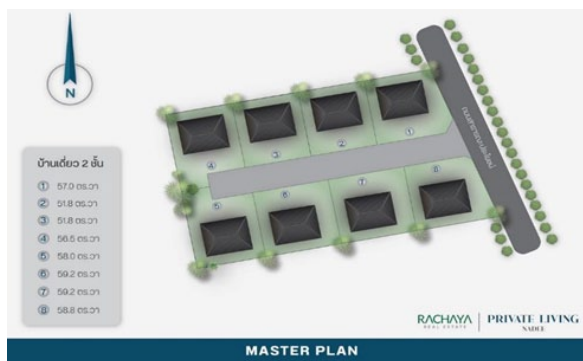
แผนที่โครงการ

และ บริเวณสถานที่ใกล้เคียง



ทำเลที่ตั้ง

โครงการบ้านชยา ไพรวัง นาดี้ (Rachaya Private Living Nadee) ตั้งอยู่บริเวณบ้านหนองหัวหมู ตำบลนาดี อำเภอมืองอุดรธานี ซึ่งอยู่ใกล้กับการไฟฟ้าภูมิภาค เขต 1 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จังหวัดอุดรธานี ที่ตั้งของโครงการรายล้อมไปด้วยสถานที่สำคัญ ได้แก่ การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เขต 1 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จังหวัดอุดรธานี, โรงเรียนอุดรชนชอรี, โรงเรียนอุดรพิชัยรักษ์พิทยา, บิ๊กซี สาขาอุดรธานี, โลตัส สาขานาดี, ตู้ิวส์ สาขานาดี ฯลฯ ซึ่งเป็นทำเลที่เดินทางสะดวก เชื่อมต่อเข้าสู่ศูนย์ราชการ ชุมชน และแหล่งงาน



ภาพแสดงผังโครงการ

รายละเอียดโครงการ

โครงการประกอบด้วยบ้านเดี่ยว จำนวนทั้งสิ้น 8 หลัง ออกแบบบ้านในสไตล์โมเดิร์น โดยคำนึงถึงฟังก์ชันการใช้งานเป็นสำคัญ แบบบ้านเดี่ยว ประกอบไปด้วย 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ 1 ห้องครัว 1 ห้องเก็บของขนาดใหญ่ 2 ที่จอดรถ ขนาดที่ดินเริ่มต้นที่ 51.8 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยประมาณ 182.8 ตารางเมตร ภายในตัวบ้านออกแบบมาได้อย่างลงตัว ฟังก์ชันภายในบ้านได้รับการออกแบบให้มีห้องนอนด้านล่าง เพื่อรองรับลูกค้าวัยสูงอายุ และสิ่งแตกต่างจากโครงการอื่น และเป็นจุดเด่นของโครงการ คือ ห้องนอนหลัก (Master bedroom) มีขนาดใหญ่และมีห้องแต่งตัวเป็นสัดส่วน ให้ความเป็นส่วนตัวสำหรับผู้อยู่อาศัย และห้องนอนชั้นบนทั้ง 3 ห้อง มีห้องน้ำในตัวทุกห้อง เพื่อความสะดวกสบายและความเป็นส่วนตัวให้แก่ผู้อยู่อาศัย



ความคืบหน้าโครงการ

ปัจจุบันโครงการมีความคืบหน้าในด้านการก่อสร้างไปแล้วกว่าร้อยละ 100.00 ของโครงการ โดยมีแผนรับรู้อย่างได้ทั่วโครงการภายใน ปี 2565



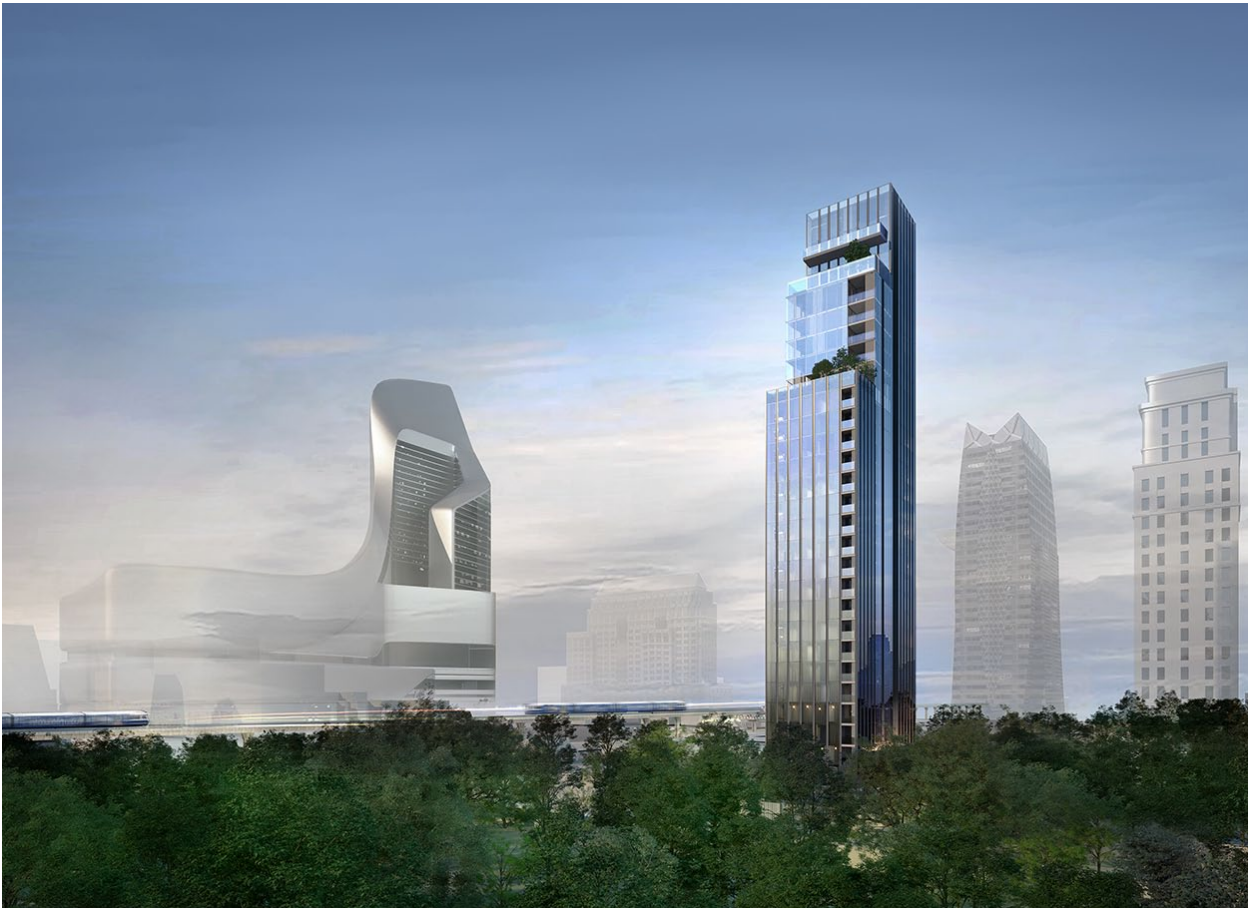
ทัศนียภาพโครงการ



(1.3) บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำกัด (กิจการร่วมค้า) (บริษัทฯ ถือหุ้นของ TONSON ร้อยละ 47.50)

โครงการที่ TONSON ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันมี 1 โครงการ ได้แก่

(1.3.1) โครงการอาคารชุด ต้นสน วัน เรสซิเดนซ์



RESIDENCE
**TONSON
ONE**

โครงการ

ต้นสน วัน เรสซิเดนซ์
Tonson One Residence

เจ้าของโครงการ	บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ซอยต้นสน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	3 ไร่ 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 และระบบจอดรถอัตโนมัติ เป็นต้น	
มูลค่าโครงการ	3,081.19 ล้านบาท	
สถานะโครงการ	ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และใบอนุญาตก่อสร้างแล้ว และพัฒนาพื้นที่โครงการแล้วเสร็จร้อยละ 58.02 ของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มียอดจองและทำสัญญาแล้วจำนวน 68 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 85.00 ของจำนวนยูนิตทั้งหมด ซึ่งมีมูลค่า 2,286.31 ล้านบาท คงเหลือ 12 ยูนิต มูลค่า 794.88 ล้านบาท	

รายละเอียดโครงการ

แผนที่โครงการ



ทำเลที่ตั้ง

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

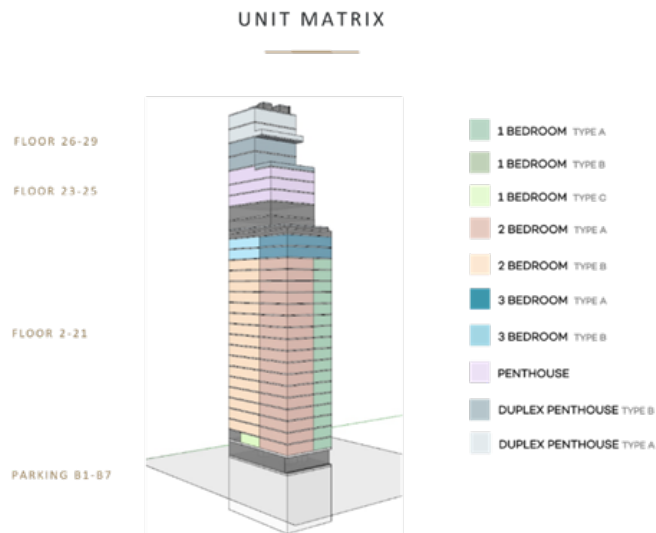
ลักษณะอาคาร

ภาพตัวอย่างแสดง ผังชั้นพักอาศัย



ตัวอย่างผัง ห้องพักโครงการ





ภาพตัวอย่างแสดงห้องแต่ละชั้น

ตัวอาคารมีลักษณะเป็นอาคารสูง (High Rise) 29 ชั้น บนพื้นที่ขนาดประมาณ 0-3-85.3 ไร่ ที่มาพร้อมความเป็นส่วนตัว (Privacy) สูงสุดด้วย จำนวนห้องชุดเพียง 80 ยูนิต และมีจำนวนยูนิตต่อชั้นสูงสุดเพียง ชั้นละ 4 ยูนิต ซึ่งทำให้ทุกยูนิตเป็นห้องหัวมุม ทั้งหมด 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) เชื่อมจากทางเข้าซอยต้นสน ซึ่งจะมีการสร้างสะพานข้ามคลองเพื่อเข้าไปในโครงการ 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 ไล่กันทั้ง 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 ให้ความเป็นส่วนตัวสุด ๆ สามารถชื่นชมทัศนียภาพได้รอบด้าน และห้องกว้างขวางสามารถอยู่อาศัย 4 - 5 คน ได้อย่างสบาย ตั้งแต่ชั้นที่ 26 - 29 จะเป็นห้องแบบ Duplex Penthouse ซึ่งเป็นห้องที่ตัวยู่ชั้นบนสุดของโครงการและมีขนาดใหญ่ที่สุดมีพื้นที่ใช้สอย 300-387.5 ตร.ม. ห้องรูปแบบนี้จะมีทั้งหมด 2 ห้อง 1 ยูนิต จะได้พื้นที่เต็ม 2 ชั้น ในแบบ Duplex แท้ๆ ใช้สอยได้เต็มพื้นที่



ทัศนียภาพจำลองภายในห้อง

พื้นที่ส่วนกลาง



ทัศนียภาพจำลองภายในห้องฟิตเนส



ทัศนียภาพห้องจัดเลี้ยงและครัวอเนกประสงค์

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



ทัศนียภาพจำลอง
สระว่ายน้ำ



ทัศนียภาพความคืบหน้างานก่อสร้าง

ปัจจุบันโครงการมีความคืบหน้าในด้านการก่อสร้างไปแล้วกว่าร้อยละ 58.02 ของโครงการ และอยู่ในระหว่างก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามแผนงานของโครงการ เพื่อให้สามารถโอนและรับรู้รายได้ตามเป้าในปี 2566

(2) การตลาด และการแข่งขัน

(2.1) นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

(ก) นโยบาย และลักษณะการตลาด

เนื่องจากโครงการ ไวโอะ แคราย 1 และไวโอะ แคราย 2 เป็นโครงการที่อยู่ในทำเลใกล้เคียงกัน ประกอบกับมีลักษณะโครงการ และระดับราคาใกล้เคียงกัน ดังนั้นทั้งสองโครงการจึงมีแนวทางและกลยุทธ์ทางการตลาดที่ใกล้เคียงกัน

โครงการไวโอะ แคราย 1



โครงการไวโอะ แคราย 1 เป็นคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายประมาณ 83,600 - 89,600 บาท ต่อตารางเมตร ซึ่งถือเป็นระดับราคาปานกลาง เน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายประเภทผู้ที่มียานยนต์ส่วนบุคคลแต่ต้องการที่อยู่อาศัยที่อยู่อาศัยติดกับระบบขนส่งสาธารณะ ตัวห้องถูกออกแบบให้มีพื้นที่ค่อนข้างใหญ่ ขนาด 30 ตารางเมตรเป็นต้นไป และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ซึ่งถือว่าคุ้มค่ากว่าคอนโดคู่แข่งในระดับราคาเดียวกัน และอีกหนึ่งจุดเด่นที่สำคัญคือที่ตั้งโครงการอยู่ห่างจาก สถานีรถไฟฟ้า ศูนย์ราชการนนทบุรี (MRT สายสีม่วง) เพียง 50 เมตร จึงทำให้มีกลุ่มลูกค้าส่วนหนึ่งที่ต้องการซื้อไว้เพื่อลงทุนปล่อยเช่าแสวงหาผลกำไร

ลักษณะของโครงการ ไวโอะ แคราย 1 ถูกออกแบบให้มีความโดดเด่นและทันสมัย แบบ Modern ที่ดูสะอาดตา มีการออกแบบโลโก้โครงการสีม่วงสด เพื่อภาพลักษณ์ที่ดูฉูดฉาดและทันสมัยเพื่อให้ตรงกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นกลุ่มคนที่มีความทันสมัย และใช้ชีวิตแบบรวดเร็ว

ถึงแม้ว่าสถานการณ์ทางการตลาดของคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้ามหานคร สายฉลองรัชธรรม (MRT สายสีม่วง) (“รถไฟฟ้าสายสีม่วง”) ในปัจจุบันจะไม่ค่อยสดใสมากนัก เนื่องด้วยมีปริมาณอุปทานในพื้นที่ค่อนข้างสูง แต่ด้วยจุดเด่นของโครงการที่มีการเดินทางที่สะดวก มีความคุ้มค่าทั้งในด้านพื้นที่ใช้สอย สิ่งอำนวยความสะดวก และราคา จึงทำให้ โครงการ ไวโอะ แคราย 1 ยังสามารถขายได้อย่างต่อเนื่อง แม้จะมีคู่แข่งเป็นจำนวนมากก็ตาม

โครงการไวโอะ แคราย 2



โครงการไวโอะ แคราย 2 เป็นคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายประมาณ 68,000 - 73,000 บาท ต่อตารางเมตร ซึ่งถือเป็นระดับราคาที่ไม่สูงมากนัก เน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายประเภทกลุ่มลูกค้าคนทำงานรุ่นใหม่ที่กำลังเริ่มต้นชีวิตวัยทำงานที่ต้องการที่อยู่อาศัยติดกับระบบขนส่งสาธารณะ โครงการไวโอะ แคราย 2 มีได้ยู่ติดกับ สถานีรถไฟฟ้าเช่นเดียวกับ โครงการ ไวโอะ แคราย 1 ดังนั้นจึงทำให้มีการกำหนดระดับราคาขายที่ต่ำกว่า ซึ่งทำให้เป็นที่สนใจของกลุ่มลูกค้าวัยรุ่น และถึงแม้ว่าจะไม่อยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าสถานี ศูนย์ราชการนนทบุรี (MRT สายสีม่วง) แต่ก็ยังมีระยะห่างเพียงแค่ 400 เมตร จึงทำให้มีความสะดวกในการเดินทางเข้าไปทำงานในใจกลางเมืองได้โดยง่าย

การออกแบบโครงการนั้นใช้แนวความคิดในการออกแบบเดียวกับ โครงการ ไวโอ แคราย 1 คือเน้นความโดดเด่นทันสมัยที่ดึงดูดความสนใจของคนรุ่นใหม่ แต่ปรับขนาดพื้นที่ใช้สอยให้เล็กลง เพื่อให้อยู่ในระดับราคาที่ไม่สูงมากนัก สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางถูกวางไว้อยู่ที่บริเวณชั้น 8 ของอาคาร โดยออกแบบให้เป็นสระว่ายน้ำแบบ Infinity Edge Pool ที่เห็นวิวโดยรอบจากชั้นบนสุด นอกจากนี้ยังมีห้องฟิตเนสและสวนขนาดใหญ่ที่อยู่บริเวณชั้นดาดฟ้าของโครงการอีกด้วย

ตัวห้องถูกออกแบบให้มีพื้นที่ไม่ใหญ่มากนัก เริ่มต้นที่ประมาณ 25 ตารางเมตรเป็นต้นไป แต่ก็มีการจัดพื้นที่ใช้สอยได้อย่างลงตัว มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ซึ่งถือว่าคุ้มค่ากว่าคอนโดมิเนียมคู่แข่งในระดับราคาใกล้เคียงกัน

การจำหน่าย และช่องทางการจัดจำหน่าย

ดำเนินการขายโครงการโดยทีมงานมืออาชีพจาก บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งนอกจากดูแลการขายแล้วยังวางแผนการตลาดและแผนงานส่งเสริมการขาย โดยมีทีมงานอยู่ประจำที่สำนักงานขายของโครงการด้วย รวมทั้งยังเพิ่มช่องทางการขายผ่านแพลตฟอร์ม Propfit.co ที่รวมบริษัทตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถนำโครงการไปเสนอขายลูกค้าได้อีกด้วย

(ข) การแข่งขันภายในอุตสาหกรรมปีที่ผ่านมาและภาวะอุตสาหกรรมสภาพการแข่งขันในอนาคต

สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวม

ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในรอบ 6 เดือนแรกของปี 2564 ยังคงได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ซึ่งยังคงเป็นวิกฤตใหญ่ ที่ส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2563 จนถึงปัจจุบัน และแม้ว่า เดือนกันยายน 2564 ตัวเลขผู้ติดเชื้อเริ่มปรับตัวลดลงต่ำกว่า 20,000 คนต่อวัน แต่ยอดผู้เสียชีวิตยังอยู่ระดับสูงก็ยังคงเป็นสิ่งที่ภาคธุรกิจและประชาชนในประเทศไทยมีความกังวลต่อสถานการณ์การระบาดอยู่ ประกอบกับความเปราะบางของเศรษฐกิจประเทศไทยที่คาดว่าจะปีนี้จะติดลบเป็นเรื่องที่ท้าทายต่อนโยบายของภาครัฐในการใช้นโยบายการเงินและการคลังในการกระตุ้นการบริโภคภายในประเทศ

โดยภาพรวมของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหุ้นมี รายได้รวม รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และกำไรสุทธิ ะลดตัว ขณะที่ต้นทุน และภาระหนี้เพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากผู้ประกอบการได้มีการออกหุ้นกู้และขออนุมัติจากสถาบันการเงิน เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนและเสริมสภาพคล่อง ส่งผลให้หนี้สินต่อทุน (D/E) อยู่ในระดับต้องเฝ้าระวัง และหากพิจารณาผลประกอบการของบริษัทอสังหาริมทรัพย์จาก 36 บริษัท มีรายได้รวม 73,726.39 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.66 แต่รายได้รวม 6 เดือนแรกของปี 64 ทำไปได้ 150,293.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับในช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา กำไรสุทธิงวดครึ่งปี ทำได้ถึง 17,817 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 41.20 และที่สำคัญอัตรากำไรสุทธิของ 36 บริษัทอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ระดับร้อยละ 11.85 ถึงแม้ว่าในช่วงที่ผ่านมาผู้ประกอบการทุกค่ายจะเน้นกลยุทธ์ สวมคราราคา มอบส่วนลดตั้งแต่ 2 แสนบาทไปจนถึงหลักล้านบาท (แล้วแต่ประเภทของสินค้า) รวมถึงลดภาระค่าใช้จ่ายให้กับผู้ซื้อเพื่อกระตุ้นให้เกิดการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยเร็วขึ้น และสนใจในการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยให้ทันกับมาตรการอสังหาริมทรัพย์ที่สิ้นสุดสิ้นปี 2564 ซึ่งจะส่งผลดีในการระบายสินค้าคงค้างของผู้ประกอบการให้ลดลงอย่างต่อเนื่อง ทำให้ภาระที่ต้องแบกรับต่อลดลง ซึ่งมีผลในเรื่องค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลงเช่นกันถึงแม้ว่าตอนนี้ ภาครัฐจะมีการลดการจัดเก็บภาษีลงบางส่วนก็ตาม

ที่มา: (“อสังหาฯฟื้นตลาด! ครึ่งปีหลังเปิด 150 โครงการ ลุยค้ำท้อเกือบ 2 แสนล. สำรองยอดฟรีเซล 7 เดือน หืดขึ้นคอ”, 2021) จากเว็บไซต์ www.reic.or.th

ภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 และภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว กลุ่มบริษัทฯ มีการออกแคมเปญส่งเสริมการขาย เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพตลาดและการเปลี่ยนแปลงไปของผู้บริโภคที่มีกำลังซื้อลดลง เพื่อให้การเป็นเจ้าของง่ายขึ้น ด้วยการนำเสนอส่วนลด ของแถมพิเศษต่าง ๆ เพิ่มเติมทั้งช่วงก่อนตัดสินใจซื้อ และช่วงก่อนโอนกรรมสิทธิ์เพื่อจูงใจกรณีลูกค้ามาโอนภายในกำหนดตามสัญญา, การให้ฟรีค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เช่น ค่าโอน, ค่าจดจำนอง, ค่าส่วนกลาง, ค่าติดตั้งมีเตอร์ไฟฟ้า-ประปา เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทฯ ได้นำเสนอฟังก์ชันใหม่ ในบ้านตัวอย่างใหม่ เพื่อสร้างแรงดึงดูดให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าในยุค New Normal อาทิเช่น Free function ในส่วน Living ที่สามารถปรับเปลี่ยนเป็น Work station ได้อย่างลงตัว สะระยาน้ำที่วางได้จริงและตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ครบครันพร้อมเข้าอยู่ เพื่อให้ลูกค้าสนใจอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ลูกค้าให้ความสำคัญกับขนาดพื้นที่ใช้สอยและความเป็นส่วนตัวมากขึ้น คำนึงถึงความหนาแน่นของผู้อยู่อาศัยในโครงการมากขึ้น ซึ่งตรงกับความต้องการของโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ที่เน้นขนาดพื้นที่ใช้สอย ความเป็นส่วนตัว ความสงบร่มรื่น จำนวนยูนิตที่น้อย การรักษาความปลอดภัยขั้นสูงให้แก่ลูกค้า และระยะห่างทางสังคมของการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ซึ่งสามารถตอบโจทย์พฤติกรรมที่เปลี่ยนไปของผู้บริโภคด้วย

คอนโดมิเนียมแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีม่วง

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง มีผู้ประกอบการเป็นจำนวนมากที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม โดยการแข่งขันมักจะกระจุกตัวตามแนวขนส่งมวลชนระบบรางที่เปิดให้บริการแล้วและอยู่ในระหว่างก่อสร้าง โดยคู่แข่งหลักในตลาดอสังหาริมทรัพย์เป็นบริษัทขนาดใหญ่และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเนื่องจากเป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูงและมีระยะเวลาการพัฒนาค่อนข้างนาน

ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2564 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีม่วงมีคอนโดมิเนียมอยู่ระหว่างขายทั้งหมดประมาณ 9,025 ยูนิต จาก 32,830 ยูนิต หรือร้อยละ 72.5 แบ่งพื้นที่ 2 ช่วง พบ ในฝั่งเขต กรุงเทพมหานคร เหลือขายประมาณ 1,434 ยูนิต ขณะที่ในส่วนของจังหวัดนนทบุรีนั้น เหลือขายอีกประมาณ 7,591 ยูนิต แสดงให้เห็นว่านโยบายของผู้พัฒนาที่เร่งระบายสต็อก ทำโปรโมชั่นปรับราคาลงอย่างต่อเนื่อง และปล่อยให้อุปสงค์ปกติ ถูกซบสติกค้ำออกทำให้ปัจจุบันอุปทานพร้อมขายไปมาก จากเดิมเปรียบเป็นทำเลโอเวอร์ซัพพลายจากปริมาณคอนโดมิเนียมเหลือขายจำนวนมหาศาลมากกว่า 60,000 ยูนิต นับตั้งแต่ปี 2553 ถึงครึ่งปีแรกของปี 2564

ในปี 2565 มีแนวโน้มการฟื้นตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีม่วงจากการกลับมาเปิดตัวโครงการใหม่อีกครั้งของผู้พัฒนารายใหญ่ ซึ่งจะมีคอนโดมิเนียมขายใหม่ กว่า 2,000 ยูนิต ได้แก่ บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เตรียมเปิดตัวคอนโดมิเนียมใหม่ติดถนนรัตนธิเบศร์ ใกล้ MRT สถานีแยกนนทบุรี และบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) เตรียมเปิดโครงการติดถนนรัตนธิเบศร์ ขณะเดียวกัน บริษัท เซนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก็เตรียมเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมในเขตเม้นท์ ราคาต่ำล้านบาท อีกหนึ่งโครงการ ติดถนนบางกรวย-ไทรน้อย สะท้อนให้เห็นว่า อุปทานคงค้างที่เริ่มระบายออกปรับตัวลดลง ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีม่วง มีแนวโน้มดีขึ้น อย่างไรก็ตามการเปิดตัวโครงการใหม่บนทำเลย่านนี้ ผู้พัฒนาต้องระมัดระวังเรื่องราคากำหนดราคาเป็นอย่างมาก เพราะหากตั้งราคาขายที่สูงเกินไปอาจส่งผลให้กำลังซื้อที่แท้จริงให้ความสนใจโครงการแต่จะไม่สามารถเข้าถึงได้ และจะส่งผลต่อยอดขายในอนาคต

ที่มา: (“อสังหาฯใหญ่ ปลูกซัพคอนโดฯ สายสีม่วง”, 2021) จากเว็บไซต์ www.thansettakij.com

โดยเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการคู่แข่ง โครงการ ไวโอะ แคราย 1 และไวโอะ แคราย 2 มีรายละเอียด ดังนี้

ชื่อโครงการ	ไวโอะ แคราย 1	ไวโอะ แคราย 2	a space me RattanaThibet	Supalai Loft @KhaeraI Station	Knightsbridge (ในซีรีส์)
สถานที่ตั้ง	ด.รัตนธิเบศร์	ด.รัตนธิเบศร์	ด.รัตนธิเบศร์	ด.ทิวาเนนท์	ด.ทิวาเนนท์
ผู้พัฒนา	บริษัท แอสเซท โฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัท แอสเซท โฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บมจ.อารียา พรอพเพอร์ตี้	บมจ. สุภาลัย	บมจ. ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้
ขนาดที่ดินโครงการ (ไร่)	0-3-78.7	0-3-10	2-0-43	2-0-34.5	1-2-4
ลักษณะโครงการ	คอนโด Low Rise	คอนโด Low Rise	คอนโด High Rise	คอนโด High Rise	คอนโด High Rise
จำนวนยูนิตทั้งโครงการ	125	122	401	422	373
แบบห้อง	1 Bedroom 31 – 37 ตารางเมตร 2 Bedrooms 43 – 48 ตารางเมตร	1 Bedroom 26 – 34 ตารางเมตร 2 Bedrooms 48 – 49 ตารางเมตร	1 แบบ (ต่างกันแค่ขนาด) 1. ขนาด 25 ตร.ม. 2. ขนาด 32 ตร.ม.	มี 6 แบบ: Tiwanon suite/Loft suite/ Executive suite/ Deluxe suite/Premier suite/Family suite	4 แบบ: 1 นอน, 2 นอน, Duplex 1 นอน, Duplex 2 นอน (1น้ำทุกแบบ)
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	30-62	26.2-48.3	25-32	32-68	25.70-57.70
ราคาเริ่มต้น (ล้านบาท)	2.7	1.7	1.99	2.03	2.29, Duplex 3.29
จุดเด่น	- ใกล้สถานี รถไฟฟ้าสถานี ศูนย์ราชการ นนทบุรี (MRT สายสีม่วง) - ห้องถูกออกแบบ ให้มีพื้นที่ค่อนข้าง ใหญ่	- ไม่ไกลจากสถานี รถไฟฟ้าสถานี ศูนย์ราชการนนทบุรี (MRT สายสีม่วง) - บริการรถ รับ-ส่ง - ราคาที่ไม่สูงมาก เหมาะสำหรับคน ทำงานรุ่นใหม่ที่กำลัง เริ่มต้นชีวิต - Infinity edge pool - สวนขนาดใหญ่ที่อยู่ บริเวณชั้นดาดฟ้า	ใกล้ห้างสรรพ สินค้า เดินทาง สะดวก ที่จอดรถ เยอะ เยียบ สงบมีความสวน ตัวมาก	มีห้องให้เลือกเยอะ และมีโปรโมชันให้ เราเลือกว่าจะเลือก เอาเฟอร์นิเจอร์ หรือว่ารับเป็น ส่วนลดของห้องที่ จองตรงประมาณ ร้อยละ58, อากาศ ดีภายในตึกไม่ร้อน เลยไปโซอร์เวย์ ตอนเที่ยงยังมีลม แรง,จะไม่หันหน้า ผนังทิศตะวันตกและ ตะวันออก มีแต่ทิศ เหนือกับทิศใต้	หรูหรา, ส่วนกลางสวย, มีห้องให้เลือก หลายแบบ, ใกล้ MRT กระทรวง สาธารณสุข 70 m
จุดด้อย	สระว่ายน้ำไม่ค่อย มีความเป็นส่วน ตัวเนื่องจากถูก อาคารล้อมรอบ เป็นรูปตัว U	- อยู่ในซอยค่อนข้าง ลึก - พื้นที่ใช้สอยจำกัด	มีตัวเลือกน้อย เพราะมีแค่1ห้อง นอน ต่างที่ขนาด ห้อง ระเบียบ แคบมาก ห้องน้ำ ตรงปีกบัวแคบ มาก ไม่แยกโซน เปียกโซนแห้ง	ถนนใหญ่ช่วงนี้ รถจะค่อนข้างติด เพราะ ทำถนน อยู่,เหลือขึ้น 20 ขึ้นไป	ราคาสูง,2 ห้อง นอน มีเพียง 1 ห้องน้ำ
จำนวนที่ขายแล้ว	87%	79%	60%	80%	80%
วันที่สร้างเสร็จ	มกราคม 2559	พฤษภาคม 2559	มี.ย. 60	ปลายปี 61	2 ปี (เริ่มโอนปลายธค61)
สิ่งอำนวยความสะดวก					
คลับเฮาส์	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ฟิตเนส	มี	มี	มี	มี	มี
สระว่ายน้ำ	มี	มี	มี	มี	มี
สวนสาธารณะ	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	มี
ระบบรักษาความปลอดภัย	มี	มี	มี	มี	มี
ค่าส่วนกลาง (บาท/ตร.ม.)	40	40	40	35	45

หมายเหตุ: ข้อมูลคู่แข่งระหว่าง กุมภาพันธ์ ถึง มีนาคม 2562

ชื่อโครงการ	The Posh twelve	The Crystal Bliss @Rattanaibet	U Delight Rattanaibet	เอ พลัส อินสไปร์ รัตนาธิเบศร์ 11
สถานที่ตั้ง	ด.ติวานนท์	ด.เรวดี	MRT ศูนย์ราชการ	MRT ศูนย์ราชการ
ผู้พัฒนา	บริษัท แปซิฟิก สตาาร์ ประเทศไทย จำกัด	บริษัท เอ.บี.เดคคอร์เรท จำกัด	บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	บริษัท เอ พลัส เรียวเอสเตท จำกัด
ขนาดที่ดินโครงการ (ไร่)	4-2-61	3-1-58	5-1-10	0-0-193
ลักษณะโครงการ	High Rise	คอนโด High Rise	High Rise	Low Rise
จำนวนยูนิตทั้งโครงการ	2อาคาร A=552 B=821	539	989	70
แบบห้อง	สตูดิโอ, 1 นอน, 1 นอน+1, Duplex 1 นอน, Duplex 1 นอน+1, Duplex 1 นอน+1	5แบบ:ห้องสตูดิโอ/ 1 ห้องน้ำ 1 ห้องน้ำ/ 3 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ 1ห้องครัว 1 ห้องนั่งเล่น	5แบบ:1 Bed /1 Bed Suite / 1 Bed Deluxe / 1 Bed Pluss / 2 Bed / 2 Bed Deluxe/ 2 Bed Suite	2 แบบ:ห้องสตูดิโอ/ 1 ห้องนอน1 ห้องน้ำ 1 ห้องครัว 1 ห้องนั่งเล่น
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	21-45	30-59	29-54.5	20-28
ราคาเริ่มต้น (ล้านบาท)	1.99-3.62	999,000	1.99	1.09
จุดเด่น	อยู่ติดถนน ไม่ต้องเข้าซอยลึก	ราคาไม่สูงมาก, ห้องกว้างขวาง, ทำอัตร稼เยอะ, พื้นไม้สำเร็จรูป SPC ดีกว่าพื้นลามิเนตทนน้ำปูแล้วเรียบไม่เป็นคลื่นตามคอนกรีต ตัว SPC ทำมาจาก ซิลิกา ผสมพลาสติก	ส่วนกลางใหญ่, จัดสัดส่วนชัดเจน, ค่าส่วนกลางถูก, มีห้องให้เลือกเยอะ, ทำอัตร稼เยอะ, มีเซเว่นข้างล่างติด	ราคาไม่แพง, เมียบสบมี, ใกล้ห้างสรรพสินค้า, ใกล้รถไฟฟ้า
จุดด้อย	ห้อง 1 นอนเล็กมาก และ Duplex ก็แคบมาก	ไม่มีเฟอร์นิเจอร์ให้, เข้าซอยมาลึก, คอนโดเพิ่งก่อสร้าง เสร็จประมาณกลางปี 63	กฎระเบียบแบบไข, ลิฟท์ค่อนข้างอยู่ไกล เพราะจะมีลิฟท์ขึ้นเดียว, ทางเข้าคอนโดถ้าไม่ดูดี ๆ จะมองไม่ค่อยเห็น	กฎระเบียบแบบไข, ทำอัตร稼น้อย, ไม่มีสระว่ายน้ำ, ทางเข้าคอนโดค่อนข้างเปลี่ยว
จำนวนที่ขายแล้ว	40% (ตอนนี้เปิดขายแต่อาคารB)	60%	90%	100%
วันที่สร้างเสร็จ	กำลังก่อสร้าง (ก.ย. 2563)	คาดว่าจะสร้างเสร็จกลางปี63	ขายก่อนเปิดโครงการธ.ค.55 สร้างเสร็จก.ย.57	ก.ย.61
สิ่งแวดล้อมความสะดวก				
กลับเข้าสั	มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ฟิตเนส	มี	มี	มี	มี
สระว่ายน้ำ	มี	มี	มี	ไม่มี
สวนสาธารณะ	มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ระบบรักษาความปลอดภัย	มี	มี	มี	มี
ค่าส่วนกลาง (บาท/ตร.ม.)	45	30	35	42

(2.2) โครงการ วนา เรสซิเดนซ์

(ก) นโยบาย และลักษณะการตลาด

AFD พัฒนาโครงการ วนา เรสซิเดนซ์ ภายใต้นโยบายและกลยุทธ์ ดังนี้

ภาพรวมกลยุทธ์การตลาด (Marketing Strategy)

การสร้างภาพลักษณ์ให้องค์กร

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

กลยุทธ์การตลาดหลัก (Key Marketing Strategy)

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

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (Target Customers)

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

จุดมุ่งหมายของการพัฒนาโครงการ วนา เรสซิเดนซ์

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

การจำหน่าย และช่องทางการจัดจำหน่าย

ดำเนินการขายโครงการโดยทีมงานมืออาชีพจาก บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งนอกจากดูแลการขายแล้วยังวางแผนการตลาดและแผนงานส่งเสริมการขาย โดยมีทีมอยู่ประจำที่สำนักงานขายของโครงการด้วย

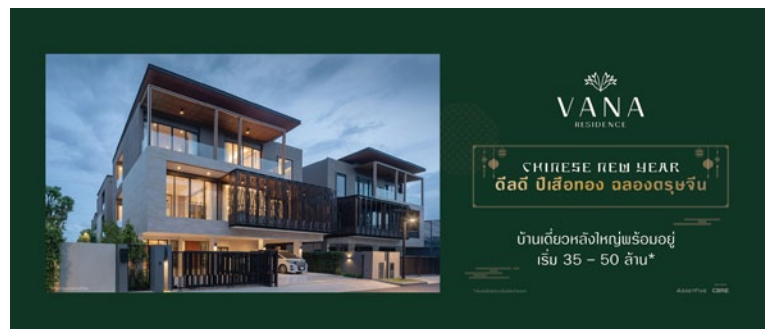
การโฆษณาประชาสัมพันธ์

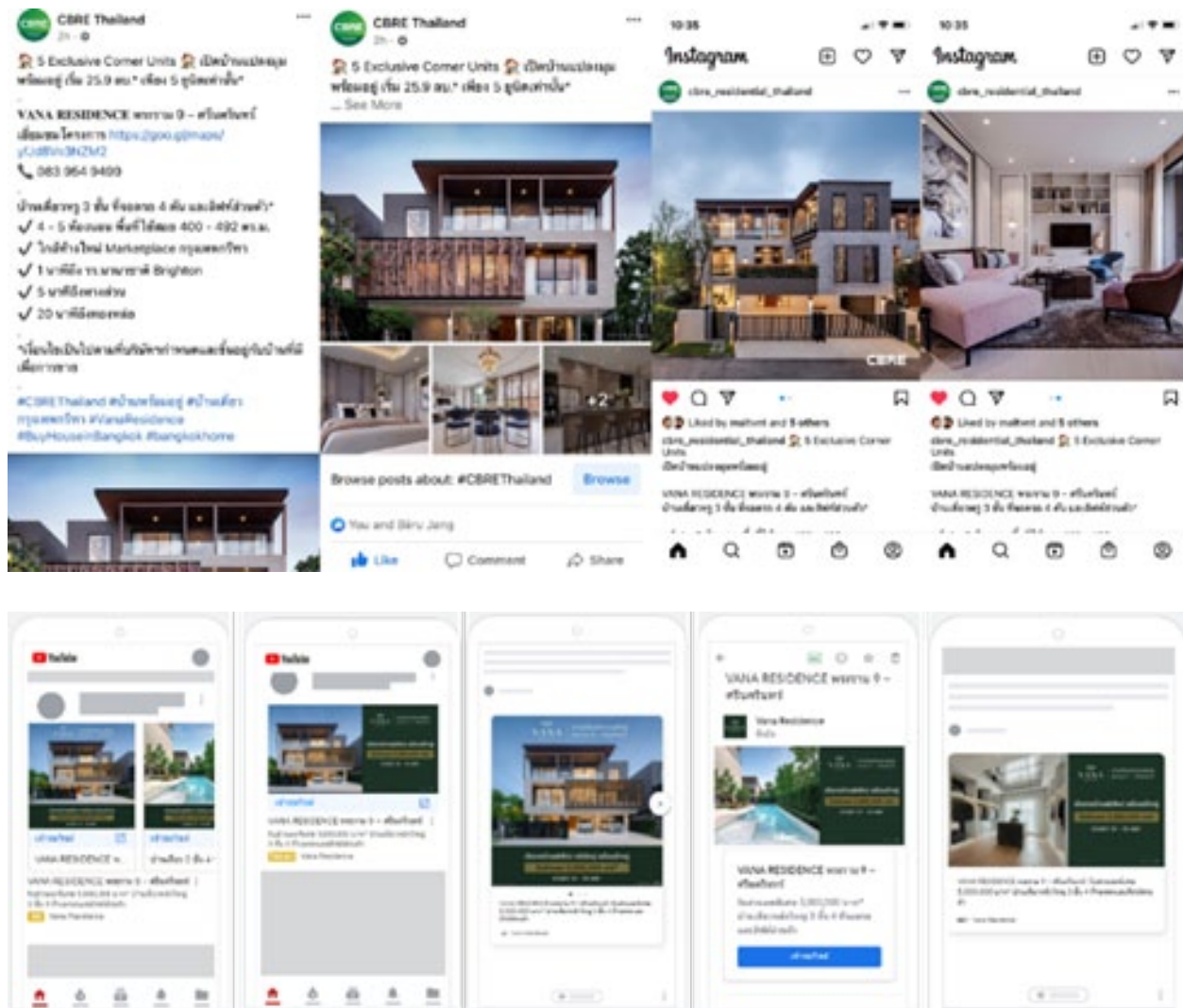
ในปี 2564 บริษัทฯ ยังคงทำการตลาดที่เน้นสื่อที่เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเฉพาะเจาะจง ผ่านรูปภาพโครงการในมุมมองใหม่ ทั้งในส่วนของส่วนกลางของโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและสามารถให้ลูกค้าใช้งานได้จริง และการสื่อสารผ่านบ้านตัวอย่างหลังใหม่ ที่ตกแต่งพร้อมสระว่ายน้ำ สโตร์ Luxury Pool Villa ที่เป็นบ้าน Type ใหญ่สุดของโครงการ สำหรับการขายในบ้านเฟสสุดท้ายของโครงการ (Private Zone) โดยยังคงสอดคล้องกับภาพลักษณ์ของ Brand ที่สื่อให้เห็นถึงบ้านที่นำสมัยมีความเป็นนานาชาติ ตอบโจทย์ผู้อยู่อาศัยที่พิถีพิถัน และนักลงทุนที่ชาญฉลาด โดยในปีนี้มีแคมเปญพิเศษตรงที่โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จครบทุกเฟสแล้ว และการเปิดให้บริการห้องใหม่อย่าง Market Place กรุงเทพมหานคร รวมทั้งเริ่มใช้กลยุทธ์การแบ่งโซนบ้านมาทำราคาพิเศษขายเพื่อปิดการขายเป็นโซน ๆ

ทั้งนี้ การใช้สื่อโฆษณาของโครงการ แบ่งสัดส่วนงบการตลาดกว่าร้อยละ 80 เน้นไปที่ช่องทางออนไลน์ เช่น Facebook, Instagram, Google, Youtube เป็นหลัก ร่วมไปกับการใช้ Influencer ที่ตรงกลุ่มเป้าหมายในหลากหลายไลฟ์สไตล์มากขึ้น การเปิด Colaborate ให้สื่อมาใช้สถานที่ของโครงการถ่ายทำรายการหรือสื่อต่าง ๆ ที่เป็นสินค้าตรงกับกลุ่มลูกค้าของโครงการ ทั้งรูปแบบ Media ที่เป็นภาพนิ่ง, ภาพนิ่งพร้อมนายแบบ-นางแบบ และที่เป็นคลิปวิดีโอ ถ่ายทอดเรื่องราวในเรื่องของภายในบ้านตัวอย่างหลังใหม่ และส่วนกลางที่ครบครันมากยิ่งขึ้น รวมทั้งเพิ่มฐานผู้ติดตามด้วยการเขียน Content ลงในช่องทาง Social Media ของโครงการมากขึ้น

ในส่วนของการโฆษณาบนช่องทางออฟไลน์ยังคงมีอยู่ ผ่านการใช้ป้ายโฆษณา การส่งจดหมาย Direct Mail ไปตามหมู่บ้านเก่าในโซนใกล้โครงการ การลงโฆษณาในหนังสือ Yearbook ของโรงเรียน Brighton College ที่อยู่ใกล้โครงการ และการปรับสื่อหน้าโครงการให้เด่นชัดยิ่งขึ้น แต่ในส่วนของการจัดกิจกรรมขายในโครงการต้องปรับลดน้อยลง เปลี่ยนเป็นการนัดหมายเข้าชมโครงการโดยตรง เพื่อปรับตัวให้เข้ากับนโยบายป้องกันความปลอดภัยต่อการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ที่ระบาดระลอกใหม่ในปีนี นอกจากนี้ยังมี การทำ campaign “เพื่อนแนะนำเพื่อน” กับกลุ่มลูกบ้านโครงการ ตามรายละเอียดดังนี้

สื่อโฆษณา Online





สื่อสิ่งพิมพ์ : Direct Mail / Yearbook Brighton / CBRE Property Report



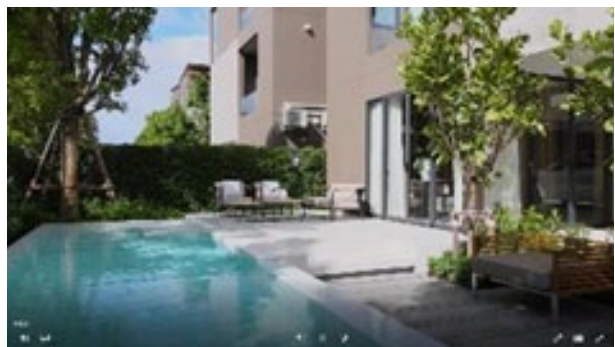
ใช้บ้านตัวอย่างเป็นสถานที่ถ่ายรายการเพา
World of Watched Thailand (มี Tie-in โครงการ)



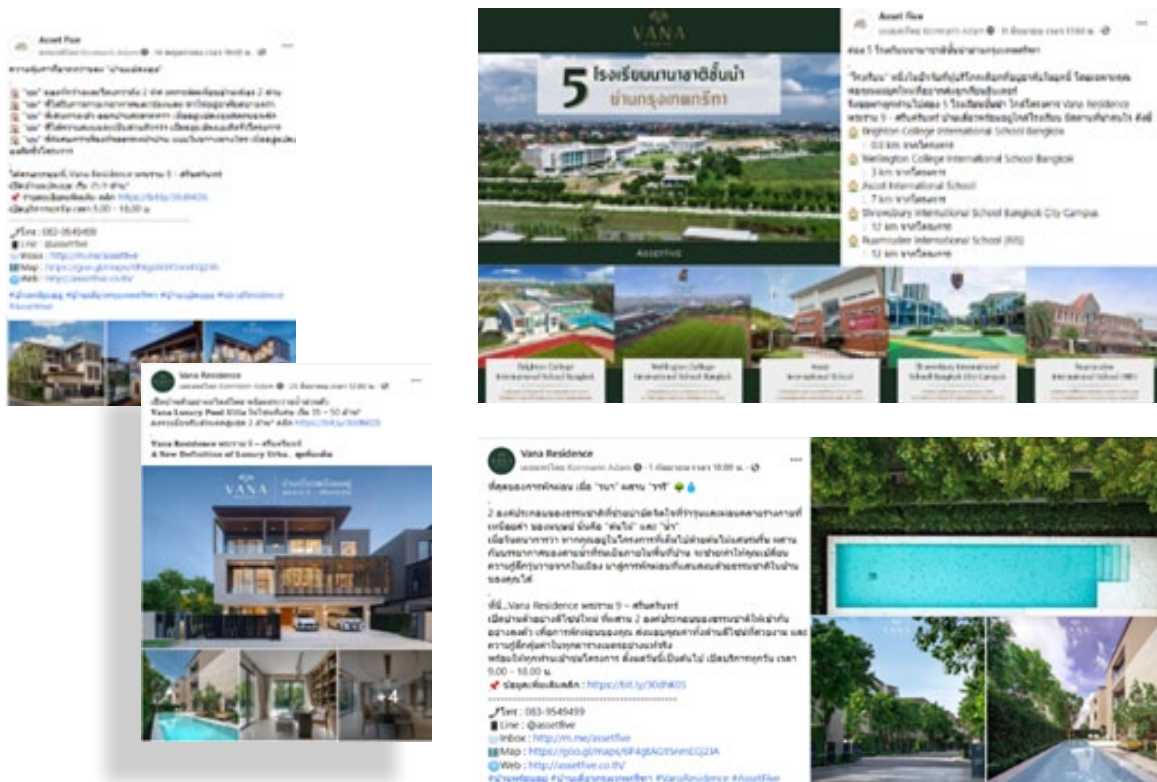
Influencer Project Review



ทำคลิปวิดีโอพาทชมบ้านตัวอย่าง Type B และบ้าน Type A



Facebook Content



Friends Get Friends Campaign



ปรับปรุงสื่อป้ายหน้าโครงการ



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

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

(ข) การแข่งขันภายในอุตสาหกรรมปีที่ผ่านมาและภาวะอุตสาหกรรมสภาพการแข่งขันในอนาคต

โครงการบ้านจัดสรรระดับบนที่มีราคาเกินกว่า 10 ล้านบาท

โครงการบ้านจัดสรรระดับบนที่มีราคาเกินกว่า 10 ล้านบาท เปิดตัวกันอย่างดุเดือดในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ตั้งแต่ ปี 2563 นั้น ยังคงมีความเคลื่อนไหวร้อนแรงต่อเนื่องในปี 2564 นี้ เนื่องจากพบว่าหลายโครงการสามารถขายออกได้เร็วกว่าร้อยละ 70 ในช่วงเวลาสั้น ๆ 1-2 เดือนเท่านั้น ขณะบางโครงการประกาศปิดการขายได้ทั้งโครงการในช่วงที่ผ่านมาเป็นจำนวนมาก ทั้งนี้มาจากความร้อนแรงของกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าที่ค่อนข้างไม่ได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจเท่าไรนัก สะท้อนจากอัตราดูดซับของบ้านจัดสรรระดับบนที่มีราคาเกินกว่า 10 ล้านบาท ซึ่งมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าตลาดโดยรวมประมาณร้อยละ 0.5 อยู่ที่ 4.8 บวกกับราคาที่ดินในกรุงเทพมหานครที่ปรับเพิ่มขึ้น มีผลต่อการปรับราคาของผู้พัฒนาโครงการอยู่เช่นกัน ที่มา: (“ตลาดบ้านหรู จัดสรร - สืบสร้าง ร้อน! มูลค่าพัฒนา ทะลักเกิน 5 หมื่นล.”, 2021) จากเว็บไซต์ www.thansettakij.com

ทั้งนี้ 5 ปีที่ผ่านมา อุปทานเปิดขายใหม่ของบริษัทระดับราคายาวมากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไปในพื้นที่กรุงเทพมหานคร มีจำนวน 8,083 ยูนิต หรือ เฉลี่ยปีละ 1,616 ยูนิตต่อปี โดยในปี 2563 มีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้น 2,390 ยูนิต สูงสุดในรอบ 5 ปี โดยการพัฒนาโครงการกระจายตัวอยู่ในหลายพื้นที่ อาทิ สุขุมวิทตอนกลาง-ปลาย เกษตร-นวมินทร์ พัฒนาการ กรุงเทพมหานคร-กรุงเทพฯรัตตะใหม่ พระราม 9 วัฒนา-รังสิต เขินอากาศ สาทร-พระราม 3 บางนา และทำเลย่านพระเทพตัดใหม่ (พรานนก-พุทธมณฑลสาย 4) อุปทานเปิดขายใหม่ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น สะท้อนให้เห็นอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี บวกกับราคาที่ดินในกรุงเทพมหานครที่ปรับเพิ่มขึ้นส่งผลต่อขนาดของโครงการที่เล็กลง กระจายอยู่ในหลายพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร โดยคาดว่าปี 2564 จะมีอุปทานเปิดขายใหม่ของบริษัทระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทต่อยูนิต เพิ่มขึ้นกว่า 2,500 ยูนิต มูลค่าประมาณ 5 หมื่นล้านบาท โดยครึ่งปีแรกของปี 2564 พบว่ามีโครงการเปิดใหม่ทั้งสิ้น 12 โครงการ จำนวน 340 ยูนิต มูลค่า 10,200 ล้านบาท สัดส่วนร้อยละ 64 มาจากผู้พัฒนารายใหญ่ รวมโครงการสะสมอยู่ระหว่างการขาย 155 โครงการ รวมทั้งหมด 9,850 ยูนิต ขณะครึ่งปีหลัง คาดจะมีการเปิดโครงการใหม่อีกราว 1,500 ยูนิต จากแผนพัฒนาของรายใหญ่ เช่น บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน), บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน), บริษัทแลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) เพื่อตอบสนองความต้องการที่เกิดขึ้นสวนกระแสตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมในปัจจุบัน

ที่มา: (“ตลาดบ้านหรู จัดสรร - สืบสร้าง ร้อน! มูลค่าพัฒนา ทะลักเกิน 5 หมื่นล.”, 2021) จากเว็บไซต์ www.thansettakij.com และ (“บิกอสังหาฯเร่งเกมรุกบ้านหรู แห่ผุดโครงการซัพพลายฟูล2.5พันยูนิต”, 2021) จากเว็บไซต์ www.bangkokbiznews.com

จากสถานการณ์เศรษฐกิจในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 ที่มีแนวโน้มฟื้นตัว หลังจากรัฐบาลได้ประกาศนโยบายเปิดประเทศในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 และเตรียมพิจารณาผ่อนคลายมาตรการล็อกดาวน์เพิ่มขึ้น ประกอบกับภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม ที่มีความต้องการอย่างต่อเนื่อง และเป็นเรียลติมานด์ ซึ่งผู้บริโภคซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง โดยภาพรวมตลาดบ้านระดับ 10 ล้านบาทขึ้นไป ในกรุงเทพมหานคร จำแนกตามประเภท พบว่าบ้านเดี่ยวยังคงเป็นสินค้าที่ผู้พัฒนาโครงการให้ความสนใจมากที่สุด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 87 รองลงมา คือ ทาวน์เฮาส์ หรือทาวน์โฮม ร้อยละ 6 บ้านแฝด ร้อยละ 5 และอาคารพาณิชย์ ร้อยละ 2

นอกจากนี้หลังจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 พฤติกรรมการใช้ชีวิตของลูกค้าระดับบนที่เคยเลือกซื้อคอนโดมิเนียมระดับลักซ์ชัวร์ใจกลางเมืองในราคาเดียวกันบ้านแนวราบก็เปลี่ยนไป โดยเริ่มให้ความสำคัญกับการมีพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านเพิ่มขึ้น มีการพัฒนาฟังก์ชันที่สามารถตอบสนองกับไลฟ์สไตล์แม้จะต้องขยับออกมาจากใจกลางเมืองแต่ยังเดินทางสะดวก ให้ความรู้สึกเป็นส่วนตัวและปลอดภัยมากขึ้น

ที่มา: (“บิกอสังหาฯเร่งเกมรุกบ้านหรู แห่ผุดโครงการซัพพลายฟูล2.5พันยูนิต”, 2021) จากเว็บไซต์ www.bangkokbiznews.com

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



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

1. เป็นถนนขนาดใหญ่ มีเกาะกลางถนน และมี 3 ช่องทางจราจร ประกอบกับการสร้างอุโมงค์เชื่อมต่อและอยู่ใกล้จุดขึ้นทางด่วนพิเศษ ซึ่งทำให้ง่ายต่อการเดินทางเข้าสู่ตัวเมือง และท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ
2. ล้อมรอบไปด้วยการบริการระดับสูง เช่น โรงพยาบาลสมิติเวช โรงเรียนนานาชาติชั้นนำ มหาวิทยาลัย และศูนย์การค้าชุมชน
3. ระดับถนนสูงกว่าถนนกรุงเทพสาธิตเก่า 1.50 เมตร ซึ่งสามารถป้องกันปัญหาน้ำท่วมได้

ภาพรวมตลาดบ้านเดี่ยวระดับ Luxury ในบริเวณกรุงเทพมหานคร



จากการสำรวจคู่แข่งทางตรงพบว่าโครงการบ้านเดี่ยว Luxury ที่ติดกับถนนสายหลักนั้นยังมีจำนวนไม่มากซึ่งจุดนี้ทำให้โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ ค่อนข้างโดดเด่นในเรื่องของทำเลที่ตั้ง ส่วนในด้านภาพลักษณ์โครงการนั้นพบว่า โครงการคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียงจะมีการออกแบบบ้านในรูปแบบ traditional house แบบ ดั้งเดิม ซึ่งมีลักษณะเป็นบ้านพักอาศัย 2 ชั้นบนพื้นที่ดินขนาดใหญ่แต่มีพื้นที่ใช้สอยภายในน้อย ซึ่งเป็นจุดที่ทำให้โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ แตกต่างและโดดเด่น เนื่องจากตัวบ้านออกแบบโดยเน้นพื้นที่ใช้สอยเพื่อให้เพียงพอต่อลักษณะการใช้ชีวิตของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบคู่แข่งทางตรงที่มีการสำรวจในช่วงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564

ชื่อโครงการ	VANA RESIDENCE Rama 9 - Srinakarin	MAVISTA Prestige Village Krungthep Kreetha	SETTHASIRI Krungthep Kreetha 2	NIRVANA BEYOND Rama 9 - Srinakarin	THE PARK Avenue Private	NANTAWAN Rama 9 - Srinakarindra	Grand Bangkok Boulevard East Rama9
ผู้พัฒนาโครงการ	Asset Five	MJ One	Sansiri	Nirvana	Four Wings Group	Land & House	SC Asset
ทำเล/ที่ตั้ง	ต. กรุงเทพมหานคร ดัดใหม่	ต. กรุงเทพมหานคร	ต. กรุงเทพมหานคร ดัดใหม่	ต. กรุงเทพมหานคร ดัดใหม่	ต. กรุงเทพมหานคร	ต. กรุงเทพมหานคร	ต. กรุงเทพมหานคร ดัดใหม่
ลักษณะโครงการ	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น	บ้านเดี่ยว 3-4 ชั้น	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น
พื้นที่โครงการทั้งหมด (ไร่)	19-3-53.3	12-0-74	59-2-85.54	27-0-0	10-3-74	45-0-65.8	24-1-53
สไตล์การออกแบบ	Modern Luxury	Arch Deco	Modern	Modern	Modern	Modern	Modern Luxury by Roman Bath
ระบบไฟฟ้า	ใต้ดิน	ใต้ดิน	บนดิน	ใต้ดิน	ใต้ดิน	ใต้ดิน	ใต้ดิน
ยูนิตรวมทั้งหมด	69	14	169	85	36	88	48
วันที่เริ่มเปิดขาย	Q3 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2017	Q2 2020	Q4 2020
ราคาขาย (ล้านบาท)	35 - 50	90 - 170	14 - 36	22.9 - 40	27 - 50	40 - 60	25 - 60
%SOLD	100	65	55	50	120	45	56
ค่าส่วนกลาง (บาท/ตร.วา/เดือน)	53-136	230-275	60-137	69-107	64-141	102-145	102-129
พื้นที่ที่ดิน (ตร.วา)	มกราคม 2559	พฤษภาคม 2559	มี.ย.60	ปลายปี61	2 ปี (เริ่มโอนปลายยุค61)	กำลังก่อสร้าง (ก.ย. 2563)	คาดว่าจะสร้างเสร็จกลางปี63
พื้นที่สีเขียว (ตร.ม.)	400-492	914	223-404	300-470	354-680	380-573	608-762
จำนวนชั้น	3	3	2	3	3-4	3	3
ห้องนอน	4-5	5	4-5	3-4	4-5	4-5	5
ห้องน้ำ	5-6	5	4-5	3-4	6-7	5-6	6
ห้องแม่บ้าน	1	1	1	1	1	1	1-2
ที่จอดรถ	4-5	3-4	2-3	2-3	3-4	4	4
ลิฟต์โดยสาร	มี	มี	-	-	มี	มี	-
สระว่ายน้ำ	-	6x12-15m	-	-	มี	-	-
ค่าส่วนกลาง (บาท/ตร.วา/เดือน)	100	65	55	50	120	45	56

ที่มา: ข้อมูลจากทีมการตลาดของบริษัทฯ และ CBRE

(2.3) โครงการบ้านรชยา ววแหวน-นาดี และ บ้านรชยา ไพรวะ ลีฟวิ้ง นาดี

(ก) นโยบาย และลักษณะการตลาด

RCY พัฒนาโครงการ บ้านรชยา ววแหวน-นาดี และ บ้านรชยา ไพรวะ ลีฟวิ้ง นาดี ภายใต้นโยบายและกลยุทธ์ ดังนี้

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (Target Customers)

- ด้านประชากรเน้นกลุ่มลูกค้า 2 กลุ่ม หลักดังนี้
 1. กลุ่มลูกค้าที่มีอายุ 25 ปีขึ้นไป อยู่ในวัยเริ่มสร้างครอบครัว
 2. กลุ่มลูกค้าที่ย้ายถิ่นฐานการทำงานกลับมายังภูมิภาคเดิม
 3. กลุ่มลูกค้าที่มีครอบครัวใหญ่ที่ประกอบไปด้วยสมาชิก หลายเจนเนอเรชั่น ตั้งแต่รุ่นปู่ย่าตายาย จนถึงรุ่นหลาน
 4. กลุ่มลูกค้าอาชีพข้าราชการ รัฐบาล และพนักงานบริษัทเอกชน
- ด้านภูมิศาสตร์เน้นกลุ่มลูกค้าที่คุ้นเคยและอาศัยอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ, ผู้ที่กำลังหาที่พักอาศัยที่ราคาไม่สูงจนเกินไป แต่ยังคงความเป็นบ้านหลังใหญ่
- ด้านเชื้อชาติเน้นกลุ่มลูกค้าคนไทย
- ด้านรายได้เน้นกลุ่มผู้มีรายได้ครัวเรือนตั้งแต่ 18,000 บาท ต่อเดือน ขึ้นไป
- ด้านวัตถุประสงค์การซื้อเน้นกลุ่มลูกค้าซื้อเพื่อเป็นเจ้าของพักอาศัยเอง, อยู่อาศัยแบบครอบครัว

การจำหน่าย และช่องทางการจัดจำหน่าย

ด้วยทำเลที่ตั้งของโครงการบ้านรชยา ววแหวน-นาดี และโครงการบ้านรชยา ไพรวะ ลีฟวิ้ง นาดี ตั้งอยู่ทางเลี้ยวเมืองนาดี บ้านหนองหัวหมู ตำบลนาดี อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี ห่างตัวจากเมืองเพียง 7 กิโลเมตร ซึ่งใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อาทิ สถานศึกษาตั้งแต่ระดับอนุบาลไปจนถึงระดับมหาวิทยาลัย เช่น โรงเรียนอุดรชนธรรี โรงเรียนอนุบาลอากาศพิทย โรงเรียนอุดรพิชัยรักษ์พิทยา โรงเรียนสตรีราชินูทิศ โรงเรียนอุดรพิทยานุกูล และมหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรธานี, สนามบินนานาชาติอุดรธานี, ห้างสรรพสินค้า เช่น บิ๊กซี สาขาอุดรธานี, โลตัส สาขานาดี, ตู้วีซู สาขา นาดี โดยผู้ที่สนใจโครงการสามารถติดต่อโครงการได้ทางช่องทาง ดังนี้

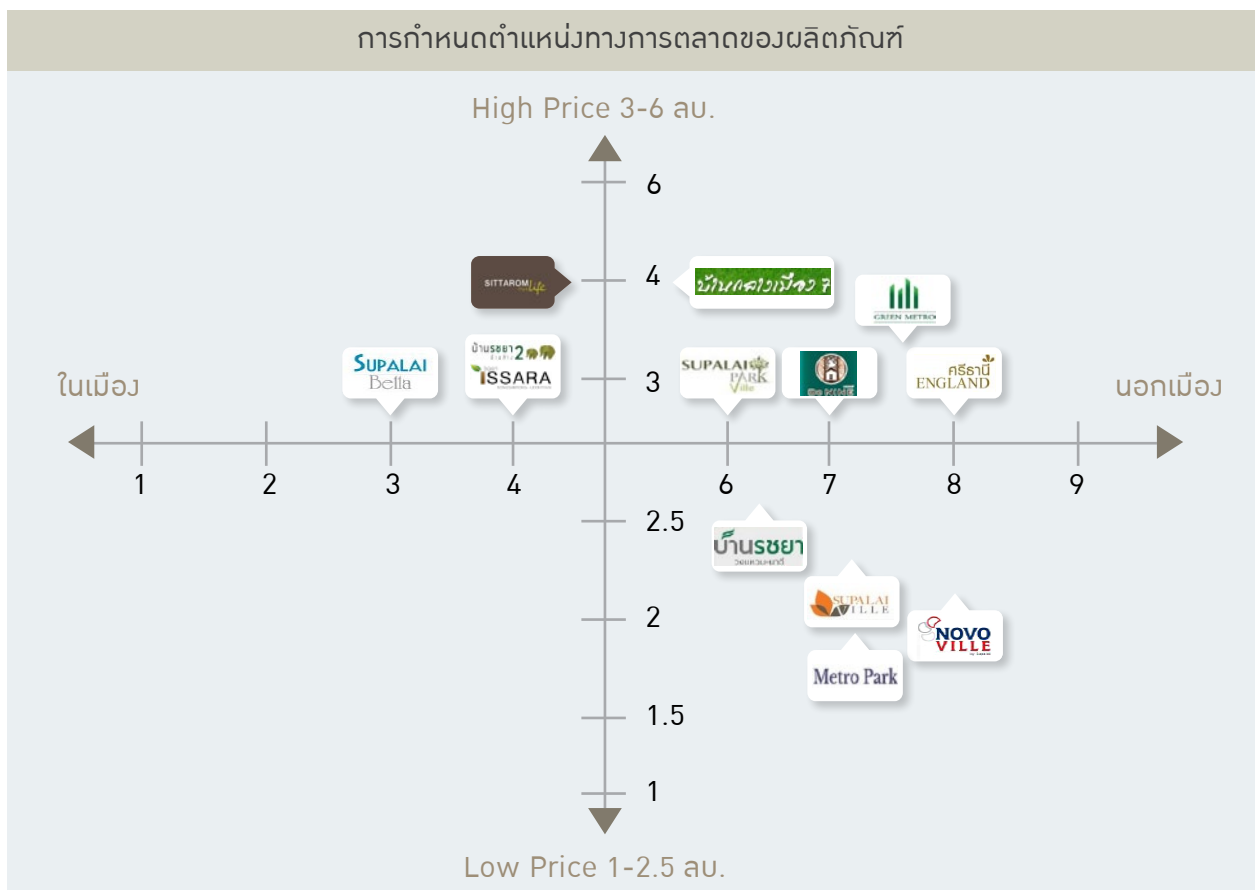
1) บ้านตัวอย่าง และสำนักงานขาย โครงการจัดให้มีบ้านตัวอย่างจำนวน 2 หลัง สำหรับโครงการบ้านรชยา ววแหวน - นาดี ได้แก่ บ้านเดี่ยว A และ บ้านเดี่ยว B ซึ่งแบบบ้านเดี่ยว B มีรูปแบบเดียวกันกับบ้านแฝด และบ้านตัวอย่าง 1 หลัง สำหรับโครงการ บ้านรชยา ไพรวะ ลีฟวิ้ง นาดี ลูกค้าสามารถเข้าชมบ้านตัวอย่างเพื่อสัมผัสฟังก์ชันการใช้งานและบรรยากาศภายในบ้านและพื้นที่บริเวณรอบโครงการ เพื่อประกอบการตัดสินใจ และทางโครงการได้จัดเตรียมพนักงานขายประจำโครงการคอยต้อนรับลูกค้าตลอดทุกวัน เวลาทำการ 8.30 – 18.00 น.พร้อมให้คำแนะนำและข้อมูลต่าง ๆ ตั้งแต่ขั้นตอนกระบวนการจองบ้าน การยื่นขอสินเชื่อธนาคาร การตรวจรับบ้าน ไปจนถึงขั้นตอนการโอนกรรมสิทธิ์

2) สื่อออนไลน์ โครงการบ้านรชยา ววแหวน-นาดี และโครงการ บ้านรชยา ไพรวะ ลีฟวิ้ง นาดี มีสื่อ Social Network เป็นช่องทางการสื่อสารหลักที่ได้รับผลการตอบรับได้อันดับแรกอยู่หลายช่องทาง อาทิ สื่อทางเว็บไซต์, Facebook, Line Official Account, Intragram, และ Twitter เป็นต้น เพื่อให้ลูกค้าสามารถรับรู้ข้อมูลต่าง ๆ เบื้องต้น ไม่ว่าจะเป็นแบบบ้าน แพลนบ้าน ไปรษณียบัตร ของแต่ละโครงการ รวมถึงการติดต่อสื่อสารกับทางฝ่ายขายผ่านสื่อข้างต้นได้



3) **ป้ายโฆษณา** โครงการบ้านรชยา วงแหวน - นาดิ และโครงการ บ้านรชยา ไพรวาท ลิฟวิ่ง นาดิ มีป้ายโฆษณา อยู่ภายในตัวเมืองและรอบบริเวณจังหวัดอุดรธานี จำนวน 8 ป้าย ครอบคลุมทั่วทั้งจังหวัด รวมถึงบริเวณที่มีการเดินทางสัญจรอย่างหนาแน่น เพื่อประชาสัมพันธ์ข่าวสารและโปรโมชันของโครงการ

4) **โบรชัวร์/ใบเสนอ** เป็นสื่อที่ไว้รองรับลูกค้าที่เข้ามาเยี่ยมชมโครงการ จะได้รับข้อมูลเบื้องต้น รายละเอียดดังนี้ รูปแบบบ้าน, แปลนบ้าน, ราคาขาย, พื้นที่ใช้สอย และโปรโมชัน เป็นต้น

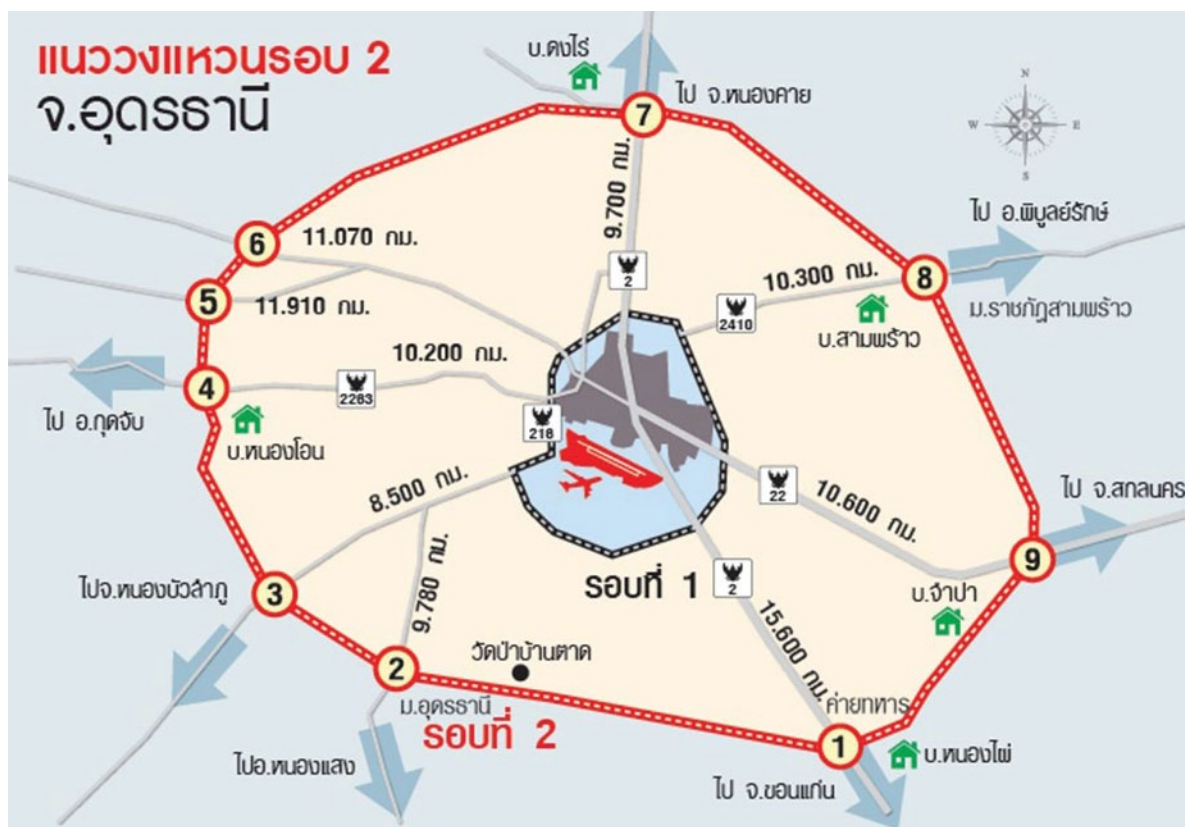


จากภาพแสดงให้เห็นถึงตำแหน่งทางการตลาดของ โครงการบ้านรชยา ววแหวน-นาดี และโครงการบ้านรชยา ไพรวท ลีฟวี่ นาดี มีจุดเด่นในเรื่องของราคาและทำเลดีกว่าคู่แข่ง ในขณะที่คู่แข่งที่มีระดับราคาใกล้เคียงกันกระทั้งสูงกว่าแต่มีทำเลที่ด้อยกว่า

(ข) การแข่งขันภายในอุตสาหกรรมปีที่ผ่านมาและภาวะอุตสาหกรรมสภาพการแข่งขันในอนาคต

อสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดอุดรธานี

อสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดอุดรธานีเป็นตลาดที่มีศักยภาพมาก เพราะจังหวัดอุดรธานีเป็นที่กล่าวถึงอย่างมากในเรื่องของความเจริญทางเศรษฐกิจ หลังจากมีนโยบายเปิดการค้าเสรี หรือ AEC ทำให้เมืองที่อยู่ติดชายแดนได้รับความสนใจเป็นพิเศษทั้งเหล่านักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงนักธุรกิจที่มองเห็นโอกาสในการทำธุรกิจ เนื่องจากอุดรธานีมีเส้นทางที่เป็นเมืองใกล้ชายแดนลาว เป็นจังหวัดที่มีขนาดใหญ่ที่สุดของทางอีสานเหนือ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งศูนย์การค้า การขยายตัวของค้าปลีก และแหล่งไลฟ์สไตล์รองรับคนจากทางฝั่งไทยและทางฝั่งลาวให้เข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดอุดรธานีเป็นจำนวนมาก ทำให้ความเจริญหลังไหลเข้ามาในจังหวัดค่อนข้างมาก อีกหนึ่งจุดสำคัญคือ ถึงแม้จังหวัดหนองคายจะเป็นจังหวัดซึ่งอยู่ติดชายแดนของประเทศลาว แต่ด้วยขนาดจังหวัดที่ค่อนข้างเล็กและไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากนักจึงส่งผลให้จังหวัดอุดรธานีที่มีความพร้อมมากกว่าและได้รับการตอบรับที่ดีกว่าจากคนลาวที่เข้ามาท่องเที่ยวจับจ่ายใช้สอยในจังหวัด การเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดของคนลาวเป็นการเพิ่มศักยภาพของจังหวัดอุดรธานีขึ้นอีกระดับหนึ่ง



แผนภาพแสดงอาณาเขตแฉวงแหวนรอบ จังหวัดอุดรธานี

โดยเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการคู่แข่ง โครงการ บ้านรชยา ววแหวน-นาดี และบ้านรชยา ไพรวาท ลิฟวิ้ง นาดี มีรายละเอียดที่มีการสำรวจในช่วงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตรว.)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	เปิดขาย	ประเภท
1	บ้านรชยา ววแหวน-นาดี	ถ.ววแหวน จังหวัดอุดรธานี ถ.นาดี	42-106	152-176	ธ.ค.-62	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น /บ้านแฝด
2	บ้านรชยา ไพรวาท ลิฟวิ้ง นาดี	ถ.ววแหวน จังหวัดอุดรธานี ถ.นาดี	51.8-74	182.8	ก.ย.-64	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
3	ศุภาลัย พาร์ควิลล์ นิตโย	ถ.อุดร - สกล	50 - 73	150 - 175	มิ.ย.-57	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
4	ศุภาลัย เบลล่า	ถ.บ้านเสื่อม	50,53,56	150,203,217	พ.ค.-59	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น/บ้านแฝด /ทาวน์โฮม
5	ศุภาลัย โนววิลล์	ถ.บ้านจั่น	18 - 35	113 - 122	ต.ค.-60	ทาวน์โฮม 2 ชั้น, บ้านแฝด 2 ชั้น
6	ศุภาลัย การ์เด็นวิลล์	ถ.บ้านจั่น	18 - 35	113 - 122	ต.ค.-60	ทาวน์โฮม 2 ชั้น, บ้านแฝด 2 ชั้น
7	ศุภาลัย ไพร์ด	ถ.หนองบัว	38 - 200	120 - 318	มี.ค.-63	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น/บ้านแฝด/ทาวน์โฮม
8	ศุภาลัย วิลล่า มิตรภาพ-บ้านจั่น	ถ.บ้านจั่น	35 - 80	120 - 180	พ.ค.-57	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น/บ้านแฝด/ทาวน์โฮม
9	บ้านกลางเมือง 7	ถ.อุดรธานี-บ้านตาก ถ.บ้านจั่น	60 - 68	108 - 162	มี.ค.-61	บ้านชั้นเดียว
10	ธันวาทาน	ถ.บ้านเสื่อม	60 - 68	183,211,144	ส.ค.-57	/บ้าน 2 ชั้น
11	ลิเวลไลฟ์ ทาวน์	ถ.มิตรภาพ อุดร-ขอนแก่น	41 - 60	161-215	เม.ย.-61	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
12	พลิน วิลล่า	ถ. บ้านเสื่อม	70 - 133	157 - 211	ก.ย.-55	บ้านชั้นเดียว
13	อิสรา 2	หนองลำโรง	50 - 70	145 - 190	มิ.ย.-61	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
14	ศรีธานี อิงค์แลนด์	ถ.อุดร - หนองคาย	42 - 58	157 - 178	มิ.ย.-61	บ้านแฝด 2 ชั้น /บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
15	เดอะริช บ้านเสื่อม	ถ.บ้านเสื่อม	50 - 75	125 - 137	ต.ค.-61	บ้านชั้นเดียว
16	สิริวิลเลจ	ถ.อุดร-หนองบัวลำภู ถ.นิคมสงเคราะห์	54 - 70	115 - 255	ก.ค.-58	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
17	สิริน นารา	ถ.อุดร - หนองคาย	61	2.89 - 5.89	ธ.ค.-59	48
18	เดอะ นายน์	ถ.เลี่ยงเมือง หนองคาย-สกล	62	152 - 245	พ.ค.-62	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
19	เมโทร ปาร์ค	ถ.นาดี บ้านหนองหัวหมู	40-60	170 - 218	มิ.ย.-62	บ้านเดี่ยว/แฝด 2 ชั้น
20	เสนา วิลล่า	ถ.อุดร - หนองบัวลำภู ถ.นาดี	56 - 70	145-200	มี.ค.-62	บ้านแฝด/เดี่ยว 2 ชั้น
21	เพอร์เฟ็ก ทาวน์	ถ.อุดร - สกล	18 - 35	113 - 122	ก.พ.-62	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น/ ทาวน์โฮม1-2 ชั้น
22	นาทิส วิลล่า	ใกล้สนามบิน	60 - 100	152 - 245	มิ.ย.-62	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น / บ้านชั้นเดียว
23	วรัญสิริ	บ้านเสื่อม	50 - 70	157 - 200	ต.ค.-63	บ้านชั้นเดียว
24	เอกมิตรรา	บ้านเซ	51-80	177 - 183	ม.ค.-61	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
25	กานนาตา	ประชาสันติ - ตลาดหนองบัว	52-72	192-216	ม.ค.-63	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
26	บ้านแสนสุข หนองขาม	ถ.อุดร - สกลนคร	30 - 76	142 - 181	ธ.ค.-59	บ้านแฝด 2 ชั้น / บ้านเดี่ยว 2 ชั้น / บ้านชั้นเดียว

ลำดับ	โครงการ	ราคา/ยูนิต (ล้านบาท)	จำนวนยูนิตรวม	ยอดขาย(ยูนิต)	ยอดคงเหลือ	ขายเฉลี่ย/เดือน	หมายเหตุ
1	บ้านรชยา วงแหวน-นาดี	2.19-3.19	89	89	0	6	ทำเลอยู่ในเมือง
2	บ้านรชยา ไพรวาท ลิฟวิ่ง นาดี	เริ่ม 2.79	8	2	6	1	ทำเลอยู่ในเมือง
3	ศุภาลัย พาร์ควิลล์ นิตโย	3.58 - 3.89	253	209	44	2	ทำเลอยู่นอกเมือง
4	ศุภาลัย เบลล่า	1.8 - 5	281	211	70	3	ทำเลอยู่นอกเมือง
5	ศุภาลัย ไนวิลล์	1.72 - 3.02	220	70	150	1	ทำเลอยู่นอกเมือง
6	ศุภาลัย การ์เด็นวิลล์	1.72 - 3.02	220	70	150	1	ทำเลอยู่ในเมือง
7	ศุภาลัย ไพร์ด	2 - 9	450	96	354	6	ทำเลอยู่นอกเมือง
8	ศุภาลัย วิลล์ มิตรภาพ-บ้านจั่น	2 - 4	248	237	11	2	ทำเลอยู่นอกเมือง
9	บ้านกลางเมือง 7	3.59 - 4.5	41	22	19	1	ทำเลอยู่นอกเมือง
10	ธันวาทาน	2.89 - 5	66	50	16	1	ทำเลอยู่นอกเมือง
11	ลิเวลโล่ ทาวน์	3.19 - 4.79	56	20	36	2	ทำเลอยู่นอกเมือง
12	พลิน วิลล์	3.8 - 4.6	150	100	50	1	ทำเลอยู่นอกเมือง
13	อิสรာ 2	2.89 - 4.8	126	84	42	3	ทำเลอยู่นอกเมือง
14	ศรีธานี อิงค์แลนด์	1.99 - 4.00	134	51	83	1	ทำเลอยู่นอกเมือง (ไกล)
15	เดอะริช บ้านเลื่อม	2.29 - 2.59	115	114	1	4	ทำเลอยู่นอกเมือง
16	สิริวิลเลจ	2.89 - 5.89	175	48	127	1	ทำเลอยู่นอกเมือง
17	สิริน นารา	3.56 - 5.6	118	98	20	1	ทำเลอยู่นอกเมือง (ไกล)
18	เดอะ นายน์	2.89 - 4	54	20	34	1	ทำเลอยู่นอกเมือง (ไกล)
19	เมโทร พาร์ค	1.69 - 2.7	227	28	199	1	ทำเลอยู่นอกเมือง (ไกล)
20	เสนา วิลล์	2.69 - 3.89	166	9	157	1	ทำเลอยู่นอกเมือง (ไกล)
21	เพอร์เฟ็ก ทาวน์	0.99- 3.3	80	79	1	3	ทำเลอยู่นอกเมือง
22	वासิศ วิลล่า	2.8 - 3.3	23	1	22	1	ทำเลอยู่ในเมือง
23	วรณัฐ	1.6 - 1.99	6	1	5	1	ทำเลอยู่นอกเมือง
24	เอกมินตรา	2.49 - 2.89	98	22	76	1	ทำเลอยู่นอกเมือง
25	กานนาตา	4 - 5.5	68	1	67	3	ทำเลอยู่ในเมือง
26	บ้านแสนสุข หนองขาม	2.25 - 3.56	86	80	6	2	ทำเลอยู่นอกเมือง (ไกล)

(2.4) โครงการอาคารชุดต้นสน วัน เรสซิเดนซ์

(ก) นโยบาย และลักษณะการตลาด

บริษัทฯ ร่วมพัฒนาโครงการอาคารชุดต้นสน วัน เรสซิเดนซ์ ภายใต้นโยบายและกลยุทธ์ ดังนี้

แนวคิดการพัฒนาโครงการ (Concept)

“ความมีระดับ หรือ CLASS” อาเปรียบได้ว่าเป็นมรดกล้ำค่าบนที่ดินใจกลางกรุงเทพมหานครที่หาไม่ได้แล้วที่ได้รับการส่งต่อจากรุ่นสู่รุ่น

วิสัยทัศน์ของเราคือการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ดีที่สุดในรูปแบบคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์ชีวิร์ที่มีคุณภาพโดดเด่น 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 ในทุกด้านของการออกแบบเพื่อให้แน่ใจว่าห้องชุดจะได้รับการสืบทอดอย่างภาคภูมิใจในฐานะมรดกของครอบครัวสืบทอดสู่คนรุ่นต่อไป
3. การร่วมมือกับทีมงานผู้ออกแบบและผู้รับเหมาระดับแนวหน้า รวมถึงภัตตาคารและอุปกรณ์ชั้นเยี่ยม เพื่อตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตอย่างมีระดับของผู้พักอาศัย

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 นอกจากนี้ทีมงานของโครงการอาคารชุดต้นสน วัน เรสซิเดนซ์ ก็ยังประสานงานกับบริษัทนายหน้าและตัวแทนรายอื่นเพื่อเปิดโอกาสในการขายและเข้าถึงลูกค้าเป้าหมายทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติมากขึ้น

การโฆษณาประชาสัมพันธ์

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

โครงการมีการโฆษณาผ่านสื่อ การจัดกิจกรรม การใช้ป้ายโฆษณา และสื่อออนไลน์ ในรูปแบบที่หลากหลายดังนี้



(ข) การแข่งขันภายในอุตสาหกรรมปีที่ผ่านมาและภาวะอุตสาหกรรมสภาพการแข่งขันในอนาคต

คอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์ชีวรี่

ในครึ่งปีแรกของปี 2564 ตลาดที่พักอาศัยโดยรวมของกรุงเทพมหานคร ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคใหม่ของไวรัส COVID-19 ส่งผลให้อุปทานจากการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่จึงลดลงมาโดยตลอดตั้งแต่ปี 2563 ซีบีอาร์อีเปิดเผยว่าการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ลดลงจากไตรมาสแรก ร้อยละ 11.4 โดยผู้พัฒนาโครงการให้ความสำคัญกับการขายยูนิตที่สร้างเสร็จและพร้อมเข้าอยู่มากกว่า โดยมีข้อเสนอพิเศษเป็นตัวเร่งการตัดสินใจของลูกค้า ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการให้ส่วนลดในอัตราร้อยละ 5 – 10 ของราคาขาย โดย ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 คอนโดมิเนียมทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร มีจำนวนทั้งสิ้น 828,549 ยูนิต ซึ่งยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง 106,990 ยูนิต และก่อสร้างแล้วเสร็จจำนวน 7,983 ยูนิต มีเพียง 1,444 ยูนิตที่ตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจการค้า (CBD) ทั้งนี้ ปัจจุบันโครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จมียอดขายเฉลี่ยร้อยละ 90.9 ขณะที่โครงการคอนโดมิเนียมที่ยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างมียอดขายเฉลี่ยร้อยละ 61.4 โดยคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์ชีวรี่มียอดขายเฉลี่ยสูงสุดที่ร้อยละ 76.3

แม้จำนวนตัวเลขผู้ติดเชื้อจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 จะลดลงจากการปริมาณผู้ได้รับวัคซีนที่มีมากขึ้นแต่กำลังซื้อและเศรษฐกิจยังชะลอตัว ส่งผลให้แนวโน้มภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมของปี 2565 จะไม่คึกคักเท่ากับช่วงก่อนการแพร่ระบาด แต่คอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์ชีวรี่ โดยเฉพาะโครงการที่ตั้งอยู่บนทำเลหายาก และโครงการ Branded Residence ที่มีเครือโรงแรมระดับโลกมาบริหาร ยังคงเป็นทางเลือกที่น่าสนใจสำหรับนักลงทุนระดับบนที่มีกำลังซื้อสูงเนื่องจาก โพร้มโลเคชั่นยังคงเป็นปัจจัยสำคัญที่สุดที่จะดึงดูดลูกค้าและนักลงทุน รวมถึงบริการเสริมระดับคุณภาพโดยแบรนด์โรงแรมชั้นนำที่สามารถช่วยเพิ่มมูลค่าให้แก่โครงการในระยะยาวได้ ซึ่งช่วงที่ตลาดคอนโดมิเนียมได้รับผลกระทบจึงเป็นจังหวะดีสำหรับผู้ซื้อที่จะเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่คุ้มค่าในราคาที่เหมาะสมและสามารถส่งต่อให้ลูกหลานได้ในอนาคต

ที่มา: (“ตำนานคอนโดหรูกม.ยังสตรองโครงการบ้านเปิดตัวเพิ่มขึ้น”, 2021) จากเว็บไซต์ www.bangkokbiznews.com

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

โดยเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการคู่แข่ง โครงการ ต้นสน วัน เรสซิเดนซ์ มีรายละเอียด ดังนี้

Project	Tonson One Residence	28 Chidlom	Noble Ploenchit	Muniq Langsuan	Nimit Langsuan	Sindhorn Tonson	Sindhorn Residence
Developer	BTS Chidlom	BTS Chidlom	BTS Ploenchit	BTS Chidlom	BTS Rajadamri	BTS Rajadamri	BTS Chidlom
Location	Soi Tonson	Chidlom Rd.	Ploenchit	Tonson Rd.	Langsuan Rd.	Tonson - Sarasin	Between Langsuan Soi 1, 2
Fully Fitted, Fully Furnish	Fitted	Fitted	No Furniture	Fitted	Fitted	Fully Fitted	Fully Fitted
Nearest BTS/ MRT Station	BTS Chidlom	BTS Chidlom	BTS Ploenchit	BTS Chidlom	BTS Rajadamri	BTS Rajadamri	BTS Chidlom
Distance from BTS/MRT Station (m.)	300	250	110	1,200	950	900	800
Land Size	0 -3-85.3	3-0-24	9-0-92.4	1-1-66.5	2-3-31	1-2-54.14	4
Total Tower	1	2	3+1	1	1	1	2
Floor	29	20 / 40	14/ 51/ 45	28	53	17+3 Basement	34 and 10
Elevator	Private Lift	3+1 / 4+1	Private Lift	2+1	4+1	2	4+2
Total Unit	80	182 / 243	1,444	166	187	59	200
Unit/Floor	4	11 / 7	10, 14, 17	4 - 10	6	6	6, 4
Parking Lots	115	348.5	1010.8	185	187	56	342
% of Parking	146%	82%	70%	111%	100%	96%	171%
Room Size : Avg Size (sq.m.)	1BR: 57-74.5 2BR: 108-117.5 3BR: 174-174.5 PH: 255 Duplex PH: 300-387.5	Studio: 0 / 33.5 1BR: 38-57/ 40-50 2BR: 75-105/ 69-91 3BR: 130-132/ 120-200 Duplex: 0 /187-191 PH: 0/100	1BR: 43-61 2BR: 69-119 3BR: 110-133 Duplex: 144-199 PH: 139-178	1BR: 50-78 2BR: 83-101 3BR: 121-179 PH: 254-280	2BR: 78-130 3BR: 136-202 4BR: 336 PH: 617	2BR: 85 3BR: 105, 140	Studio: 35 1BR: 68-76 2BR: 103-147 3BR: 145-297 4BR: 342-345
Construction Start	April 2020	April 2016	December 2011	June 2018	October 2015	June 2015	n/a
Completion Date	April 2023	May 2020	Q4 2017	August 2021	December 2018	May 2018	Completed

(3) 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

(3.1) การจัดหาที่ดิน

ก่อนเริ่มต้นกระบวนการจัดหาที่ดินหรือทำเลที่ตั้งโครงการนั้น บริษัทฯ จะมีการกำหนดแนวทางเบื้องต้นเพื่อให้สามารถจัดหาที่ดินได้ตรงตามลักษณะที่บริษัทฯ ต้องการ ดังนี้

- 1. โครงการบ้านแนวราบต้องมีทางเข้าออกติดถนนสายหลัก** ในย่านที่กำลังเติบโตเป็นทำเลอยู่อาศัยที่เดินทางสะดวกใกล้ทางด่วน โรงเรียน โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า และ/หรือ ชุมเปอร์มาร์เก็ตชั้นนำ ใช้เวลาเดินทางเข้าเมือง Central Business District (CBD) เพียง 30 นาที โดยโครงการบ้านของบริษัทฯ จะอยู่ในขนาดกลางคือประมาณ 50 - 150 หลังต่อโครงการ เพื่อตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าที่กำลังขยายครอบครัว มีสมาชิกทุกเพศทุกวัย โดยให้ความสำคัญกับทั้ง 3 เจเนอเรชัน และไม่ต้องการอยู่ในโครงการที่มีขนาดใหญ่เกินไป ในขณะที่เดียวกันก็ไม่ประสงค์จะอยู่ในโครงการที่เล็กจนเกินไปเนื่องจากต้องแบกรับค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่สูงเกินความจำเป็น
- 2. โครงการคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัยต้องเดินถึงสถานีรถไฟฟ้าสายหลัก** โดยต้องอยู่ในระยะไม่เกิน 500 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า และหากไม่ใกล้จากสถานีรถไฟฟ้าที่เป็นสถานีเชื่อมต่อ (Interchange Satation) จะพิจารณาเป็นพิเศษ

หลังจากผ่านการคัดกรองจากหลักเกณฑ์ข้างต้น บริษัทฯ จะพิจารณาระดับราคา ประเภท และลักษณะราคาตามที่โครงการต้องการขาย พร้อมทั้งปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

3.1.1 ข้อกำหนดด้านกฎหมาย

ก่อนทำการเลือกซื้อที่ดินนั้นบริษัทฯ จะทำการศึกษาข้อกำหนดต่าง ๆ อันเกี่ยวข้องกับที่ดิน เพื่อตรวจสอบว่าสามารถทำโครงการได้อย่างถูกต้องตามกฎหมายและราบรื่นหรือไม่

3.1.2 บริบททางกายภาพ

บริษัทฯ เลือกซื้อที่ดินที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี ซึ่งสามารถสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับโครงการและบริษัทฯ ได้ นอกจากนี้ ทำเลที่ดินที่จัดหาจะต้องมีความสะดวกในการเข้าถึง มีความใกล้กับสถานที่สำคัญและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

3.1.3 ขนาดแปลงที่ดิน

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

3.1.4 ท่าเลที่ตั้ง และการเข้าถึง

ที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการในกรุงเทพฯ นั้นต้องมีความสะดวกในการเดินทางเข้าสู่ศูนย์กลางเมือง โดยสามารถเดินทางจากที่ดินเข้าสู่ย่าน CBD ของเมืองได้ภายในเวลาประมาณ 30 นาที แต่เนื่องจากโครงการที่พัฒนาในต่างจังหวัด ตั้งอยู่ในจังหวัดอุดรธานีซึ่งยังมีพื้นที่ดินเปล่าค่อนข้างมาก จึงสามารถจัดหาที่ดินที่สามารถเดินทางเข้าสู่ใจกลางเมืองได้ภายในระยะเวลาประมาณ 10 นาทีเท่านั้น

3.1.5 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

3.1.6 สภาพตลาด

บริษัทฯ จะเลือกซื้อที่ดิน ในทำเลที่มีสภาวะตลาดเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ คือมีอุปสงค์ และอุปทานของกลุ่มเป้าหมายที่เพียงพอ และราคาที่ดินที่เหมาะสมกับการทำโครงการ อีกทั้งยังมีช่องว่างทางการตลาดที่บริษัทฯ เล็งเห็นและสามารถเติมเต็มความต้องการของกลุ่มลูกค้าแบบเฉพาะเจาะจงเข้าไปได้จะพิจารณาเป็นพิเศษ

3.1.7 ความคุ้มค่าทางด้านการเงิน

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

(3.2) การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการพิจารณาเลือกพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ จะดำเนินการตามขั้นตอน และกระบวนการในการศึกษาพิจารณาและดำเนินการดังต่อไปนี้

3.2.1 ขั้นตอนศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study)

บริษัทฯ จะดำเนินการศึกษารวบรวมข้อมูล เช่น ข้อมูลทางกฎหมาย ภาพถ่าย การตลาด และการเงิน โดยละเอียด เพื่อกำหนดลักษณะและประเภทของโครงการที่จะเลือกพัฒนา โดยจะเลือกแนวทางที่เป็นไปได้มากที่สุด และคุ้มค่าการลงทุนที่สุด

3.2.2 ขั้นตอนคัดเลือกผู้ออกแบบ

บริษัทฯ จะดำเนินการคัดเลือกผู้ออกแบบโดยพิจารณาเลือกผู้ออกแบบที่มีความถนัดตามรูปแบบโครงการและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแต่ละประเภท และต้องมีความน่าเชื่อถือมากพอสมควร หากมีข้อสงสัยเป็นที่รู้จักของกลุ่มตลาดจะพิจารณาเป็นพิเศษ โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการระดับ Luxury ทั้งนี้จะพิจารณาประสบการณ์และผลงานที่ผ่านมาเป็นสำคัญ ประกอบด้วย และบริษัทฯ กำหนดหลักการออกแบบและการนำเสนอผลิตภัณฑ์ซึ่งไม่ยึดติดกับรูปแบบการทำโครงการแบบเดิม ๆ โดยมุ่งให้แบบบ้านตอบโจทย์ผู้อาศัยอย่างแท้จริง กล่าวคือ เน้นพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ยกตัวอย่างเช่น โครงการรามา เรสซิเดนซ์ มีลิฟต์ภายในบ้านเพื่อตอบสนองความต้องการของครอบครัวที่มีผู้สูงอายุ หรือผู้พิการบกพร่องให้มีความปลอดภัยสูงสุด ด้วยแนวคิด Universal design และออกแบบให้อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสมและ/หรือสามารถติดตั้งได้ทุกหลังในภายหลังหากไม่ต้องการ มีระบบอินเทอร์เน็ตความเร็วสูงและสาย LAN ที่จำเป็นต่ออุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ติดตั้งทุกจุดทั่วบ้าน สามารถรองรับระบบ Home Automation ที่เรียบง่ายและใช้งานได้ง่าย หากลูกค้าต้องการติดตั้งเพิ่มเติมเพื่ออำนวยความสะดวก เป็นต้น

3.2.3 ขั้นตอนพัฒนาแบบโครงการ

บริษัทฯ จะดำเนินการออกแบบโครงการควบคู่ไปกับการทำงานของผู้ออกแบบ มีบุคลากรที่เกี่ยวข้องชาวจีนก่อสร้างเป็นทีมควบคุมการก่อสร้างหลัก โดยทีมงานก่อสร้างของบริษัทฯ จะเป็นศูนย์กลางในการประสานงานกับทีมออกแบบ ไม่ว่าจะเป็นสถาปนิก ภูมิสถาปนิก ตกแต่งภายใน ผู้รับเหมางานต่าง ๆ บริษัทฯ มีนโยบายจัดซื้อและจัดจ้างวัสดุก่อสร้างบางประเภทเองเพื่อควบคุมต้นทุนการก่อสร้างและ/หรือเพื่อให้มั่นใจว่างานในส่วนนั้นๆ มีคุณภาพที่ดีที่สุด พร้อมดำเนินการตรวจเช็คข้อบกพร่องต่าง ๆ เพื่อให้ได้รูปแบบโครงการที่เหมาะสมและถูกต้องที่สุด

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

3.2.4 ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง

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

3.2.5 ขั้นตอนการจัดหาผู้รับเหมา

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

3.2.6 ขั้นตอนการก่อสร้าง

บริษัทฯ มีการจัดตั้งทีมสำหรับควบคุมงานก่อสร้างโดยเฉพาะ ซึ่งจะคอยควบคุมการทำงานของผู้รับเหมา เพื่อให้ก่อสร้างได้แล้วเสร็จตามเวลา มีคุณภาพดี ใช้งบประมาณไม่สิ้นเปลือง และเกิดข้อผิดพลาดน้อยที่สุด โดยจะมีการตกลงด้านการจัดหาวัสดุก่อสร้างกับผู้รับเหมาตามความเหมาะสมของวัสดุแต่ละชนิด เพื่อหาแนวทางควบคุมงบประมาณให้อยู่ในเกณฑ์ที่กำหนด

3.2.7 ขั้นตอนการตรวจเช็คผลงาน

บริษัทฯ มีการจัดตั้งทีมสำหรับตรวจเช็คคุณภาพของโครงการก่อนการส่งมอบ เพื่อให้ลูกค้าได้รับโครงการที่มีความสมบูรณ์ที่สุด

3.2.8 ขั้นตอนการติดตามผลงาน

บริษัทฯ มีการดำเนินการติดตามผลงานหลังส่งมอบ โดยมีการสอบถามความพึงพอใจและข้อเสนอแนะต่าง ๆ จากลูกค้า เพื่อนำคำแนะนำของลูกค้าไปพัฒนาและปรับปรุงให้ดีขึ้นในการพัฒนาโครงการต่อไป

3.2.9 ขั้นตอนการบริการหลังการขายและ Property Management

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

(4) ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

(4.1) ทรัพย์สินถาวรหลักที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ทรัพย์สินถาวรหลัก ประกอบด้วย ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า อุปกรณ์ เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ เป็นต้น ซึ่งสามารถแสดงรายละเอียดได้ดังนี้

ประเภท / ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)		ลักษณะกรรมสิทธิ์
	31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 63	
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	0.52	1.22	บริษัทย่อยเป็นเจ้าของ
อุปกรณ์	0.16	0.25	บริษัทย่อยเป็นเจ้าของ
เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้สำนักงาน	2.82	3.06	บริษัทฯ และบริษัทย่อย เป็นเจ้าของ
ยานพาหนะ	0.46	0.51	บริษัทย่อยเป็นเจ้าของ
รวม	3.96	5.04	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ประกอบด้วย ซึ่งสามารถแสดงรายละเอียดได้ดังนี้

ประเภท / ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)		ลักษณะกรรมสิทธิ์
	31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 63	
โปรแกรมสำเร็จรูป	0.13	1.92	บริษัทและบริษัทย่อยเป็นเจ้าของ
รวม	0.13	5.04	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คงเหลือสุทธิตามบัญชีในโครงการเพื่อขาย ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่โครงการ (ตร.ว.)	รูปแบบโครงการ	ต้นทุนตามบัญชีสุทธิ* (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ประเมินโดย / วันที่ประเมิน	กรรมสิทธิ์ที่ดิน	ภาระผูกพัน
1.	ไอโอ แกราย 1	ช.รัตนนิมิตร์ 10 ต.บางกระสอ อ.นนทบุรี จ.นนทบุรี	387.00	อาคารชุดพักอาศัย	28.86	56.46	บริษัท นวมินทร์ แอพพรอซัล แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด / 15 ธันวาคม 2563	AFD	จำนองเป็นหลักประกัน
2.	ไอโอ แกราย 2	ช.รัตนนิมิตร์ 3 ต.ตลาดขวัญ อ.นนทบุรี จ.นนทบุรี	310.00	อาคารชุดพักอาศัย	28.20	88.29	บริษัท นวมินทร์ แอพพรอซัล แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด / 15 ธันวาคม 2563	AFD	จำนองเป็นหลักประกัน
3.	วนา เรสซิเดนซ์	ถ.ศรีนครินทร์ – ร่มเกล้า (กรุงเทพมหานคร ใต้ใหม่) แขวง ห้วยหมาก เขตบางกะปิ	7,953.30	โครงการบ้านจัดสรร	351.73	748.39	บริษัท นวมินทร์ แอพพรอซัล แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด / 15 ธันวาคม 2563	AFD	จำนองเป็นหลักประกัน
4.	โครงการในอนาคตเพื่อขาย		40,341.10	N/A	183.77	302.07	บริษัท นวมินทร์ แอพพรอซัล แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด / 15 ธันวาคม 2563	RCY	จำนองเป็นหลักประกัน
5.	บ้าน รชยา วังแหวน-นาดี	ถ.วงแหวนจังหวัดอุดรธานี ต.นาดี อ.เมืองอุดรธานี จ.อุดรธานี	8,010.40	โครงการบ้านจัดสรร	190.33	88.31	บริษัท นวมินทร์ แอพพรอซัล แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด / 15 ธันวาคม 2563	RCY	จำนองเป็นหลักประกัน
6.	โครงการในอนาคตเพื่อขาย	ถ.วงแหวนจังหวัดอุดรธานี ต.นาดี อ.เมืองอุดรธานี จ.อุดรธานี	534.90	N/A	16.39	6.41	บริษัท นวมินทร์ แอพพรอซัล แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด / 15 ธันวาคม 2563	RCY	จำนองเป็นหลักประกัน
7.	ต้นสน วัน เรสซิเดนซ์	ช.ต้นสน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน	385.30	อาคารชุดพักอาศัย	1,321.54	1,071.00**	บริษัท แอควานซ์ แอพพรอซัล จำกัด / 15 ธันวาคม 2563	TONSON	จำนองเป็นหลักประกัน
รวม					2,120.82	2,360.93			

หมายเหตุ: * ข้อมูลตามงบการเงินรวมสำหรับรอบปี 2564 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

** มูลค่าทรัพย์สินประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ตามสภาพปัจจุบัน

(4.2) นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัทฯ จะลงทุนในบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องเท่านั้น เพื่อสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ

(5) การงานที่ยังไม่สมบูรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดขายแล้วแต่ยังอยู่ระหว่างก่อสร้างทั้งหมด 4 โครงการตามรายละเอียด ดังนี้

โครงการ		วณ เรสซิเดนซ์	บ้านรชยา วงแหวน-นาดี	บ้านรชยา ไพรว ลิฟวิ่ง นาดี	ต้นสน วัน เรสซิเดนซ์
บริษัทผู้พัฒนา		บริษัท แอสเซท ไพล์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัท รชยา เรียลเอสเตท จำกัด	บริษัท รชยา เรียลเอสเตท จำกัด	บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้ง		เขตบางกะปิ ถนน ศรีนครินทร์ – ร่มเกล้า (กรุงเทพมหานครใหม่)	ถ.วงแหวนจังหวัด อุดรธานี ต.นาดี อ.เมืองอุดรธานี	ถ.วงแหวนจังหวัด อุดรธานี ต.นาดี อ.เมืองอุดรธานี	ซอยต้นสน แขวง ลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
รูปแบบ		บ้านเดี่ยวรูปแบบ สโกลโม เดิร์น ลักซ์ชัวรี่	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด สโกลโมเดิร์น	บ้านเดี่ยว	คอนโดมิเนียม 29 ชั้น ระดับ Super Luxury
โครงการ	พื้นที่โครงการ (ตร.ว.)	7,953.3	8,010.4	533.6	385.3
	จำนวนยูนิต	69	89	8	80
	มูลค่า (ลบ.)	1,991.24	225.39	24.00	3,081.19
ช่วงที่เปิดขาย		กันยายน 2561	ธันวาคม 2562	กันยายน 2564	เมษายน 2563
ช่วงที่เริ่มโอน		มีนาคม 2562	ตุลาคม 2563	พฤศจิกายน 2564	เมษายน 2566
โอนแล้ว	จำนวนยูนิต	53	85	5	-
	มูลค่า (ลบ.)	1,406.80	211.99	14.75	-
จองและ ทำสัญญา	จำนวนยูนิต	-	4	3	68
	มูลค่า (ลบ.)	-	13.40	9.10	2,286.31
คงเหลือขาย	จำนวนยูนิต	16	-	-	12
	มูลค่า (ลบ.)	584.43	-	-	794.88
วันที่คาดว่าจะปิดโครงการ		มิถุนายน 2565	มีนาคม 2565	มีนาคม 2565	ธันวาคม 2566

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(6) โครงการในอนาคต

ในปี 2565 บริษัทฯ มีแผนการเปิดโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 2,933.00 ล้านบาท (ทั้งนี้ข้อมูลอาจมีการปรับเปลี่ยนได้ตามสถานการณ์ทางการตลาด) ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

เจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้ดำเนินการ	ประเภทโครงการ	สถานที่ตั้ง	ระยะเวลาเปิดโครงการ	มูลค่าโครงการ	ความคืบหน้า
A5	หมู่บ้านจัดสรร	ด.กรุงเทพกรีฑา-ตัดใหม่ กรุงเทพมหานคร	หกเดือน หลังขอปี	2,670.00	อยู่ระหว่างการพัฒนาผลิตภัณฑ์
RCY	หมู่บ้านจัดสรร	ด.ประชาสันติ อุดรธานี	หกเดือน แรกขอปี	263.00	อยู่ระหว่างการพัฒนาผลิตภัณฑ์

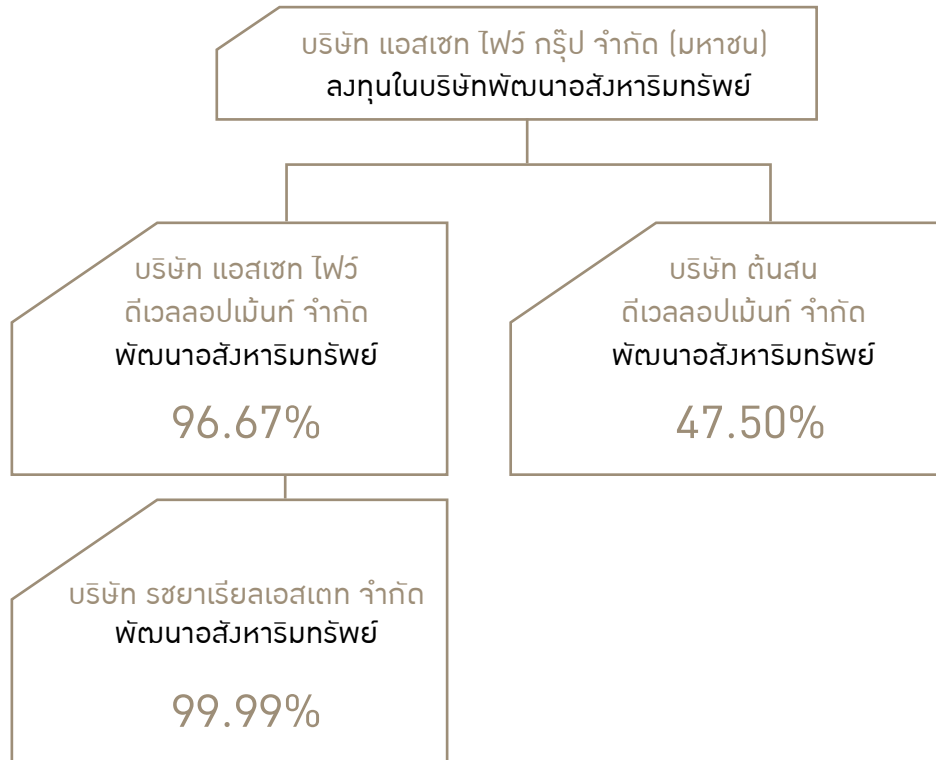
(7) จุดแข็ง/จุดอ่อนโดยรวมของบริษัทฯ

จุดแข็ง	จุดอ่อน
- มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจนเนื่องจากรูปแบบของโครงการที่แตกต่าง - สามารถขยายโครงการโดยซื้อที่ดินทำเลที่ดีได้ในราคาที่สูงกว่าผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปซึ่งเน้นเนื้อที่ดินในการขายบ้านแต่ละหลังเนื่องจากบริษัทฯ เน้นสร้างมูลค่าเพิ่มจากการก่อสร้างและออกแบบ - ผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ จะมีจุดแข็งที่ชัดเจนเรื่องราคาต่อพื้นที่ใช้สอย - ทีมงานมีทั้งคนรุ่นใหม่และผู้มีประสบการณ์ในวงการที่ผสมผสานกันอย่างลงตัว ทำให้เข้าใจกลุ่มเป้าหมายเป็นอย่างดี - มีความคล่องตัวและยืดหยุ่นสูงในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ - เนื่องจากจำนวนโครงการในแต่ละปีจะมีไม่มากแต่มีมูลค่าที่สูง บริษัทฯ จึงให้ความสนใจและลงรายละเอียดได้เต็มที่ ทำให้มีการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพในทุก ๆ สายงาน และมีสัดส่วนกำไรต่อรายได้ที่สูงเกินมาตรฐาน	- บริษัทฯ และชื่อโครงการของบริษัทฯ ยังไม่เป็นที่รู้จักในวงกว้าง จึงไม่สามารถแข่งขันอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดในระดับตลาดที่ครอบคลุมทุกกลุ่มลูกค้า (Mass Market Segment) ซึ่งเป็นตลาดที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทยได้ ณ ปัจจุบัน - กลุ่มลูกค้าที่เป็นเป้าหมายของโครงการเข้าถึงได้ค่อนข้างยากในเชิงของการตลาดและมีฐานข้อมูลจำกัด

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

1.3.1 แผนผังแสดงโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ

การถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564



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

(1) บริษัทที่ออกหลักทรัพย์

ชื่อ	บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 19 ยูนิต 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
ประเภทธุรกิจ	ลงทุนในบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง
เลขทะเบียนบริษัท	0107546000181
โทรศัพท์	02-026-3512
โทรสาร	02-026-3513
เว็บไซต์	www.assetfive.co.th
จำนวนและชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท	หุ้นสามัญ 1,209,384,615 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

(2) นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

บริษัทย่อย

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

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

ชื่อ	บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก)
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 349 อาคารเอสเอ อินฟิไนท์ วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 19 ยูนิต 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	02-026-3512
โทรศัพท์	02-026-3513
โทรสาร	หุ้นสามัญ 30,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
เว็บไซต์	www.assetfive.co.th
จำนวนและชนิดของหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท	หุ้นสามัญ 30,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท*

2. บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด

RCY จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2558 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 1,000,000 บาท ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 3,000,000 บาท และเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ RCY จำนวน 60,000,000 บาท เป็นจำนวน 63,000,000 บาท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ประเภทบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ในจังหวัดอุดรธานี โดย RCY มีโครงการที่ทำการพัฒนาในปัจจุบัน คือหมู่บ้านจัดสรร โครงการ บ้านรชยา ววแหวน-นาดี ซึ่งพัฒนาขึ้นบนเนื้อที่ 20-0-10.40 ไร่ และโครงการ บ้านรชยา ไพร์วเวท ลิฟวิ่ง นาดี บนถนนววแหวนจังหวัดอุดรธานี ใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติอุดรธานี

ชื่อ	บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด (บริษัทย่อย)
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 99/99 ถนนพรหมประกาย ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	042-329398
โทรศัพท์	-ไม่มี-
โทรสาร	www.rachaya.co.th
เว็บไซต์	www.assetfive.co.th
จำนวนและชนิดของหุ้นที่ จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท	หุ้นสามัญ 630,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

กิจการร่วมค้า

3. บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

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

ชื่อ	บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (กิจการร่วมค้า)
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 19 ยูนิต 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	02-026-3512
โทรศัพท์	02-026-3513
โทรสาร	หุ้นสามัญ 3,100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
จำนวนและชนิดของหุ้น ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท	หุ้นสามัญ 3,100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

1.3.2 บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทฯ บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีโครงสร้างการถือหุ้นในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และได้กำหนดมาตรการและขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกันของกลุ่มบริษัทฯ กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ อดีตประธานกรรมการบริษัท* และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ถือหุ้นในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 5 บริษัท โดยมีนโยบายขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทฯ ดังนี้

- (1) บริษัท เอช-ดู (ประเทศไทย) จำกัด (นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การและบุคคลตามมาตรา 258 ถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 6.59 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว) ประกอบธุรกิจ ซื้อที่อยู่อาศัยมือสอง ปรับปรุง ตกแต่ง เพื่อขาย โดยเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท แคปิตอล ลีค์ โฮลดิ้ง จำกัด กับ HOUSE DO Co., Ltd. จากประเทศญี่ปุ่น โดยมีวัตถุประสงค์ซื้ออสังหาริมทรัพย์มือสอง ปรับปรุง ตกแต่ง ให้อยู่ในสภาพดี เพื่อจำหน่าย ซึ่งผลิตภัณฑ์และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายมีความแตกต่างกันกับของบริษัทฯ
- (2) บริษัท แคปิตอล ลีค์ อุดรธานี จำกัด เดิมชื่อ บริษัท สิกธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การและบุคคลตามมาตรา 258 ถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 13.43 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว)

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และมีโครงการที่ดำเนินการอยู่ 1 แห่ง คือ โครงการก่อสร้างอาคารเพื่อให้เช่าเชิงพาณิชย์ ซึ่งโครงการนี้ได้ บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด (บริษัทย่อย) เป็นผู้บริหารจัดการ โดยได้รับค่าตอบแทนตามที่ได้เปิดเผยไว้ในงบการเงินของบริษัทฯ

- (3) บริษัท แคปิตอล ลีค์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การและบุคคลตามมาตรา 258 ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 55.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว) ประกอบธุรกิจ ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทถือกรรมสิทธิ์ที่ดินบริเวณซอยสาทร 9 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ให้เช่าที่ดิน เพื่อเป็นโรงเรียนอนุบาล ซึ่งบริษัทฯ มิได้ประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่เพื่อการพาณิชย์เช่นนี้
- (4) บริษัท แคปิตอล ลีค์ นอร์ท สาทร จำกัด (นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การและบุคคลตามมาตรา 258 ถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 27.50 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว) ถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และมีโครงการที่ดำเนินการอยู่ 1 แห่ง คือ โครงการก่อสร้างอาคารสำนักงานเพื่อให้เช่า
- (5) บริษัท แคปิตอล ลีค์ เซาท์ สาทร จำกัด (นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การและบุคคลตามมาตรา 258 ถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 55.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว) ประกอบธุรกิจ ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบริเวณซอยสาทร 9 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร โดยใช้เป็นพื้นที่สำนักงานของบริษัทในกลุ่มแคปิตอล ลีค์ บางส่วน และให้เช่าพื้นที่จอดรถแก่บุคคลภายนอก ซึ่งบริษัทฯ มิได้ประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่เพื่อการพาณิชย์เช่นนี้

ในกรณีที่บริษัทดังกล่าวข้างต้น จะดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ อาจขายหุ้นของบริษัทดังกล่าว หรือขายที่ดินให้บริษัทฯ ด้วยวิธีการชำระเงินสดหรือใช้วิธีแลกหุ้น (Share swap) กับบริษัทฯ

การกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ จะเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ และ/หรือราคาตลาดซึ่งสามารถอ้างอิงหรือเปรียบเทียบได้กับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก

หมายเหตุ: นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ ได้ยื่นหนังสือลาออกจากตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท โดยการลาออกมีผลตั้งแต่วันที่ 10 มีนาคม 2565 เป็นต้นไป

1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

- ไม่มี -

1.3.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

(1) รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ จำนวนหุ้น และสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ 10 อันดับแรก (อ้างอิงจากสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือหุ้นล่าสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2564) มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	นายศุภโชค ปัญจทรัพย์	536,801,385	44.39
2.	นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ*	305,065,150	25.22
3.	นางไกรชนัน ปัญจทรัพย์**	50,934,367	4.21
4.	นายชวพงษ์ เชาวพัฒนวงศ์	49,119,129	4.06
5.	นายยงเกียรติ ศิริวัณนงกูร	46,990,453	3.89
6.	นายสาโรจน์ อัสวพรชัย	43,703,111	3.61
7.	นายเสรี โอาร์สพร	31,619,129	2.61
8.	นายพุดินันท์ ภัทรไพฑูรย์กิจ	31,619,129	2.61
9.	นายโชติกร ปัญจทรัพย์	30,000,000	2.48
10.	นายเทอดศักดิ์ เชิดชูอำไพ	15,613,200	1.29
	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	67,919,562	5.62
รวม		1,209,384,615	100.00

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารจัดการของกลุ่มบริษัทฯ

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	กลุ่มนายศุภโชค ปัญจทรัพย์		
1.1	นายศุภโชค ปัญจทรัพย์	536,801,385	44.39
1.2	นางไกรชนัน ปัญจทรัพย์	50,934,367	4.21
1.3	นายโชติกร ปัญจทรัพย์	30,000,000	2.48
รวม		617,735,752	51.08

- (2) รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท แอสเซท โฟว กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	28,999,999	96.67
2	นางสาวธัญพร อนันตศิลป์	1,000,000	3.33
3	นายสุกโชก ปัญจทรัพย์	1	0.00
รวม		30,000,000	100.00

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	629,997	100.00
2	นายจตุรงค์ ธนะปุระ	21	0.00
3	นายยมเกียรติ ศิริวานานุกร	21	0.00
4	นายเทอดศักดิ์ เชิดชูอำไพ	21	0.00
รวม		630,000	100.00

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้า ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท แอสเซท โฟว กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	1,472,500	47.50
2	Granking Company Limited*	775,000	25.00
3	นายสุวิวัฒน์ คุวิจิตรสุวรรณ	387,500	12.50
4	นายวันนิวัต กิตติเรียงลาภ	387,500	12.50
5	Mr. Tan Chin Kwang Johnson	77,500	2.50
รวม		3,100,000	100.00

หมายเหตุ: * รายชื่อผู้ถือหุ้นของ Granking Company Limited ณ วันที่ 20 กันยายน 2564 ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	Mr. Yu Chi Ming Gabriel	50.00
2	Ms. Chan Lai Ngor Teresa	50.00
รวม		100.00

กรรมการบริษัทประกอบด้วย

(1) Ms. Chan Lai Ngor Teresa (2) Mr. Yu Chi Ming Gabriel (3) Mr. Yu Kwan Kin Daniel

(3) ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ (Shareholders' agreement)

- ไม่มี -

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 661,500,000 บาท เรียกชำระแล้ว 604,692,307.50 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,209,384,615 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

ตั๋วแลกเงิน หรือตั๋วสัญญาใช้เงิน หรือหุ้นกู้

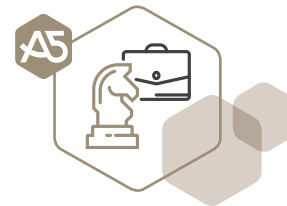
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ไม่มียอดคงเหลือของตั๋วแลกเงิน หรือตั๋วสัญญาใช้เงิน หรือหุ้นกู้ที่ออกให้แก่บุคคลภายนอกหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

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

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นในอัตราประมาณร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษี และสำรองตามกฎหมาย โดยคำนวณจากงบการเงินเฉพาะบริษัท (งบเดี่ยว)

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาจ่ายปันผลประจำปีของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นเป็นหลัก เช่น การสำรองเงินไว้เพื่อลงทุนในอนาคต การสำรองเงินไว้เพื่อย้ายชำระคืนเงินกู้ยืม หรือเป็นเงินหมุนเวียนภายใน บริษัทฯ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น



2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

นโยบายและแผนบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัท ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงเป็นอย่างมาก โดยคณะกรรมการบริษัท เป็นผู้ดูแลการบริหารความเสี่ยง ซึ่งมีคณะผู้บริหารเป็นผู้ช่วยในการดำเนินการเพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการบริหารงาน ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 6 คน ประกอบด้วย กรรมการอิสระและไม่เป็นผู้บริหาร 3 คน และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท จำนวน 2 คน โดยมีประธานคณะกรรมการบริษัทเป็นกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารโดยมุ่งหวังให้การบริหารความเสี่ยงเป็นเครื่องมือเพื่อลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น ให้บริษัทฯ มีการเติบโตที่ยั่งยืนและสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว เพื่อกำหนดที่พิจารณาและให้ความเห็นต่อนโยบายและขอบเขตการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Policy) ของบริษัทฯ และประเมินความเสี่ยงพร้อมทั้งบริหารจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ รวมถึงติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ โดยให้ผู้บริหารทุกระดับมีส่วนร่วมต่อการจัดการความเสี่ยง เพื่อที่จะช่วยผลักดันให้บริษัทฯ สามารถบรรลุเป้าหมาย

นโยบายและแผนบริหารความเสี่ยง

1. กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้บริหารความเสี่ยง (Risk Management Committee) โดยให้มีผู้บริหารระดับสูงสุดร่วมเป็นคณะกรรมการ
2. ให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงบริษัทฯ ที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ดีตามแนวปฏิบัติสากล และมีการปฏิบัติงานด้านการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร โดยถือเป็นความรับผิดชอบของพนักงานทุกระดับในทิศทางเดียวกัน โดยนำระบบการบริหารความเสี่ยงมาเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจ การวางแผนกลยุทธ์ การวางแผนงบประมาณ แผนงานการดำเนินงาน และวัดผลงานของบริษัทฯ
3. มีการกำหนดแนวทางป้องกันและบรรเทาความเสี่ยงจากการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อลดความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงการติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ
4. มีการจัดระบบการรายงานการบริหารความเสี่ยงให้ผู้บริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
5. คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายรวมทั้งกลั่นกรอง ให้ข้อคิดเห็น ข้อเสนอแนะ และติดตาม เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลมีการสอบทาน ทบทวนนโยบายและขอบเขตการบริหารความเสี่ยง อย่างน้อยปีละครั้ง โดยในปี 2564 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 และการวิเคราะห์สภาพการแข่งขันทางอุตสาหกรรมจากปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ยังได้พิจารณาจากปัจจัยภายใน เช่น กลยุทธ์และวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ กระบวนการปฏิบัติงานทางธุรกิจ จนถึงหน่วยงานสนับสนุนต่าง ๆ ภายในองค์กร เพื่อบริหารความเสี่ยงองค์กรในภาพรวม นอกจากนี้คณะกรรมการและผู้บริหารยังมีความตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยงองค์กร ซึ่งถือเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของการบริหารจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดีและเป็นกระบวนการที่ช่วยให้บริษัทฯ สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อมที่ตั้งไว้ ซึ่งมีการดำเนินการในปี 2564 ดังนี้

1. การกำหนดวัตถุประสงค์ (Objective Setting) องค์กรมีการกำหนดวัตถุประสงค์ทางธุรกิจที่ชัดเจน เพื่อให้มั่นใจว่าวัตถุประสงค์ที่กำหนดนั้นมีความสอดคล้องกับ เป้าหมายเชิงกลยุทธ์และความเสี่ยงที่องค์กรยอมรับได้ โดยการบริหารจัดการให้อยู่ในกรอบของระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) และระดับความเบี่ยงเบนจากระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Tolerance)
2. การระบุเหตุการณ์เสี่ยง (Event Identification) โดยคณะกรรมการพิจารณาเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นและมีผลต่อบริษัทฯ ทั้งปัจจัยเสี่ยงที่เกิดจากภายในและภายนอกบริษัทฯ เช่น นโยบายบริหารงาน บุคลากร การปฏิบัติงานการเงิน ระบบสารสนเทศ ระเบียบ กฎหมาย เป็นต้น เพื่อทำความเข้าใจต่อเหตุการณ์และสถานการณ์นั้น เพื่อให้ผู้บริหารของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถพิจารณากำหนดแนวทางและนโยบายในการจัดการกับความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นได้เป็นอย่างดี
3. การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment) โดยคณะกรรมการบริษัทได้จำแนกและพิจารณาลำดับความสำคัญของความเสี่ยงที่มีอยู่เป็น 3 ระดับคือ ระดับความเสี่ยงระดับสูง (High) ความเสี่ยงระดับกลาง (Medium) และความเสี่ยงระดับต่ำ (Low) โดยการประเมินจากโอกาสที่จะเกิด (Likelihood) และผลกระทบ (Impact) ทั้งจากปัจจัยความเสี่ยงภายในและภายนอกบริษัท
4. การตอบสนองความเสี่ยง (Risk Response) เมื่อคณะกรรมการบริษัทได้บ่งชี้เหตุการณ์เสี่ยงและประเมินความเสี่ยงแล้ว ได้ดำเนินการหามาตรการจัดการความเสี่ยงเพื่อตอบสนองด้วยวิธีการที่เหมาะสม เพื่อลดความสูญเสียหรือโอกาสที่จะเกิดผลกระทบให้อยู่ในระดับที่บริษัทฯ ยอมรับได้
5. การติดตามประเมินผล (Monitoring) คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการติดตามการบริหารความเสี่ยงอยู่เสมอ เพื่อให้ทราบถึงผลการดำเนินการที่มีความเหมาะสม และสามารถจัดการกับความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทได้มีกำหนดให้มีสัญญาณเตือนการเกิดเหตุการณ์เสี่ยง (KRIs) ในแต่ละความเสี่ยง และติดตามอย่างสม่ำเสมอ เพื่อเตรียมรับมือกับความเสี่ยงที่มีแนวโน้มจะเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ

การบริหารความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ได้มีการจัดการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน โดยผ่านทางกระบวนการในการระบุวิเคราะห์ (Risk analysis) ประเมิน (Risk assessment) โดยทำควบคู่ไปกับการประเมินความเสี่ยงด้านอื่น ๆ ในการประกอบกิจการของบริษัทฯ และควบคุมความเสี่ยงที่สัมพันธ์กับกิจการ หน้าที่และกระบวนการทำงาน ตลอดจนสร้างความตระหนักถึงความเสี่ยง และผลกระทบต่อการดำเนินกิจการในระยะยาว เพื่อให้มั่นใจว่าความเสี่ยงได้ถูกพิจารณาและได้มีการจัดการอย่างทันทั่วทั้ง โดยบริษัทฯ มีแนวทางปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงด้านการคอร์รัปชัน ดังนี้

1. การกำหนดสภาพแวดล้อมการควบคุม โดยบริษัทให้ความสำคัญถึงกระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดีในทุกกระดับ ผ่านทางการกำหนดบทบาทความรับผิดชอบของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานต่อการป้องกันและต่อการคอร์รัปชัน อีกทั้งยังได้กำหนดนโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจขึ้น เพื่อเป็นแนวทางให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งบริษัทได้จัดให้มีช่องทางการร้องเรียนในการกระทำผิดของบุคลากรอื่นเกี่ยวข้องกับการทุจริตและคอร์รัปชัน
2. กำหนดให้บริษัทคู่ค้าทั้งหมดที่ประสงค์จะประกอบธุรกิจร่วมกับบริษัทฯ รับทราบนโยบายและมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันของบริษัทฯ และต้องให้ความร่วมมือกับสนับสนุนให้ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทคู่ค้าปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชัน รวมถึงมีช่องทางการแจ้งเบาะแสกรณีพบการทุจริตคอร์รัปชันอื่นในองค์กรของบริษัทฯ ด้วย
3. การประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ซึ่งรวมถึงการกำหนดเกณฑ์วัดความเสี่ยงในด้านผลกระทบและโอกาสที่จะเกิด และระดับความเสี่ยงที่องค์กรยอมรับได้ รวมถึงสาเหตุหลักของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน ซึ่งการประเมินความเสี่ยงดังกล่าวนี้รวมถึงการประเมินความเพียงพอระบบควบคุมภายในที่มีอยู่ในปัจจุบันที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการไปแล้ว และการวิเคราะห์ผลภายหลังจากที่หลุดจากการมีระบบควบคุมภายใน รวมทั้งทบทวนมาตรการจัดการความเสี่ยงที่ใช้อยู่ให้เหมาะสมและเพียงพอที่จะป้องกันความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ซึ่งบริษัทฯ ได้กำหนดให้คณะผู้ตรวจสอบภายในและคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีหน้าที่ในการประเมินความเสี่ยง และให้ผู้บริหาร ตลอดจนคณะทำงานที่เกี่ยวข้องได้ร่วมกันกำหนดมาตรการควบคุมความเสี่ยงเพิ่มเติมเพื่อบริหารจัดการกับความเสี่ยงที่ประเมินได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินความเสี่ยงเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชันเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มั่นใจว่าการประเมินได้ครอบคลุมความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้น หรือที่เปลี่ยนแปลงไปจากปัจจัยต่าง ๆ
4. การดำเนินการติดตาม เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ จะมีการจัดการต่อความเสี่ยงได้อย่างทันที บริษัทฯ จึงติดตามดูแลกำกับให้ความสำคัญกับระบบควบคุมภายใน การประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน เพื่อให้แน่ใจว่าจะสามารถป้องกันและจัดการบริหารต่อความเสี่ยง ๆ ต่างที่เกี่ยวข้องกับทุจริตคอร์รัปชันได้

2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

2.2.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือกลุ่มบริษัทฯ ทั้งในปัจจุบันและ ที่อาจเกิดขึ้นใหม่

2.2.1.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย และกฎระเบียบ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ

ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูงและแนวราบ กลุ่มบริษัทฯ มีทีมงานที่ทำการศึกษาและมีการติดตามการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย หรือกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจเพื่อปรับและเตรียมแผนงานให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว ยกตัวอย่างเช่น การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมของกลุ่มบริษัทฯ ในปัจจุบัน มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป จำเป็นต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment หรือ EIA) เพื่อขออนุมัติต่อสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยกลุ่มบริษัทฯ จะว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาซึ่งขึ้นทะเบียนต่อกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายการดังกล่าว หากในอนาคตมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อกำหนดที่ใช้ในการจัดทำรายการ EIA หรือ มาตรการ EIA เปลี่ยนไปในแนวทางที่เข้มงวดมากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกลุ่มบริษัทฯ ในการจัดเตรียมข้อมูลประกอบการจัดทำรายงาน การปรับเปลี่ยนรูปแบบอาคาร ระยะเวลาก่อสร้าง และค่าใช้จ่าย ซึ่งอาจต้องใช้เวลาในการศึกษา เตรียมการ และปรับปรุง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะต้องดำเนินการให้เร็วที่สุดเพื่อที่จะไม่ให้เกิดผลกระทบต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ

2.2.1.2 ความเสี่ยงจากเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

แม้ธนาคารแห่งประเทศไทยจะผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยกำหนดเงินดาวน์ขั้นต่ำหรืออัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) เป็นร้อยละ 100 (กู้ได้เต็มมูลค่าหลักประกัน) สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นการชั่วคราว สำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 (รวมสินเชื่ออื่นนอกเหนือจากเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยและมีที่อยู่อาศัยนั้นเป็นหลักประกันหรือสินเชื่อ Top-up แล้ว) ทั้งกรณี (1) มูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท ตั้งแต่สัญญาปีที่ 2 เป็นต้นไป 1 และ (2) กรณีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ตั้งแต่สัญญาปีที่ 1 เป็นต้นไป แต่สถาบันการเงินยังระมัดระวังและมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อแก่ผู้บริโภคที่ซื้อที่อยู่อาศัยอยู่ โดยคำนึงถึงความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ในระยะยาวเป็นหลัก ดังนั้นลูกค้ามีความเสี่ยงที่สถาบันการเงินจะไม่อนุมัติสินเชื่อให้ อันจะส่งผลกระทบต่อยอดการโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวบริษัทฯ จะประเมินคุณสมบัติเบื้องต้นและความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ของลูกค้าที่จะขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินตั้งแต่ช่วงที่เข้ามาซื้อโครงการไปจนถึงการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน นอกจากนี้ สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดยส่วนมากจะมีการเรียกเก็บเงินดาวน์จากลูกค้าประมาณร้อยละ 20 ของราคาขาย ส่วนอีกร้อยละ 80 เป็นการขอสินเชื่อจากธนาคาร ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งจะให้ความเสี่ยงจากการปล่อยสินเชื่อลดลง เนื่องจากสัดส่วนในการขอสินเชื่อต่ำกว่าเกณฑ์ที่สถาบันการเงินกำหนด

2.2.1.3 ความเสี่ยงและผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจจากสถานการณ์ COVID-19

ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สามารถสรุปได้ดังนี้

- เนื่องจากการขอความร่วมมือในการสร้าง Physical Distancing และการปฏิบัติตาม พ.ร.ก. ดุจเงินเพื่อใช้ควบคุมสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ทำให้อาจเป็นอุปสรรคต่อลูกค้าที่จะเดินทางมาเยี่ยมชมโครงการที่สถานที่จริงหรือสำนักงานขาย ดังนั้น กลุ่มบริษัทฯ จึงปรับตัวด้วยการนำแพลตฟอร์มออนไลน์มาช่วยอำนวยความสะดวกให้ลูกค้าสามารถชมโครงการผ่านช่องทางออนไลน์ได้ ผ่านภาพนิ่งและภาพเคลื่อนไหวต่าง ๆ ตลอดจนสามารถสอบถามและสนทนากับทีมขายได้เสมือนมาเยี่ยมชมที่โครงการ หรือแม้กระทั่งทีมงานฝ่ายขายวิดีโอคอลเพื่อพาลูกค้าเยี่ยมชมรอบโครงการพร้อมทั้งแนะนำพร้อมตอบข้อสงสัยได้ทันทีอีกด้วย นอกจากนี้ สำหรับลูกค้าที่ประสงค์จะเข้าเยี่ยมชมโครงการ จะมีการนัดหมายเพื่อเข้าชมโครงการเป็นส่วนตัว เพื่อไม่ให้เกิดการรวมตัวกันของคนจำนวนมากในสำนักงานขาย อีกทั้งกลุ่มบริษัทฯ ยังมีฐานข้อมูลของกลุ่มลูกค้าที่มีความชื่นชอบโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งสามารถทำการขายโดยตรงได้อย่างต่อเนื่อง
- การดำเนินการก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ในภาวะการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ยังคงดำเนินการได้ใกล้เคียงกับแผนที่วางไว้เดิม
- ในช่วงที่เกิดการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ ลดลงจากช่วงก่อนหน้า เนื่องจากมีลูกค้าบางส่วนมีการชะลอการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับยูนิตที่แล้วเสร็จ เนื่องจากยังมีความไม่แน่ใจว่าสถานการณ์จะยืดเยื้อแค่ไหน บางส่วนอาจไม่มั่นใจศักยภาพทางการเงินของตนเองที่จะต้องกู้เงินจากสถาบันการเงินเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีการผ่อนปรนเงื่อนไขให้กับลูกค้ามากขึ้น เช่น นำเสนอส่วนลดพิเศษเพิ่มเติมกรณีที่มาโอนภายในกำหนดตามสัญญา, การให้ฟรีค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เช่น ค่าโอน, ค่าจดจำนอง, ค่าส่วนกลาง, ค่ามิเตอร์ไฟฟ้า-น้ำประปา, หรือ ยืดระยะเวลาโอนให้ลูกค้า ไม่รีบเงินดาวน์ เพื่อให้ลูกค้าสามารถมาดำเนินการได้หลังจากภาวะการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ผ่านพ้นหรือบรรเทาแล้ว อย่างไรก็ตาม ในช่วงนี้อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อยุอาศัยก็ยังคงอยู่ในระดับต่ำมาก จึงอาจมีลูกค้าบางส่วนที่ตัดสินใจโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงดังกล่าวเช่นกัน
- ผลกระทบต่อสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทฯ ลูกค้าบ้านจัดสรรส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทฯ ชำระเงินสดจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินหรือเงินเก็บส่วนตัว ในขณะที่ลูกค้าคอนโดมิเนียมที่ยังอยู่ระหว่างก่อสร้าง ยังคงผ่อนชำระเงินดาวน์อย่างสม่ำเสมอ จึงไม่มีปัญหาในส่วนกระแสเงินสดหรือสภาพคล่องในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ทั้งนี้หากลูกค้ามีปัญหาต้องการขอลดค่างวดดาวน์หรือพักชำระ ทางกลุ่มบริษัทฯ ก็เปิดโอกาสให้ลูกค้าเจรจาในแนวทางการลดค่างวดหรือพักชำระค่างวดได้
- กลุ่มบริษัทฯ ปรับเปลี่ยนโปรโมชั่น เช่น นำเสนอส่วนลดพิเศษ เพิ่มของแถม หรือ อารวมไปถึงการเปิดโอกาสให้ลูกค้าที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 เข้ามาเจรจาพักชำระการผ่อนงวดดาวน์ได้ เป็นต้น อีกทั้งนำเสนอบ้านตัวอย่างใหม่ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าสนใจมาชมบ้านโครงการต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง

- มีการเปลี่ยนไปของพฤติกรรมในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า ซึ่งจะเข้าสู่ยุค New Normal ซึ่งอาจเป็นผลให้ลูกค้าให้ความสำคัญกับขนาดพื้นที่ใช้สอยและความเป็นส่วนตัวมากขึ้น คำนึงถึงความหนาแน่นของผู้อยู่อาศัยในโครงการมากขึ้น ทำให้กลุ่มบริษัทฯ อาจต้องพิจารณาการพัฒนา รูปแบบโครงการที่มีการคำนึงถึง ขนาดพื้นที่ใช้สอย ความเป็นส่วนตัว และระยะห่างทางสังคม ซึ่งสามารถตอบโจทย์พฤติกรรมที่เปลี่ยนไปของผู้บริโภคด้วย

โดยสรุป ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ส่งผลต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ส่งผลให้เกิดการปรับตัวโดยกลุ่มบริษัทฯ ให้ความสำคัญและมุ่งเน้นในการคิดค้น ออกแบบสินค้าและบริการให้ตอบสนองความต้องการและพฤติกรรมที่เปลี่ยนแปลงไปของผู้บริโภค พร้อมทั้งมีการปรับในส่วนของการดำเนินงานภายในองค์กรของกลุ่มบริษัทฯ ให้มีความยืดหยุ่นมากขึ้น เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการประสานงาน และเพื่อให้การทำงานสามารถบรรลุผลได้รวดเร็วและมีประสิทธิภาพมากขึ้น ส่วนผลกระทบต่อผลประโยชน์ อาจะมาจากการที่ลูกค้าบางส่วนชะลอการโอนกรรมสิทธิ์ ชะลอการขอกู้เงินจากสถาบันการเงิน เพราะไม่แน่ใจในความสามารถในการชำระคืนของตนเอง อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการในรอบปี 2564 ของกลุ่มบริษัทฯ ยังอยู่ในระดับที่ดี อีกทั้งกลุ่มบริษัทฯ ยังสามารถบริหารจัดการในส่วนของต้นทุนและค่าใช้จ่ายได้ดีขึ้น เนื่องจากต้นทุนทางการเงินในการพัฒนาโครงการจะลดลง เป็นผลจากการปรับลดอัตราดอกเบี้ยอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ต้นปี 2563 ที่ผ่านมา ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการขายก็ลดลง เนื่องจากมีความจำเป็นต้องงดการจัดอีเวนต์ ขบวนแห่ ต่าง ๆ การโฆษณาประชาสัมพันธ์หันมาใช้ช่องทางออนไลน์ซึ่งมีค่าใช้จ่ายที่น้อยกว่าแทน จึงทำให้สัดส่วนกำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ไม่ได้ลดลงมากนัก นอกจากนี้ เนื่องด้วยบ้านจัดสรรของโครงการในกรุงเทพมหานครของกลุ่มบริษัทฯ มีระดับราคาเกินกว่า 25 ล้านบาท เน้นพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ และให้ความสะดวกสบาย กลุ่มลูกค้าจึงเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อระดับบนที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง ในขณะที่บ้านจัดสรรของโครงการในอุดรธานีของกลุ่มบริษัทฯ มีระดับราคาที่ 1.99 - 3.5 ล้านบาท เป็นระดับราคาที่ไม่น่าสูงนัก มีความคุ้มค่า อยู่ในระดับที่จับต้องได้ และเป็นช่วงที่อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับที่ต่ำ ซึ่งลูกค้าบางกลุ่มอาจจะมองเห็นว่าเป็นโอกาสที่จะเข้าซื้อบ้านเพื่อขยายที่อยู่อาศัย รวมถึงโครงการคอนโดมิเนียม ระดับซูเปอร์ ลักซ์ชัวรี่ ของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งที่ตั้งของโครงการอยู่ในทำเล CBD ของกรุงเทพมหานคร ที่แทบจะเป็นที่ดิน Freehold พื้นที่สุดท้ายใน ซอยต้นสน ติดกับถนนเพลินจิต อีกทั้งโครงการได้คัดสรรผู้รับเหมา ผู้ออกแบบ ระดับแนวหน้าของประเทศไทย กลุ่มลูกค้าจึงเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูงทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยเองในทำเล CBD เห็นได้ว่า ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ต่อผลประกอบการของกลุ่มบริษัทฯ มีน้อยมาก

2.2.1.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องในระบบเศรษฐกิจของประเทศ

ในปัจจุบันสินเชื่อด้อยคุณภาพ (NPL) มีแนวโน้มเริ่มทยอยปรับตัวสูงขึ้น เป็นผลจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ที่รุนแรงและมาตรการควบคุมการระบาดที่เข้มงวดในไตรมาสที่ 3 ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจยังมีความไม่แน่นอนสูง และกำลังซื้อที่อ่อนแอ โดยหากดัชนี NPL ปรับตัวไปอยู่ในระดับร้อยละ 6-7 (ปัจจุบันอยู่ในอัตราร้อยละ 3.14) ขึ้นไปอาจส่งผลให้สภาพคล่องในระบบลดลงอย่างรวดเร็ว เนื่องจากสถาบันการเงินมีความจำเป็นต้องปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ตามนโยบายที่ระบบ ซึ่งส่งผลต่อกำลังซื้อในฝั่งผู้บริโภค และต้นทุนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยโดยตรง และหากสภาพคล่องในระบบลดลงอย่างฉับพลันส่งผลต่อตลาดทุนซึ่งเป็นตลาดที่มีสภาพคล่องสูง ทำให้นักลงทุนซึ่งเป็นกลุ่มผู้ซื้อหลักของตลาดบ้านระดับลักซ์ชัวรี่ชะลอการตัดสินใจ

ซื้อที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตามทีมบริหารของกลุ่มบริษัทฯ ติดตามแนวโน้มของเศรษฐกิจอย่างใกล้ชิด ผ่านการประชุมกับทีมงานที่เกี่ยวข้องภายในกลุ่มบริษัทฯ ตลอดจนสถาบันการเงินอย่างสม่ำเสมอ ทำให้สามารถวางแผนงานล่วงหน้าเพื่อเตรียมพร้อมรับมือกับการปรับตัวลงของสภาพคล่องในระบบเศรษฐกิจของประเทศได้ เนื่องจากโครงการส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทฯ เป็นอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ที่ก่อสร้างทีละเฟส (Phase) สามารถคาดการณ์แนวโน้มอัตราการดูดซับ รวมถึงชะลอการก่อสร้างได้ในกรณีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายชะลอการตัดสินใจ ในขณะที่โครงการคอนโดมิเนียม ระดับซูเปอร์ลักซ์ชีวรี่ ของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งตั้งอยู่ในทำเล CBD ขายได้เร็วกว่าร้อยละ 80 ของยูนิตทั้งหมด และลูกค้ากลุ่มระดับซูเปอร์ลักซ์ชีวรี่ ผ่านชำระเงินดาวน์อย่างสม่ำเสมอ เห็นได้ว่า ผลกระทบจากสภาพคล่องในระบบเศรษฐกิจของประเทศต่อผลประกอบการของกลุ่มบริษัทฯ มีไม่สูงมากและสามารถบริหารจัดการได้

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

2.2.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

2.2.2.1 ความเสี่ยงจากการมีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

บริษัทฯ มีกลุ่มนายสุภโชค ปัญญทรัพย์ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51.08 (ตามทะเบียนรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2564) ของจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมด ซึ่งถือเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่สามารถควบคุมเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นเรื่องการแต่งตั้งกรรมการ หรือการขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้คะแนนเสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นเรื่องที่กฎหมายหรือข้อบังคับบริษัทกำหนดให้ต้องได้รับคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้นผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงไม่อาจสามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลเรื่องที่ผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอได้ อีกทั้งกลุ่มนายสุภโชค ปัญญทรัพย์ ไม่มีการประกอบธุรกิจที่อาจแข่งขัน หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการบริหารเป็นผู้ที่มีอำนาจหน้าที่อย่างสมบูรณ์ในการกำหนดทิศทางและนโยบายในการบริหารจัดการธุรกิจ ประกอบกับบริษัทฯ มีคณะกรรมการตรวจสอบที่จะเข้ามาตรวจสอบและพิจารณาเพื่อไม่ให้เกิดรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ อีกทั้งยังมีสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ที่มีหน้าที่กำกับดูแลบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้มีการดำเนินงานอย่างถูกต้อง โปร่งใส และต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด และหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ของ สำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเป็นการคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ลงทุน



3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

3.1.1 ดำเนินธุรกิจภายใต้กลยุทธ์ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

บริษัทฯ มีการวางกลยุทธ์เพื่อการเติบโตทางธุรกิจทั้งในระยะสั้นและระยะยาว แต่ยังคงความยืดหยุ่นในการปรับตัวโดยคำนึงถึงปัจจัยเสี่ยงทั้งภายในและภายนอกอย่างครบถ้วน

3.1.2 ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส

บริษัทฯ มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใสและตรวจสอบได้ โดยใช้หลักจริยธรรม ต่อด้านการริตและคอร์รัปชันในทุกขั้นตอนของการดำเนินธุรกิจ

3.1.3 ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

บริษัทฯ มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจโดยมุ่งเน้นให้เกิดผลกระทบในทางลบให้น้อยที่สุดหรือไม่มีเลยต่อผู้มีส่วนได้เสียทั้งสังคมใกล้และไกล ทั้งทางตรงและทางอ้อมและยังมุ่งมั่นในการสร้างคุณค่าร่วมกันด้วยความจริงใจ

3.1.4 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

เป้าหมาย ด้าน SDGs	ผู้มีส่วนได้เสีย	ประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน		
		 มิติเศรษฐกิจ	 มิติสังคม	 มิติสิ่งแวดล้อม
	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน		- คุณภาพสินค้าและ บริการ - การพัฒนาทรัพยากรบุคคล - การบริหารจัดการชุมชน - การสร้างคุณค่าสู่ชุมชนและสังคม	
	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร	การพัฒนาสินค้าและบริการ	- การพัฒนาสินค้าและบริการ - การบริหารจัดการชุมชน - การพัฒนาทรัพยากรบุคคล	
	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ผู้ถือหุ้น	- การเติบโตทางธุรกิจ - การพัฒนาสินค้าและบริการ	การพัฒนาทรัพยากรบุคคล	
	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร		- คุณภาพสินค้าและ บริการ - การพัฒนาสินค้าและบริการ - การพัฒนาทรัพยากรบุคคล	
	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน		- การพัฒนาสินค้าและบริการ - การสร้างคุณค่าสู่ชุมชน และสังคม	- การลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม - การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก
	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน		การพัฒนาสินค้าและบริการ	- การลดผลกระทบต่อ สิ่งแวดล้อม - การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก
	พันธมิตร ผู้ถือหุ้น	- การเติบโตทางธุรกิจ - การพัฒนาสินค้าและบริการ	การสร้างคุณค่าสู่ชุมชนและสังคม	การลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

3.2.1 การบริหารห่วงโซ่คุณค่า

บริษัทฯ ได้นำหลักการพัฒนาย่างยั่งยืน การบริหารความเสี่ยง Core Value OKRs การบริหารกลยุทธ์ทางธุรกิจ กระบวนการบริหารจัดการภาวะวิกฤตจากสถานการณ์ COVID-19 (Crisis Covid-19 Management) มากำหนดแนวทางการบริหารห่วงโซ่คุณค่าเพื่อลดผลกระทบจากความเสียหายโดยพิจารณาตลอดทั้งกระบวนการตั้งแต่ต้นน้ำถึงปลายน้ำ ภายใต้การเป็นผู้นำตลาดเฉพาะเจาะจงด้วยแนวทางเต็มเต็ม ช่องว่างของห่วงโซ่มูลค่าในปัจจุบัน เพื่อความยั่งยืน พร้อมปรับตัวและสร้างโอกาสให้บริษัทฯ สำหรับการเติบโตระยะยาว โดยอาศัยความร่วมมือกับทุกฝ่ายเป็นสำคัญภายใต้หลักบรรษัทภิบาลอันจะนำมาซึ่งการพัฒนาทั้งทางธุรกิจสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืนต่อไป

การจัดหาวัตถุดิบ

มีการปรับกลยุทธ์ทางการเงิน และการลงทุนต่าง ๆ ที่เหมาะสม ยืดหยุ่น รวมถึงพัฒนาผลิตภัณฑ์ ที่รองรับการใช้ชีวิตและพฤติกรรมลูกค้าที่เปลี่ยนไป มีทีมงานที่ดูแล BCP ขององค์กร เพื่อดำเนินงานการจัดการภาวะวิกฤต อีกทั้ง การสร้างวัฒนธรรมองค์กร A5's Core Value เพื่อสร้างพนักงานที่มีคุณลักษณะพร้อมรองรับเป้าหมายที่จะเติบโตอย่างยั่งยืน

1



การผลิต

ดำเนินการสอบถามความคิดเห็นของคนในชุมชน มุ่งเน้นการสร้างผลกระทบต่อชุมชน สิ่งแวดล้อมให้ น้อยที่สุด ทั้งฝุ่น เสียง แสง สั่นสะเทือน บริษัทฯ พัฒนาคุณภาพการก่อสร้างบ้าน หรือคอนโดมิเนียม โดยคำนึงถึงหลักสิทธิมนุษยชน มาตรการด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัย และ ให้ความสำคัญเป็นอันดับแรก

2



3



การตลาดและการขาย

ปรับเปลี่ยนรูปแบบการขายมุ่งเน้นการให้ข้อมูล ออนไลน์ผ่าน เช่น Facebook หรือ platform ออนไลน์ ต่าง ๆ ขอบริษัทฯ ง่าย ๆ ผ่านออนไลน์ตลอด 24 ชม. หรือนัดหมายเยี่ยมชมโครงการล่วงหน้าได้ทุกวัน อุ่นใจและปลอดภัยด้วยมาตรฐาน การดูแลเพื่อสุขอนามัยที่ดี ณ สำนักงานขายและ โครงการบ้าน และคอนโดมิเนียม อีกทั้งให้ ความสำคัญกับการรักษาข้อมูลส่วนตัวของลูกค้า

4



การบริการหลังการขาย

มีการประเมินความพึงพอใจของลูกค้า พร้อมรับฟัง ความคิดเห็น ข้อเสนอแนะในชั้นตอนต่าง ๆ ตั้งแต่ งานซ่อม งานบริการนิติบุคคล การใช้บริการ Vana Home Care Application ผ่านช่องทางทั้งออนไลน์และออฟไลน์ เช่น Call Center ขอบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งเน้นด้านการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีต่อลูกค้า ด้วยการสร้างสังคมแห่งมิตรภาพให้เกิดขึ้นในทุก โครงการของ A5

3.2.2 การดำเนินงานกับผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ได้แบ่งกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียเป็นกลุ่มที่ได้ รับผลกระทบทั้งเชิงบวกและเชิงลบจากการดำเนินธุรกิจ โดยมีกระบวนการประเมินระดับความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียเป็นประจำทุกปี ผ่านการสำรวจ วิเคราะห์ข้อมูลจากหน่วยงานที่ทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิด พิจารณาจัดทำแผนพัฒนาความสัมพันธ์ เพื่อตอบสนองต่อประเด็นที่เป็นความคาดหวังต่อผู้มีส่วนได้เสียที่มีบทบาทต่อการดำเนินธุรกิจที่สำคัญ

ประเด็น	ระดับความสัมพันธ์ระหว่างประเด็นกับผู้มีส่วนได้เสีย							
	พนักงาน	พันธมิตร	หน่วยงานราชการ	ชุมชน	ผู้ถือหุ้น	ลูกค้า	คู่แข่ง	สื่อมวลชน
 บรรษัทภิบาล								
การดำเนินธุรกิจตามหลักบรรษัทภิบาล การกำกับดูแลกิจการที่ดี	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
การดำเนินงานตามนโยบายและมาตรการต่อต้านทุจริต คอร์รัปชันเปิดเผย โปร่งใส สามารถตรวจสอบได้	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
 การดำเนินงานด้านเศรษฐกิจ								
การเติบโตทางธุรกิจ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
 การดำเนินงานด้านสังคม								
คุณภาพสินค้าและบริการ	✓	✓				✓		
การพัฒนาสินค้าและบริการ	✓	✓		✓		✓		
การบริหารจัดการชุมชน	✓	✓		✓		✓		
การพัฒนาทรัพยากรบุคคล	✓	✓		✓		✓		
การสร้างคุณค่าสู่ชุมชนและสังคม	✓	✓	✓	✓		✓		
 การดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม								
การลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม		✓	✓	✓		✓		

3.2.3 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย

การบรรเทาผลกระทบและดูแลผู้มีส่วนได้เสียอย่างรอบด้าน จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ไม่เพียงส่งผลกระทบต่อธุรกิจ แต่ยังส่งผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เช่น พนักงานและครอบครัวของพนักงาน ลูกค้า คู่ค้า ผู้ถือหุ้น ตลอดจนชุมชนและสังคมในวงกว้าง บริษัทฯ มีแนวทางในการบรรเทาผลกระทบหรือใช้โอกาสนี้เพื่อสร้างประโยชน์ให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง เพื่อสร้างความไว้วางใจให้เกิดขึ้นระยะยาว และเป็นการรักษาสัมพันธ์ที่ดีกับผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ รวมทั้งยังเป็นการแสดงบทบาทของบริษัทฯ ในการเป็น Good Citizenship ดังนี้

ผู้มีส่วนได้เสีย	การบรรเทาผลกระทบ
1. พนักงาน 	- สวัสดิการแก่พนักงาน การทำประกันสุขภาพที่คุ้มครอง COVID-19 เช่น กรมธรรม์สุขภาพ เจอ จ่าย จบ เฉพาะโรคสำหรับการติดเชื้อ COVID-19 - สวัสดิการและสิทธิประโยชน์ที่ภาครัฐสนับสนุน เช่น การปรับลดอัตราการส่งเงินสมทบเข้า กองทุนประกันสังคมของลูกจ้าง จากร้อยละ 5 เหลือร้อยละ 1 เป็นระยะเวลา 3 เดือน - จัดหาอุปกรณ์ป้องกันอาทิ หน้ากาก แอลกอฮอล์สำหรับพนักงานเมื่อต้องกลับมาทำงานที่สำนักงาน ชุดตรวจ ATK และยากระชายขาวเพื่อบรรเทาอาการสำหรับผู้ได้รับเชื้อ - จัดกิจกรรมส่งเสริมการออกกำลังกายของพนักงานในบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องโดยการนับจำนวนระยะทางการวิ่งหรือพลังงานที่ใช้ในการออกกำลังกายเพื่อใช้เป็นฐานคำนวณเงินบริจาคการกุศลที่บริษัทฯ จะนำไปมอบให้มูลนิธิต่าง ๆ เพื่อเป็นการส่งเสริมสุขภาพให้ห่างไกลจากเชื้อไวรัส และสร้างความสามัคคีของคนในองค์กร อีกทั้งการวิ่งดังกล่าวยังได้รับเงินสนับสนุนอุปกรณ์การออกกำลังกายในปีต่อไปอีกด้วย
2. ลูกค้า 	- มีการผ่อนปรนเงื่อนไขให้กับลูกค้ามากขึ้น เช่น นำเสนอส่วนลดพิเศษเพิ่มเติมกรณีที่มาโอนภายในกำหนดตามสัญญา, การให้ฟรีค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เช่น ค่าโอน, ค่าจดจำนอง, ค่าส่วนกลาง, ค่ามิเตอร์ไฟฟ้า-น้ำประปา, หรือ ยืดระยะเวลาโอนให้ลูกค้า ไม่รับเงินดาวน์ เพื่อให้ลูกค้าสามารถมาดำเนินการได้หลังจากภาวะการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ผ่านพ้นหรือบรรเทาแล้ว - ปรับเปลี่ยนโปรโมชั่น เช่น นำเสนอส่วนลดพิเศษ เพิ่มของแถม หรือ อารมณ์ดีถึงการเปิดโอกาสให้ลูกค้าที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 เข้ามาเจรจาพักชำระการผ่อนงวดดาวน์ได้ เป็นต้น
3. คู่ค้า พันธมิตร 	- เมื่อในช่วงระยะเวลาการจำยอดชำระสินค้าผลงานแก่ผู้รับเหมา หรือ Supplier ที่รวดเร็วขึ้น เช่น การส่งผลงานและเบิกงวดผ่านระบบออนไลน์ - ส่งเสริมการเข้าถึงด้านปัจจัย 4 แก่กลุ่มแรงงาน และเด็กในชุมชนบ้านพักคนงาน ร่วมมือกับมูลนิธิต่าง ๆ ส่งมอบ หน้ากากอนามัย เจลล้างมือ และข้าวสารอาหารแห้งแก่แรงงานโครงการก่อสร้าง

ผู้มีส่วนได้เสีย	การบรรเทาผลกระทบ
4. ผู้ถือหุ้น 	• ผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะผู้สว่ຍพิจารณาการมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทฯ เข้าร่วม ประชุมแทนตามหนังสือมอบฉันทะที่บริษัทฯ จัดเตรียม โดยสามารถส่งหนังสือมอบฉันทะที่ ลงนามเรียบร้อยแล้ว พร้อมเอกสารแสดงตัวตนของผู้มอบฉันทะที่ ส่วนราชการออกให้ใส่ซองตอบรับทางไปรษณีย์ หรือ อีเมลได้ • ผู้ถือหุ้นสามารถส่งคำถามล่วงหน้าก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ผ่านช่องทางระบบ E-AGM ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ • บริษัทฯ ได้จัดให้มีการแพร่ภาพสดการประชุมทางระบบ E-AGM ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้และส่งข้อความคำถามสดเข้ามาในห้องประชุมได้ผ่านทาง Live Chat
5. ชุมชน และ สังคม 	• ร่วมบริจาคโครงการ “ให้เพื่อต่อลมหายใจ ผลิตเครื่องจ่ายออกซิเจน HIGH FLOW พร้อมระบบมอร์นิเตอร์ทางไกล” ให้แก่โรงพยาบาลที่ขาดแคลน • ร่วมบริจาคเงินสมทบทุนมอบให้สภาอากาศไทย • มอบชุด PPE จำนวน 500 ชุด ร่วมกับ สมาคมอสังหาริมทรัพย์จังหวัดนนทบุรี ให้แก่โรงพยาบาลพระนั่งเกล้า เพื่อสนับสนุนบุคลากรทางการแพทย์ ให้มีอุปกรณ์ป้องกันการติดเชื้อในการปฏิบัติหน้าที่ซึ่งมีความเสี่ยงสูง • มอบเงินบริจาคช่วยเหลือบุคลากรทางการแพทย์แก่ โรงพยาบาลอุดรธานี จำนวน 100,000 บาท รวมทั้งมอบเงินบริจาคช่วยเหลือเจ้าหน้าที่มูลนิธิรวมน้ำใจหนองบัวลำภู และพระอาจารย์จ๊กง จำนวน 15,000 บาท เพื่อสมทบทุนซื้ออุปกรณ์ทางการแพทย์และสนับสนุนช่วยเหลือป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19

3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ คำนึงถึงผลกระทบจากการดำเนินงานต่อสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมตั้งแต่การซื้อที่ดินไปจนถึงการเข้าอยู่อาศัยเพื่อให้การใช้ทรัพยากรธรรมชาติเป็นไปอย่างสมดุล ก่อให้เกิดผลกระทบเชิงลบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุดโดยมีการกำหนดเป็นนโยบายและแนวปฏิบัติการจัดการสิ่งแวดล้อม

3.3.1 การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมในงานก่อสร้าง

การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมเกี่ยวกับงานก่อสร้างแนวราบซึ่งได้มีการจัดทำแผนงานการก่อสร้างโครงการและแผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง โดยแบ่งเป็น 3 ระยะได้แก่ ก่อนการก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้างและหลังการก่อสร้าง

ก่อนการก่อสร้าง	ระหว่างการก่อสร้าง	หลังการก่อสร้าง
การออกแบบ - การวางผังโครงการ - การวางผังบ้าน คำนึงถึงทิศทางแดด ลม - เน้นพื้นที่สีเขียว เก็บรักษาผืนป่า ทรัพยากรธรรมชาติ - ออกแบบเพื่อรองรับน้ำท่วม - ออกแบบระบบสาธารณูปโภค เพื่อให้เกิดการใช้น้ำ ไฟ อย่างมีประสิทธิภาพ	- การสำรวจและทำความเข้าใจร่วมกับชุมชนข้างเคียง - การคำนวณปริมาณวัสดุ (BOQ) - การจัดทำบ้านตัวอย่างก่อนสร้างจริงทั้งหมด เพื่อให้งานออกแบบและการคำนวณวัสดุ มีข้อผิดพลาดน้อยสุด - ก่อสร้างที่สมดุล ลดการเกิดของเสียจากกระบวนการผลิต - จัดซื้อและเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างประหยัดพลังงานเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม - การบริหารจัดการควบคุมคุณภาพ	- การให้คำแนะนำ คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในด้านระบบสาธารณูปโภค - การประชาสัมพันธ์ให้ความรู้ด้านการกำจัดของเสีย เช่น การป้องกันฝุ่นละออง หรือการจัดการขยะ

การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมเกี่ยวกับงานก่อสร้างอาคารสูง ปฏิบัติตามข้อบังคับในการออกแบบอาคารเพื่อรองรับด้านถนนแผ่นดินไหว เคารพกฎหมายและดำเนินงานตามหลัก EIA ป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อมทั้งทางบวกและทางลบของการดำเนินโครงการพัฒนาที่จะมีผลต่อสิ่งแวดล้อมในทุก ๆ ด้าน เพื่อจะได้หาทางป้องกันผลกระทบในทางลบที่อาจเกิดขึ้นให้เกิดน้อยที่สุด รวมถึงมีการดำเนินการความปลอดภัยด้านอื่น ๆ ไว้รองรับภายในอาคาร เช่น บันไดหนีไฟ ระบบเตือนภัยและป้องกันเรื่องไฟไหม้ บริการหลังการขายอื่น ๆ โดยได้มีการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้มีการจัดทำแผนงานการก่อสร้างโครงการและแผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมแบ่งเป็น 2 ระยะ ได้แก่ ระยะก่อสร้างและระยะดำเนินการ

ผลกระทบต่อสังคม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ	มาตรการติดตามตรวจสอบ
ด้านสุขอนามัย ความสัมพันธ์บ้านข้างเคียง	(1) ทำสัญลักษณ์ แสดงเขตอันตราย (2) ติดป้ายแจ้งการกำหนดการเข้าทำงานพื้นที่นั้น ๆ ปิดกั้นธงขาว - แดงแสดงบริเวณพื้นที่ทำงาน (3) ระบุเวลาในการทำงานของเครื่องจักร เพื่อ ป้องกันเสียงรบกวนชุมชนข้างเคียง (4) จำกัดความเร็วของรถเข้า - ออก	เข้าเยี่ยมบ้านข้างเคียงและทำความเข้าใจกับทุกส่วนโดยรอบ โครงการก่อสร้าง

มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในการพัฒนาโครงการ

ผลกระทบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม	ผลกระทบต่อ สิ่งแวดล้อม ที่สำคัญ	มาตรการป้องกันและแก้ไข ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
1) ทรัพยากรสิ่งแวดล้อม คุณภาพอากาศ และฝุ่นละออง	ผลกระทบด้านฝุ่นละอองฟุ้งกระจายในบรรยากาศ	1) ด้านนอกติดตั้งตาข่าย Mesh Sheet ด้านใน ติดตั้งผ้าใบ ปิดกันสิ่งก่อสร้าง ป้องกัน เศษวัสดุก่อสร้างร่วงหล่นและ ฝุ่นละอองฟุ้ง กระจายรอบด้าน อาคารก่อสร้าง 2) บ่อล้างล้อ สำหรับรถที่จะออก สู่ภายนอก กำหนดให้วิ่งผ่าน บ่อล้างล้อทุกคัน 3) จัดให้มีคนงานก่อสร้างเก็บกวาด เศษหินและเศษดินที่ร่วงหล่นให้ สะอาดเรียบร้อย ตลอดงานล้าง และทำความสะอาดถนนเพื่อ ลดฝุ่นละออง
2) คุณค่าการใช้ประโยชน์ ของมนุษย์ การจัดการขยะ มูลฝอย	- ในเขตพื้นที่ก่อสร้าง ขอบ เสียจากเศษวัสดุ เหลือใช้ที่เป็นมูลฝอยจากการ ก่อสร้าง เช่น เศษปูน หิน ไม้ ฯลฯ - ขยะมูลฝอยในเขตบ้านพัก คนงาน	1) จัดการขยะ เศษวัสดุจาก การก่อสร้าง จัดให้มีระบบ คัดแยก เก็บและรวบรวมไว้เป็น สัดส่วน ในพื้นที่ที่เหมาะสม รวมถึงการนำ กลับมาใช้ใหม่ เช่น แยกเหล็กออกจากเศษวัสดุ ก่อสร้าง โดยทำให้สามารถนำ กลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ได้ 2) จัดให้มีถังขยะแยกประเภท ไว้บริเวณบ้านพัก คนงานและ พื้นที่ก่อสร้างหรือให้สามารถ รวบรวมขยะได้นานไม่น้อยกว่า 3 วัน 3) รณรงค์และควบคุมคนงาน ก่อสร้างให้ทิ้งขยะ ลงในถังขยะ ที่จัดเตรียมไว้ 4) ประสานงานกับ เขต อบต. ให้ เข้ามาเก็บขน ขยะไปกำจัดทุกวัน เพื่อไม่ให้มีขยะตกค้าง ภายใน โครงการ

3.3.2 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

- กำหนดพื้นที่เปิด-ปิดไฟส่องสว่างและเครื่องปรับอากาศตามความจำเป็น
- ขอความร่วมมือจากพนักงานทุกคนช่วยปิดไฟและเครื่องปรับอากาศห้องประชุม ทุกครั้งหลังจากออกจากห้องประชุม เพื่อเป็นการสร้างจิตสำนึกในการใช้พลังงานอย่างประหยัดและมีคุณค่า ซึ่งจะสามารถสร้างลักษณะนิสัยการอนุรักษ์พลังงานของพนักงานที่จะนำกลับไปใช้ที่บ้านและสถานที่อื่น ๆ
- รณรงค์ให้พนักงานปิดไฟ อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ และเครื่องปรับอากาศในช่วงเวลาพักเที่ยง เนื่องจากพนักงานส่วนใหญ่ออกไปรับประทานอาหารภายนอกจึงไม่มีความจำเป็นในการใช้ไฟฟ้าและแสงสว่างในพื้นที่ทำงาน
- รณรงค์การใช้กระดาษ reuse ในการพิมพ์เอกสาร และ ถ่ายเอกสารรวมถึงลดความจำเป็นในการพิมพ์เอกสารโดยขอให้จัดเก็บในรูปแบบของแฟ้มเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ หรือให้มั่นใจว่าการส่งพิมพ์เอกสารมีความถูกต้องไม่ต้องแก้ไขก็จะช่วยลดปริมาณการใช้กระดาษได้รวมถึงการเปลี่ยนการสั่งซื้อกระดาษจากความหนา 80 แกรมมาเป็นกระดาษความหนา 70 แกรม ลดการสั่งซื้อและควบคุมการใช้อุปกรณ์สำนักงานเพื่อเป็นการลดค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ไปด้วย
- การขอความร่วมมือกับพนักงานช่วยกันตรวจสอบการใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าในช่วงวันหยุดต่อเนื่องตามเทศกาลต่าง ๆ โดยการถอดปลั๊กและปิดไฟอุปกรณ์ไฟฟ้าต่าง ๆ เพื่อป้องกันอัคคีภัยจากกระแสไฟฟ้าและลดการใช้พลังงาน
- การแยกขยะเพื่อลดขยะที่ต้องนำไปกำจัดให้เหลือน้อยที่สุด ลดการใช้พลาสติกด้วยการพกถุงผ้า เป็นต้น

3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

การที่จะทำให้สังคมเติบโตอย่างยั่งยืนไปพร้อมกับบริษัทฯ ได้นั้น บริษัทฯ คำนึงถึงการดำเนินธุรกิจตามหลักสิทธิมนุษยชนเน้นการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม มีการกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับการปฏิบัติต่อพนักงาน ลูกค้า ชุมชนตลอดจนสังคมในวงกว้าง ดังนี้

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์
1. พนักงาน 	- ได้รับโอกาสพัฒนาทักษะ ความรู้และความสามารถอย่างต่อเนื่อง - ได้รับการดูแลและผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม - การมีส่วนร่วมพัฒนานวัตกรรมสินค้าและบริการตอบสนองลูกค้า - การพัฒนาพนักงานให้สอดคล้องกับลักษณะงาน และความรู้ความสามารถ - มีสุขภาพที่แข็งแรงทั้งกายและจิตใจจากกิจกรรมการออกกำลังกายที่ได้ทั้งสุขภาพที่ดี จิตใจเบิกบานจากการเป็นส่วนหนึ่งในการมอบเงินบริจาค และได้อุปกรณ์กีฬาใหม่
2. ลูกค้า 	- ออกแบบบ้านที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า เพื่อตอบโจทย์ Five Value of Asset เช่น ออกแบบบ้านโดยมุ่งเน้นผู้อยู่อาศัยเป็นศูนย์กลาง สัดส่วนพื้นที่ Work from Home - ออกแบบบ้านตามหลักประชากรศาสตร์ เช่น บ้านผู้สูงอายุ พื้นที่สำหรับเด็ก - Vana Home Care Application ยกกระดับงานบริการหลังการขายแบบครบวงจร - ความพึงพอใจของลูกค้า
3. คู่ค้า พันธมิตร 	- เติบโตทางรายได้อย่างสม่ำเสมอ - Term of Reference (TOR) นโยบาย สัญญา ข้อกำหนดที่ชัดเจน โปร่งใส - จัดสรรปริมาณงานให้แก่คู่ค้าแต่ละราย ตามศักยภาพทั้งด้านเงินทุน เครื่องจักรและแรงงาน - บุคลากรของคู่ค้าได้รับการพัฒนาทักษะ ความรู้และความสามารถอย่างต่อเนื่องจากการดำเนินธุรกิจร่วมกัน - ดูแลแรงงานของคู่ค้า - การประชุมประจำปีของผู้รับเหมา - การประเมินผลการทำงานร่วมกัน
4. ผู้ถือหุ้น 	- การกำกับดูแลกิจการที่ดี - การเปิดเผยข้อมูล - เงินปันผล - ส่วนต่างราคาหุ้น - การสื่อสารที่มีประสิทธิภาพ ให้ข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน รวดเร็ว
5. ชุมชน และสังคม 	- การสำรวจความต้องการและความพึงพอใจของชุมชน - การป้องกันและลดผลกระทบจากการก่อสร้างให้น้อยที่สุด - การทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) - เกิดการสร้างงานและธุรกิจในพื้นที่ใกล้เคียง - ส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการตามมาตรา 35

กิจกรรมการดำเนินธุรกิจด้านสังคม

การมีส่วนร่วม การพัฒนาชุมชน และความรับผิดชอบต่อสังคม

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



ประมวลภาพถ่ายกิจกรรมสร้างห้องน้ำให้โรงเรียน
เทศบาล 12 จังหวัดอุดรธานี



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



และในปี 2563 บริษัทฯ ได้จัดกิจกรรมส่งเสริมการออกกำลังกายของพนักงานในบริษัทฯ โดยการนับจำนวนระยะทางการวิ่งหรือพลั่วงานที่ใช้ในการออกกำลังกายเพื่อใช้มาเป็นฐานคำนวณเงินบริจาคการกุศลที่บริษัทฯ จะนำไปมอบให้สภากาชาดไทยเพื่อเป็นการสร้างเสริมสุขภาพและความสามัคคีของคนในองค์กร อีกทั้งยังเป็นการช่วยเหลือสังคมและชุมชนอีกด้วย



จากเหตุการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ระลอกที่ 3 ในปี 2564 ส่งผลกระทบต่อทุกภาคส่วน ไม่ว่าจะเป็นพนักงาน ลูกจ้าง และแรงงานก่อสร้าง ตลอดจนลูกค้า และชุมชนโดยรอบ บริษัทฯ ตระหนักถึงความเดือดร้อนและผลกระทบการแพร่ระบาดจึงได้จัดกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อมีส่วนร่วมในการแบ่งเบาและบรรเทาความเดือดร้อน ดังนี้

บริษัทฯ ได้จัดมอบ ข้าวสาร อาหารแห้ง ไข่ และน้ำดื่ม ให้แก่ แรงงาน แม่บ้าน และหน่วยรักษาความปลอดภัย ที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการล็อกดาวน์ การปิดไซต์งานก่อสร้างและที่พักชั่วคราว ซึ่งห้ามเคลื่อนย้ายคนงานออกจากพื้นที่



บริษัทฯ ได้มอบชุด PPE จำนวน 500 ชุด ร่วมกับสมาคมอสังหาริมทรัพย์จังหวัดนนทบุรี ให้แก่โรงพยาบาลพระนั่งเกล้า เพื่อสนับสนุนบุคลากรทางการแพทย์ให้มีอุปกรณ์ป้องกัน การติดเชื้อในการปฏิบัติหน้าที่ซึ่งมีความเสี่ยงสูง

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ให้เพื่อต่อลมหายใจ

โครงการระดมทุน

ผลิตเครื่องจ่ายออกซิเจน High Flow พร้อมระบบมอนิเตอร์ทางไกล

เพื่อแจกจ่ายให้กับโรงพยาบาลที่ขาดแคลน

- ผลิตโดย สจล. เพื่อคนไทยทุกคน
- ต้นทุนเพียงเครื่องละ 55,000 บาท
- ราคาถูกกว่านำเข้า 3-4 เท่า
- ประสิทธิภาพเทียบเท่าของต่างชาติ
- รองรับการแพทย์ทางไกล

ธนาคารกรุงไทย
หมายเลข 693-0-35455-4

QR Code

สามารถติดต่อได้ที่
092-6482640, 092-6548160
@kmitlhospital

และบริษัทฯ ได้ระดมทุนพนักงานและผู้บริหารร่วมบริจาคโครงการ “ให้เพื่อต่อลมหายใจ ผลิตเครื่องจ่ายออกซิเจน HIGH FLOW พร้อมระบบมอนิเตอร์ทางไกล” ให้แก่โรงพยาบาลที่ขาดแคลน

ในปี 2564 บริษัทฯ ได้จัดกิจกรรมส่งเสริมการออกกำลังกายของพนักงานในบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องโดยการนับจำนวนระยะทางการวิ่งหรือพลังงานที่ใช้ในการออกกำลังกายเพื่อใช้เป็นฐานคำนวณเงินบริจาคการกุศลที่บริษัทฯ จะนำไปมอบให้สภากาชาดไทยเพื่อเป็นการสร้างเสริมสุขภาพให้ห่างไกลจากเชื้อไวรัส และสร้างความสามัคคีของคนในองค์กร อีกทั้งยังเป็นการช่วยเหลือสังคมและชุมชน เช่นในปีที่ผ่านมา

นอกจากนี้ บริษัทฯ ธารยาเรียลเอสเตท จำกัด ได้มอบเงินบริจาคช่วยเหลือบุคลากรทางการแพทย์แก่ โรงพยาบาลอุดรธานี จำนวน 100,000 บาท รวมทั้งมอบเงินบริจาคช่วยเหลือเจ้าหน้าที่มูลนิธิรวมน้ำใจหนองบัวลำภูและพระอาจารย์จ๊ก จำนวน 15,000 บาท เพื่อสมทบทุนซื้ออุปกรณ์ทางการแพทย์และสนับสนุนช่วยเหลือป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19





4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

4.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ตั้งแต่ปี 2561 จนถึงปัจจุบันเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยได้แสดงความเห็นต่อการเงินดังนี้

ปี	ผู้สอบบัญชี/ความเห็น
2562	- นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5599 บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด - แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข มีข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น และมีข้อมูลอื่น
2563	- นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5599 บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด - แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข มีข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น และมีข้อมูลอื่น
2564	- นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5599 บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด - แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขและมีข้อมูลอื่น

4.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินรวม)	ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2562 (ปรับปรุงใหม่)		2563		2564	
	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	19.71	1.13	193.01	10.32	114.96	10.37
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	26.12	1.49	17.55	0.94	16.61	1.50
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคล และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	32.73	1.87	-	-	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา ที่ทำกับลูกค้า	14.91	0.85	8.30	0.44	1.25	0.11
ต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	1,453.96	83.03	1,237.25	66.17	473.96	42.76

งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินรวม)	ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2562 (ปรับปรุงใหม่)		2563		2564	
	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	-	-	-	-	68.41	6.17
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,547.43	88.37	1,456.10	77.87	675.18	60.91
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงิน ที่มีการระดมทุน	0.92	0.05	1.66	0.09	29.39	2.65
เงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	216.94	11.60	211.34	19.07
ที่ดินรอการพัฒนา	183.76	10.49	182.04	9.74	182.04	16.42
อาคารและอุปกรณ์	5.96	0.34	5.04	0.27	3.96	0.36
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	4.14	0.22	2.61	0.24
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	2.58	0.15	1.92	0.10	0.13	0.01
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	10.06	0.57	1.59	0.08	3.43	0.31
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.44	0.03	0.37	0.02	0.36	0.03
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	203.72	11.63	413.70	22.13	433.26	39.09
รวมสินทรัพย์	1,751.15	100.00	1,869.80	100.00	1,108.44	100.00
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	8.09	0.46	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้นอกระบบอื่น	256.67	14.66	83.55	4.47	68.34	6.17
เจ้าหนี้นอกระบบลงทุนในการร่วมค้า	-	-	48.25	2.58	-	-
ส่วนขอเงินกู้ยืมระยะยาวจาก สถาบันการเงินที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	362.48	20.70	563.89	30.16	-	-
ส่วนขอเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคล อื่นที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	-	-	0.45	0.02	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	0.34	0.02	1.39	0.07	1.42	0.13

งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินรวม)	ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2562 (ปรับปรุงใหม่)		2563		2564	
	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคล และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	40.00	2.28	40.00	2.14	-	-
เงินรับล่วงหน้าจากการขายที่ดิน	-	-	165.00	8.82	-	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า จากลูกค้า	-	-	67.46	3.61	30.49	2.75
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	5.61	0.32	2.46	0.13	26.63	2.40
รวมหนี้สินหมุนเวียน	673.19	38.44	972.44	52.01	126.88	11.45
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	527.87	30.14	151.90	8.12	151.69	13.69
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	-	48.02	2.57	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	0.12	0.01	2.58	0.14	1.33	0.12
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	1.33	0.08	1.97	0.11	1.29	0.12
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	2.98	0.17	1.66	0.09	0.25	0.02
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	532.30	30.40	206.13	11.02	154.56	13.94
รวมหนี้สิน	1,205.49	68.84	1,178.57	63.03	281.44	25.39
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียนหุ้นสามัญ 1,323,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท	-	-	661.50	35.38	661.50	59.68
ทุนที่ออกและชำระแล้ว หุ้นสามัญ 1,209,384,615 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท	-	-	604.69	32.34	604.69	54.55

งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินรวม)	ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2562 (ปรับปรุงใหม่)		2563		2564	
	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ
ทุนจดทะเบียนหุ้นสามัญ 1,123,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,123.00	64.13	-	-	-	-
ทุนที่ออกและชำระแล้ว หุ้นสามัญ 1,123,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,123.00	64.13	-	-	-	-
ส่วนเกิน (ต่ำ) มูลค่าหุ้นสามัญ	(169.07)	(9.65)	18.82	1.01	3.41	0.31
ส่วนทุนจากการจ่าย โดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	9.17	0.52	9.17	0.49	9.17	0.83
ส่วนต่างจากการเปลี่ยน สัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(2.57)	(0.15)	(2.57)	(0.14)	(2.57)	(0.23)
ส่วนปรับปรุงทุนจาก การซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	(301.04)	(17.19)	216.04	11.55	231.45	20.88
กำไร (ขาดทุน) สะสม						
จัดสรร - สำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	2.27	0.20
ยังไม่ได้จัดสรร	(125.04)	(7.14)	(168.08)	(8.99)	(38.78)	(3.50)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทใหญ่	534.45	30.52	678.07	36.26	809.63	73.04
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	11.21	0.64	13.16	0.70	17.37	1.57
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	545.66	31.16	691.23	36.97	827.00	74.61
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,751.15	100.00	1,869.80	100.00	1,108.44	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งบการเงินรวม)	ตรวจสอบแล้ว ประจำปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม					
	2562 (ปรับปรุงใหม่)		2563		2564	
	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	507.94	99.49	810.42	98.01	733.35	85.68
กำไรจากการขายที่ดิน	-	-	-	-	105.25	12.30
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	-	-	-	-	11.06	1.29
รายได้จากการถูกเวนคืนที่ดิน	-	-	11.01	1.33	-	-
รายได้อื่น ๆ	2.62	0.51	5.45	0.66	6.22	0.73
รวมรายได้	510.56	100.00	826.88	100.00	855.88	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(365.68)	(71.62)	(609.41)	(73.70)	(547.31)	(63.95)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(38.01)	(7.44)	(61.50)	(7.44)	(63.42)	(7.41)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(41.83)	(8.19)	(58.78)	(7.11)	(51.62)	(6.03)
ขาดทุนจากการจำหน่าย เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการรวมธุรกิจ	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายจากการจ่าย โดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	(445.52)	(87.26)	(729.69)	(88.25)	(662.35)	(77.39)
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	65.04	12.73	97.19	11.75	193.53	22.61
รายได้ทางการเงิน	2.86	0.56	0.92	0.11	0.06	0.01
ต้นทุนทางการเงิน	(10.24)	(2.01)	(21.52)	(2.60)	(14.17)	(1.66)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	(3.06)	(0.37)	(5.60)	(0.65)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	57.66	11.29	73.54	8.89	173.81	20.31

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งบการเงินรวม)	ตรวจสอบแล้ว ประจำปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม					
	2562 (ปรับปรุงใหม่)		2563		2564	
	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	(12.72)	(2.49)	(14.35)	(1.73)	(38.15)	(4.46)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	44.94	8.80	59.19	7.16	135.67	15.85
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี						
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผล ประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(0.43)	(0.08)	-	-	1.13	0.13
ภาษีเงินได้	0.09	0.02	-	-	(0.23)	(0.03)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	44.60	8.74	59.19	7.16	136.57	15.96

งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (งบการเงินรวม)	ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2562	2563	2564
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	37.56	366.57	653.53
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(0.13)	(141.84)	(76.91)
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(104.23)	(51.44)	(654.67)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) – สุทธิ	(66.80)	173.30	(78.04)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	86.51	19.71	193.01
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	19.71	193.01	114.96

4.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน		ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
		2562 (ปรับปรุงใหม่)	2563	2564
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	2.30	1.50	5.32
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียน	(เท่า)	0.07	0.22	1.04
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.21	0.52	1.26
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	23.46	37.11	42.94
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.31	0.45	0.64
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	(เท่า)	1.99	7.74	8.04
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหาทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	28.01	24.80	25.37
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	13.74	9.96	9.68
อัตรากำไรอื่น	(%)	0.51	(0.87)	12.01
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(%)	130.54	525.11	975.60
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	8.46	6.92	15.27
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	8.48	9.44	17.57
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	2.54	3.16	8.78
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	724.16	631.14	4,543.25
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.30	0.46	0.57
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ra				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	2.26	1.74	0.35
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	1.92	9.49	34.29
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	(เท่า)	0.17	0.57	0.95
อัตราจ่ายปันผล	(%)	-	-	79.05

4.4 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ปี 2564 บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“AFD”) มีคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จพร้อมขาย โครงการ ไวโอ แคราย 1 คงเหลือจำนวน 16 ยูนิต และ โครงการ ไวโอ แคราย 2 คงเหลือจำนวน 16 ยูนิต และมีโครงการ หมู่บ้านจัดสรร คือ โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 – ศรีนครินทร์ ซึ่งปัจจุบันโครงการมีความคืบหน้าในด้านการก่อสร้างไปแล้วกว่าร้อยละ 99.14 ของโครงการ โดยโอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 53 หลัง คงเหลือรอขาย 16 หลัง

ในขณะที่บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด (“RCY”) มีโครงการหมู่บ้านจัดสรร คือ โครงการ บ้านรชยา วงแหวน-นาดี ซึ่งปัจจุบันโครงการมีการก่อสร้างแล้วทั้งโครงการ โดยโอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 85 หลัง ทำสัญญาจะซื้อขายแล้วจำนวน 4 หลัง และโครงการ บ้านรชยา ไพร์เวท ลิฟวิ่ง นาดี ซึ่งปัจจุบันโครงการมีการก่อสร้างแล้วทั้งโครงการ โดยโอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 5 หลัง ทำสัญญาจะซื้อขายแล้วจำนวน 3 หลัง

และยังมีกิจการร่วมค้าอีก 1 แห่ง คือ บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“TONSON”) ซึ่งปัจจุบัน TONSON มีโครงการคอนโดมิเนียม คือ ต้นสน วัน เรสซิเดนซ์ ซึ่งปัจจุบันโครงการมีความคืบหน้าในด้านการก่อสร้างไปแล้วกว่าร้อยละ 58.02 ของโครงการ โดยทำสัญญาจะซื้อขายแล้วจำนวน 68 ยูนิต คงเหลือ 12 ยูนิต

สำหรับผลประกอบการสำหรับงวดปี 2564 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 733.35 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 77.07 ล้านบาท หรือลดลง

ร้อยละ 9.51 ขณะที่มียอดต้นทุนขายรวม 547.31 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 62.10 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.19 บริษัทฯ มีกำไรเบ็ดเสร็จรวม 136.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 77.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 130.73 ซึ่งสาเหตุสำคัญเกิดจากการที่บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการขายที่ดินโครงการที่หยุดพัฒนา จำนวน 105.25 ล้านบาท โดยที่ดินแปลงดังกล่าวบริษัทฯ ได้ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ออกแบบ สำรวจตลาด เตรียมความพร้อมในการเปิดโครงการแล้ว แต่เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับข้อเสนอที่ดีจากผู้ซื้อ และบริษัทฯ เห็นว่าคุ้มค่าหากจำหน่ายออกไป โดยบริษัทฯ ได้นำเงินจากการขายที่ดินแปลงดังกล่าวไปซื้อที่ดินแปลงใหม่ที่อยู่ในย่านเดียวกันในราคาต่ำกว่า ซึ่งเหมาะกับการพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยมากกว่า

และผลประกอบการของปี 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 810.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 302.47 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 59.55 ขณะที่มียอดต้นทุนขายรวม 609.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ปี 2562 จำนวน 243.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 66.65 บริษัทฯ มีกำไรเบ็ดเสร็จรวม 59.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 14.59 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.72 สาเหตุสำคัญเกิดจาก ปี 2563 มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น ทำให้มีกำไรเพิ่มขึ้น

4.4.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

วิเคราะห์ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 เป็นจำนวนเท่ากับ 1,108.44 ล้านบาท และ 1,869.80 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์รวมลดลงจากปี 2563 เป็นจำนวน 761.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40.72 สาเหตุสำคัญเกิดจาก

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 763.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 61.69 ซึ่งเกิดจากบริษัทฯ ได้ขายที่ดินที่หยุดพัฒนา โดยมีต้นทุนจำนวน 409.03 ล้านบาท ที่นำไปรับรู้ในงบกำไรขาดทุน และต้นทุนที่ลดลงส่วนที่เหลือ 354.26 ล้านบาท ถูกรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุน จากรายการขายบ้านในระหว่างปี 2564

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 78.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40.44 เนื่องจากปลายปี 2563 บริษัทฯ ได้รับเงินมัดจำจากการขายที่ดินโครงการวิฑูร์เรสซิเดนซ์ จำนวน 165 ล้านบาท โดยในระหว่างปีบริษัทฯ ได้นำเงินจำนวนดังกล่าวรวมถึงเงินที่ได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปีไปใช้ในการดำเนินงานโครงการ ชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ชำระค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า และวางมัดจำซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการต่อไป

ในส่วนของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นที่สำคัญได้แก่ เงินมัดจำการซื้อที่ดิน เพิ่มขึ้น 68.41 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีการวางเงินมัดจำที่ดิน สำหรับโครงการกรุงเทพกรีฑา 28 ไร่

เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น 27.73 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินฝากที่ติดภาระค้ำประกันค่าสาธารณูปโภคคงเหลือ สำหรับโครงการวงา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ 23.63 ล้านบาท โครงการรัชยาวงแหวน-นาดี และโครงการรัชยา บ้านช้าง 2 จำนวน 5.76 ล้านบาท ในขณะที่หลักประกันคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 1.66 ล้านบาท ของโครงการรัชยาวงแหวน-นาดี มีการปลดภาระไปในปี 2564

หนี้สิน

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวนเท่ากับ 281.44 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 เป็นจำนวนเงิน 897.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 76.12 สาเหตุสำคัญเกิดจาก

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากกิจการอื่น ๆ ลดลง 564.09 ล้านบาท และ 88.47 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินจากการขายที่ดิน โครงการวิฑูร์เรสซิเดนซ์ ตามที่ได้กล่าวไปข้างต้น จึงทำให้มีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอ ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถลดการเบิกเงินกู้ยืมระหว่างก่อสร้างและนำเงินไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมจากกิจการอื่น ๆ จำนวน 320 ล้านบาท และ 88.47 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่เดียวกัน บริษัทฯ สามารถโอนบ้านได้อย่างต่อเนื่อง ทำให้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลงเพิ่มเติมจากการปลอดจำนองบ้านอีกจำนวน 244.74 ล้านบาท

เงินรับล่วงหน้าจากการขายที่ดินลดลง 165 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปี 2563 เนื่องจากวันที่ 2 มีนาคม 2564 บริษัทฯ ได้รับรู้รายได้และโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

เจ้าหนี้ค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลง 48.25 ล้านบาท เกิดจากบริษัทฯ ได้มีการชำระค่าหุ้นของบริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ส่วนที่เหลือเสร็จสิ้นในวันที่ 30 เมษายน 2564

เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง 36.96 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปี โครงการวงนา เรสซิเดนซ์ มีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้ลูกค้าที่วางเงินจอง/เงินทำสัญญา/เงินดาวน์ ในปีก่อนจำนวน 3 หลัง เป็นจำนวนเงิน 21.96 ล้านบาท รวมถึงยังมีการยึดและคืนเงินจอง/เงินทำสัญญา/เงินดาวน์ ให้กับลูกค้าที่มีการยกเลิกสัญญา จำนวน 10 หลัง เป็นจำนวนเงิน 34.52 ล้านบาท บริษัทฯ จึงกลับรายการเงินรับล่วงหน้าดังกล่าวเป็นรายได้ในปี อย่างไรก็ตาม ในช่วงปลายปี 2564 มีลูกค้าวางเงินจองและเงินทำสัญญาจำนวน 2 หลัง เป็นจำนวนเงิน 21 ล้านบาท โดยมีกำหนดโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้จากการขายบ้านในเดือนมกราคม 2565

ในส่วนของหนี้สินที่เพิ่มขึ้นที่สำคัญได้แก่ ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย เพิ่มขึ้นจำนวน 24.17 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิทางภาษีสูงขึ้น ในขณะที่ปีก่อนบริษัทฯ มีการใช้ประโยชน์จากขาดทุนสะสมทางภาษีทำให้เสียภาษีในจำนวนน้อยกว่า

ทั้งนี้ปี 2564 มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพียง 0.35 เท่าซึ่งเกิดจากการปลดจำนองหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้กับสถาบันการเงิน อีกทั้งไม่มีข้อกำหนดอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจากสถาบันการเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่เท่ากับ 809.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 131.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.40 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิ และกำไรเบ็ดเสร็จอื่น ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 จำนวน 130.69 ล้านบาท และ 0.87 ล้านบาท ตามลำดับ

ผลการดำเนินงาน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ลดลง 77.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.51 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เกิดจากการรับรู้รายได้โครงการรชยาวงแหวน-นาดี จำนวน 136.01 ล้านบาท โครงการวงนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ จำนวน 563.40 ล้านบาท และโครงการไวโอ แครายทัว 2 โครงการ จำนวน 33.94 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2563 รับรู้รายได้ของโครงการรชยาว บ้านช้าง 2 จำนวน 120.30 ล้านบาท โครงการรชยาวงแหวน-นาดี จำนวน 87.09 ล้านบาท โครงการวงนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ จำนวน 568.65 ล้านบาท และโครงการไวโอ แครายทัว 2 โครงการ จำนวน 34.38 ล้านบาท โดยสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงของรายได้ดังกล่าวเกิดจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการที่ต่างจังหวัดที่ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งเป็นผลกระทบมาจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ที่ต่อเนื่องมาเป็นปีที่ 2 ประกอบกับสภาพเศรษฐกิจของประเทศไทยที่ยังไม่ฟื้นตัว และความไม่แน่นอนของสภาพเศรษฐกิจ ทำให้กลุ่มลูกค้าที่ต่างจังหวัดมีแนวโน้มระมัดระวังการใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้น และเลือกที่จะชะลอการใช้จ่ายในการซื้อที่อยู่อาศัยออกไป จึงส่งผลกระทบต่อยอดขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ ในขณะที่ยอดขายของโครงการที่กรุงเทพฯ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างเป็นสาระสำคัญ

รายได้อื่น

รายได้อื่นเพิ่มขึ้น 106.06 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เกิดจากการรับรู้กำไรจากการขายที่ดินโครงการหยุดพัฒนา จำนวน 105.25 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีรายได้จากการยึดเงินจองและเงินทำสัญญาเนื่องจากลูกค้ายกเลิก จำนวน 11.06 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2563 บริษัทย่อยมีการรับรู้กำไรจากการถูกเวนคืนที่ดิน จำนวน 11.01 ล้านบาท โดยที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินผืนเดียวกันกับที่ดินโครงการที่หยุดพัฒนา และมีการขายไปในระหว่างปี 2564

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 62.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.19 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ตามการลดลงของยอดขาย

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 7.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.17 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากในปี 2563 บริษัทฯ มีการรับรู้ค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ได้แก่ ค่าตัดจำหน่ายต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่หยุดพัฒนา เป็นค่าใช้จ่าย จำนวน 4.87 ล้านบาท อีกทั้ง ยังมีค่าธรรมเนียมธนาคาร (Prepayment fee) จำนวน 3 ล้านบาท ที่เกิดขึ้นในปี 2563 จากการ refinance สินเชื่อ

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินลดลง 7.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.15 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากเงินกู้ยืมลดลงจากปีก่อนอย่างมีสาระสำคัญ (ชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลอื่น จำนวน 564.74 ล้านบาท และ 88.47 ล้านบาท ตามลำดับ)

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้า บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 2.55 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 83.41 เนื่องจากบริษัทฯ เริ่มลงทุนในกิจการร่วมค้า เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2563

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น 23.80 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับกำไรสุทธิก่อนภาษีที่เพิ่มขึ้น

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

สำหรับปี 2564 นี้ บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 135.67 ล้านบาท สาเหตุสำคัญเกิดจากในปี 2564 บริษัทฯ มีกำไรจากการขายที่ดินโครงการที่หยุดพัฒนา 105.25 ล้านบาท จึงทำให้อัตราร้อยละที่แสดงถึงความสามารถในการหำกำไรของบริษัทฯ และอัตราร้อยละแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยอัตราร้อยละที่สำคัญ ได้แก่ อัตรากำไรสุทธิ อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น และอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ โดยสำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีอัตรากำไรสุทธิคิดเป็นร้อยละ 15.27 อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 17.57 และอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์คิดเป็นร้อยละ 8.78 ในขณะที่ปี 2563 บริษัทฯ มีอัตรากำไรสุทธิคิดเป็นร้อยละ 6.92 อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 9.44 และอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์คิดเป็น

ร้อยละ 3.16 อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างเป็นสาระสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อน เพราะถึงแม้โครงการที่ต่างจังหวัดจะได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ที่ได้อธิบายไปข้างต้น แต่มีสัดส่วนรายได้คิดเป็นร้อยละ 18 เมื่อเทียบกับสัดส่วนรายได้ทั้งหมดของบริษัทฯ อีกทั้งอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการที่กรุงเทพฯ สามารถทำได้ค่อนข้างดี ดังนั้นบริษัทฯ จึงยังสามารถคงระดับอัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงานได้ดีในปีนี้ โดยในปี 2564 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นคิดเป็นร้อยละ 25.37 และอัตรากำไรจากการดำเนินงานคิดเป็นร้อยละ 9.68 ในขณะที่ปี 2563 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นคิดเป็นร้อยละ 24.80 และอัตรากำไรจากการดำเนินงานเป็นร้อยละ 9.96

วิเคราะห์ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานรวมสำหรับปี 2563 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

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

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น จำนวน 173.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 879.28 เกิดจากบริษัทฯ ได้รับเงินมัดจำจากการทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินของโครงการ วู๊ดเบอรี่ ช่วงเดือนพฤศจิกายนและธันวาคม รวมเป็นจำนวนเงิน 165 ล้านบาท

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

สินทรัพย์สิทธิการใช้ เพิ่มขึ้นทั้งจำนวน 4.14 ล้านบาท สาเหตุจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่ามาถือปฏิบัติ ซึ่งบริษัทฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยให้มีผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีตั้งแต่ 1 มกราคม 2563

อย่างไรก็ตาม ในส่วนสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่ลดลงจากปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562 เกิดจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ลดลงอย่างมีสาระสำคัญ เป็นจำนวนเงิน 32.73 ล้านบาท เนื่องจาก บริษัทฯ ได้รับชำระเงินให้กู้ยืมจากนายจตุรงค์ ธนะปุระ ทั้งหมดเรียบร้อยแล้วภายในเดือนเมษายน 2563

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ลดลง 216.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.90 เหตุสำคัญเกิดจากบริษัทฯ ได้มีต้นทุนในการพัฒนาบ้านพักอาศัยของโครงการในกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มขึ้นระหว่างปี 409.31 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทฯ รับรู้ต้นทุนจากการโอนบ้านระหว่างปีในกำไรขาดทุนเป็นจำนวน 609.41 ล้านบาท นอกจากนี้ เมื่อบริษัทฯ หยุดการพัฒนาโครงการวู๊ดเบอรี่ จึงทำให้ต้อง

รับรู้ต้นทุนพัฒนาไปเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับปี

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง 8.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 32.79 สาเหตุหลักเกิดจากเงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าวัสดุและผู้รับเหมาลดลง เนื่องจาก บริษัทชะลอแผนระหว่างปีในการก่อสร้างบ้านที่มีแผนจะโอนก่อน นอกจากนี้ในส่วนของผู้ที่มัดจำไว้ ได้มีการส่งของและให้บริการเสร็จสิ้นแล้ว

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีลดลง 8.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 84.23 เนื่องจาก บริษัทฯ ได้ใช้ขาดทุนสะสมเรียบร้อยแล้วในปี 2563

หนี้สิน

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

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร ลดลง 8.09 ล้านบาท เกิดจากช่วงปลายปีไม่มีการเบิกใช้เงินในส่วนนี้ จึงทำให้ยอดคงค้างในบัญชีเป็นศูนย์

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ลดลง 174.57 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน หรือคิดเป็นร้อยละ 19.61 เนื่องจาก บริษัทฯ เร่งก่อสร้างเฉพาะบ้านที่มีลูกค้าตามแผนที่เปลี่ยนเนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 ทำให้บริษัทฯ ลดการเบิกเงินกู้ยืม ในขณะเดียวกัน สามารถโอนบ้านได้อย่างต่อเนื่อง มีผลทำให้เงินกู้ยืมเมื่อเปรียบเทียบกับ สิ้นปี 2562 ลดลง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่น จำนวน 48 ล้านบาท โดยการนำโครงการ ไวไว เครายทัว 2 แห่งไปจำนอง เพื่อนำเงินทุนมาหมุนเวียนในบริษัทฯ

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

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

ทั้งนี้ในปี 2563 มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 1.74 เท่าซึ่งเป็นปกติของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งไม่มีข้อกำหนดอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจากสถาบันการเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

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

ผลการดำเนินงาน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 302.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.55 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เกิดจากการรับรู้รายได้โครงการบ้านพักอาศัย รชยา บ้านช้าง 2 มูลค่า 120.30 ล้านบาท โครงการบ้านรชยานาดี มูลค่า 87.09 ล้านบาท โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ มูลค่า 568.65 ล้านบาท และห้องชุดพักอาศัยพร้อมขาย ในโครงการไวโอ แคราย 1 และ 2 มูลค่า 34.38 ล้านบาท ในขณะที่ ปี 2562 เกิดจากการรับรู้รายได้ ของโครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ มูลค่า 274.62 ล้านบาท ห้องชุดพักอาศัย พร้อมขายในโครงการไวโอ แคราย 1 และ 2 มูลค่า 7.41 ล้านบาทและ โครงการบ้านพักอาศัย รชยา บ้านช้าง 2 มูลค่า 225.91 ล้านบาท ซึ่งมีการเพิ่มขึ้นของรายได้ยังมีสาระสำคัญของโครงการ วนา เรสซิเดนซ์ เพราะบ้านสร้างเสร็จและทยอยโอนให้ลูกค้า

รายได้อื่นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 13.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 528.24 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เกิดจากบริษัทฯ มีรายได้จากการถูกเวนคืนที่ดินส่วนหนึ่ง จำนวน 11 ล้านบาท นอกจากนี้ มีการกลับรายการ เงินจอบ เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ เป็นรายได้เนื่องจาก ลูกค้าไม่มาโอนกรรมสิทธิ์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 243.73 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 66.65 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ตามการเพิ่มขึ้นของยอดขาย

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 23.49 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 61.81 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและโอนโครงการ บ้านรชยา บ้านช้าง 2 และโครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ ตามยอดขายที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 16.95 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 40.51 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เกิดจากการกลับรายการต้นทุนในการพัฒนาโครงการ วู๊ดเบอรี่ เรสซิเดนซ์ เป็นค่าใช้จ่าย เช่น ค่าออกแบบโครงการ งานระบบไฟฟ้า ประปาชั่วคราว งานรั้วชั่วคราว งานบริหารโครงการ เป็นต้น รวมมูลค่า 5.4 ล้านบาทนอกจากนี้ยังมีประมาณการค่าซ่อมแซม และบำรุงรักษาโครงการ 2.6 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมรีไฟแนนซ์ 3.0 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายพนักงาน ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2562 รวมถึงสวัสดิการพนักงาน

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 11.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 109.99 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจาก ต้นทุนทางการเงินของโครงการ วู๊ดเบอรี่

เรสซิเดนซ์ เพิ่มขึ้น เนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ทำให้ฝ่ายบริหารชะลอการเปิดขายโครงการและชะลอแผนการก่อสร้างชั่วคราวส่งผลให้บริษัทฯ บันทึกต้นทุนทางการเงินเข้างบกำไรขาดทุน ซึ่งภายหลัง บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของโครงการแล้วในเดือนพฤศจิกายน ปี 2563 และมีแผนจะโอนกรรมสิทธิ์ภายใน ไตรมาสที่ 1 ปี 2564

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

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

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ กำไรสุทธิ 59.19 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนที่มีกำไร จำนวน 44.94 ล้านบาท สาเหตุสำคัญเกิดจาก ปี 2563 มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น ทำให้มีกำไรเพิ่มขึ้น จึงทำให้อัตราร้อยละที่แสดงถึงความสามารถในการหากำไรของบริษัทฯ และอัตราร้อยละแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยอัตราร้อยละที่สำคัญ ได้แก่ อัตราร้อยละผลตอบแทนผู้ถือหุ้น และอัตราร้อยละผลตอบแทนจากสินทรัพย์ โดยสำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีอัตราร้อยละผลตอบแทนผู้ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 9.44 และอัตราร้อยละผลตอบแทนจากสินทรัพย์คิดเป็นร้อยละ 3.16 ในขณะที่ปี 2562 บริษัทฯ มีอัตราร้อยละผลตอบแทนผู้ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 8.54 และอัตราร้อยละผลตอบแทนจากสินทรัพย์คิดเป็นร้อยละ 2.56 อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรจากการดำเนินงาน และอัตรากำไรสุทธิลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งสาเหตุสำคัญเกิดจาก ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีสัดส่วนเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงมีการจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขาย เพื่อการกระตุ้นยอดขาย จากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 รวมถึงต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทฯ ชะลอการก่อสร้างโครงการวิทูเบอร์รี่ ทำให้รับรู้ต้นทุนทางการเงินเข้างบกำไรขาดทุน โดยสำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นคิดเป็นร้อยละ 24.80 อัตรากำไรจากการดำเนินงานคิดเป็นร้อยละ 9.96 และอัตรากำไรสุทธิคิดเป็นร้อยละ 6.92 ในขณะที่ปี 2562 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นคิดเป็นร้อยละ 28.01 อัตรากำไรจากการดำเนินงานคิดเป็นร้อยละ 12.29 และอัตรากำไรสุทธิคิดเป็นร้อยละ 8.50

4.4.2 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

ความเสี่ยงจากต้นทุนค่าพัฒนาโครงการปรับตัวสูงขึ้น

เนื่องจากราคาที่ดินเป็นต้นทุนที่สำคัญในการพัฒนาโครงการมีการปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในย่านศูนย์กลางธุรกิจกลางใจเมืองหรือ Central Business District (CBD) ซึ่งอาจจะกระทบต่อโครงสร้างราคาที่ดินที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการ รวมถึงปัญหาการขาดแคลนแรงงานที่อาจจะมากขึ้นหากมีโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของภาครัฐ ขีดความสามารถในการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ทำให้รัฐบาลออกมาตรการปิดໄຫວໄຫວงานก่อสร้างที่พักรวบรวมของหน่วยงาน และห้ามเคลื่อนย้ายคนงานซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความคืบหน้าของงานก่อสร้าง และรวมถึงทำให้แรงงานต่างด้าวไม่สามารถเดินทางเข้ามาในประเทศไทยได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนค่าแรงงานที่เพิ่มขึ้นอีกด้วย

ทั้งนี้บริษัทฯ มีนโยบายสร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมีเสถียรภาพ จึงให้ความสำคัญกับ

การจัดหาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการโดยจะมีการวางแผนการซื้อที่ดินล่วงหน้าให้สอดคล้องกับการพัฒนาโครงการในระยะเวลา 1-2 ปี โดยการจัดหาที่ดินจะติดต่อผ่านทั้งนายหน้าซื้อขายที่ดินและติดต่อโดยตรงกับเจ้าของที่ดิน และมีการเพิ่มช่องทางการติดต่อให้ผู้ต้องการขายที่ดินสามารถติดต่อและส่งข้อมูลผ่านระบบออนไลน์ได้ ก่อนการตัดสินใจซื้อที่ดินบริษัทฯ จะมีการทำการวิจัยตลาด วางแผนและศึกษาความเป็นไปได้ของแต่ละโครงการในทุกด้าน พิจารณาเลือกที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ อยู่ในเส้นทางคมนาคมที่เดินทางสะดวกสามารถเข้าถึง CBD ได้ภายใน 30 นาที หรือใกล้รถไฟฟ้า มีแหล่งชุมชน โรงเรียน ศูนย์การค้า และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ทำให้การพัฒนาโครงการต่าง ๆ ได้รับการตอบรับที่ดี และได้มีการปรับกลยุทธ์ในการซื้อที่ดินให้เหมาะสมกับสภาวะปัจจุบันสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงทางการเงินโดยมีการตั้งงบลงทุนซื้อที่ดินให้สอดคล้องกับแผนประมาณการด้านรายได้ ทั้งนี้ต้องไม่สร้างภาระหนี้ที่สูงเกินระดับที่เหมาะสมโดยได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินต่าง ๆ เป็นอย่างดี

ความเสี่ยงจากความเข้มงวดด้านสินเชื่อของสถาบันการเงิน และมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทย (รปท.)

แม้รปท. จะผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยกำหนดเงินดาวน์ขั้นต่ำหรืออัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) เป็นร้อยละ 100 (กู้ได้เต็มมูลค่าหลักประกัน) สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นการชั่วคราว สำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 (รวมสินเชื่ออื่นนอกเหนือจากเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยและมีที่อยู่อาศัยนั้นเป็นหลักประกันหรือสินเชื่อ Top-up แล้ว) ทั้งกรณี (1) มูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท ตั้งแต่สัญญาหลักที่ 2 เป็นต้นไป 1 และ (2) กรณีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ตั้งแต่สัญญาหลักที่ 1 เป็นต้นไป แต่สถาบันการเงินยังระมัดระวังและมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อโดยคำนึงถึงความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ในระยะยาวเป็นหลัก

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการที่พักอาศัยเพื่อขายโดยมีนโยบายชัดเจนที่ต้องการเติบโตอย่างยั่งยืน ซึ่งบริษัทฯ พัฒนาโครงการแนวราบเป็นสัดส่วนหลักประมาณร้อยละ 70-80 ทำให้สามารถบริหารกระแสเงินสดและบริหารการก่อสร้างให้สอดคล้องกับการขายได้ อีกทั้งลูกค้าของโครงการแนวสูงและแนวราบจะซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงเป็นส่วนมาก เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ วางโมเดลการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เจาะตลาดนิชมาร์เก็ต (Niche Market) โดยศึกษาและวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายในทำเลนั้น ๆ เพื่อนำมาพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในรูปแบบที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตของลูกค้าเป็นหลัก

4.5 ข้อมูลที่เปิดเผยสำหรับบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

วิเคราะห์รายละเอียดการชำระหนี้โครงการ ดังนี้

(1) รายละเอียดของการชำระหนี้ของโครงการที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ชื่อโครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว (ล้านบาท) (1)	เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม (2)		เงินที่ชำระแล้วสะสม (3)		เงินที่ค้างชำระสะสม (2)-(3)		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ (1)-(2)	
		(ล้านบาท)	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	(ล้านบาท)	ร้อยละของเงินที่กำหนดชำระสะสม	(ล้านบาท)	ร้อยละของเงินที่กำหนดชำระสะสม	(ล้านบาท)	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว
โครงการไอโอ 1	265.90	265.90	100.00%	265.90	100.00%	-	0.00%	-	0.00%
โครงการไอโอ 2	193.28	183.95	95.17%	183.95	100.00%	-	0.00%	9.33	4.83%
โครงการวนา เรสซิเดนซ์	1,503.99	1,429.99	95.08%	1,429.99	100.00%	-	0.00%	74.00	4.92%
โครงการบ้านรชยา วังแหวน-นาดี	13.40	0.08	0.60%	0.08	100.00%	-	0.00%	13.32	99.40%
โครงการบ้านรชยา ไพร์เวท ลิฟวิ่ง นาดี	9.10	0.06	0.66%	0.06	100.00%	-	0.00%	9.04	99.34%
โครงการต้นสน วัน เรสซิเดนซ์	2,286.31	346.97	15.18%	339.95	97.98%	7.02	2.02%	1,939.34	84.82%

(2) รายละเอียดค้างชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ชื่อโครงการ	เงินที่ค้างชำระสะสม		ค้างชำระ 1-3 เดือน		ค้างชำระ 4-6 เดือน		ค้างชำระ 6 เดือน ขึ้นไป	
	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท
โครงการไอโอ 1	-	-	-	-	-	-	-	-
โครงการไอโอ 2	-	-	-	-	-	-	-	-
โครงการวนา เรสซิเดนซ์	-	-	-	-	-	-	-	-
โครงการบ้านรชยา วังแหวน-นาดี	-	-	-	-	-	-	-	-
โครงการบ้านรชยา ไพร์เวท ลิฟวิ่ง นาดี	-	-	-	-	-	-	-	-
โครงการต้นสน วัน เรสซิเดนซ์	12.00	7.02	8.00	2.37	1.00	0.75	3.00	3.90

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไป

บุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์

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

ผู้สอบบัญชี

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

5.2 ข้อมูลทั่วไป

- ไม่มี -

5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมาย



ส่วนที่ 2

การการกำกับดูแลกิจการ





6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการของบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายการจะปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติที่ดี (Code Of Best Practices) สำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียนที่เป็นไปตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้นำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ในส่วนของการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี 15 ข้อ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยนั้นที่ผ่านมามีบริษัทได้มีการปฏิบัติตามนี้

(1) คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ

เนื่องจากเห็นว่าเป็นสิ่งที่มีความสำคัญ และจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจให้มีการเจริญเติบโตที่ยั่งยืน คณะกรรมการบริษัทมีความมุ่งมั่น และตั้งใจที่จะปฏิบัติตามหลักการดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในระยะยาวของผู้ถือหุ้นภายใต้กรอบข้อกำหนดของกฎหมาย และจริยธรรมทางธุรกิจ เว้นแต่เรื่องดังต่อไปนี้ จะกระทำต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อน ทั้งนี้กำหนดให้รายการที่กรรมการ หรือ บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยให้กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น

- เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- การทำรายการที่กรรมการมีส่วนได้เสีย และอยู่ในข่ายที่กฎหมาย หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ระบุให้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- นอกจากนั้นในกรณีดังต่อไปนี้จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและมีสิทธิ ออกเสียงลงคะแนน
 - การขายหรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญ
 - การซื้อ หรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่น หรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัท
 - การทำ แก่ไข หรือเลิกสัญญาเกี่ยวข้องกับการให้เข้ากิจการของบริษัททั้งหมดหรือ บางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัทหรือการรวม กิจการกับบุคคลอื่นโดยมีวัตถุประสงค์จะแบ่งกำไรขาดทุนกัน
 - การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิหรือข้อบังคับ
 - การเพิ่มทุน การลดทุน การออกหุ้นกู้ การควบหรือเลิกบริษัท

(2) สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นและอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นทั้งในการเข้าร่วมประชุม การได้รับสารสนเทศและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ได้จัดสรรเวลา การประชุมอย่างเหมาะสม และปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็น และตั้งคำถามใด ๆ ต่อที่ประชุมตามระเบียบวาระการประชุมและเรื่องอื่น ๆ ที่มีผู้ถือหุ้นเสนอ โดยในปี 2564 มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นจำนวน 1 ครั้ง ได้แก่ การประชุมสามัญประจำปี 2564 โดยที่ผ่าน มาบริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมตามวาระต่าง ๆ ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 7 วัน ซึ่งเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทฯ

(3) สิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

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

(4) การประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้น โดยมีการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมอย่างน้อย 7 วัน และในการประชุมผู้ถือหุ้นจะมีกรรมการบริษัทและกรรมการการตรวจสอบร่วมประชุมด้วย โดยประธานในที่ประชุมได้จัดสรรเวลาการประชุมอย่างเหมาะสมและปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสมทุกรายอย่างเท่าเทียมกันในการแสดงความเห็นและตั้งคำถามใด ๆ ต่อที่ประชุมตามระเบียบวาระการประชุมและเรื่องที่เสนอ รวมทั้งได้บันทึกประเด็นซักถามและข้อคิดเห็นที่สำคัญไว้ในรายงานการประชุม

(5) ภาวะผู้นำและวิสัยทัศน์

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้กำหนดทิศทางธุรกิจ แผนธุรกิจ แผนการลงทุน และการจัดหาแหล่งเงินทุน ตลอดจนกำกับดูแลควบคุมและติดตามการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามแผนธุรกิจ รวมทั้งการสร้างแรงจูงใจให้พนักงานมีส่วนร่วมในการดำเนินกิจการอย่างเต็มที่

(6) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

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

(7) จริยธรรมธุรกิจ

คณะกรรมการได้จัดทำแนวทางเกี่ยวกับจรรยาบรรณและจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564) ตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียน (Code Of Best Practices) ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบและเข้าใจถึงมาตรการปฏิบัติต่อบริษัทฯ ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม สาธารณชน สังคมและสิ่งแวดล้อม

(8) การถ่วงดุลอำนาจของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการบริษัทมีทั้งหมด 6 ท่าน ประกอบด้วย กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 2 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 33.33 ของกรรมการทั้งหมดและกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร จำนวน 4 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 66.67 ของกรรมการทั้งหมด โดยมีกรรมการตรวจสอบ 3 ท่าน จากกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารทั้ง 4 ท่าน ซึ่งถือว่าเป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้นในการทำหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้มีความถูกต้องและโปร่งใส

(9) คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายคำตอบแทนไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส โดยได้กำหนดคำตอบแทนอยู่ในระดับเดียวกับอุตสาหกรรมและเหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย รวมทั้งอยู่ในระดับที่สูงเพียงพอที่จะดึงดูดและรักษากรรมการที่มีคุณสมบัติที่ต้องการได้และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว ส่วนคำตอบแทนผู้บริหารเป็นไปตามหลักการและนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด มีกระบวนการพิจารณาคำตอบแทนที่เหมาะสม โดยใช้ข้อมูลคำตอบแทนของบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน ขนาดใกล้เคียงกัน และเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทและผลการดำเนินงานของผู้บริหารแต่ละท่าน

(10) การรวมหรือแยกตำแหน่ง

บริษัทฯ มีทั้งประธานกรรมการบริษัท และกรรมการผู้จัดการเป็น 2 ตำแหน่งและไม่เป็นบุคคลเดียวกันซึ่งแบ่งขอบเขตอำนาจในการบริหารไว้อย่างชัดเจน เพื่อปฏิบัติงานได้อย่างโปร่งใส มีการถ่วงดุลอำนาจอย่างเพียงพอ ความเป็นอิสระในการจัดการ ทั้งนี้ในมติการอนุมัติการทำรายการที่สำคัญยังคงต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี นอกจากนี้อำนาจที่มอบให้คณะกรรมการบริษัทและกรรมการผู้จัดการเป็นการมอบอำนาจที่ไม่ทำให้บุคคลที่มีส่วนได้เสียสามารถอนุมัติรายการใด ๆ ที่ตนเองหรือ บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของตนเองทำร่วมกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยได้

(11) การประชุมคณะกรรมการ

บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง และมีการประชุมพิเศษเพิ่มตามความจำเป็นของธุรกิจบริษัทฯ โดยมีการกำหนดวาระชัดเจนล่วงหน้าและมีวาระพิจารณาติดตามผลการดำเนินงานเป็นประจำโดยมีการจัดหนังสือเชิญประชุม พร้อมระเบียบวาระการประชุมก่อนการประชุมเป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุมทุกครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนเข้าร่วมประชุม โดยในปี 2563 และ ปี 2564 คณะกรรมการมีการประชุมทั้งหมด 6 ครั้ง และ 6 ครั้ง ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดการเข้าประชุมของกรรมการแต่ละคน ตามรายละเอียดที่แสดงในข้อ 7.1 คณะกรรมการบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวังและความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้ง ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการซื้อ หรือขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎหมายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่น ๆ กำหนด เป็นต้น และมีหน้าที่ดูแลให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยปฏิบัติตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการห้ามจ่ายสินบน หรือการสนับสนุนการทุจริตคอร์รัปชัน
2. กำกับดูแลกิจการให้มีการปฏิบัติงานอย่างมีจริยธรรม เช่น จัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ และบริษัทย่อยตามหลักธรรมาภิบาล คู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย นโยบายและแนวปฏิบัติต่อต้านการคอร์รัปชัน ฯลฯ และเปิดเผยให้รับทราบกำหนดให้ปฏิบัติตาม และติดตามให้มีการปฏิบัติตาม รวมทั้งทบทวนให้มีความสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป
3. พิจารณานุมัตินโยบายทางธุรกิจ รวมถึงวิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงานกลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมถึงการควบคุมดูแล (Monitoring and Supervision) การบริหารและการจัดการของฝ่ายบริหารให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงานและงบประมาณที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ
4. ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วมอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เป็นไปตามแผนการดำเนินงานและงบประมาณของบริษัทฯ และของบริษัทย่อย
5. จัดให้มีการทบทวนการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีให้มีความถูกต้อง เพื่อแสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในรอบบัญชีที่ผ่านมาให้ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วน และถูกต้อง เป็นไป ตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติ
6. จัดให้มีการทำรายงานประจำปีของบริษัทฯ และรับผิดชอบต่อการจัดทำและการเปิดเผยงบการเงินของบริษัทฯ เพื่อแสดงถึงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมา และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติ
7. พิจารณานุมัติแต่งตั้ง บุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการบริษัทว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากออกตามวาระ
8. พิจารณาแต่งตั้ง หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลง กรรมการอิสระ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของกรรมการอิสระตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระของบริษัทฯ ต่อไป

9. พิจารณาแต่งตั้ง หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลง คณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
10. พิจารณาแต่งตั้ง หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงกรรมการบริหาร โดยเลือกจากกรรมการบริษัท หรือผู้บริหารของบริษัท หรือบุคคลภายนอก พร้อมทั้ง กำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริหาร
11. พิจารณาแต่งตั้ง หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อช่วยปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบของกรรมการบริหาร
12. พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ และบริษัทย่อย
13. พิจารณาแต่งตั้ง และ/หรือเห็นชอบการแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัทฯ บริษัทย่อย
14. พิจารณาเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งกรรมการบริษัท และพิจารณาแต่งตั้งกรรมการของบริษัทย่อยโดยสอดคล้องกับสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยดังกล่าว รวมทั้งพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของกรรมการดังกล่าว
15. แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินการขอบริษัทฯ ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการบริษัท หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจ และ/หรือภายในเวลาตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการบริษัทอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่กำหนดนั้น ต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม และคณะอนุกรรมการชุดต่าง ๆ ดังกล่าวสามารถพิจารณาและอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการพิจารณาและอนุมัติไว้แล้ว
16. พิจารณากำหนดโครงสร้างองค์กร และโครงสร้างการบริหารงาน
17. พิจารณาแต่งตั้งเลขานุการบริษัท พร้อมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท
18. พิจารณาคัดเลือกและให้ความเห็นชอบการเสนอรายชื่อผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และพิจารณากำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสม ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบนำเสนอ ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีเพื่อพิจารณาและอนุมัติ
19. ดำเนินการให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีระบบงานทางบัญชี ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ มีการรายงานทางการเงินที่น่าเชื่อถือ มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการตรวจสอบภายในที่เพียงพอและเหมาะสม และติดตามประสิทธิภาพของระบบควบคุมภายในให้เป็นไปตามมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับ รวมทั้งมีระบบจัดเก็บเอกสารที่ทำให้สามารถตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลได้ในภายหลัง

20. พิจารณานุมัติกลั่นกรองแนวทางการบริหารความเสี่ยงโดยรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งครอบคลุมถึงความเสี่ยงประเภทต่าง ๆ ที่สำคัญ เช่น ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น คณะกรรมการบริษัทฯ ประเมิน ติดตาม และดูแลปริมาณความเสี่ยงของบริษัทฯ และบริษัทย่อยให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารของบริษัทเป็นผู้จัดทำแนวทางการบริหารความเสี่ยง รวมทั้งระบบการบริหารความเสี่ยง มาตรการที่จะใช้ในการจัดการความเสี่ยงให้เหมาะสมต่อสภาพการณ์ รวมถึงความมีประสิทธิภาพของระบบบริหารความเสี่ยง
21. พิจารณานุมัติการทำรายการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณานุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
22. พิจารณานุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณานุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและ/หรือประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำกับควบคุม และป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ และของบริษัทย่อย
23. พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นว่าบริษัทฯ มีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้นและรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป
24. ดำเนินการให้มีการเผยแพร่ข้อมูลที่เหมาะสมและมีการเปิดเผยข้อมูลให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียบุคคลผู้มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และผู้ที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง ครบถ้วน เหมาะสม และตรงต่อเวลา
25. ขอความเห็นทางวิชาชีพจากองค์กรหรือบุคคลภายนอก หากมีความจำเป็นเพื่อประกอบการตัดสินใจที่เหมาะสม
26. กำกับดูแลบริษัทย่อยเสมือนหน่วยงานหนึ่งของบริษัทฯ และควบคุมดูแลบริษัทย่อยให้ปฏิบัติตามข้อบังคับของบริษัทย่อยอย่างเคร่งครัด
27. กำหนดกรอบนโยบายการบริหารงานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศให้เป็นไปตามมาตรฐานซึ่งเป็นที่ยอมรับได้ในอุตสาหกรรม และมีการติดตามทบทวนและปรับปรุงให้สอดคล้องและเหมาะสมกับความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
28. ส่งเสริมให้มีการสร้างและนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสมเพื่อให้มีการดำเนินกิจการและใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้เกิดประโยชน์ร่วมกันทั้งแก่กิจการของบริษัทฯ ลูกค้า คู่ค้า ผู้เกี่ยวข้อง สังคมและสิ่งแวดล้อม

(12) คณะอนุกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อช่วยในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ โดยอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบเป็นไปตามรายละเอียดในข้อ 6.2 คณะกรรมการชุดย่อย หัวข้อย่อย คณะกรรมการตรวจสอบโดยกรรมการตรวจสอบทุกคนไม่ได้เป็นกรรมการที่เป็นผู้บริหาร และมีคุณสมบัติเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือ โดยกฎเกณฑ์ ประกาศ ข้อบังคับ ระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีรายละเอียดการเข้าประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละคน จะแสดงตามรายละเอียดในข้อ 7.1 คณะกรรมการบริษัท หัวข้อย่อย คณะกรรมการตรวจสอบ

อีกทั้งคณะกรรมการบริษัทได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารเพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงานสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย และเพื่อให้บริษัทฯ เติบโตอย่างยั่งยืน และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารเป็นไปตามรายละเอียดในข้อ 6.2 คณะกรรมการชุดย่อย หัวข้อย่อย คณะกรรมการตรวจสอบ และมีรายละเอียดการเข้าประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละคน จะแสดงตามรายละเอียดในข้อ 7.1 คณะกรรมการบริษัท หัวข้อย่อย คณะกรรมการบริหาร

(13) ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อระบบการตรวจสอบภายใน ทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงาน เพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานหลักและกิจกรรมทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามแนวทางที่กำหนดและมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เป็นที่ปรึกษาด้านการตรวจสอบระบบควบคุมภายใน ซึ่งมีใช้เป็นพนักงานของบริษัทฯ ทั้งนี้เพื่อให้ความมั่นใจว่าระบบควบคุมภายในมีความเหมาะสมและเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารและมีมาตรฐานที่ดีขึ้นเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น

(14) รายงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทฯ และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี โดยงบการเงินดังกล่าว จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและที่ปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงินคณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิผล เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินและเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังกล่าวมีสาระสำคัญในการนี้คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบการควบคุมภายใน คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจและสามารถสร้างความเชื่อมั่นให้แก่กรรมการเงินของบริษัทฯ

(15) ความสัมพันธ์ของผู้ลงทุน

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส ทั้งรายงานข้อมูลทางการเงินและข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญที่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ โดยได้เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารต่าง ๆ ดังกล่าวเพื่อให้ผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบ โดยผ่านช่องทางและการสื่อสารเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ ของตลาดหลักทรัพย์ฯ

6.2 คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย 2 ชุด ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

คณะกรรมการตรวจสอบ

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

หมายเหตุ: * กรรมการตรวจสอบ ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินของบริษัทฯ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

1. สอบทานให้บริษัทฯ มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้อง และเปิดเผยอย่างพอเพียง
2. สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสม และมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระ เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และ เสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องโยกกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ

6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - ก. ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ
 - ข. ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ
 - ค. ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
 - ง. ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - จ. ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - ฉ. จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - ช. ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย (Charter)
 - ซ. รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้น และผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบหากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการ หรือ การกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร
 - (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ
 - (ข) การทุจริต หรือ มีสิ่งผิดปกติ หรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายใน
 - (ค) การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

หากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่กำหนด กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
8. สนับสนุนและติดตามให้บริษัทฯ มีระบบการบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ
9. สอบทานกฎบัตรเป็นประจำปี เพื่อพิจารณาว่ามีความจำเป็นต้องปรับเปลี่ยนความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบที่กำหนดไว้หรือไม่ และเสนอให้มีการพิจารณาปรับปรุงและแก้ไขกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบหากมีความจำเป็น และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
10. รับแจ้งเบาะแสจากพนักงานหรือบุคคลภายนอกเกี่ยวกับรายการในงบการเงินที่ไม่เหมาะสมหรือประเด็นอื่น ๆ ด้วยกระบวนการสอบสวนที่เป็นอิสระ และมีการดำเนินการติดตามที่เหมาะสม
11. รับแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับการทุจริตภายในบริษัทและบริษัทย่อยหรือประเด็นอื่น ๆ ด้วยกระบวนการสอบสวนที่เป็นอิสระ และมีการดำเนินการติดตามที่เหมาะสม

12. พิจารณาสรรหาคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับเคลื่อนบริษัทและบริษัทย่อย ไปสู่เป้าหมาย เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติและ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี
13. กำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยและผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัทและบริษัทย่อย เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติและ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี
14. กำหนดค่าตอบแทนที่จำเป็นและเหมาะสมทั้งที่เป็นรูปแบบตัวเงินและมีใช้ตัวเงิน เพื่อจูงใจและรักษาคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัท และบริษัทย่อย ให้นำพาบริษัทและบริษัทย่อยให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้น และระยะยาว
15. กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัทและบริษัทย่อยที่เหมาะสม
16. พิจารณาทบทวนนโยบาย หลักเกณฑ์ในการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนและระบบการจ่ายค่าตอบแทนให้เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ รวมทั้ง สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทและสภาวะตลาด โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่จะสร้างให้กับบริษัทเป็นสำคัญ
17. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยอาศัยอำนาจตามข้อบังคับของบริษัทตามกฎหมาย

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทโดยตรง และคณะกรรมการบริษัทยังควรมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทฯ ต่อบุคคลภายนอก

คณะกรรมการบริหาร

รายชื่อ		ตำแหน่ง
1. นายศุภโชค	ปัญญาทรัพย์	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายยงเกียรติ	ศิริวานานุกร	กรรมการบริหาร
3. นายยุทธรงค์	ธนะปุระ	กรรมการบริหาร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารมีขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

1. กำหนดนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ แผนการดำเนินงาน งบประมาณประจำปี และอำนาจการบริหารงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
2. ควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ให้เป็นไปตามนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ แผนการดำเนินงานและงบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเอื้อต่อสภาพธุรกิจ พร้อมให้คำปรึกษา แนะนำ การบริหารจัดการแก่ผู้บริหารระดับสูง
3. พิจารณานุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุน การจัดทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงินเพื่อการเปิดบัญชี ผู้ยืม จำน่า จำนอง ค้ำประกัน และการอื่นใด รวมถึงการซื้อขาย/จดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อการทำธุรกรรม ตามปกติของบริษัทฯ และบริษัทย่อยภายใต้อำนาจวงเงินที่ได้กำหนดไว้
4. กำหนดโครงสร้างองค์กรและการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ โดยครอบคลุมทั้งเรื่องการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่เป็นคณะผู้บริหารหรือผู้บริหารระดับสูง โดยอาจมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้ที่มีอำนาจแทนบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน
5. กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และอาจแต่งตั้ง หรือมอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่ง หรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และคณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิก เปลี่ยนแปลง หรือ แก้ไขอำนาจนั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่กำหนดนั้น ต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้ผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติไว้แล้ว
6. พิจารณากลับกรองแนวทางการบริหารความเสี่ยงโดยรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งครอบคลุมถึงความเสี่ยงประเภทต่าง ๆ ที่สำคัญ เช่น ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น โดยจะสามารถประเมิน ติดตาม และดูแลปริมาณความเสี่ยงของบริษัทฯ และบริษัทย่อยให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ ทั้งนี้ แนวทางการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะได้รับการทบทวนความเพียงพอ รวมทั้งความมีประสิทธิภาพของระบบและการปฏิบัติตามแนวทางการบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือหากสภาวการณ์มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ
7. พิจารณากลับกรองงานทุกประเภทที่เสนอคณะกรรมการบริษัท ยกเว้น งานที่อยู่ภายใต้หน้าที่ความรับผิดชอบ และ/หรือ เป็นอำนาจของคณะกรรมการชุดย่อยอื่นของบริษัทฯ ที่จะเป็นผู้พิจารณากลับกรองเพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทโดยตรง

8. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตน หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าว ตามที่ข้อบังคับของบริษัทฯ และบริษัทย่อย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่มีเงื่อนไขปกติธุรกิจที่มีการกำหนดขอบเขตที่ชัดเจน

6.3 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

บริษัทฯ ไม่มีการแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา โดยในการคัดเลือกบุคคลที่จะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงสุด จะได้รับการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนโดยคณะกรรมการตรวจสอบ และนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาแต่งตั้งต่อไป ซึ่งมีขั้นตอนดังนี้

(1) กรรมการอิสระ

- คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 ท่าน โดยให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้พิจารณาเลือกตั้ง และให้คณะกรรมการเลือกตั้งกรรมการด้วยกันเป็นประธานกรรมการ และอาจเลือกตั้งตำแหน่งอื่น ๆ ตามที่เห็นเหมาะสมด้วยก็ได้
- การเลือกตั้งกรรมการมีวิธีการดังต่อไปนี้
 1. ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
 2. ให้ออกเสียงลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลไป
 3. บุคคลที่ได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ที่ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินกว่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้ถือหุ้นทั้งหมดเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาดตามข้อ (1) และ (2) อีกครั้งหนึ่งเพื่อเลือกระหว่างบุคคลที่มีคะแนนเสียงเท่ากันเท่านั้น

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท* ทั้งนี้ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท* เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตของกรรมการรายอื่น ผู้บริหารบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท* ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท* เว้นแต่จะได้พ้นจากการมี ลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท* และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้ สอบบัญชีของบริษัท* เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัท* และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วม บริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกิน 1% ของ จำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่าง เดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

หมายเหตุ: * รวมถึงบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ

(2) การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

บริษัทฯ ไม่มีการแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา โดยการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนผู้มาดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้พิจารณากลับกรองสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วน เหมาะสม มีความรู้ความสามารถ ทักษะ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ และเข้าใจในธุรกิจของบริษัทฯ เป็นอย่างดี และสามารถบริหารงานให้บรรลุเป้าหมายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาแต่งตั้งต่อไป

โดยการแต่งตั้งกรรมการบริษัทนั้น บุคคลที่ได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

6.4 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

(1) คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายและวิธีกำกับดูแลการจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัทฯ ดังนี้

- มีการส่งบุคคลเพื่อเป็นตัวแทนของบริษัทฯ ไปเป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุม ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างน้อยตามสัดส่วนของการถือหุ้น โดยกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารที่เสนอชื่อนี้มีคุณสมบัติ บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบ ตลอดจนไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจตามที่กฎหมายหรือข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ ทั้งนี้การแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารเข้าดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้นจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

- มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารที่เป็นตัวแทนของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อควบคุมและมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายที่สำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ กล่าวคือ จะมีการนำเสนอโยบายที่สำคัญของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อขออนุมัติเป็นนโยบายที่สำคัญของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมต่อไป

โดยขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีดังนี้

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

เรื่องที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัทฯ

(ก) การแต่งตั้งหรือเสนอชื่อบุคคลเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม โดยให้กรรมการและผู้บริหารที่บริษัทฯ เสนอชื่อหรือแต่งตั้งมีดุลยพินิจในการพิจารณาออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมในเรื่องที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการทั่วไปและดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมได้ตามแต่ที่กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมจะเห็นสมควรเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม เว้นแต่เรื่องที่กรรมการและผู้บริหารรายนั้นมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องดังกล่าว

ทั้งนี้ กรรมการหรือผู้บริหารตามวรรคข้างต้นที่ได้รับการเสนอชื่อนั้น ต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ และความรับผิดชอบ ตลอดจนไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่าด้วยการกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท

(ข) การพิจารณาอนุมัติจ่ายเงินปันผลประจำปีและเงินปันผลระหว่างกาล (หากมี) ของบริษัทย่อย

(ค) การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อยเว้นแต่การแก้ไขข้อบังคับในเรื่องที่มีนัยสำคัญตามข้อ (ฉ)

(ง) การพิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปีของบริษัทย่อย

รายการตั้งแต่ข้อ (จ) ถึง (ง) นี้เป็นรายการที่ถือว่ามีความสำคัญและหากเข้าทำรายการจะมีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย ดังนั้น จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทฯ ก่อนทั้งนี้ต้องเป็นกรณีที่เกิดกรณีการคำนวณรายการที่บริษัทย่อยจะเข้าทำรายการเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัทฯ (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและ/หรือเกี่ยวกับการการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือประกาศที่แก้ไขเพิ่มเติมที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น (แล้วแต่กรณี) มาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งรายการต่อไปนี้คือ

- (จ) กรณีที่บริษัทย่อยตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทย่อยหรือรายการที่เกี่ยวข้องกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทย่อย
- (ฉ) การโอนหรือสละสิทธิประโยชน์ รวมตลอดถึงการสละสิทธิเรียกร้องที่มีต่อผู้ที่ก่อความเสียหายแก่บริษัทย่อย
- (ช) การขายหรือโอนกิจการของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น
- (ซ) การซื้อ หรือการรับโอนกิจการของบริษัทย่อยมาเป็นของบริษัทย่อย
- (ฌ) การเข้าทำ แก่ไขหรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เข้ากิจการของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัทย่อยหรือการรวมกิจการของบริษัทย่อยกับบุคคลอื่น
- (ญ) การเข้าหรือให้เข้าซื้อกิจการหรือทรัพย์สินของบริษัทย่อยทั้งหมด หรือส่วนที่มีสาระสำคัญ
- (ฎ) การกู้ยืมเงิน การให้กู้ยืมเงิน การให้สินเชื่อ การค้ำประกัน การทำนิติกรรมผูกพันบริษัทย่อยให้ต้องรับภาระทางการเงินเพิ่มขึ้นหรือการให้ความช่วยเหลือด้านการเงินในลักษณะอื่นใดแก่บุคคลอื่น และมีใช้ธุรกิจปกติของบริษัทย่อย
- (ฏ) การเลิกกิจการของบริษัทย่อย
- (ฐ) รายการอื่นใดที่ไม่ใช่รายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อยและเป็นรายการที่จะมีผลกระทบต่อบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

เรื่องที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

- (ก) กรณีที่บริษัทย่อยตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทย่อยหรือรายการที่เกี่ยวข้องกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทย่อย ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดของรายการที่บริษัทย่อยจะเข้าทำรายการเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัทฯ (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (ข) การเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อยและการจัดสรรหุ้น รวมทั้งการลดทุนจดทะเบียนซึ่งไม่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นอันจะเป็นผลให้สัดส่วนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของบริษัทฯ ทั้งทางตรงและ/หรือทางอ้อม ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยไม่ว่าในทอดใด ๆ ลดลงเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยนั้นหรือเป็นผลให้สัดส่วนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของบริษัทฯ ทั้งทางตรง และ/หรือทางอ้อมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยไม่ว่าในทอดใด ๆ ลดลงเหลือน้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเสียงทั้งหมดในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยนั้น
- (ค) การดำเนินการอื่นใดอันเป็นผลให้สัดส่วนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของบริษัทฯ ทั้งทางตรงและ/หรือทางอ้อมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยหรือเป็นผลให้สัดส่วนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของบริษัทฯ ทั้งทางตรงและ/หรือทางอ้อมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยไม่ว่าจะทอดใด ๆ ลดลงเหลือน้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเสียงทั้งหมดในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยในการเข้าทำรายการอื่นใดที่มีใช้ธุรกิจปกติของบริษัทย่อย

- (จ) การเลิกกิจการของบริษัทย่อยทั้งนี้ต้องเป็นกรณีที่ต้องเป็นกรณีเมื่อคำนวณขนาดของกิจการบริษัทย่อยที่จะเลิกนั้นเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัทย่อย (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและ/หรือประกาศที่แก้ไขเพิ่มเติมที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นมาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
- (จ) รายการอื่นใดที่ไม่ใช่รายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อยและรายการที่จะมีผลกระทบต่อบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่ต้องเป็นกรณีเมื่อคำนวณขนาดรายการนั้นเปรียบเทียบกับขนาดบริษัทย่อย (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และ/หรือประกาศที่แก้ไขเพิ่มเติมที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นมาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
- (ฉ) การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อยในเรื่องที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อยที่ส่งผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของบริษัทย่อย ในที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยหรือการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย เป็นต้น
- กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างบริษัทย่อยและบริษัทร่วมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการในลักษณะดังกล่าวข้างต้น โดยได้กำหนดให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมใช้หลักเกณฑ์เดียวกันกับหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลของบริษัทย่อย
 - มีการกำหนดระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอในบริษัทย่อยที่เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลักคือ บริษัทย่อย มีนโยบายให้ฝ่ายควบคุมภายในของบริษัทย่อย ตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของบริษัทย่อยและรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบโดยตรง กลไกอื่นในการกำกับดูแลบริษัทย่อย เช่น การอนุมัติการเพิ่มทุนหรือลดทุน การตั้งหรือเลิกบริษัทย่อย จะต้องขออนุมัติต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อขออนุมัติรายการดังกล่าวเพื่อส่งตัวแทนของบริษัทย่อย เข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยอนุมัติรายการดังกล่าวต่อไป
 - กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักต้องเปิดเผยและนำส่งข้อมูลส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการของบริษัทย่อย ให้ทราบถึงความสัมพันธ์และการทำธุรกรรมกับบริษัทย่อย ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทย่อยหรือบริษัทย่อย โดยคณะกรรมการของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักมีหน้าที่แจ้งเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการของบริษัทย่อย ทราบภายในกำหนดเวลาที่บริษัทย่อย กำหนดเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาตัดสินใจ หรืออนุมัติใด ๆ ซึ่งการพิจารณานั้นจะคำนึงถึงประโยชน์โดยรวมของบริษัทย่อยและบริษัทย่อย เป็นสำคัญ ทั้งนี้กรรมการของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักต้องไม่มีส่วนร่วมอนุมัติในเรื่องที่ตนเองมีส่วนได้เสียหรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทั้งทางตรงและทางอ้อมด้วย อนึ่ง การกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งเป็นผลให้กรรมการผู้บริหารหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องของบริษัทย่อย [ที่ประกอบธุรกิจหลัก] ได้รับประโยชน์ทางการเงินอื่น นอกเหนือจากที่พึงได้ตามปกติหรือเป็นเหตุให้บริษัทย่อยหรือบริษัทย่อย ได้รับความเสียหายให้สันนิษฐานว่าเป็นการกระทำที่ขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ

- (ก) การทำธุรกรรมระหว่างบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักกับกรรมการ ผู้บริหารหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องโดยมิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- (ข) การใช้ข้อมูลของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยที่ล่วงรู้มา เว้นแต่เป็นข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว
- (ค) การใช้ทรัพย์สินหรือโอกาสทางธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยในลักษณะเดียวกันกับที่บริษัทฯ กระทำและเป็นการฝ่าฝืนหลักเกณฑ์หรือหลักปฏิบัติทั่วไปตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
- บริษัทย่อยต้องรายงานแผนการประกอบธุรกิจ การขยายธุรกิจ ตลอดจนการเข้าร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ต่อบริษัทฯ ผ่านรายงานผลการดำเนินงานประจำเดือน
- บริษัทฯ มีสิทธิเรียกให้บริษัทย่อยเข้าชี้แจงหรือนำส่งเอกสารประกอบการพิจารณาแล้ว ซึ่งบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด
- บริษัทย่อยต้องนำส่งข้อมูลหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินให้กับบริษัทฯ เมื่อได้รับการร้องขอตามเหมาะสม
- กรณีที่บริษัทฯ ตรวจพบประเด็นที่มีนัยสำคัญใด ๆ อาจแจ้งให้บริษัทย่อยชี้แจงและ/หรือนำส่งเอกสารเพื่อประกอบการพิจารณาของบริษัทฯ ได้
- ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ลูกจ้างหรือผู้รับมอบหมายของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมรวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าวใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ และของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม ทั้งที่ได้มาจากการกระทำตามหน้าที่หรือในทางอื่นใด ที่มีหรืออาจมีผลกระทบเป็นนัยสำคัญต่อบริษัทฯ บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมเพื่อประโยชน์ต่อตนเองและผู้อื่นไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าจะได้รับการผลตอบแทนหรือไม่
- กรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง与公司ย่อยจะกระทำธุรกรรมกับบริษัทย่อยได้ต่อเมื่อธุรกรรมดังกล่าวได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทฯ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามแต่ขนาดรายการที่คำนวณได้ (แล้วแต่กรณี) (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือประกาศที่แก้ไขเพิ่มเติมที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นมาบังคับใช้โดยอนุโลม) ทั้งนี้เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องแล้วแต่กรณีและเป็นข้อตกลงทางการค้าที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทฯ หรือเป็นไปตามหลักเกณฑ์คณะกรรมการของบริษัทฯ อนุมัติไว้แล้ว

ซึ่งในฐานะที่บริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลักโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น กลไกการค้ากับดูแลข้างต้น เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

(2) บริษัทฯ ไม่มีข้อตกลงระหว่างบริษัทฯ กับผู้ถือหุ้นอื่นในการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

6.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ มีนโยบายและวิธีการดูแลกรรมการและผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ซึ่งยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปใช้เพื่อแสวงหาประโยชน์ส่วนตน รวมทั้งการซื้อขายหลักทรัพย์ ดังนี้

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

บทลงโทษทางวินัยหากมีการฝ่าฝืนนำข้อมูลภายในไปใช้หาประโยชน์ส่วนตน ซึ่งเริ่มตั้งแต่การตักเตือนเป็นหนังสือ ตัดค่าจ้าง พักงานชั่วคราว โดยไม่ได้รับค่าจ้างหรือให้ออกจากงาน ทั้งนี้การลงโทษจะพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความร้ายแรงของความผิดนั้น ๆ

อีกทั้ง บริษัทฯ และบริษัทย่อยตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการสื่อสารและการเปิดเผยข้อมูลต่อบุคคลภายนอกเป็นไปอย่างเหมาะสม เท่าเทียมกันทันเวลา ใช้ช่องทางที่เหมาะสม ปกป้องข้อมูลลับและข้อมูลที่มีผลต่อราคาหลักทรัพย์ รวมทั้งมีการสื่อสารให้เข้าใจตรงกันทั่วองค์กรในการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงได้จัดทำนโยบายการสื่อสารและการเปิดเผยข้อมูล โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

ส่วนที่ 1 การสื่อสาร

- 1.1 บริษัทฯ จะกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดให้มีหน่วยงานหรือผู้รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ที่ทำหน้าที่ในการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่น เช่น นักลงทุน นักวิเคราะห์ ให้เป็นไปอย่างเหมาะสม เท่าเทียมกัน และทันเวลา
- 1.2 บริษัทฯ จัดให้มีการกำหนดผู้ที่รับผิดชอบการให้ข้อมูลกับบุคคลภายนอกโดยเป็นผู้ที่มีความเหมาะสมกับการปฏิบัติหน้าที่ เข้าใจธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมทั้งวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก ค่านิยม และสามารถสื่อสารกับตลาดทุนและนักลงทุนได้เป็นอย่างดี

- 1.3 บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะดูแลให้ฝ่ายจัดการกำหนดทิศทางและสนับสนุนงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ เช่น การจัดให้มีหลักปฏิบัติในการให้ข้อมูล รวมทั้งกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของนักลงทุนสัมพันธ์ ให้ชัดเจน เพื่อให้การสื่อสารและการเปิดเผยข้อมูลเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
- 1.4 ข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่นักลงทุนสัมพันธ์จะนำไปเปิดเผยสู่สาธารณชนจะต้องได้รับการรับรองและกำกับดูแลจากคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้ข้อมูลที่ออกจากบริษัทฯ มีความถูกต้อง เพียงพอ และทันเวลา เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น
- 1.5 เมื่อบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้รับความเห็นจากบุคคลภายนอก นักลงทุนสัมพันธ์ยังสามารถนำความคิดเห็นดังกล่าวมานำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการบริหารงานและกำหนด ทิศทางและกลยุทธ์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นได้

ส่วนที่ 2 การเปิดเผยข้อมูล

บริษัทฯ และบริษัทย่อยยึดถือหลักความเป็นธรรม โปร่งใส จึงกำหนดนโยบายการเปิดเผยข้อมูลของ บริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้น นักลงทุน สาธารณชน หรือผู้มีส่วนได้เสียต่าง ๆ มั่นใจได้ว่าการเปิดเผยข้อมูลของ บริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลในด้านบวกหรือด้านลบ มีความถูกต้อง ชัดเจน สอดคล้องกับ กฎหมาย และเป็นไปอย่างเท่าเทียมกัน ผ่านช่องทางการเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เว็บไซต์ของบริษัทฯ และเอกสารทางการอื่นของบริษัทฯ เช่น รายงานประจำปี แบบแสดงรายการข้อมูล ประจำปี (แบบ 56-1) โดยเป็นไปตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ด้วย และโดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

- 2.1 การเปิดเผยข้อมูลสำคัญที่ยังไม่ได้เปิดเผยสู่สาธารณะ (Material Non-public Information) ให้เปิดเผยอย่างระมัดระวัง ถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา เป็นไปตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และมั่นใจว่าผู้ถือหุ้น หรือนักลงทุนได้รับข้อมูลต่าง ๆ อย่าง เพียงพอ เท่าเทียมกัน และสามารถเข้าถึงข้อมูลได้ง่าย โดยคำนึงถึงช่วงเวลาที่จะเปิดเผยด้วย

กรณีที่มีข้อมูลดังกล่าวอยู่ในช่วงเวลาที่ยังไม่สามารถเปิดเผยได้ ด้วยเหตุที่ยังไม่อาจสรุปผลได้หรือ มีความไม่แน่นอนสูง หรือการเผยแพร่ข้อมูลนั้นในทันทีจะส่งผลเสียต่อการดำเนินการของบริษัทฯ และ บริษัทย่อยหรือต่อการได้เปรียบเชิงธุรกิจ บริษัทฯ และบริษัทย่อยอาจพิจารณาชะลอการเผยแพร่ข้อมูล นั้นไว้จนกว่าระยะเวลาที่เหมาะสม และบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะดูแลรักษาข้อมูลนั้นให้จำกัดเฉพาะบุคคล ที่จำเป็น เพื่อป้องกันการนำข้อมูลดังกล่าวไปแสวงหาผลประโยชน์หรือเปิดเผยโดยมิชอบ โดยจะดำเนินการตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และเปิดเผยข้อมูล ดังกล่าวในโอกาสแรกที่ทำได้

- 2.2 การเปิดเผยข้อมูลที่ได้เปิดเผยสู่สาธารณะแล้ว (Material Public Information) ให้เปิดเผยอย่างชัดเจน ครบถ้วน เพื่อไม่ให้เกิดความสับสน นอกจากนี้ การให้ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลสำคัญที่ได้เปิดเผย ไปแล้วต้องมีความชัดเจนและสอดคล้อง ไม่ทำให้เกิดความเข้าใจผิดกับข้อมูลที่ได้เปิดเผยไปแล้ว
- 2.3 การเปิดเผยข้อมูลอื่น ๆ ที่ไม่ใช่ข้อมูลสำคัญ (Non-material Information) ให้เปิดเผยบนพื้นฐานของ ความเป็นจริงและต้องไม่มีเจตนาให้ผู้อื่นสำคัญผิดในข้อเท็จจริงเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน ราคาหลักทรัพย์ หรือเปิดเผยในทำนองที่อาจทำให้บุคคลอื่นเข้าใจราคาหลักทรัพย์เพิ่มขึ้นหรือลดลง

- 2.4 การเปิดเผยข้อมูลที่เป็นการคาดการณ์เกี่ยวกับสภาวะ ทิศทางการดำเนินธุรกิจ รวมถึงผลประกอบการในอนาคตของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (Forward-Looking Information) ให้เปิดเผยด้วยความระมัดระวัง และอธิบายเงื่อนไขหรือสมมติฐานที่ใช้ประกอบการคาดการณ์ โดยจะต้องมีการตรวจสอบถึงแหล่งที่มาของข้อมูลและพิจารณาถึงความถูกต้องของข้อมูลก่อนนำมาใช้ในการวิเคราะห์หรือคาดการณ์ดังกล่าว
- 2.5 จัดให้มีกระบวนการรับมือกับข่าวลือ การรั่วไหลของข้อมูล และการเปิดเผยข้อมูลโดยไม่ตั้งใจ โดยออกมาชี้แจงหรือปฏิเสธ เมื่อมีข่าวลือหรือข่าวสารอื่น ๆ ที่ไม่เป็นจริงเกี่ยวกับบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่อาจทำให้เกิดการเข้าใจผิด หรืออาจมีผลต่อการลงทุนในบริษัทฯ
- 2.6 หลีกเลี่ยงการเปิดเผยข้อมูลอย่างไม่เหมาะสม เช่น การประกาศข่าวแก่สาธารณะโดยไม่มีเหตุการณ์ที่แท้จริงสนับสนุน การรายงานหรือคาดคะเนเกินจริง หรือการเปิดเผยข้อมูลโดยใช้ถ้อยคำที่หยาบคายเพื่อที่จะทำให้สาธารณชนเข้าใจผิด
- 2.7 เปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ อย่างถูกต้อง มีรายละเอียดเพียงพอ ตามมาตรฐานและภายในระยะเวลาที่กฎหมายและแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 2.8 กำหนดให้คณะกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท หรือ ประธานคณะกรรมการบริษัท หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้มีสิทธิในการตอบข้อซักถามหรือให้ข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ที่ยังไม่ได้เปิดเผยสู่สาธารณะ
- 2.9 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีหน้าที่ในการดูแลให้บริษัทฯ เปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง มีการตรวจสอบความถูกต้องและความเพียงพอของข้อมูลที่เปิดเผย และการให้ความรู้แก่กรรมการและพนักงานเกี่ยวกับนโยบายการสื่อสารและการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ

ส่วนที่ 3 ช่องทางในการเปิดเผยข้อมูล

- 3.1 เปิดเผยข้อมูลโดยผ่านช่องทางตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดการเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- 3.2 สื่อสารหรือเปิดเผยข้อมูลโดยผ่านช่องทางของบริษัทฯ เช่น การประชุมผู้ถือหุ้น เว็บไซต์ของบริษัทฯ สื่อสังคมออนไลน์ การแถลงข่าวต่อสื่อมวลชน การเยี่ยมชมบริษัทฯ และบริษัทย่อย การจัดส่งเอกสารให้ผู้ถือหุ้นทางไปรษณีย์และ/หรือระบบอิเล็กทรอนิกส์ ในรูปแบบ QR Code และ URL เป็นต้น

ส่วนที่ 4 บุคคลผู้มีสิทธิในการเปิดเผยข้อมูล

บริษัทฯ และบริษัทย่อยกำหนดให้บุคคลต่อไปนี้เป็นผู้มีสิทธิในการตอบข้อซักถามหรือให้ข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยดังต่อไปนี้

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

- 4.3 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชีและการเงิน ได้รับมอบหมายให้เป็นโฆษกของบริษัทฯ เพื่อสื่อสารข้อมูล และสารสนเทศใด ๆ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยแก่สื่อมวลชน นักวิเคราะห์ และผู้ลงทุน ทั้งนี้การให้ข้อมูลภายในที่ยังมีได้มีการเปิดเผยต่อประชาชนเป็นการทั่วไป ซึ่งเป็นสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหรือมูลค่าของหลักทรัพย์ หรือการตัดสินใจลงทุน จะต้องได้รับความเห็นชอบจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารก่อนการดำเนินการ
- 4.4 หากผู้บริหารหรือพนักงานคนใดได้รับการสอบถามหรือขอให้แสดงความคิดเห็นจากผู้ลงทุนหรือสื่อมวลชน ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย ผู้บริหารหรือพนักงานจะต้องแจ้งว่าตนเองไม่ได้รับอนุญาตในการให้ข้อมูลในนามของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และให้เสนอเรื่องดังกล่าวไปยังฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

ส่วนที่ 5 การรักษาข้อมูลลับ

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

กรณีที่ต้องเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย หรือกรณีความจำเป็นทางธุรกิจที่ต้องเปิดเผยข้อมูลแก่ผู้เกี่ยวข้อง เช่น ผู้ตรวจสอบอิสระภายนอก ที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาอื่น ๆ เป็นต้น บริษัทฯ จะจัดทำข้อตกลงการรักษาความลับกับบุคคลดังกล่าว

6.6 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

(1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน)	จำนวน	820,000.00* บาท
บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	จำนวน	605,000.00 บาท
บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด	จำนวน	410,000.00 บาท
บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	จำนวน	290,000.00 บาท
รวม	จำนวน	2,125,000.00 บาท

หมายเหตุ: * ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 ผู้สอบบัญชีคิดค่าบริการจากการแก้ไขงบการเงินจำนวน 100,000 บาท

(2) ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee)

ไม่มี

6.7 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่น ๆ

(1) จรรยาบรรณต่อผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจ โดยยึดถือหลักปฏิบัติในเรื่องดังต่อไปนี้

(1.1) จรรยาบรรณต่อลูกค้า

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมุ่งให้ลูกค้าได้รับประโยชน์และความพึงพอใจอย่างเหมาะสม โดยการนำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการที่ดี มีคุณภาพ ให้บริการด้วยความเป็นธรรม รวมทั้งดูแลรักษาข้อมูลความลับของลูกค้า เว้นแต่กรณีที่ได้รับคามยินยอมจากลูกค้า หรือบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะต้องปฏิบัติตามกฎหมาย

แนวปฏิบัติ

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

(1.2) จรรยาบรรณต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมุ่งมั่นสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับผู้ถือหุ้น ดังนั้นในการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ และบริษัทย่อยคำนึงถึงการเจริญเติบโตและการสร้างมูลค่าเพิ่มแก่ผู้ถือหุ้น ในระยะยาวด้วยผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่อง รวมทั้งดำเนินการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเชื่อถือได้ต่อผู้ถือหุ้น

แนวปฏิบัติ

- 1.2.1 ดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ดำเนินการใด ๆ ด้วยความระมัดระวัง รอบคอบ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นโดยรวม และมีผลประโยชน์ที่สร้างคุณค่ากิจการที่ดีในระยะยาว
- 1.2.2 นำเสนอรายงานฐานะข้อมูลการเงิน และผลประโยชน์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างสม่ำเสมอ และครบถ้วนตามความเป็นจริง รวมทั้งรายงานแนวโน้มในอนาคตของ บริษัทฯ และบริษัทย่อยทั้งในด้านบวกและด้านลบ ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นฐานของความเป็นไปได้ มีข้อมูลสนับสนุนและมีเหตุมีผลอย่างเพียงพอ

(1.3) ทรัพยากรบุคคลต่อพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะสรรหาและรักษาพนักงานที่มีความสามารถในการปฏิบัติงาน รวมทั้งมุ่งพัฒนาพนักงานอย่างต่อเนื่องและส่งเสริมพนักงานให้มีโอกาสก้าวหน้าและมีความมั่นคงในอาชีพ นอกจากนี้ยังกำหนดให้มีข้อพึงปฏิบัติสำหรับพนักงาน ซึ่งเป็นเรื่องของการปฏิบัติตามกฎหมายหน้าที่ และความรับผิดชอบ เพื่อให้พนักงานมีความระมัดระวัง และไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการละเมิดกฎระเบียบ ข้อบังคับ ที่อาจจะมีผลกระทบต่อชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

แนวปฏิบัติ

- 1.3.1 พนักงานจะต้องปฏิบัติหน้าที่ของตนด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยคำนึงถึงประโยชน์อันชอบธรรมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ ระเบียบ และคำสั่งของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างถูกต้องและครบถ้วน
- 1.3.2 จะกำหนดค่าตอบแทนแก่พนักงานอย่างเป็นธรรมตามความเหมาะสมกับสภาพลักษณะของงาน ผลการปฏิบัติงาน และความสามารถของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในการจ่ายค่าตอบแทนนั้น รวมถึงการให้สวัสดิการไม่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนดหรือมากกว่าตามความเหมาะสม
- 1.3.3 จะสนับสนุนให้พนักงานได้รับการฝึกอบรมและพัฒนา เพื่อการปรับปรุงประสิทธิภาพในการทำงาน เปิดโอกาสให้พนักงานก้าวหน้าในการทำงานต่อไป และพัฒนาทักษะในการทำงานในด้านอื่น ๆ
- 1.3.4 ส่งเสริมให้พนักงานได้รับแจ้งข่าวสารที่เกี่ยวข้องอยู่เสมอตามโอกาสอันควร และเท่าที่จะทำได้ โดยกำหนดตามนโยบายการสื่อสารข้อมูลภายในองค์กร

(1.4) ทรัพยากรบุคคลต่อพันธมิตรและคู่แข่งทางการค้า

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมุ่งเน้นดำเนินธุรกิจที่จะประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืน และดำเนินธุรกิจภายใต้การแข่งขันอย่างมีคุณธรรมและจริยธรรม โดยใช้หลักการส่งเสริมนโยบายการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ไม่ก่อให้เกิดความเสียหายทางธุรกิจและความสัมพันธ์ระหว่างกัน ไม่ผูกขาดหรือกำหนดให้คู่ค้าต้องขายสินค้าของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเท่านั้น

แนวปฏิบัติ

- 1.4.1 ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่ง หรือกระทำการใด ๆ ด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสมเพื่อผลประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ
- 1.4.2 ประพฤติปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาการแข่งขันที่ดี
- 1.4.3 ไม่ร่วมในการทำสัญญาหรือข้อตกลงอันอาจจะมีผลให้เกิดการกีดกันหรือจัดคู่แข่งทางการค้าอย่างไม่สมเหตุสมผล

(1.5) จรรยาบรรณต่อลูกค้าและเจ้าหน้าที่

บริษัทฯ และบริษัทย่อยยึดมั่นในความซื่อสัตย์ต่อการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ให้ไว้ต่อเจ้าหน้าที่และลูกค้าทุกประเภท โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไข หลักเกณฑ์และกฎหมายที่กำหนด รวมทั้งต้องได้รับอนุมัติตามอำนาจการดำเนินการขอบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะเรื่องของการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

แนวปฏิบัติ

- 1.5.1 จัดให้มีกระบวนการจัดหา จัดซื้อ จัดจ้าง อย่างมีมาตรฐานและเป็นธรรม ตามคู่มือการปฏิบัติงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยมีกระบวนการจัดการและติดตามเพื่อป้องกันการทุจริตประพฤติมิชอบในทุกขั้นตอนของกระบวนการจัดหา
- 1.5.2 การทำธุรกรรมต้องคำนึงถึงมูลค่า ราคาที่เป็นไปตามกลไกตลาด โดยไม่เลือกปฏิบัติ ไม่ใช้วิธีการที่ไม่ชอบธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
- 1.5.3 จ่ายเงินให้เจ้าหน้าที่และลูกค้าตรงเวลา ตามเงื่อนไขการชำระเงินที่ตกลงกัน
- 1.5.4 มุ่งมั่นที่จะพัฒนาและรักษาความสัมพันธ์ที่ยั่งยืนกับเจ้าหน้าที่และลูกค้าที่มีวัตถุประสงค์ชัดเจนในเรื่องคุณภาพของสินค้าและบริการที่คุ้มค่ากับมูลค่าเงิน คุณภาพทางด้านเทคนิค และมีความเชื่อถือซึ่งกันและกัน รวมถึงการช่วยให้ความรู้ พัฒนาศักยภาพ และยกระดับความสามารถในการผลิตและการให้บริการให้ได้มาตรฐาน

(1.6) การปฏิบัติตามกฎหมายและการรักษากฎระเบียบ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ของทางราชการ รวมทั้งระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และต้องหลีกเลี่ยงการมีส่วนเกี่ยวข้องกับกิจกรรมที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน การใช้พนักงานหรือทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเพื่อวัตถุประสงค์ที่ผิดกฎหมายเป็นเรื่องต้องห้ามโดยเด็ดขาด

แนวปฏิบัติ

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

(1.7) จรรยาบรรณความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ และบริษัทย่อยยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน โดยการบริหารชุมชนใกล้เคียง การออกแบบผลิตภัณฑ์ภายใต้ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม การบริหารจัดการส่วนที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และการนำเทคโนโลยีที่เหมาะสมมาใช้เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดจากกระบวนการประกอบกิจการ รวมถึงการสร้างจิตสำนึกให้พนักงานมีความรับผิดชอบต่อสังคมด้วย

แนวปฏิบัติ

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

(1.8) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมุ่งเน้นหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทั้งภายในและภายนอกองค์กรที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจและการปฏิบัติงานในหน้าที่ ภายใต้กรอบความถูกต้องตามกฎหมายและจริยธรรม

แนวปฏิบัติ

- 1.8.1 ไม่เข้าไปเกี่ยวข้องข้องในการทำธุรกรรมกับคู่สัญญาที่มีความเกี่ยวข้องกัน ซึ่งอาจมีผลประโยชน์หรือก่อให้เกิดความขัดแย้งทางธุรกิจต่อบริษัทฯ และบริษัทย่อย จะต้องแจ้งให้คณะกรรมการบริษัททราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- 1.8.2 หลีกเลี่ยงการขัดแย้งระหว่างผลประโยชน์ส่วนตัว และผลประโยชน์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในการติดต่อกับคู่ค้าและบุคคลอื่นใด

(1.9) การเปิดเผยข้อมูลข่าวสาร

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

แนวปฏิบัติ

- 1.9.1 เปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของบริษัทฯ แก่ ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และ/หรือสาธารณชนทั่วไปโดยเท่าเทียมกัน ตามพื้นฐานความเป็นจริง และต้องไม่เจตนาให้ผู้อื่นเกิดความเข้าใจผิด รวมทั้งเป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยเคร่งครัด รวมทั้งจัดทำนโยบายการสื่อสารและการเปิดเผยข้อมูล
- 1.9.2 การเปิดเผยข้อมูลที่มีผลกระทบต่อธุรกิจและราคาหุ้น หรือข้อมูลความลับต่อสาธารณะชน ต้องได้รับความเห็นชอบจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้ดำเนินการหรือมอบหมายให้ผู้ใดผู้หนึ่งเป็นผู้รับผิดชอบการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว ซึ่งบุคคลที่ทำหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลนั้นต้องทำการเปิดเผย อย่างระมัดระวัง ถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลาและสถานการณ์ รวมทั้งต้องดำเนินการให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มได้รับข้อมูลอย่างเพียงพอและเท่าเทียมกัน

(1.10) การจัดให้มีช่องทางร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสต่าง ๆ

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

(1.11) การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้เล็งเห็นถึงความสำคัญในการเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติการต่อต้านทุจริต จึงได้กำหนดนโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชันขึ้น (Anti-Corruption Policy) พร้อมทั้งประกาศใช้นโยบายดังกล่าวต่อสาธารณะ และสนับสนุนให้บริษัทผู้ค้าจัดทำนโยบายและร่วมดำเนินการเข้าร่วมเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติการต่อต้านทุจริตด้วย

(2) ข้อพึงปฏิบัติ

(2.1) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- จะต้องไม่กระทำการใด ๆ เพื่อแสวงหาผลประโยชน์หรือเบียดบังทรัพย์สินซึ่งควรเป็นของบริษัทฯ หรือควรเป็นของลูกค้าของบริษัทฯ
- การกระทำที่เป็นการขัดต่อผลประโยชน์อาจเกิดขึ้นได้จากความเกี่ยวข้องกันทางธุรกิจระหว่างบริษัทฯ กับพนักงาน หรือระหว่างบริษัทฯ กับลูกค้า หรือระหว่างพนักงานกับลูกค้าของบริษัทฯ
- บริษัทฯ จะหลีกเลี่ยงที่จะมอบหมาย หน้าที่ความรับผิดชอบให้กับพนักงาน ในกรณีที่น่านำไปสู่สถานการณ์ที่จะก่อให้เกิดการขัดต่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ หรือขัดต่อผลประโยชน์ของลูกค้าของบริษัทฯ
- หากตำแหน่งหน้าที่ความรับผิดชอบของพนักงาน มีผลในอันที่จะเอื้อประโยชน์ให้แก่ตนเอง หรือครอบครัว หรือญาติพี่น้อง หรือบุคคลที่รู้จัก พนักงานจะต้องไม่ใช้อำนาจหน้าที่ของตนในการดำเนินการใด ๆ และจะต้องแจ้งผู้บังคับบัญชาตามฝ่ายงานได้ทราบทันที
- บริษัทฯ และพนักงานควรที่จะแจ้งให้ลูกค้าได้รับทราบด้วยหากมีกรณีที่จะเป็นการขัดต่อผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ กับลูกค้า หรือระหว่างพนักงานกับลูกค้า
- พนักงานจะต้องไม่เข้าร่วม หรือรับตำแหน่งใด ๆ ในองค์กรอื่นรวมทั้งการรับตำแหน่งเป็นกรรมการ ที่ปรึกษา ตัวแทน หรือการรับจ้างทำงานในกิจการอื่นที่จะก่อให้เกิดการขัดต่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ
- ลักษณะงานใดก็ตามที่อาจก่อให้เกิดการขัดต่อผลประโยชน์ ควรจัดให้แบ่งแยกหน้าที่งานออกจากกัน

(2.2) การรักษาทรัพย์สินและผลประโยชน์ของบริษัทฯ

- พนักงานมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลทรัพย์สินของบริษัทฯ มิให้เสื่อมเสีย สูญหาย และใช้ทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพ ให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ อย่างเต็มที่ และไม่นำทรัพย์สินของบริษัทฯ ไปใช้ เพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้อื่น
- ทรัพย์สินดังกล่าวหมายถึงทรัพย์สินทั้งที่มีตัวตน และไม่มีตัวตน เช่น สัมหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ เทคโนโลยี ความรู้ทางวิชาการ เอกสารสิทธิ สิทธิบัตร ลิขสิทธิ์ ตลอดจนข้อมูลที่เป็น ความลับที่ไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน ได้แก่ แผนธุรกิจ ประมาณการทางการเงิน ข้อมูลด้านการทรัพยากรบุคคล
- พนักงานทุกคน พึงหลีกเลี่ยงการเปิดเผยหรือการใช้ประโยชน์ จากข้อมูลที่เป็นความลับอย่างเด็ดขาด

(2.3) การให้หรือรับของขวัญ หรือการบันเทิง

- พนักงานย่อมไม่เรียก รับ หรือยินยอมที่จะรับเงิน สิ่งของ หรือประโยชน์อื่นใดจากผู้ที่เกี่ยวข้องทางธุรกิจกับบริษัทฯ
- พนักงานอาจรับหรือให้ของขวัญได้ตามประเพณีนิยม โดยการรับของขวัญนั้นจะต้องไม่ส่งผลต่อการตัดสินใจเชิงธุรกิจใด ๆ ของผู้รับ
- ขวัญของที่ได้รับควรเป็นสิ่งที่มีมูลค่าไม่มากนักและไม่ควรเป็นเงินสดหรือเทียบเท่าเงินสด
- หากพนักงานได้รับของขวัญในโอกาสตามประเพณีนิยมที่มีมูลค่าเกินปกติวิสัยจากผู้ที่เกี่ยวข้องทางธุรกิจกับบริษัทฯ ให้รายงานผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น
- การให้หรือรับของขวัญอาจกระทำได้ หากทำด้วยความโปร่งใส หรือทำในที่เปิดเผย หรือสามารถเปิดเผยได้

(2.4) การรักษาความลับ

- บริษัทฯ และพนักงานของบริษัทฯ มีหน้าที่ที่จะต้องรักษาความลับของลูกค้า รวมถึงการรักษาความลับเกี่ยวกับการทำรายการต่าง ๆ ของลูกค้ากับบริษัทฯ
- หากพนักงานได้รับคำสั่ง หรือคำร้องขอให้แจ้งข้อมูลที่เป็นความลับของลูกค้า พนักงานจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดที่บริษัทฯ ได้วางไว้ และรายงานให้ผู้บังคับบัญชาทราบ และจะต้องได้รับอนุมัติจากผู้บังคับบัญชาระดับผู้อำนวยการฝ่ายขึ้นไป
- หน้าที่ในการรักษาความลับของข้อมูลดังกล่าว จะต้องยังคงอยู่ต่อไป แม้ว่าผู้นั้นจะพ้นจากการเป็นพนักงานของบริษัทฯ ไปแล้วก็ตาม

(2.5) การใช้ข้อมูลในทางที่ผิด

- พนักงานจะต้องไม่นำข้อมูลที่ได้รับ ไปใช้ หรือทำสำเนา หรือนำข้อมูลที่ได้รับจากการปฏิบัติงาน ไปใช้เพื่อประโยชน์โดยตรง หรือโดยอ้อมแก่ตนเอง หรือแก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับอนุญาต
- พนักงานที่มีหน้าที่ควบคุมดูแลรักษาข้อมูลที่เป็นความลับของบริษัทฯ จะต้องไม่กระทำการดังต่อไปนี้เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ให้กับตนเอง สมาชิกในครอบครัว (คู่สมรส บิดา-มารดา บุตร ญาติพี่น้อง) หรือบุคคลอื่น
- ชักนำให้มีการดำเนินการในทางมิชอบที่มีผลต่อการทำข้อตกลงกับลูกค้าหรือบุคคลภายนอกอื่น
- เผยแพร่ข้อมูลให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้อง

(2.6) ความครบถ้วน ถูกต้องของการบันทึกข้อมูลลูกค้า

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

(2.7) การใช้ตำแหน่งหน้าที่ในทางที่ผิด

- พนักงานจะต้องไม่ใช้ตำแหน่งหน้าที่ในทางที่ผิด โดยการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ หรือข้อมูลของลูกค้า เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ให้กับตนเอง หรือบุคคลอื่นใด
- พนักงานจะต้องไม่แสวงหาผลประโยชน์จากตำแหน่งงาน โดยการกระทำ ดังต่อไปนี้
 - เรียกร้อง หรือรับผลประโยชน์จากลูกค้า คู่สัญญา นายหน้า หรือ ผู้ให้บริการต่าง ๆ เพื่อเป็นการตอบแทนการทำงานในหน้าที่ของตน
 - เรียกร้อง หรือรับผลประโยชน์จากลูกค้าโดยการตอบแทนด้วยการให้ลูกค้าได้รับผลประโยชน์ เป็นกรณีพิเศษ ซึ่งเป็นการผิดเงื่อนไขที่บริษัทฯ กำหนด
- พนักงานจะต้องแจ้งให้ลูกค้า คู่สัญญาและนายหน้า ได้ทราบอย่างชัดเจนว่า มิให้มอบของขวัญ ผลประโยชน์ หรือบริการใด ๆ เป็นพิเศษให้แก่พนักงาน

- พนักงานจะต้องไม่ใช่ตำแหน่งหน้าที่งานในทางที่ผิด โดยกระทำดังนี้
 - เพื่อเรียกร้องตำแหน่งใด ๆ ในบริษัทของลูกค้า ยกเว้นการที่พนักงานผู้นั้นได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทฯ ให้ไปดำรงตำแหน่งในบริษัทของลูกค้าเพื่อเป็นตัวแทนในการดูแลผลประโยชน์ของบริษัทฯ
 - กู้ยืมเงินจากลูกค้า หรือ การเป็นหนี้บุญคุณที่ต้องมีการตอบแทนให้แก่ลูกค้า

(2.8) การรับรู้ข้อมูลภายในเกี่ยวกับการลงทุน

- การนำข้อมูลภายในเกี่ยวกับการลงทุน อันยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนไปหาประโยชน์ ถือเป็นการกระทำผิดตามกฎหมาย ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- บริษัทฯ และพนักงานจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบปฏิบัติต่าง ๆ อันเกี่ยวกับการนำข้อมูลภายในบริษัทฯ มาใช้อย่างเคร่งครัด
- พนักงานจะต้องไม่ทำการซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ ในขณะที่ครอบครองข้อมูลภายในที่ยังไม่มีการประกาศเป็นทางการสู่สาธารณชนทั่วไป

(2.9) ระบบการควบคุมตรวจสอบภายในและการรายงานทางการเงิน

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

(2.10) การปฏิบัติตนของพนักงานและการปฏิบัติต่อพนักงานอื่น

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

(2.11) การป้องกันการกระทำผิดกฎหมาย

- บริษัทฯ และพนักงาน จะต้องมีการป้องกันมิให้เข้าไปมีส่วนร่วม หรือมีส่วนเกี่ยวข้องกับการกระทำใด ๆ ในทางมิชอบอันจะทำให้เกิดการเสื่อมเสียต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยรวม
- บริษัทฯ จะต้องมีมาตรการที่เหมาะสม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการขายสินค้าและการให้บริการต่าง ๆ จะไม่ถูกนำไปใช้เพื่อเป็นการสนับสนุนการก่อคดี หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย
- ในการขายสินค้าหรือให้บริการลูกค้า พนักงานจะต้องปฏิบัติตามขั้นตอนระเบียบวิธีปฏิบัติงานโดยเคร่งครัดโดยต้องระบุถึงขั้นตอนการตรวจสอบหลักฐานทางเอกสารการประเมินถึงความสามารถทางการค้า ความซื่อสัตย์สุจริต และความน่าเชื่อถือของลูกค้าที่มาซื้อสินค้าหรือใช้บริการ หรือมาทำธุรกิจกับบริษัทฯ
- หากสงสัยว่าผู้มาติดต่อขอซื้อสินค้าหรือใช้บริการ หรือติดต่อทำธุรกิจกับบริษัทฯ อาจมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทำความผิดกฎหมาย บริษัทฯ ต้องปฏิเสธการขายสินค้าหรือให้บริการ หรือทำธุรกิจกับบุคคลนั้น บริษัทฯ จะต้องให้ความร่วมมือกับเจ้าหน้าที่ทางกฎหมาย โดยให้อยู่ภายในขอบเขตที่ได้รับอนุญาต ตามข้อสัญญาและข้อผูกพันที่บริษัทฯ มีกับลูกค้า

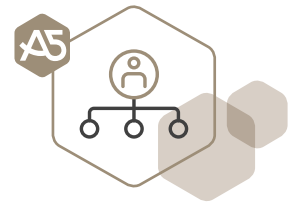
(2.12) ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม

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

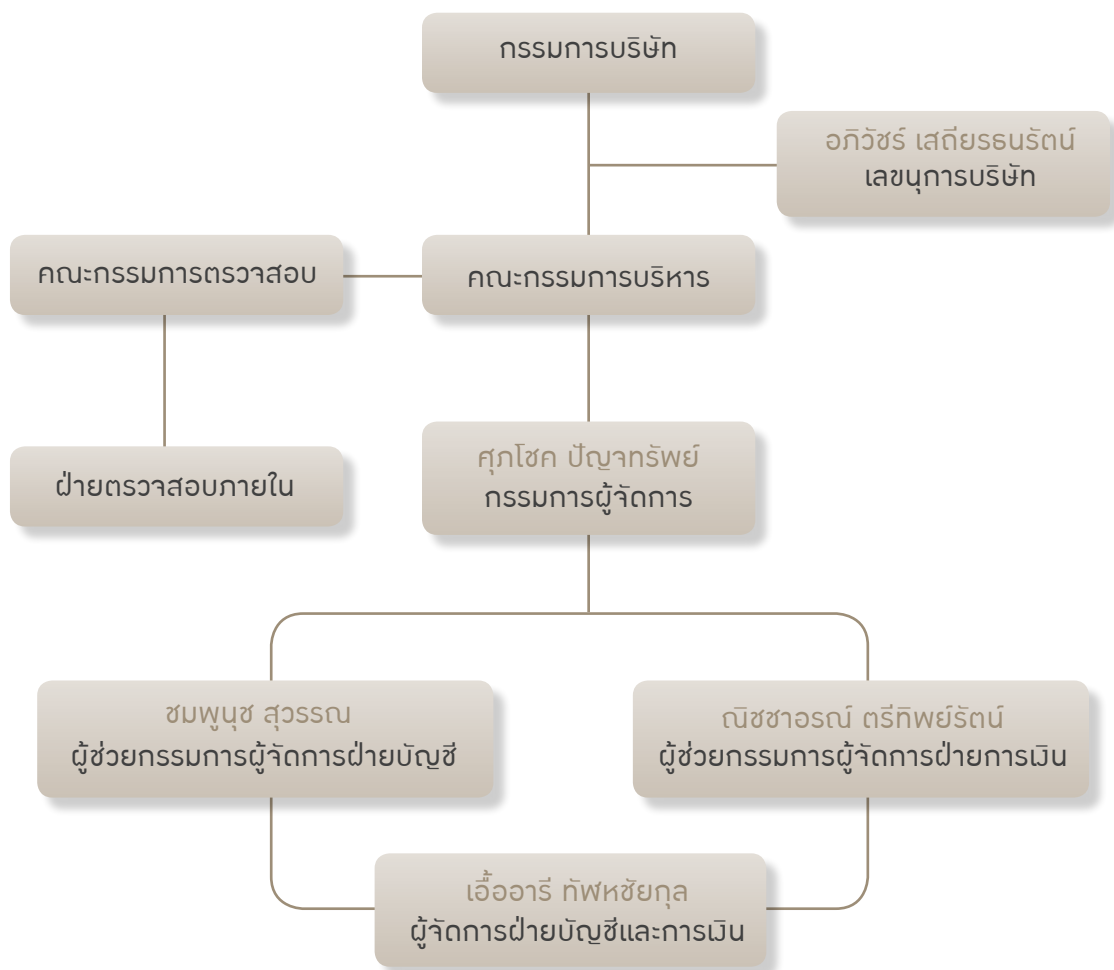
(3) การติดตามดูแล

บริษัทฯ กำหนดให้เป็นหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนที่จะรับทราบ ทำความเข้าใจ และปฏิบัติตามนโยบาย และข้อปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในรบบรรณธุรกิจนี้อย่างเคร่งครัด มิใช่การปฏิบัติตามความสมัครใจ และไม่สามารถอ้างได้ว่าไม่ทราบแนวปฏิบัติที่กำหนด ขึ้นนี้ ซึ่งในข้อบังคับดังกล่าวมีการกำหนด บทลงโทษหากมีการฝ่าฝืนข้อบังคับด้วย และบริษัทฯ จะจัดอบรมรวมถึงจะมีการติดตาม ผลการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ ผู้บริหารทุกระดับในองค์กรจะต้องดูแลรับผิดชอบและถือเป็นเรื่องสำคัญที่จะดำเนินการให้พนักงานภายใต้สายบังคับบัญชาของตนทราบ เข้าใจ และปฏิบัติตามบรรณธุรกิจอย่างจริงจัง

7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ คณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่น ๆ



โครงสร้างองค์กรของ บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)



7.1 คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 24 มีนาคม 2565 คณะกรรมการของบริษัทฯ มีรายชื่อดังต่อไปนี้ คือ

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่เข้าดำรงตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
1	รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต	ประธานกรรมการบริษัท	24 มีนาคม 2565	N/A*
2	นายศุภโชค ปัญญาทรัพย์	กรรมการบริษัท	27 เมษายน 2561	6/6
3	นายยงเกียรติ ศิริวัณนากูร	กรรมการบริษัท	9 พฤษภาคม 2561	6/6
4	นายวัลลภ ศรีไพศาล	กรรมการอิสระ	27 เมษายน 2561	6/6
5	นายภูริพัฒน์ ชุ่มธรรม	กรรมการอิสระ	9 พฤษภาคม 2561	6/6
6	นางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์	กรรมการอิสระ	22 ตุลาคม 2561	6/6

หมายเหตุ: * เข้าดำรงตำแหน่งแทน นายเกรียงไกร ศิริเวชชการ ที่ได้ยื่นหนังสือลาออกจากตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท โดยการลาออกมีผลตั้งแต่วันที่ 10 มีนาคม 2565 เป็นต้นไป

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ

นายศุภโชค ปัญญาทรัพย์ และนายยงเกียรติ ศิริวัณนากูร ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

คณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ มีรายชื่อดังต่อไปนี้ คือ

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่เข้าดำรงตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
1	นายวัลลภ ศรีไพศาล	ประธานกรรมการตรวจสอบ	15 พฤษภาคม 2564	6/6
2	นายภูริพัฒน์ ชุ่มธรรม	กรรมการตรวจสอบ	15 พฤษภาคม 2564	6/6
3	นางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์*	กรรมการตรวจสอบ	22 ตุลาคม 2564	6/6

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ มีรายชื่อดังต่อไปนี้ คือ

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่เข้าดำรงตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
1	นายสุกโชก ปัญาทรัพย์	ประธานกรรมการบริหาร	14 พฤศจิกายน 2562	6/6
2	นายยงเกียรติ ศิริวานานุกร	กรรมการบริหาร	14 พฤศจิกายน 2562	6/6
3	นายจตุรงค์ ณะปุระ	กรรมการบริหาร	14 พฤศจิกายน 2562	6/6

คณะกรรมการบริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก มีรายชื่อดังต่อไปนี้ คือ

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่เข้าดำรงตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
1	นายสุกโชก ปัญาทรัพย์	กรรมการผู้จัดการ	5 กันยายน 2556	4/4
2	นายโชติกร ปัญาทรัพย์	กรรมการบริษัท	19 เมษายน 2562	4/4
3	นายจตุรงค์ ณะปุระ	กรรมการบริษัท	19 เมษายน 2562	4/4

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

นายสุกโชก ปัญาทรัพย์ ลงลายมือชื่อร่วมกับกรรมการอื่นอีกหนึ่งคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

คณะกรรมการบริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด (บริษัทย่อย)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการของบริษัทย่อย มีรายชื่อดังต่อไปนี้ คือ

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่เข้าดำรงตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
1	นายจตุรงค์ ณะปุระ	กรรมการผู้จัดการ	23 กันยายน 2558	10/10
2	นายยงเกียรติ ศิริวานานุกร	กรรมการบริษัท	8 ธันวาคม 2558	10/10
3	นายสุกโชก ปัญาทรัพย์	กรรมการบริษัท	17 สิงหาคม 2560	10/10

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (กิจการร่วมค้า)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการของบริษัทย่อย มีรายชื่อดังต่อไปนี้ คือ

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่เข้าดำรงตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
1	นายสุกโชก ปัญจทรัพย์	กรรมการบริษัท	3 เมษายน 2561	2/2
2	นายยงเกียรติ ศิริวานานุกร	กรรมการบริษัท	27 เมษายน 2563	2/2
3	นายฐิติวัฒน์ คุวิจิตรสุวรรณ	กรรมการบริษัท	3 เมษายน 2561	2/2
4	Mr. Yu Kwan Kin Daniel	กรรมการบริษัท	3 เมษายน 2561	2/2

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

นายสุกโชก ปัญจทรัพย์ หรือ นายยงเกียรติ ศิริวานานุกร ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายฐิติวัฒน์ คุวิจิตรสุวรรณ หรือ Mr. Yu Kwan Kin Daniel รวมกันเป็นสองคน

7.2 ผู้บริหาร

โครงสร้างองค์กรของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีผู้บริหารจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายสุกโชก ปัญจทรัพย์	กรรมการบริษัท
2	นางสาวชมพูนุท สุวรรณ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชี
3	นางสาวณิชาอรณ์ ตรีทิพย์รัตน์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานการเงิน
4	นางสาวเอื้ออารี ทัพพชัยกุล	ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน
5	นายอภิวัชร เสถียรธนรัตน์	เลขานุการบริษัท

โครงสร้างองค์กรของบริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีผู้บริหารจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายศุภโชค ปัญจทรัพย์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และรักษาการผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายขายและการตลาด
2	นายจตุรงค์ ณะปุระ	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายปฏิบัติการ
3	นางสาวชมพูนุท สุวรรณ	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานบัญชี
4	นางสาวณิชาอรณ์ ตรีทิพย์รัตน์	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานการเงิน รักษาการผู้จัดการฝ่ายทรัพยากรบุคคล
5	นายณัฐภณ จารุรักษา	ผู้อำนวยการโครงการ

โครงสร้างองค์กรของบริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด จำกัด มีผู้บริหารจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายยุทธศักดิ์ ณะปุระ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้อำนวยการ สายงานการขาย และการตลาด
2	นายยมเกียรติ ศิริวัณนากูร	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3	นายจักรวัฒน์ อภิวิรัชชัยกุล	ผู้อำนวยการสายงานบริหารทั่วไป
4	นายนิวัฒน์ ชัยมหา	ผู้อำนวยการสายงานโครงการ
5	นางสาวชมพูนุท สุวรรณ	ผู้อำนวยการสายงานบัญชีและการเงิน

7.3 เลขานุการบริษัท

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

ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

- จัดทำ และเก็บรักษาทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัทฯ รวมทั้งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- จัดการประชุมผู้ถือหุ้น ประชุมคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการเฉพาะเรื่องให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัทฯ กฎบัตรของคณะกรรมการแต่ละชุดและข้อพึงปฏิบัติที่ดี (Best Practices)
- แจ้งมติ นโยบายของคณะกรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นให้ผู้บริหารที่เกี่ยวข้องทราบ และติดตามการปฏิบัติตามมติ และนโยบาย
- ให้คำปรึกษาข้อเสนอแนะเบื้องต้นแก่คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการเฉพาะเรื่องในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับข้อกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับของบริษัทฯ และข้อพึงปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการและติดตามให้มีการปฏิบัติตามอย่างถูกต้อง และสม่ำเสมอ รวมถึงรายงานการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญแก่กรรมการบริษัท
- บันทึกรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น และการประชุมคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูล และรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานกำกับดูแลให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ และนโยบายการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารของบริษัทฯ
- ติดต่อสื่อสารกับผู้ถือหุ้น ทั่วไปให้ได้รับทราบสิทธิต่าง ๆ ของ ผู้ถือหุ้น และข่าวสารของบริษัทฯ
- จัดทำ และเก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการ หรือผู้บริหาร และเอกสารสำคัญอื่น ๆ เช่นทะเบียนกรรมการบริษัท หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการบริษัท รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และรายงานประจำปีของบริษัทฯ รวมถึงหนังสือนัด ประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

9. ดูแลให้หน่วยงานเลขานุการบริษัทเป็นศูนย์กลางของข้อมูลองค์กร (Corporate Records) อาทิ หนังสือจดทะเบียนนิติบุคคล บริคณห์สนธิ ข้อบังคับ ทะเบียนผู้ถือหุ้น ฯลฯ
10. ให้คำแนะนำ และคำปรึกษาในการเข้ารับตำแหน่งของกรรมการบริษัทที่ได้รับการแต่งตั้งใหม่
11. ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัทและดำเนินการเรื่องอื่น ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด หรือตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท หรือตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
12. ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

7.4 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

(1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

(ก) ค่าตอบแทนในฐานะกรรมการบริษัท

ลำดับ	รายชื่อกรรมการบริษัท	ค่าตอบแทน (บาท)
1	นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ	270,000
2	นายสุกโชก ปัญจทรัพย์	180,000
3	นายยงเกียรติ ศิริวัจนางกูร	180,000
4	นายวัลลภ ศรีไพศาล	240,000
5	นายภูริพัฒน์ ชุ่มธรรม	222,000
6	นางสาวศันสนีย์ พูลสวัสดิ์	222,000
รวม		1,314,000

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

* นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ ได้ยื่นหนังสือลาออกจากตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท โดยการลาออกมีผลตั้งแต่วันที่ 10 มีนาคม 2565 เป็นต้นไป

ค่าตอบแทนในฐานะกรรมการบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก

ลำดับ	รายชื่อกรรมการบริษัท	ค่าตอบแทน (บาท)
1	นายโชติกร ปัญจทรัพย์	120,000
รวม		120,000

โดยค่าตอบแทนดังกล่าว ประกอบด้วยค่าตอบแทนรายเดือน และเบี้ยประชุมกรรมการ ซึ่งไม่ได้ผันแปรกับผลการดำเนินงาน

(ข) ค่าตอบแทนรวมของกรรมการบริหาร และผู้บริหาร

ส่วนของบริษัทฯ มีค่าตอบแทนผู้บริหาร จำนวน 1,887,933 บาท สำหรับผู้บริหารจำนวน 5 ราย

ส่วนของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก มีค่าตอบแทนผู้บริหาร จำนวน 4,651,600 บาท สำหรับผู้บริหารจำนวน 5 ราย

ส่วนของบริษัทย่อย มีค่าตอบแทนผู้บริหาร จำนวน 2,045,984 บาท สำหรับผู้บริหารจำนวน 3 ราย

(2) ค่าตอบแทนอื่น

- ไม่มี-

7.5 บุคลากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวนพนักงานทั้งหมดของบริษัทฯ มีจำนวน 5 คน (รวมผู้บริหาร) บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก มีจำนวน 25 คน (รวมผู้บริหาร) และบริษัทย่อย มีจำนวน 19 คน (รวมผู้บริหาร) โดยมีรายละเอียดตามตารางดังต่อไปนี้

ฝ่ายงาน	จำนวนคน
บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน)	
ฝ่ายบริหาร	1
ฝ่ายบัญชี และการเงิน	3
ฝ่ายเลขานุการ	1
รวม ค่าตอบแทนบุคลากร 1,887,933.33 บาท (รวมผู้บริหาร) (ประกอบด้วยเงินเดือน โบนัส เงินชดเชย และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) หมายเหตุ: เนื่องจากการผู้บริหารจำนวน 2 ท่าน ได้รับเงินเดือนจากบริษัทย่อย จึงไม่ได้รับค่าตอบแทนในฐานะผู้บริหารของบริษัทฯ	5
บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	
ฝ่ายบริหาร	4
ฝ่ายธุรการ และนิติกรรม	2
ฝ่ายจัดซื้อ	2
ฝ่ายบุคคล และเทคโนโลยีสารสนเทศ	2
ฝ่ายบัญชี และการเงิน	2
ฝ่ายการตลาดและการขาย	3
ฝ่ายปฏิบัติการ	10
รวม ค่าตอบแทนบุคลากร 14,420,838.99 บาท (รวมผู้บริหาร) (ประกอบด้วยเงินเดือน โบนัส และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ)	25
บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด	
ฝ่ายบริหาร	5
ฝ่ายการขายและการตลาด	5

ฝ่ายงาน	จำนวนคน
ฝ่ายปฏิบัติการ	5
ฝ่ายบัญชี และการเงิน	4
รวม ค่าตอบแทนบุคลากร 7,839,287 บาท (รวมผู้บริหาร) (ประกอบด้วยเงินเดือน โบนัส และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ)	19
รวมพนักงานทั้งหมด	49

ทั้งนี้ในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาทแรงงานใด ๆ

นโยบายในการพัฒนาพนักงาน

บริษัทฯ มีเป้าหมายในการพัฒนาบุคลากรให้มีทักษะความรู้ ความสามารถ มีความสัมพันธ์ที่ดีต่อกัน และการทำงานเป็นทีม ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยผลักดันให้บริษัทฯ บรรลุเป้าหมายที่วางไว้ โดยบริษัทฯ มีแนวทางดังต่อไปนี้

1. การคัดเลือกพนักงาน ฝ่ายทรัพยากรบุคคลมีหน้าที่การจัดหาเครื่องมือที่เหมาะสม เพื่อใช้ในการคัดกรองบุคลากรขององค์กร
2. การฝึกอบรม
 - 2.1 การเตรียมความพร้อมในการเป็นผู้บริหาร (Leadership program)
 - 2.2 การทำงานเป็นทีม (Team Building program)
 - 2.3 การฝึกอบรมตามความรู้ความสามารถเฉพาะทาง (Core Competency program)
 - 2.4 การอบรมพนักงานเข้าใหม่ (Orientation program)
3. การประเมินผลงาน ใช้ระบบการประเมินแบบ OKR (Objective Key Result) ผสมกับระบบประเมิน Traction เข้ามาเป็นตัวชี้วัด เพื่อให้เกิดความยุติธรรม ชัดเจน เพื่อวัดผลความสำเร็จของเป้าหมายที่ตั้งไว้ อีกทั้งจัดทำเป็นคู่มือที่ช่วยชี้แนะแนวทาง และมีประสิทธิภาพ
4. การสำรวจผลตอบแทน (Salary Survey) เพื่อปรับปรุงโครงสร้างเงินเดือนของบริษัทฯ และบริษัทย่อยให้ทันสมัยสอดคล้องกับสถานการณ์ สภาพเศรษฐกิจ มีมาตรฐานเช่นเดียวกันกับในอุตสาหกรรม
5. การสำรวจความคิดเห็น และความพึงพอใจของพนักงาน เพื่อให้พนักงานได้มีส่วนร่วมในการกำหนดวัฒนธรรมองค์กร ตลอดจนสามารถนำมาใช้ในการปรับกลยุทธ์ในการบริหารงานในอนาคตได้ด้วย
6. การสร้างวัฒนธรรมองค์กร ให้พนักงานยึดถือปฏิบัติตามกฎระเบียบทางราชการอย่างเคร่งครัด พร้อมปลูกฝังค่านิยมอันดีงามให้แก่พนักงานทุกคน ให้ต่างมีใจมุ่งมั่นในการร่วมพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยเปรียบเสมือนเป็นของตนเอง โดยเน้นการสร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยเพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิต และสร้างชุมชนที่น่าอยู่ เพราะความเชื่อที่ว่า “ครอบครัว คือ พื้นฐานที่สำคัญ และเป็นส่วนที่สำคัญที่สุดในการดำรงชีวิต” เพื่อเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่น่าเชื่อถือ เน้นถึงการสร้างคุณค่าของความแตกต่างในรากายุติธรรม และสนับสนุนการสร้างครอบครัวในครอบครัว

7. การวางแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมสำหรับอนาคต บริษัทฯ จะจัดให้มีการพัฒนาผู้ที่มีความรู้ความสามารถเพื่อให้เป็นผู้สืบทอดตำแหน่ง โดยจะมีการพัฒนาเป็นขั้นตอน ทั้งนี้ ผู้บริหารสูงสุดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเป็นผู้กำกับดูแลแผนดังกล่าว โดยมีฝ่ายทรัพยากรบุคคลเป็นผู้จัดทำแผนเสนอเพื่อพิจารณา และเมื่อผู้บริหารสูงสุดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้คัดเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาต่อไป



8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบได้กำหนดนโยบายระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ เพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสม และเพียงพอในการดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย วัตถุประสงค์ กฎหมาย ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องได้อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถป้องกันทรัพย์สินจากการทุจริตเสียหาย รวมทั้งมีการจัดทำบัญชี รายงานที่ถูกต้องน่าเชื่อถือประเมินระบบการควบคุมภายในในด้านต่าง ๆ 5 ส่วน ด้วยกัน คือ

(1) การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)

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

(2) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

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

(3) การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)

1. องค์กรมีมาตรการควบคุมที่ช่วยลดความเสี่ยงที่จะไม่บรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้
2. องค์กรเลือกและพัฒนากิจกรรมการควบคุมทั่วไปด้วยระบบเทคโนโลยี เพื่อช่วยสนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์
3. องค์กรจัดให้มีกิจกรรมการควบคุมผ่านทวนนโยบาย ซึ่งได้กำหนดสิ่งที่คาดหวังและขั้นตอนการปฏิบัติ เพื่อให้นโยบายที่กำหนดไว้นั้นสามารถนำไปสู่การปฏิบัติได้

(4) การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)

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

(5) ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

1. องค์กรติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการควบคุมภายในยังดำเนินไปอย่างครบถ้วนเหมาะสม
2. องค์กรประเมินและสื่อสารข้อบกพร่องของการควบคุมภายในอย่างทันเวลาต่อบุคคลที่รับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงผู้บริหารระดับสูงและคณะกรรมการตามความเหมาะสม

จากการประเมินระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ ทั้ง 5 ด้าน ดังกล่าว ประกอบกับผลการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ 17 ข้อ โดยได้แบ่งการตรวจสอบการประเมินความเสี่ยงของบริษัทฯ เป็น 5 กระบวนการที่สำคัญ คือ ระบบการขายและการรับชำระเงิน กระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง กระบวนการบริหารงานก่อสร้างและการบริหารโครงการ กระบวนการบริหารจัดการสัญญา และกระบวนการบริหารทรัพยากรบุคคล โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผู้ตรวจสอบภายในได้เข้าตรวจสอบการควบคุมภายในเสร็จสิ้นแล้ว 3 กระบวนการ คือ กระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง กระบวนการบริหารจัดการสัญญา และกระบวนการบริหารทรัพยากรบุคคล พบว่า ส่วนใหญ่อยู่ในระดับที่มีความเสี่ยงระดับต่ำ และอยู่ในระดับที่เพียงพอ ซึ่งสามารถปรับปรุงให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นได้ และนอกจากนี้ แผนการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของระบบการขายและการรับชำระเงิน และกระบวนการบริหารงานก่อสร้างและการบริหารโครงการจะถูกกำหนดไว้ในช่วงระหว่างเดือนธันวาคม 2564 ถึงเดือนมกราคม 2565 ซึ่งทีมตรวจสอบภายในจะดำเนินการตรวจสอบตามรอบต่อไป ดังนั้นคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบจึงมีความเห็นร่วมกันว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอเป็นไปตามแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น

8.2 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบที่มีความเห็นแตกต่างไปจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

8.3 หัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

(1) ชื่อผู้ดำรงตำแหน่ง

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2562 เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2562 ได้แต่งตั้งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในสำหรับการยื่นคุณสมบัติเรื่อง ความเพียงพอของระบบควบคุมภายในเพื่อกลับมาซื้อขายตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 6/2562 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2562 ได้แต่งตั้งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของกลุ่มบริษัทฯ รายไตรมาส ซึ่งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้มอบหมายให้ นายสุกเชษฐ คุณาลักษณ์กุล ตำแหน่ง กรรมการบริหาร เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติของบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และ นายสุกเชษฐ คุณาลักษณ์กุล แล้วเห็นว่า มีความเหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว เนื่องจาก มีความเป็นอิสระ และมีประสบการณ์ในปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายในในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่มีลักษณะเดียวกับบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก และบริษัทย่อยของบริษัทฯ มาเป็นระยะกว่า 5 ปี

(2) การพิจารณาและอนุมัติ แต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ จะต้องได้รับการอนุมัติแต่งตั้งจากคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ



9. รายการระหว่างกัน

9.1 ข้อมูลทั่วไป

(1) รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีผลประโยชน์ขัดแย้งของปี 2564

ชื่อผู้ที่เกี่ยวข้อง/ ลักษณะการ ประกอบธุรกิจ	ลักษณะ รายการระหว่างกัน	ความสัมพันธ์	ความจำเป็น และความสมเหตุสมผล	ความเห็น คณะกรรมการ ตรวจสอบที่แตกต่าง มติคณะกรรมการ	มูลค่ารายการ ระหว่างกัน ปี 2564
นายดำรง ณะปุระ	เช่าอาคารสำนักงานพื้นที่ 152 ตารางเมตร มูลค่า 30,000 บาท ต่อเดือน ระยะเวลา ระหว่าง วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2565	เป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด ("RCY") (บริษัทย่อย)	อาคารสำนักงานภายใต้กรรมสิทธิ์ของนายดำรง ณะปุระถูกใช้งานเป็นสำนักงานของ RCY ก่อนการรับโอนกิจการ ประกอบกับความพร้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ใกล้เคียงกับราคาตลาด และในเมื่อไม่ใช่แตกต่างจากที่ RCY เข้าทำกับบุคคลภายนอก โดยเทียบกับอัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการที่บนถนนพรหมประภาภายในรัศมี 1 กิโลเมตร	-	270,000.00 รายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยเป็นรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์และบริการและขนาดของรายการดังกล่าวน้อยกว่า 1 ล้านบาท* ซึ่งอยู่ในอำนาจอนุมัติจากฝ่ายจัดการ

ชื่อผู้ที่เกี่ยวข้อง/ ลักษณะการ ประกอบธุรกิจ	ลักษณะ รายการระหว่างกัน	ความสัมพันธ์	ความจำเป็น และความสมเหตุสมผล	ความเห็น คณะกรรมการ ตรวจสอบที่แตกต่าง มติคณะกรรมการ	มูลค่ารายการ ระหว่างกัน ปี 2564
บริษัท แคปปิตอล ลีคส์ อุดรธานี จำกัด เดิมชื่อ บริษัท สิทธามย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	RCY เป็นผู้บริหารจัดการ ซ่อมแซม ควบคุมงาน และจัด ซื้อจัดจ้าง การก่อสร้างเพิ่มเติม โครงการก่อสร้างอาคารเพื่อ แบ่งให้ผู้ค้ารายย่อยเช่าเช่า พาณิชย์	เป็นบุคคลตามมาตรา 258ของนายเกรียงไกร ศิริเวชการ อดีต ประธานกรรมการ*** และถือหุ้นของบริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ซึ่งถือหุ้นร่วมกับบุคคล ตามมาตรา 258 จำนวน 39,999 หุ้น หรือคิดเป็น ร้อยละ 99.99 ของจำนวน หุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมด	RCY ได้รับคำตอบแทนใน การบริหารจัดการ เป็นอัตรา ค่าบริการที่ใกล้เคียงกับราคา ตลาด และในเงื่อนไขที่ไม่ แตกต่างจากที่ RCY เข้าทำ กับบุคคลภายนอก	-	ไม่มี รายการดังกล่าวถือเป็นรายการ ที่เกี่ยวข้องกัน โดยเป็นรายการ เกี่ยวกับสินทรัพย์ และบริการ และ ขนาดของรายการ ดังกล่าวน้อยกว่า 1 ล้านบาท* ซึ่งอยู่ ในอำนาจอนุมัติจาก ฝ่ายจัดการ
นายสุกโชก ปัญจทรัพย์	เป็นคำหุ้นของบริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("TONSON") ซึ่งที่ประชุม วิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 ของบริษัทฯ มีมติอนุมัติเข้า ทำรายการซื้อหุ้นสามัญของ TONSON จำนวน 1,472,500 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 47.50 ของ จำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่าย ได้แล้วทั้งหมดของ TONSON มูลค่า 220 ล้านบาท จากบริษัท ทริลเลียนแนร์ โฮลดิ้ง จำกัด ("TRILLIONAIRE")** บุคคล ตามมาตรา 258 ของนายสุก โชก ปัญจทรัพย์ ซึ่งในขณะนั้น คือของ TRILLIONAIRE ร้อย ละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออก และจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดทั้งนี้ ภายหลังจากการเข้าทำรายการ ซื้อหุ้นสามัญของ TONSON บริษัทฯ ถือหุ้นใน TONSON จำนวน 1,472,500 หุ้น คิดเป็น ร้อยละ 47.50 ของจำนวนหุ้นที่ ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	เป็นกรรมการและ ผู้บริหารของบริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ")	ที่ประชุมคณะกรรมการของ บริษัท ครั้งที่ 7/2562 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2562 ได้พิจารณา แล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการ ดังกล่าวนั้น สมเหตุสมผลและ เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ เนื่องได้หุ้นสามัญของ TONSON มาด้วยราคาที่เหมาะสมและ บริษัทฯ จะมีกำไรจากการขาย หุ้นชุดโครงการต้นสน วัน เรสซิเดนซ์	-	220,000,000.00 (ณ วันที่ 30 เมษายน 2564 บริษัทฯ ชำระแล้วทั้งหมด 220,000,000 บาท)
นายสุกโชก ปัญจทรัพย์	AFD ได้รับความช่วยเหลือ ทางการเงินจากนายสุกโชก ปัญจทรัพย์ ในรูปแบบสัญญา กู้ยืมเงิน ไม่มีหลักประกัน เป็น จำนวนเงิน 42,956,983.79 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4 ต่อปี โดยชำระพร้อมเงินต้น ภายใน วันที่ 31 มีนาคม 2565 โดยนำ เงินไปชำระคืนต่อสัญญาใช้เงิน บริษัท รื่นฤดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("RRD") ทั้งนี้สัญญา ใช้เงินดังกล่าวเกิดขึ้นก่อนที่ A5 จะเข้าถือหุ้น AFD และได้ต่อ อายุต่อสัญญาใช้เงินเรื่อยมาจน กระทั่ง RRD ได้ทวงถามให้ชำระ เงินทั้งหมดเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2564	เป็นกรรมการ ผู้บริหาร และถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัทฯ	เนื่องจาก RRD ได้ทวงถามเพื่อ ให้ AFD ชำระคืนเงินกู้ยืมใน รูปแบบสัญญาใช้เงิน ก่อน กำหนด นายสุกโชก ปัญจทรัพย์ จึงได้ให้ความช่วยเหลือทางการเงิน ให้แก่ AFD ในอัตราดอกเบี้ย และเงื่อนไขที่ไม่แตกต่างจาก การเข้าทำรายการกับ RRD ซึ่ง เป็นบุคคลภายนอก ทั้งนี้ อัตรา ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมดังกล่าว (อัตรา ร้อยละ 4.00 ต่อปี) มีความสม เหตุสมผลเนื่องจากมีความคุ้ม ค่ากว่าอัตราดอกเบี้ยที่ AFD กู้ ยืมสถาบันการเงิน (อัตราร้อยละ 4.93 ต่อปี) อีกทั้งยังไม่ต้องมีหลัก ทรัพย์ค้ำประกันในการกู้ยืมเงิน ดังกล่าวอีกด้วย	-	มูลค่าเงินกู้ยืมดังกล่าว 42,956,983.79 บาท และดอกเบี้ยค้างจ่าย 14,122.84 บาท รายการดังกล่าว ถือเป็นรายการที่ เกี่ยวข้องกัน โดยเป็น รับความช่วยเหลือ ทางการเงิน และ ขนาดของรายการ ดังกล่าวน้อยกว่า 1 ล้านบาท* ซึ่งอยู่ใน อำนาจอนุมัติจาก ฝ่ายจัดการ

หมายเหตุ: * การวัดขนาดรายการเมื่อเปรียบเทียบกับค่าที่มากกว่าระหว่าง 1 ล้านบาท และ อัตราร้อยละ 0.03 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA) ที่ 234,876.67 ล้านบาท
จึงเลือก 1 ล้านบาท เป็นค่าชี้วัดมูลค่าขนาดรายการ

** ณ วันที่ 5 พฤศจิกายน 2563 บริษัท ทริลเลียนแนร์ โฮลดิ้ง จำกัด โอนสิทธิเรียกร้องทั้งหมดที่เหลือ จำนวน 48,250,000 บาท ให้แก่นายสุกโชก ปัญจทรัพย์ (วันที่ 30 เมษายน 2564 บริษัทฯ ชำระเสร็จสิ้น)

*** นายเกรียงไกร ศิริเวชการ ได้ยื่นหนังสือลาออกจากตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท โดยการลาออกมีผลตั้งแต่วันที่ 10 มีนาคม 2565 เป็นต้นไป

มาตรการและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกัน

กรณีที่มีรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทฯ กำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการ และความเหมาะสมทางด้านราคาของรายการนั้น ๆ โดยพิจารณาเมื่อไรต่าง ๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติในอุตสาหกรรม และมีการเปรียบเทียบกับราคาของบุคคลภายนอกหรือราคาตลาด หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้เชี่ยวชาญดังกล่าวจะถูกนำไปประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี โดยกรรมการผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการดังกล่าว อีกทั้ง จะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ

(2) นโยบายและแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

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

นอกจากนี้บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะปฏิบัติตามสัญญาที่ตกลงร่วมกันอย่างเคร่งครัด พร้อมทั้งกำหนดราคาและเงื่อนไขรายการอย่างชัดเจนและเป็นธรรม และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์

ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอื่น ๆ บริษัทฯ จะปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่มีผลใช้บังคับอย่างเคร่งครัด

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

ทั้งนี้บริษัทฯ อาจมีการทำรายการระหว่างกันกับผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ได้แก่

- การซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อนำมาพัฒนาต่อ
- การเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เป็นที่ตั้งสำนักงาน
- การรับความช่วยเหลือทางการเงิน

ซึ่งนโยบายการทำรายการระหว่างกันใด ๆ ที่จะเกิดขึ้นต่อไป จะกระทำเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก (arm's length basis)

ส่วนที่ 3

งบการเงิน



บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน)

รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 และข้อ 14 กลุ่มบริษัทมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอพัฒนา คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 จำนวน 473.96 ล้านบาท และจำนวน 182.04 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน ได้ถูกแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าการประมาณการมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ ของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอพัฒนา ต้องอาศัยดุลยพินิจของฝ่ายบริหารในการประมาณการค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการที่เปิดขายมานานแล้ว โครงการที่ยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างและที่ดินรอการพัฒนา ซึ่งขึ้นอยู่กับภาวะวิเคราะห์ในรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะของโครงการ การแข่งขันทางการตลาดและสภาพเศรษฐกิจ ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนา

วิธีการตรวจสอบที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

- ทำความเข้าใจและประเมินข้อสมมติที่สำคัญและวิธีการที่ใช้ในการประมาณการมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของโครงการที่มีข้อบ่งชี้ว่ามีการหมุนเวียนที่ช้ากว่าปกติ และโครงการที่มีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าสุทธิที่จะได้รับของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาจต่ำกว่าราคาทุน ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท หรือผู้ประเมินราคาอิสระ
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับแผนการขายและนโยบายการตั้งราคาขายของฝ่ายบริหาร และนโยบายส่งเสริมการขายที่จะผลักดันการขายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ฝ่ายบริหาร
- วิเคราะห์เปรียบเทียบกำไรขั้นต้นของโครงการที่มียอดขายในระหว่างปี เพื่อระบุถึงโครงการที่มีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าสุทธิที่จะได้รับของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อาจต่ำกว่าราคาทุน
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลระยะเวลาการพัฒนาและระยะเวลาการขายและการเคลื่อนไหวของโครงการเพื่อระบุถึงโครงการที่มีข้อบ่งชี้ว่ามีการหมุนเวียนที่ช้ากว่าปกติ
- วิเคราะห์เปรียบเทียบจำนวนเงินสุทธิที่กิจการได้รับจากการขายสินค้าภายหลังวันที่ในงบการเงินกับราคาทุนของโครงการการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการรวมถึงการส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง
- ตรวจสอบราคาขายจริงในอดีตของโครงการดังกล่าวแล้วนำมาเปรียบเทียบกับราคาขายในปัจจุบัน

เรื่องอื่น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อนุมัติให้บริษัทพ้นเหตุอาชญากรรมและให้หลักทรัพย์ของบริษัท ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) ตั้งแต่วันที่ 7 มีนาคม พ.ศ. 2565 เป็นต้นไป

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่น ประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทและหากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอย่างเหมาะสม

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควร ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่า จะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วยความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีความสำคัญเมื่อพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้ ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชีข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้องหรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอ เกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัท เพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแล และการปฏิบัติตามตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ไดวางแผนที่ไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

(นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์)

(นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5599

วันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565

บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

		(หน่วย:บาท)			
สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2564	2563	2564	2563
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	114,962,624	193,005,280	6,609,824	250,215
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7	16,605,431	17,554,379	5,079,101	22,017,077
เงินปันผลค้างรับ	5	-	-	23,200,000	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	-	104,225,682
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	8	1,246,895	8,295,164	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9	473,957,977	1,237,249,289	9,254,921	-
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	10	68,408,406	-	68,408,406	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		675,181,333	1,456,104,112	112,552,252	126,492,974
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	11	29,390,696	1,664,437	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	12	211,341,363	216,944,855	220,000,000	220,000,000
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	308,821,982	308,821,982
ที่ดินรอการพัฒนา	14	182,038,074	182,038,074	-	-
อาคารและอุปกรณ์	15	3,964,988	5,040,187	20,572	52,518
สินทรัพย์สิทธิการใช้	16.1	2,609,123	4,137,283	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	17	126,012	1,916,077	21,049	1,691,944
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอตัดบัญชี	18	3,425,481	1,587,324	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		359,785	371,295	-	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		433,255,522	413,699,532	528,863,603	530,566,444
รวมสินทรัพย์		1,108,436,855	1,869,803,644	641,415,855	657,059,418

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย:บาท)

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2564	2563	2564	2563
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	19	68,336,991	83,549,254	3,502,082	702,564
เจ้าหนี้ค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า	5, 12	-	48,250,000	-	48,250,000
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระในปี	20	-	563,886,592	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการอื่น					
ที่ถึงกำหนดชำระในปี	21	-	446,363	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระในปี	16.2	1,419,865	1,391,213	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	40,000,000	2,000,000	-
เงินรับล่วงหน้าจากการขายที่ดิน		-	165,000,000	-	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		30,494,354	67,455,003	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		26,627,392	2,459,826	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		126,878,602	972,438,251	5,502,082	48,952,564
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	20	151,692,270	151,895,512	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการอื่น	21	-	48,021,810	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	12,500,000	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	16.2	1,326,081	2,584,034	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน					
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	22	1,289,585	1,973,510	7,833	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	18	249,379	1,659,033	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		154,557,315	206,133,899	12,507,833	-
รวมหนี้สิน		281,435,917	1,178,572,150	18,009,915	48,952,564

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

				(หน่วย:บาท)	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2564	2563	2564	2563
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	23				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,323,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท		661,500,000	661,500,000	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	18,821,992	3,414,546	18,821,992
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์		9,166,765	9,166,765	-	-
ส่วนต่างจากการเปลี่ยนสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย		(2,568,517)	(2,568,517)	-	-
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ		231,446,218	216,038,772	-	-
รวมหุ้นทุนของกิจการ		846,151,320	846,151,320	608,106,854	623,514,300
กำไร(ขาดทุน) สะสม					
จัดสรร - สำรองตามกฎหมาย	24	2,265,000	-	765,000	-
ยังไม่ได้จัดสรร		(38,781,956)	(168,083,340)	14,534,086	(15,407,446)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		809,634,364	678,067,980	623,405,940	608,106,854
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		17,366,574	13,163,514	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		827,000,938	691,231,494	623,405,940	608,106,854
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		1,108,436,855	1,869,803,644	641,415,855	657,059,418

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย:บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2564	2563	2564	2563
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	25	733,351,364	810,419,914	-	-
รายได้อื่น					
กำไรจากการขายที่ดิน	9	105,246,429	-	-	-
รายได้จากการยกเลิกสัญญา		11,056,820	-	-	-
รายได้จากการถูกเวนคืนที่ดิน		-	11,007,659	-	-
รายได้เงินปันผล		-	-	23,200,000	-
อื่นๆ		6,221,386	5,453,025	17,980	187,250
รวมรายได้		855,875,999	826,880,598	23,217,980	187,250
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		547,308,820	609,410,664	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		63,417,081	61,502,734	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		51,624,889	58,776,237	9,708,121	7,694,900
รวมค่าใช้จ่าย		662,350,790	729,689,635	9,708,121	7,694,900
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		193,525,209	97,190,963	13,509,859	(7,507,650)
รายได้ทางการเงิน		60,485	917,433	1,801,556	11,147,603
ต้นทุนทางการเงิน		(14,168,751)	(21,517,197)	(12,329)	-
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	12	(5,603,492)	(3,055,145)	-	-
กำไร(ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		173,813,451	73,536,054	15,299,086	3,639,953
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	18	(38,147,718)	(14,345,265)	-	-
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี		135,665,733	59,190,789	15,299,086	3,639,953
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุน					
ในภายหลัง:					
ผลกำไร(ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์					
พนักงานที่กำหนดไว้	22	1,129,638	-	-	-
ภาษีเงินได้	18	(225,927)	-	-	-
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		903,711	-	-	-
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		136,569,444	59,190,789	15,299,086	3,639,953

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

		(หน่วย:บาท)			
หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2564	2563	2564	2563	
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	130,692,766	57,239,210	15,299,086	3,639,953	
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	4,972,967	1,951,579	-	-	
	135,665,733	59,190,789	15,299,086	3,639,953	
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	131,566,384	57,239,210	15,299,086	3,639,953	
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	5,003,060	1,951,579	-	-	
	136,569,444	59,190,789	15,299,086	3,639,953	
กำไร(ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	27	0.108	0.049	0.013	0.003

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท โฟว กรู๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม										(หน่วยบาท)
	ส่วนต่างจากการเปลี่ยนแปลงส่วน			ส่วนปรับปรุง			รวม		ส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น	
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน(ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ	เงินลงทุน ในบริษัทย่อย	ส่วนทุนจาก การขายโดย ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	ทุนจากการ ซื้อธุรกิจ แบบย้อนกลับ	กำไร(ขาดทุน) สะสม		ส่วนของผู้ถือหุ้นของ บริษัทใหญ่			
						จัดสรร	สำรองตามกฎหมาย				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,123,000,000	(169,071,845)	(2,568,517)	9,166,765	(200,759,699)	-	(225,322,550)	534,444,154	11,211,935	545,656,089	
	-	-	-	-	-	-	-	57,239,210	1,951,579	59,190,789	
	43,192,308	43,192,308	-	-	-	-	-	-	-	-	
	(561,500,000)	144,701,529	-	-	416,798,471	-	-	86,384,616	-	59,190,789	
23	604,692,308	18,821,992	(2,568,517)	9,166,765	216,038,772	-	(168,083,340)	678,067,980	13,163,514	691,231,494	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	604,692,308	18,821,992	(2,568,517)	9,166,765	216,038,772	-	(168,083,340)	678,067,980	13,163,514	691,231,494	
	-	-	-	-	-	-	-	130,692,766	4,972,967	135,665,733	
	-	-	-	-	-	-	-	873,618	30,093	903,711	
	-	-	-	-	-	-	-	131,566,384	5,003,060	136,569,444	
24	-	-	-	-	-	-	-	-	(800,000)	(800,000)	
24	-	-	-	-	-	-	765,000	(765,000)	-	-	
23	-	(15,407,446)	-	-	15,407,446	-	1,500,000	(1,500,000)	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	604,692,308	3,414,546	(2,568,517)	9,166,765	231,446,218	-	2,265,000	(38,781,956)	809,634,364	827,000,938	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย:บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
หมายเหตุ	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน(ต่ำ) กว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	กำไร(ขาดทุน) สะสม		รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น	
			จัดสรร สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,123,000,000	(169,071,845)	-	(435,845,870)	518,082,285	
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี	-	-	-	3,639,953	3,639,953	
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	3,639,953	3,639,953	
ลดทุน	23	(561,500,000)	187,893,837	-	373,606,163	-
หุ้นสามัญเพิ่มทุน	23	43,192,308	43,192,308	-	-	86,384,616
โอนส่วนเกินทุนล้างขาดทุนสะสม	23	-	(43,192,308)	-	43,192,308	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	604,692,308	18,821,992	-	(15,407,446)	608,106,854	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	604,692,308	18,821,992	-	(15,407,446)	608,106,854	
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี	-	-	-	15,299,086	15,299,086	
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	15,299,086	15,299,086	
โอนส่วนเกินทุนล้างขาดทุนสะสม	23	-	(15,407,446)	-	15,407,446	-
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย	24	-	-	765,000	(765,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	604,692,308	3,414,546	765,000	14,534,086	623,405,940	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี	135,665,733	59,190,789	15,299,086	3,639,953
รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)เป็นเงินสดสุทธิ				
ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	4,042,318	4,741,973	505,114	678,464
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายและขายอุปกรณ์	306,411	29,966	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1,197,727	-	1,197,727	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ ถูกหัก ณ ที่จ่าย	3,040,072	861,542	582	21,710
ประมาณการหนี้สินค่าซ่อมแซมและเงินสมทบกองทุนนิติฯ	3,341,239	4,273,098	-	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	628,488	639,974	7,833	-
ต้นทุนการได้มาซึ่งสัญญาที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย	8,667,845	12,365,200	-	-
ส่วนแบ่ง(กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	5,603,492	3,055,145	-	-
รายได้เงินปันผล	-	-	(23,200,000)	-
รายได้ทางการเงิน	(60,485)	(917,433)	(1,801,556)	(11,147,603)
ต้นทุนทางการเงิน	14,168,751	21,517,197	12,329	-
ค่าใช้จ่าย(รายได้) ภาษีเงินได้	38,147,718	14,345,265	-	-
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	214,749,309	120,102,716	(7,978,885)	(6,807,476)
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง(เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(128,330)	10,991,119	(2,089,561)	104,142
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	(68,408,406)	-	(68,408,406)	-
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้มาซึ่งสัญญา	(1,619,576)	(5,744,165)	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	767,663,993	244,211,681	(9,177,866)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	11,510	64,521	-	-
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(17,440,594)	(24,453,702)	2,710,134	(1,713,360)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(36,960,649)	(86,249,069)	-	-
เงินรับล่วงหน้าจากการขายที่ดิน	(165,000,000)	165,000,000	-	-
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(182,775)	-	-	-
เงินสดรับ(จ่าย) จากการดำเนินงาน	692,684,482	423,923,101	(84,944,584)	(8,416,694)
รับรายได้ทางการเงิน	60,485	917,433	20,979,953	4,542
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(20,199,797)	(44,676,939)	-	-
รับคืนภาษีเงินได้	58,357	-	58,357	-
จ่ายภาษีเงินได้	(19,075,042)	(13,595,218)	(209,799)	(45)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	653,528,485	366,568,377	(64,116,073)	(8,412,197)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันเพิ่มขึ้น	(27,726,259)	(747,008)	-	-
รับคืนเงินให้ผู้ซื้อและผู้ขายและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	32,936,800	104,225,682	93,850,000
จ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	(48,250,000)	(171,750,000)	(48,250,000)	(171,750,000)
จ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์	(928,993)	(2,175,908)	-	(9,750)
จ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(100,109)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(76,905,252)	(141,836,225)	55,975,682	(77,909,750)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารเพิ่มขึ้น(ลดลง)	-	(8,092,957)	-	-
รับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	2,000,000	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(40,000,000)	-	-	-
รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	50,000,000	-	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	(48,468,173)	(1,531,827)	-	-
รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	8,377,600	340,445,915	-	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวแก่สถาบันการเงิน	(573,121,976)	(517,094,924)	-	-
รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	12,500,000	-
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(1,453,340)	(1,546,539)	-	-
หุ้นสามัญเพิ่มทุน	-	86,384,616	-	86,384,616
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(654,665,889)	(51,435,716)	14,500,000	86,384,616
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(78,042,656)	173,296,436	6,359,609	62,669
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	193,005,280	19,708,844	250,215	187,546
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	114,962,624	193,005,280	6,609,824	250,215
ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบงบกระแสเงินสด				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ชำระคืนเงินกู้ยืม โดยการทำสัญญาใหม่	42,956,984	-	-	-
โอนที่ดินรอการพัฒนาไปสนับสนุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	1,716,951	-	1,716,951
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวโดยการทำสัญญาใหม่	-	347,079,469	-	-
เจ้าหน้าที่ค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	48,250,000	-	48,250,000
เงินปันผลค้างจ่าย	800,000	-	-	-
เงินปันผลค้างรับ	-	-	23,200,000	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

 หมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) จัดตั้งขึ้นและมีที่อยู่ตามที่ได้อาศัยอยู่เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 19 ยูนิต 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเข้าเป็นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2546 โดยหลักทรัพย์ทำการซื้อขายในส่วนช่องตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้แก่ นายสุกโชก ปัญจทรัพย์ ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 44.39 และนายเกรียงไกร ศิริวัฒนชันการ ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 25.22

กลุ่มบริษัท ดำเนินธุรกิจหลัก คือ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายประเภทบ้านพร้อมที่ดิน และอาคารชุด

1.2 การดำเนินงานที่สำคัญ

ในปี 2557 บริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมด และการที่บริษัทฯ ได้เข้าซื้อเงินลงทุนหุ้นสามัญของบริษัทอื่น โดยที่บริษัทฯ ยังไม่ได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ มีผลทำให้บริษัทฯ มีสินทรัพย์เกือบทั้งหมดในรูปเงินสดหรือหลักทรัพย์ระยะสั้น (Cash Company)

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

ในปี 2561 ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้แจ้งว่าบริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไข Cash Company เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และต่อมาเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562 ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้รับหลักทรัพย์ที่บริษัทฯ ออกให้กับบริษัทอื่นทั้งหมดและเริ่มเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2562 แต่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ยังคงสั่งห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จนกว่าบริษัทจะดำเนินการแก้ไขให้พ้นเหตุเพิกถอนตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2563 บริษัทฯ ได้ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อกลับมาซื้อขาย ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้รับคำขอแล้ว เมื่อวันที่ 2 เมษายน 2563

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อนุมัติให้บริษัทฯ พ้นเหตุอาจถูกเพิกถอนและให้หลักทรัพย์ของบริษัทฯ ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) ตั้งแต่วันที่ 7 มีนาคม 2565 เป็นต้นไป

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

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 โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้จัดตั้งบริษัท แอสเซท โฟว โฮลดิ้ง จำกัด เพื่อทำปรับโครงสร้างในกลุ่มบริษัท ต่อมาปลายปี 2561 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บริษัท แอสเซท โฟว โฮลดิ้ง จำกัด เพื่อเป็นค่าตอบแทนในการรับโอนกิจการทั้งหมดของ บริษัท แอสเซท โฟว โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งการทำรายการดังกล่าวถือเป็นการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ (Reverse Acquisitions) โดยมี บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมาย (ผู้ถูกซื้อทางบัญชี) และมีบริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยตามกฎหมาย (ผู้ซื้อทางบัญชี)

ก) รายละเอียดของบริษัทย่อยตามกฎหมายที่รวมอยู่ในงบการเงินรวม ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) แสดงดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่จัดตั้ง	สัดส่วน การถือหุ้น	
			2564	2563
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	96.67	96.67
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด ⁽¹⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	96.66	96.66

(1) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

 งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

- ก) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อย มาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อมในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ข) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อย มาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อมในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ค) งบการเงินรวมเป็นการรวมรายการบัญชีของกลุ่มบริษัทโดยได้ตัดรายการค้าและยอดคงเหลือระหว่างกัน ตลอดจนกำไรขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นออกจากงบการเงินนี้แล้ว นโยบายการบัญชีสำหรับบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงเพื่อใช้นโยบายการบัญชีเช่นเดียวกันกับบริษัทใหญ่ในการจัดทำงบการเงินรวม ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมได้แสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงฐานะการเงินรวม และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม
- จ) เกณฑ์ในการรับรู้รายการในงบการเงินรวม มีดังนี้
 - สินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยตามกฎหมายก่อนการรวมธุรกิจรับรู้และวัดมูลค่าด้วยมูลค่าตามบัญชี ณ วันก่อนการรวมธุรกิจ
 - สินทรัพย์และหนี้สินของผู้ถูกซื้อทางบัญชี รับรู้และวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม
 - กำไร(ขาดทุน) สะสมและยอดคงเหลือของส่วนทุนอื่นของบริษัทย่อยทางกฎหมาย รับรู้และวัดมูลค่าด้วยมูลค่าตามบัญชี ณ วันก่อนการรวมธุรกิจ
 - มูลค่าตราสารทุนที่ออกและรับรู้รวมตราสารทุนของบริษัทย่อยทางกฎหมายที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจเข้ากับมูลค่าต้นทุนการรวมธุรกิจ
 - โครงสร้างของส่วนทุนในงบการเงินรวม แสดงตามจำนวนหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงหุ้นสามัญที่ออกโดยบริษัทฯ ในการรวมธุรกิจ
 - กำไรสะสมและส่วนของผู้ถือหุ้น ของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจการควบคุมในบริษัทย่อยทางกฎหมาย รับรู้และวัดมูลค่าด้วยมูลค่าตามบัญชีตามสัดส่วน

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

 งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อ งบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับมีการให้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติหรือข้อยกเว้นชั่วคราวกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อ งบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชี

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

รายได้อื่นและค่าใช้จ่าย

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญาขาย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย ยกเว้น ค่าขายหน้าที่ยที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งสัญญา รับรู้เป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายในการขายอย่างเป็นระบบสอดคล้องกับการรับรู้รายได้

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการถ้อยคำของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

4.4 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คือ โครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณ (สุทธจากจำนวนที่เรียกเก็บ) แล้วแต่ราคาใดต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับคือราคาขายโดยประมาณหักด้วยต้นทุนที่เกิดขึ้นในการขาย

ต้นทุนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มาค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนารวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

4.5 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงมูลค่าตามราคาทุนสุทธจากสำรองเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมดิน ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ และต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นในระหว่างการพัฒนาในอดีต

บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน หักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.7 อาคารและอุปกรณ์

อาคารและอุปกรณ์ แสดงตามราคาทุน หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น รวมถึงต้นทุนที่ประมาณในเบื้องต้นสำหรับการรื้อ การขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ซึ่งเป็นการระบุพันของกิจการเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังนี้

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

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนซึ่งคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตจากการใช้สินทรัพย์อย่างต่อเนื่อง หรือจำนวนที่จะได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ หักด้วยต้นทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์นั้นแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ราคาตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

เมื่อมีการขายหรือเลิกใช้งานสินทรัพย์ กลุ่มบริษัทจะบันทึกตัดราคาทุนและค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี และรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์เหล่านั้นในกำไรขาดทุน

4.8 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งสูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้รวมถึงประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภทแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

อาคาร	3-4 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งสูงใจตามสัญญาเช่า จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัท จะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัท จะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนัยของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลปรับด้วยค่าความเสี่ยงที่เหมาะสมตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกจัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

ค) สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

กรณีสัญญาเช่าเงินกู้

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าเงินกู้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าเงินกู้เป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่จะได้รับตามสัญญาเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกัน หลังจากนั้นจะรับรู้รายได้จากการเงินตลอดอายุสัญญาเช่าในรูปแบบที่สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า

กรณีสัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่รับรู้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการทำหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรกสินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการทำหรือขาดทุน

ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3-10 ปี
อื่น	2 ปี

4.10 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจะพิจารณาประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อาจจะไม่ได้รับคืนหรือเมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์เกินกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน (ราคาขายสุทธิหรือมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์นั้นแล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า) โดยที่การประเมินจะพิจารณาสินทรัพย์แต่ละรายการหรือพิจารณาจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

ในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์เกินกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัทได้รับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในทำหรือขาดทุน กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในปีก่อนๆ โดยบันทึกเป็นรายได้อื่นเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่ารายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์หมดไปหรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

4.11 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิต สินทรัพย์หรือพัฒนาโครงการที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์นั้นกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นหรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าวประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้นั้นไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราดอกเบี้ยขึ้นเป็นทุน อัตราดอกเบี้ยขึ้นเป็นทุนคืออัตราเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่รวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

4.12 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนช่วงแน่ของภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้ต้องเกิดการไหลออกของทรัพยากรเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือ รายจ่ายที่จะได้รับคืนบันทึกเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากก็ต่อเมื่อการได้รับคืนคาดว่าจะได้รับอย่างแน่นอนเมื่อได้จ่ายชำระประมาณการหนี้สินไปแล้ว

4.13 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลัวยออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลัวยออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลัวยออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลัวยออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ ได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลัวยออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้ค่าใช้จ่ายของผลประโยชน์พนักงานในกำไรขาดทุน

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

4.14 รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

กลุ่มบริษัทแปลงค่ารายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เกิดขึ้นให้เป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการและแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินให้เป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น กำไรและขาดทุนที่เกิดจากรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศและที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินดังกล่าวได้บันทึกกันที่ในกำไรขาดทุน

4.15 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่กำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับการรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.16 ข้อมูลการจำแนกตามส่วนงาน

การนำเสนอข้อมูลส่วนงานอ้างอิงจากข้อมูลภายในที่ได้รายงานต่อผู้บริหารที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดในด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและเพื่อจัดสรรทรัพยากรให้ส่วนงานดังกล่าว

4.17 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

 งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทฯ รับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัท ถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเมื่อใช้ตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายรวมถึง ตราสารอนุพันธ์ เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค่าเงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งกลุ่มบริษัท ไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนของกลุ่มบริษัท จดทะเบียนถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.18 การวัดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มบริษัทหลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินและไม่ใช้ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงผู้ประเมินมูลค่าซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางด้านการเงิน

ผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา ผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่ารวมถึงการจัดระดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

เมื่อวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

หากข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นที่แตกต่างกันของมูลค่ายุติธรรมในภาพรวม การวัดมูลค่ายุติธรรมในภาพรวมจะถูกจัดประเภทในระดับเดียวกันกับลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมในภาพรวม

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่การโอนเกิดขึ้น

4.19 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัทไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อย และ กิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง บริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือ พนักงานของบริษัท ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัทแต่ละรายการ จะคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

4.20 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา

กลุ่มบริษัทพิจารณาการปรับลดที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวลดลง ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญและการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

การประมาณต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วยต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลา และบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัท มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัท ไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ผลประโยชน์หลักออกจากรายงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลักออกจากรายงานของพนักงาน ประเมินขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาระ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

5. รายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์และนโยบายในการกำหนดราคาระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อย และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

รายชื่อบุคคล หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ประเทศที่จัดตั้ง /สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อยทางตรง บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 96.67 (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางกฎหมายแต่เป็นบริษัทใหญ่ ทางบัญชีในงบการเงินรวม)
บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด	ไทย	บริษัทย่อยทางอ้อม (บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 99.99)
บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	การร่วมค้า บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 47.50
บริษัท ทริลเลียนแนร์ โฮลดิ้ง จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน (ถึงวันที่ 5 พฤศจิกายน 2563)
บริษัท รื่นฤดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นญาติสนิทกรรมการ
บริษัท แคปสโตน แอสเซท จำกัด	ไทย	กรรมการร่วมกันในการร่วมค้า
ผู้บริหารสำคัญ		บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบ การวางแผนสั่งการและควบคุมกิจกรรมต่างๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)

บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

รายการระหว่างกลุ่มบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังนี้

	(หน่วย:บาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2564	2563	2564	2563	
รายการกับบริษัทย่อย					
รายได้ทางการเงิน	-	-	1,800,764	11,143,060	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8
รายได้เงินปันผล	-	-	23,200,000	-	ตามอัตราที่ประกาศจ่าย
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	12,329	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	-	900,000	-	ตามที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา
รายการกับการร่วมค้า					
รายได้ค่าบริการจัดการ	1,020,000	1,020,000	-	-	ตามที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา
รายการกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
รายได้ทางการเงิน	-	863,916	-	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8
ค่าเสื่อมราคาสหิทธิการใช้	327,126	331,302	-	-	ตามที่ตกลงร่วมกัน
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	751,856	1,323,711	90,000	170,000	ตามที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนทางการเงิน	1,660,381	1,846,918	-	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4 และ 5
ซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	220,000,000	-	220,000,000	ตามที่ตกลงร่วม โดยอ้างอิงจาก ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคา อิสระ ปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารที่สำคัญ

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	7,430,157	7,636,542	1,303,933	-
ผลประโยชน์ระยะยาว	227,309	398,603	-	-
ค่าตอบแทนกรรมการ	1,434,000	1,370,000	1,314,000	1,280,000
รวม	9,091,466	9,405,145	2,617,933	1,280,000

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ยอดคงเหลือของรายการระหว่างกลุ่มบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังนี้

			(หน่วย:บาท)	
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	-	19,178,397
ลูกหนี้อื่น				
บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	90,950	181,900	-	-
	<u>90,950</u>	<u>181,900</u>	<u>-</u>	<u>19,178,397</u>
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	707,055	-
เงินปันผลค้างรับ				
บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	23,200,000	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	-	104,225,682
สินทรัพย์สิทธิการใช้				
กรรมการบริษัทย่อย	332,862	659,988	-	-
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	89,384	-
บริษัท รื่นฤดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	1,798,907	-	-
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	1,640,382	8,641
บริษัท แอปสโตน แอสเซท จำกัด	-	110,309	-	-
	<u>-</u>	<u>1,909,216</u>	<u>1,729,766</u>	<u>8,641</u>
เจ้าหนี้ค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า				
กรรมการบริษัท	-	48,250,000	-	48,250,000
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า				
กรรมการบริษัท	86,000	86,000	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
กรรมการบริษัทย่อย	349,220	679,300	-	-

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	2,000,000	-
บริษัท รื่นฤดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	40,000,000	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว				
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	12,500,000	-

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 รายการเคลื่อนไหวเงินให้กู้ยืม มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	เพิ่ม	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	104,225,682	-	(104,225,682)	-
รวม	<u>104,225,682</u>	<u>-</u>	<u>(104,225,682)</u>	<u>-</u>

ในระหว่างปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืม มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	เพิ่ม	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
บริษัท รื่นฤดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	40,000,000	-	(40,000,000)	-
กรรมการบริษัท	-	42,956,984	(42,956,984)	-
รวม	<u>40,000,000</u>	<u>42,956,984</u>	<u>(82,956,984)</u>	<u>-</u>

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
	1 มกราคม 2564	เพิ่ม	ลดลง	31 ธันวาคม 2564
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	2,000,000	-	2,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาว				
บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	12,500,000	-	12,500,000
รวม	-	14,500,000	-	14,500,000

22

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อย

บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย คือ บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยเงินให้กู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 8 ต่อปี กำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม ทั้งนี้ ในไตรมาส 2 ปี 2564 บริษัทฯได้รับชำระคืนเงินต้นครบถ้วนแล้ว

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่ กรรมการบริษัทย่อย โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 8 ต่อปี กำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม และครบกำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุกสิ้นปี หากผู้กู้ไม่ชำระดอกเบี้ย ณ สิ้นปี ดอกเบี้ยที่ค้างชำระจะถูกนำมารวมเป็นเงินต้นและคำนวณดอกเบี้ยในปีถัดไป ในระหว่างปี 2563 บริษัทย่อยได้รับชำระคืนเงินให้กู้และดอกเบี้ยครบถ้วนแล้ว

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ

บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินเพื่อเป็นเงินหมุนเวียน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน กำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม

กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีเงินกู้ยืมจากบริษัท รื่นฤดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงิน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4 ต่อปี โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ครบกำหนดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ทั้งนี้ ในไตรมาส 3 ปี 2564 บริษัทย่อยได้ชำระคืนเงินต้นครบถ้วนแล้ว

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้กู้ยืมเงินจากกรรมการบริษัท โดยทำสัญญากู้ยืมเงิน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4 ต่อปี ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ครบกำหนดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยภายในวันที่ 31 มีนาคม 2565 เงินกู้ยืมดังกล่าวกู้มาเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นของกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ในไตรมาส 4 ปี 2564 บริษัทย่อยได้ชำระคืนเงินต้นครบถ้วนแล้ว

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ

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

การค้ำประกัน

บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อทั้งหมดที่มีอยู่กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งให้กับบริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด

บริษัทฯ ได้ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อตามสัดส่วนการถือหุ้น กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งให้กับ บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินสด	230,000	274,600	40,000	15,025
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	104,343,649	185,880,234	72,982	29,000
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	10,388,975	6,850,446	6,496,842	206,190
รวม	114,962,624	193,005,280	6,609,824	250,215

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 5)	90,950	181,900	-	19,178,397
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	2,683,959	2,502,185	754,170	59,973
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาและค่าวัสดุ	2,488,888	3,561,406	1,095,364	-
ลูกหนี้กรมสรรพากร	3,028,646	2,715,189	2,715,189	2,715,189
ภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า	5,465,813	6,943,091	210,042	59,182
อื่นๆ	2,847,175	1,650,608	304,336	4,336
รวม	16,605,431	17,554,379	5,079,101	22,017,077

8. ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

รายการเคลื่อนไหวของต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่เกิดขึ้นในระหว่างปี มีดังนี้

	(หน่วย:บาท)	
	งบการเงินรวม	
	2564	2563
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	8,295,164	14,916,199
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	1,619,576	5,744,165
รับรู้เป็นต้นทุนการจัดจำหน่ายในระหว่างปี	(8,667,845)	(12,365,200)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,246,895	8,295,164

บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

9. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
โครงการระหว่างการพัฒนา				
ที่ดิน	167,442,512	675,062,806	-	-
งานระหว่างก่อสร้าง	206,747,723	399,203,647	6,892,346	-
ค่าใช้จ่ายอื่นในโครงการ	13,971,160	12,746,496	2,285,520	-
ต้นทุนทางการเงิน	28,735,123	66,256,604	77,055	-
	416,896,518	1,153,269,553	9,254,921	-
โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ				
ห้องชุดพักอาศัย	57,061,459	83,979,736	-	-
	57,061,459	83,979,736	-	-
รวม	473,957,977	1,237,249,289	9,254,921	-

กลุ่มบริษัทและบริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง ในระหว่างปี 2564 จำนวน 4.37 ล้านบาท และ 0.10 ล้านบาท ตามลำดับ (ปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ จำนวน 25.81 ล้านบาท)

ในปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ ได้โอนที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 1.72 ล้านบาท มาเป็นต้นทุนโครงการระหว่างการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินและห้องชุดพักอาศัย จำนวน 351.73 ล้านบาท และจำนวน 1,237.25 ล้านบาท ตามลำดับ ไปจดจำนองจำนองกับธนาคารพาณิชย์และเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น ตามหมายเหตุข้อ 20, 21 และ 30.4

เมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2563 บริษัท แอสเซท โฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้ทำสัญญาจะขายที่ดินของโครงการระหว่างการพัฒนาของบริษัทฯ กับบุคคลธรรมดา มีมูลค่าตามสัญญาจะซื้อขายจำนวน 550 ล้านบาท และ บริษัทฯ ได้รับเงินล่วงหน้า ณ วันที่ทำสัญญา จำนวน 165 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2564 ได้ทำโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้กับผู้ซื้อ และรับรู้รายการขายที่ดินดังกล่าวจำนวน 550 ล้านบาท กับต้นทุนของที่ดินและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายที่ดิน จำนวน 444.75 ล้านบาท สุทธิจำนวน 105.25 ล้านบาท แสดงรายการเป็นกำไรจากการขายที่ดินในรายได้อื่น

10. เงินมัดจำการซื้อที่ดิน

ในเดือนพฤษภาคม 2564 บริษัทฯ ได้จ่ายชำระเงินมัดจำการซื้อที่ดินจำนวน 68.41 ล้านบาท ให้แก่บุคคลและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน เพื่อซื้อที่ดินจำนวน 4 แปลง สำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อขายที่ดิน บริษัทฯ จะต้องชำระค่าซื้อที่ดินส่วนที่เหลือจำนวน 615.67 ล้านบาท ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ซึ่งกำหนดไว้ไม่เกินวันที่ 5 พฤษภาคม 2565

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

11. เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทย่อยได้นำเงินฝากธนาคารแห่งหนึ่ง วางเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร ตามหมายเหตุข้อ 30.4

12. เงินลงทุนในการร่วมค้า

(หน่วย :บาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินรวม							
		ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย	
		2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
		(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท ดันสน พัฒนา	ดีเวลลอปเม้นท์จำกัด อสังหาริมทรัพย์	310	310	47.50	47.50	220,000,000	220,000,000	211,341,363	216,944,855
รวม						<u>220,000,000</u>	<u>220,000,000</u>	<u>211,341,363</u>	<u>216,944,855</u>

(หน่วย :บาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน	
		2564	2563	2564	2563	2564	2563
		(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)		
บริษัท ดันสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	310	310	47.50	47.50	220,000,000	220,000,000
รวม				<u>47.50</u>	<u>47.50</u>	<u>220,000,000</u>	<u>220,000,000</u>

เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2563 มีมติให้บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญบริษัท ดันสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("TONSON") จากบริษัท ทริสเลียนแนร์ โฮลดิ้ง จำกัด จำนวน 1,472,500 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 47.50 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วของ TONSON ในราคา 220 ล้านบาท เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2563 บริษัทฯ ได้ดำเนินการเข้าซื้อหุ้นสามัญเรียบร้อยแล้ว โดยบริษัทฯ ได้ชำระค่าหุ้นสามัญส่วนแรกจำนวน 160 ล้านบาท และทยอยชำระต่อมาเมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2563 บริษัท ทริสเลียนแนร์ โฮลดิ้ง จำกัด ได้ทำหนังสือโอนสิทธิเรียกร้องในหุ้นค่าหุ้นทั้งหมดจำนวน 48.25 ล้านบาท ให้กับกรรมการบริษัท ซึ่งยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 48.25 ล้านบาท เท่ากับจำนวนเงินที่รับโอนสิทธิ ในปี 2564 บริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นทั้งหมดแล้ว

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ส่วนแบ่งขาดทุนและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมและรับรู้เงินปันผลจากการร่วมค้าดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการ ดังนี้

บริษัท	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งขาดทุนจาก เงินลงทุนในการร่วมค้า		เงินปันผลรับ	
	2564	2563	2564	2563
บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	5,603	3,055	-	-

ข้อมูลทางการเงินของการร่วมค้า

	(หน่วย: พันบาท)									
	ทุนเรียกชำระ		สินทรัพย์รวม		หนี้สินรวม		รายได้รวม		ขาดทุน	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
บริษัท ต้นสน										
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	310,000	310,000	1,450,825	1,293,959	1,179,086	1,010,423	4,033	2,443	(11,797)	(9,132)

13. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

		(หน่วย:บาท)					
		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		วิธีราคาทุน	
ประเภทกิจการ		2564	2563	2564	2563	2564	2563
		(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)		
<u>บริษัทย่อยทางตรง</u>							
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	300	300	96.67	96.67	308,821,982	308,821,982
<u>บริษัทย่อยทางอ้อม</u>							
บริษัท รัชชาเรียลเอสเตท จำกัด ⁽¹⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	33	3	99.99	99.99	-	-
รวม						308,821,982	308,821,982

⁽¹⁾ บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

- 13.1 เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 5/2564 ของบริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ได้มีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงาน สำหรับงวดเก้าเดือน ในอัตราหุ้นละ 0.80 บาท โดยได้มีการจ่ายปันผลเมื่อวันที่ 14 มกราคม 2565 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 24 ล้านบาท ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯมีรายได้เงินปันผลจากบริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 23.2 ล้านบาท
- 13.2 เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) มีมติพิเศษให้บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 3 ล้านบาท เป็น 63 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 600,000 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 100 บาท เสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อรองรับการขยายธุรกิจ และให้เรียกชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน หุ้นละ 50 บาท สำหรับการเรียกชำระส่วนที่เหลือให้คณะกรรมการบริษัทของบริษัทย่อยเป็นผู้พิจารณาต่อไป บริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ แล้วเมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2564 และบริษัทฯได้รับชำระค่าหุ้นที่เรียกชำระทั้งหมดแล้ว

14. ที่ดินรอการพัฒนา

กลุ่มบริษัทมีที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินเปล่า โดยกลุ่มบริษัทได้นำที่ดินทั้งหมดไปจดจำนองค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งตามหมายเหตุข้อ 20 และ 30.5

ในปี 2563 กลุ่มบริษัทได้โอนที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 1.72 ล้านบาท ไปเป็นต้นทุนโครงการระหว่างการพัฒนา ตามหมายเหตุข้อ 9

บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

15. อาคารและอุปกรณ์

	งบการเงินรวม				
	ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	อุปกรณ์	เครื่องตกแต่งและ เครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน:					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	2,535,389	500,015	3,668,882	5,058,447	11,762,733
เพิ่มขึ้น	25,300	72,638	1,499,420	578,550	2,175,908
ตัดจำหน่าย	-	(12,696)	(107,140)	-	(119,836)
โอนไปต้นทุนโครงการ	-	-	(41,752)	-	(41,752)
โอนไปสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	(1,739,000)	(1,739,000)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	2,560,689	559,957	5,019,410	3,897,997	12,038,053
เพิ่มขึ้น	-	20,400	902,293	6,300	928,993
ตัดจำหน่าย	(342,081)	(14,311)	(165,233)	-	(521,625)
รับโอนจากสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	1,739,000	1,739,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	2,218,608	566,046	5,756,470	5,643,297	14,184,421
ค่าเสื่อมราคาสะสม:					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	(827,615)	(216,237)	(1,126,705)	(3,628,586)	(5,799,143)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(513,125)	(100,404)	(939,335)	(722,635)	(2,275,499)
ตัดจำหน่าย	-	5,495	84,375	-	89,870
โอนไปต้นทุนโครงการ	-	-	18,784	-	18,784
โอนไปสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	968,122	968,122
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	(1,340,740)	(311,146)	(1,962,881)	(3,383,099)	(6,997,866)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(444,877)	(101,797)	(1,089,633)	(369,254)	(2,005,561)
ตัดจำหน่าย	89,223	8,872	117,119	-	215,214
รับโอนจากสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	(1,431,220)	(1,431,220)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	(1,696,394)	(404,071)	(2,935,395)	(5,183,573)	(10,219,433)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี:					
รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,219,949	248,811	3,056,529	514,898	5,040,187
รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	522,214	161,975	2,821,075	459,724	3,964,988

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

		(หน่วย:บาท)	
		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2564	2563
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน			
ราคาทุน:			
ณ วันที่ 1 มกราคม		99,750	90,000
เพิ่มขึ้น		-	9,750
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		99,750	99,750
ค่าเสื่อมราคาสะสม:			
ณ วันที่ 1 มกราคม		(47,232)	(15,450)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี		(31,946)	(31,782)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		(79,178)	(47,232)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี:			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		20,572	52,518

16. สินทรัพย์สิทธิการใช้ / หนี้สินตามสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 3-4 ปี ซึ่งได้รวมถึงสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าแล้ว

บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

16.1 สินทรัพย์สิทธิการใช้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		
	อาคารและส่วน ปรับปรุงอาคาร	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน:			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	5,064,850	1,739,000	6,803,850
เพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5,064,850	1,739,000	6,803,850
เพิ่มขึ้น	224,039	-	224,039
โอนไปอาคารและอุปกรณ์	-	(1,739,000)	(1,739,000)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	5,288,889	-	5,288,889
ค่าเสื่อมราคาสะสม:			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	(968,122)	(968,122)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(1,349,692)	(348,753)	(1,698,445)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	(1,349,692)	(1,316,875)	(2,666,567)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(1,330,074)	(114,345)	(1,444,419)
โอนไปอาคารและอุปกรณ์	-	1,431,220	1,431,220
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	(2,679,766)	-	(2,679,766)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	3,715,158	422,125	4,137,283
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	2,609,123	-	2,609,123

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

16.2 หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม	
	2564	2563
ณ วันที่ 1 มกราคม	3,975,247	5,521,787
เพิ่มขึ้น	224,039	-
จ่ายชำระ	(1,453,340)	(1,546,540)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2,745,946	3,975,247
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,419,865)	(1,391,213)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	1,326,081	2,584,034

กลุ่มบริษัทมีการระงับผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ดังนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	1,530,921	1,366,075	2,896,996
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่ารอการตัดบัญชี	(111,056)	(39,994)	(151,050)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	1,419,865	1,326,081	2,745,946

ค่าใช้จ่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 เกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในส่วนของการหรือขาดทุน

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม	
	2564	2563
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	1,444,419	1,698,445
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	185,760	250,845
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่า		
ซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	223,416	131,396
รวม	1,853,595	2,080,686

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

17. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

	(หน่วย:บาท)		
	งบการเงินรวม		
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	อื่น	รวม
ราคาทุน:			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	2,856,585	877,000	3,733,585
เพิ่มขึ้น	100,109	-	100,109
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	2,956,694	877,000	3,833,694
เพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	2,956,694	877,000	3,833,694
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	(977,792)	(171,796)	(1,149,588)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(327,813)	(440,216)	(768,029)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	(1,305,605)	(612,012)	(1,917,617)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(327,351)	(264,987)	(592,338)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	(1,632,956)	(876,999)	(2,509,955)
ค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์:			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่า	(1,197,727)	-	(1,197,727)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	(1,197,727)	-	(1,197,727)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี:			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,651,089	264,988	1,916,077
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	126,011	1	126,012

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	อื่น	รวม
ราคาทุน:			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	2,561,344	877,000	3,438,344
เพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	2,561,344	877,000	3,438,344
เพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	2,561,344	877,000	3,438,344
ค่าตัดจำหน่ายสะสม:			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	(927,922)	(171,796)	(1,099,718)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(206,466)	(440,216)	(646,682)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	(1,134,388)	(612,012)	(1,746,400)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(208,181)	(264,987)	(473,168)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	(1,342,569)	(876,999)	(2,219,568)
ค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์:			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่า	(1,197,727)	-	(1,197,727)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	(1,197,727)	-	(1,197,727)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี:			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,426,956	264,988	1,691,944
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	21,048	1	21,049

บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

18. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี/ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังนี้

	(หน่วย:บาท)	
	งบการเงินรวม	
	2564	2563
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี		
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	64,632	28,719
ประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคล	842,728	793,919
ประมาณการค่าซ่อมแซม	827,674	341,247
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	256,350	394,702
หนี้สินตามสัญญาเช่า	68,418	28,737
ขาดทุนสะสมทางภาษี	1,365,679	-
รวม	3,425,481	1,587,324
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(249,379)	(1,659,033)
รวม	(249,379)	(1,659,033)
สุทธิ	3,176,102	(71,709)

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรวมที่เกิดขึ้นในระหว่างปีมีดังนี้

	(หน่วย:บาท)		
	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 1	บันทึกเป็น(รายจ่าย)/รายได้ใน	ณ วันที่ 31
	มกราคม	กำไรหรือ	ธันวาคม
	2564	ขาดทุน	2564
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	28,719	35,913	64,632
ประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคล	793,919	48,809	842,728
ประมาณการค่าซ่อมแซม	341,247	486,427	827,674
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ			
ผลประโยชน์พนักงาน	394,702	87,575	(225,927)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	28,737	39,681	68,418
ขาดทุนสะสมทางภาษี	-	1,365,679	-
รวม	1,587,324	2,064,084	(225,927)

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 1	บันทึกเป็น(รายจ่าย)/รายได้ใน	ณ วันที่ 31
	มกราคม	กำไรหรือ	ธันวาคม
	2564	ขาดทุน	2564
หนี้สินภายในได้รับการตัดบัญชี			
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(1,659,033)	1,409,654	(249,379)
รวม	(1,659,033)	1,409,654	(249,379)
สุทธิ	(71,709)	3,473,738	3,176,102

(หน่วย:บาท)

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

บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม	
	2564	2563
ภาษีเงินได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :		
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:		
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	41,621,456	7,192,925
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :		
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง		
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(3,473,738)	7,152,340
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	38,147,718	14,345,265
ภาษีเงินได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :		
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	225,927	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	225,927	-

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม	
	2564	2563
กำไร(ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	173,813,451	73,536,054
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%
กำไร(ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	34,762,690	14,707,211
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:		
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่รับรู้	1,331,848	-
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	1,360,243	(755,395)
รายการที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	692,937	393,449
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	38,147,718	14,345,265
อัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริง	21.95%	19.51%

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เจ้าหนี้การค้า				
เจ้าหนี้การค้า	15,118,083	32,323,238	-	-
	15,118,083	32,323,238	-	-
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 5)	-	1,909,216	1,729,766	8,641
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11,937,845	3,757,396	1,665,209	680,258
ค่าสาธารณูปโภครับล่วงหน้า	12,351,762	10,727,574	-	-
เงินประกันผลงาน	17,492,091	25,056,561	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	548,658	662,657	-	-
ประมาณการค่าซ่อมแซมและเงินสมทบ				
กองทุนนิติบุคคล	9,061,182	6,389,572	-	-
อื่นๆ	1,827,370	2,723,040	107,107	13,665
	53,218,908	51,226,016	3,502,082	702,564
รวม	68,336,991	83,549,254	3,502,082	702,564

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

20. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	(หน่วย:บาท)	
	งบการเงินรวม	
	2564	2563
เงินกู้ยืมระยะยาว	152,000,000	716,744,376
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(307,730)	(962,272)
	151,692,270	715,782,104
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	(563,886,592)
สุทธิ	151,692,270	151,895,512
การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืม มีรายละเอียดดังนี้		
	(หน่วย:บาท)	
	งบการเงินรวม	
	2564	2563
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	716,744,376	893,393,387
บวก: เบิกเงินกู้เพิ่ม	8,377,600	687,525,383
หัก: ชำระคืน	(573,121,976)	(864,174,394)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	152,000,000	716,744,376

บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

วงเงินที่ 1 เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2561 บริษัทย่อยได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคาร วงเงินกู้จำนวน 928 ล้านบาท (วงเงินส่วนที่เหลือเบิกใช้ไม่ได้แล้ว) เพื่อนำไปชำระวงเงินกู้ที่บริษัทมีอยู่กัธนาคารตามสัญญาในวันที่ 4 เมษายน 2560 และเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการรามา เรสซิเดนซ์ และวงเงินหนังสือค้ำประกันจำนวน 50 ล้านบาทสำหรับค้ำประกันด้านสาธารณูปโภคของโครงการ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ MLR-1.2 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนนับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก และกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลอดจำนองหรือได้ถอนโฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกันของวงเงินกู้นี้เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ ตามอัตราร้อยละและราคาขั้นต่ำที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้บริษัทย่อยต้องชำระคืนให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 5 เมษายน 2564 ต่อมาเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2564 บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา ครั้งที่ 1 กับธนาคาร โดยขยายระยะเวลาการชำระคืนเป็นภายในวันที่ 5 เมษายน 2565

เงินกู้ยืมข้างต้นค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตามหมายเหตุข้อ 9 และกรรมการบริษัท ทั้งนี้ในไตรมาส 3 ปี 2564 บริษัทย่อยได้ชำระคืนเงินต้นครบถ้วนแล้ว

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

วงเงินที่ 2 เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2563 บริษัทย่อยได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคารแห่งหนึ่ง วงเงินรวม 320 ล้านบาท (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ที่บริษัทย่อยมีอยู่กัธนาคารเดิม โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ MLR-1.35 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนนับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก และกำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 1 ปี ค่าประกันโดยการจดทะเบียนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย ตามหมายเหตุข้อ 9 กรรมการบริษัทและบริษัทฯ ทั้งนี้ในไตรมาส 1 ปี 2564 บริษัทย่อยได้ชำระคืนเงินกู้ยืมแล้วทั้งจำนวน

บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด

วงเงินที่ 1 เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 บริษัทย่อยได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารแห่งหนึ่ง จำนวน 3 วงเงิน วงเงินรวม 110 ล้านบาท (วงเงินส่วนที่เหลือเบิกใช้ไม่ได้แล้ว) เพื่อใช้ในการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 1.0 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน กำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลอดจำนองโฉนดที่ดินที่เป็นหลักประกันเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้บริษัทย่อยต้องชำระเงินกู้ให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา ทั้งนี้ในไตรมาส 1 ปี 2564 บริษัทได้ชำระคืนเงินต้นครบถ้วนแล้ว

วงเงินที่ 2 เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2563 บริษัทย่อยได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคาร จำนวน 5 วงเงิน วงเงินรวม 288 ล้านบาท (วงเงินส่วนที่เหลือเบิกใช้ไม่ได้แล้ว) เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และชำระคืนตัวอวาล โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 1.0 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน กำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลอดจำนองโฉนดที่ดินที่เป็นหลักประกันเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้บริษัทย่อย ต้องชำระเงินกู้ให้แล้วเสร็จภายใน 4 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา

เงินกู้ยืมแต่ละวงเงินข้างต้นของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยการจดทะเบียนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยตามหมายเหตุข้อ 9, 14, ที่ดินรอการพัฒนา, กรรมการบริษัท และบริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

21. เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการอื่น

	(หน่วย:บาท)	
	งบการเงินรวม	
	2564	2563
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	48,468,173
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	(446,363)
สุทธิ	-	48,021,810
การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืม มีรายละเอียดดังนี้		
	(หน่วย:บาท)	
	งบการเงินรวม	
	2564	2563
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	48,468,173	-
บวก: กู้เพิ่ม	-	50,000,000
หัก: ชำระคืน	(48,468,173)	(1,531,827)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	48,468,173

เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2563 บริษัท แอสเซท โฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับบุคคลอื่นท่านหนึ่ง จำนวนเงินรวม 50 ล้านบาท รับเงินกู้แล้วทั้งจำนวน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.50 ต่อปี กำหนดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยทุกเดือน เดือนละ 380,000 บาท และเมื่อมีการปลอดจำนองหรือไถ่ถอนห้องชุดที่เป็นหลักประกันของวงเงินกู้ยืมนี้เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ ตามราคาที่กำหนดในสัญญาเดือนสุดท้ายชำระคืนทั้งหมด ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 เงินกู้ยืมดังกล่าวคำประกันโดยห้องชุดพักอาศัยของบริษัท แอสเซท โฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ต่อมาเมื่อวันที่ 29 มกราคม 2564 บุคคลอื่นข้างต้นได้โอนสิทธิเรียกร้องในเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืมข้างต้นให้กับบริษัทแห่งหนึ่ง ทั้งนี้ในปี 2564 บริษัทได้ชำระคืนเงินต้นครบถ้วนแล้ว

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

22. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

กลุ่มบริษัทจ่ายค่าชดเชยผลประโยชน์หลักออกจากงานและบำเหน็จ ตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณ และผลประโยชน์ระยะยาวอื่นแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 1 มกราคม	1,973,510	1,333,536	-	-
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุน:				
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	591,568	613,535	7,833	-
ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน	36,920	26,439	-	-
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ขาดทุน(กำไร)จากการวัดมูลค่าใหม่				
ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(1,129,638)	-	-	-
จ่ายชำระผลประโยชน์	(182,775)	-	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,289,585	1,973,510	7,833	-

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนข้างต้น สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงรวมในรายการค่าใช้จ่ายในการบริหารทั่วจำนวน

ขาดทุน(กำไร) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเกิดขึ้นจาก

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
สมมติฐานทางการเงิน	(368,554)	-	-	-
สมมติฐานประชากร	(343,970)	-	-	-
การปรับปรุงจากประสบการณ์	(417,114)	-	-	-
รวม	(1,129,638)	-	-	-

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

 งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ข้อสมมติหลักในการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ ณ วันที่รายงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
อัตราคิดลด	ร้อยละ 2.90 - 3.09	ร้อยละ 1.89 - 2.06
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 3.00	ร้อยละ 3.00
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	ผันแปรตามอายุพนักงาน ร้อยละ 0.00 - 18.00	ผันแปรตามอายุพนักงาน ร้อยละ 0.00 - 10.00
อัตรามรณะ	อัตราตามตารางมรณะไทย ปี 2560 แยกตามเพศชายและหญิง	อัตราตามตารางมรณะไทย ปี 2560 แยกตามเพศชายและหญิง

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(233,277)	289,164	(1,943)	2,616
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	273,995	(225,656)	2,616	(1,921)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(4,731)	4,785	(173)	177

(หน่วย:บาท)

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

 งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

23. ทุนเรือนหุ้น

23.1 งบการเงินเฉพาะกิจการ

	2564		2563	
	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน
	(หุ้น)	(บาท)	(หุ้น)	(บาท)
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ ณ วันต้นปี	1,323,000,000	661,500,000	1,123,000,000	1,123,000,000
ลดทุน	-	-	-	(561,500,000)
เพิ่มทุน	-	-	200,000,000	100,000,000
หุ้นสามัญ ณ วันสิ้นปี	1,323,000,000	661,500,000	1,323,000,000	661,500,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ ณ วันต้นปี	1,209,384,615	604,692,308	1,123,000,000	1,123,000,000
ลดทุน	-	-	-	(561,500,000)
เพิ่มทุน	-	-	86,384,615	43,192,308
หุ้นสามัญ ณ วันสิ้นปี	1,209,384,615	604,692,308	1,209,384,615	604,692,308

ส่วนเกิน(ต่ำ) กว่ามูลค่าหุ้นสามัญ

	(หน่วย:บาท)	
	2564	2563
ยอดยกมา ณ วันต้นปี	18,821,992	(169,071,845)
ลดทุน	-	187,893,837
เพิ่มทุน	-	43,192,308
โอนส่วนเกินทุนสร้างขาดทุนสะสม	(15,407,446)	(43,192,308)
ยอดยกไป ณ วันสิ้นปี	3,414,546	18,821,992

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

- 1) เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2563 ที่ประชุมมีมติที่สำคัญ ดังนี้
 - อนุมัติลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 561.50 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,123 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 561.50 ล้านบาท โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นจากหุ้นละ 1 บาท เป็นหุ้นละ 0.50 บาท ซึ่งจะส่งผลให้ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ลดลงจาก 1,123 ล้านบาท เป็น 561.50 ล้านบาท เพื่อหักกลบส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นและชดเชยผลขาดทุนสะสมบางส่วนโดยมีจำนวนหุ้นคงเดิมเท่ากับ 1,123,000,000 หุ้น
 - อนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 100 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 561.50 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 661.50 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 200,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อใช้สำหรับการซื้อหุ้นสามัญ TONSON

บริษัทฯ ได้ดำเนินการลดทุนและเพิ่มทุนจดทะเบียน และจดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2563
- 2) เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2563 มีมติอนุมัติเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นในอัตราส่วนการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน 13 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญใหม่ เป็นจำนวน 86,384,615 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ราคาเสนอขายหุ้นละ 1 บาท ทั้งนี้บริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนแล้ว และทำให้มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 43.19 ล้านบาท บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2563
- 3) เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ประจำปี 2563 มีมติอนุมัติโอนส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 43.19 ล้านบาท เพื่อล้างขาดทุนสะสมของบริษัทฯ

ตามที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563 มีมติลดทุนเพื่อหักกลบส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นและชดเชยผลขาดทุนสะสม โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2563 แต่ในปี 2563 บริษัทฯ ได้ทำการปรับปรุงแก้ไขงบการเงินย้อนหลังของปี 2562 และออกงบการเงินปี 2562 ใหม่ ซึ่งทำให้บริษัทฯ นำส่วนเกินทุนจากการลดทุนไปหักกลบกับส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสูงไปจำนวน 18.82 ล้านบาท
- 4) เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2564 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ประจำปี 2564 มีมติอนุมัติให้โอนส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 15.41 ล้านบาท เพื่อล้างขาดทุนสะสมของบริษัทฯ

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

23.2 งบการเงินรวม

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

	(หน่วย:บาท)	
	2564	2563
มูลค่าหุ้นทุนของบริษัทย่อยตามกฎหมายที่มีอยู่		
ก่อนการรวมธุรกิจ (สุทธิจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่เกิดจากการรวมธุรกิจ)		
- บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	289,999,990	289,999,990
ต้นทุนการรวมธุรกิจ		
- ต้นทุนการรวมธุรกิจ ณ วันซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	252,125,880	252,125,880
ส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจ	211,042,586	211,042,586
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	9,166,765	9,166,765
ส่วนต่างจากการเปลี่ยนสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(2,568,517)	(2,568,517)
มูลค่าหุ้นทุนของบริษัทใหญ่ตามกฎหมายที่ออกภายหลังการรวม		
ธุรกิจแบบย้อนกลับ		
- ทุนที่ออกเพิ่มในปี 2563	43,192,308	43,192,308
- ส่วนเกินมูลค่าหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นเพิ่ม	43,192,308	43,192,308
	<u>86,384,616</u>	<u>86,384,616</u>
มูลค่าหุ้นทุนที่รับรู้ในงบการเงินรวม	<u>846,151,320</u>	<u>846,151,320</u>

รายการข้างต้นแสดงในงบการเงินรวมตามโครงสร้างของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมาย ดังนี้

	(หน่วย:บาท)	
	2564	2563
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	604,692,308	604,692,308
ส่วนเกิน(ด่ำ) กว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	3,414,546	18,821,992
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	9,166,765	9,166,765
ส่วนต่างจากการเปลี่ยนสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(2,568,517)	(2,568,517)
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	<u>231,446,218</u>	<u>216,038,772</u>
รวม	<u>846,151,320</u>	<u>846,151,320</u>

บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

24. สำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวจะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทุกคราวที่จ่ายเป็นเงินปันผล บริษัทย่อยต้องจัดสรรเงินไว้เป็นทุนสำรองอย่างน้อยหนึ่งในสี่ส่วนของจำนวนผลกำไร ซึ่งได้รับจากกิจการของบริษัทย่อยมากกว่าทุนสำรองนั้นจะมีจำนวนถึงหนึ่งในสี่ของบริษัทย่อย ทุนสำรองนี้จะนำมาจัดสรรเป็นเงินปันผลไม่ได้

25. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

25.1 การจำแนกรายได้

	(หน่วย:บาท)	
	งบการเงินรวม	
	2564	2563
ประเภทของรายได้		
รายได้จากการขายบ้าน	699,408,006	776,039,914
รายได้จากการขายอาคารชุดที่พักอาศัย	33,943,358	34,380,000
รวม	733,351,364	810,419,914

25.2 รายได้ที่รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญา

ในระหว่างปี 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีรายได้ที่รับรู้ที่เคยรวมอยู่ในยอดยกมาของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 34.57 ล้านบาท และ 78.21 ล้านบาท ตามลำดับ

25.3 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 122.48 ล้านบาท และ 881.71 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ปี

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

26. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ซื้อที่ดิน จ่ายค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาโครงการ	176,599,992	409,310,371	9,254,921	-
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการ				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(763,291,312)	216,657,772	9,254,921	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	4,042,318	4,741,973	505,114	678,464
ค่าตอบแทนกรรมการ	1,434,000	1,370,000	1,314,000	1,280,000
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	7,657,466	8,035,145	1,303,933	-
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของ				
พนักงาน	17,420,699	22,913,016	859,287	-
ค่านายหน้าในการขาย	35,027,870	17,914,885	-	-
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	3,904,353	22,345,693	-	-
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียม โอนกรรมสิทธิ์	47,061,985	29,941,686	-	-
ค่าที่ปรึกษา	4,233,296	6,249,585	1,710,340	3,628,499

27. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร(ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดยการหารกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี ส่วนที่เป็น				
ของผู้ถือหุ้นของบริษัท (บาท)	130,692,766	57,239,210	15,299,086	3,639,953
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันต้นปี	1,209,384,615	1,123,000,000	1,209,384,615	1,123,000,000
ผลกระทบจากหุ้นที่ออกระหว่างปี	-	54,907,481	-	54,907,481
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก	1,209,384,615	1,177,907,481	1,209,384,615	1,177,907,481
กำไร(ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.108	0.049	0.013	0.003

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

28. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

ส่วนงานธุรกิจ

กลุ่มบริษัทดำเนินกิจการในส่วนงานเดียวคือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ดังนั้นฝ่ายบริหารจึงพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว

ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย ดังนั้นฝ่ายบริหารจึงพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์ เพียงส่วนงานเดียว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้านายใหญ่

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยลูกค้าของกลุ่มบริษัทจะเป็นรายย่อยทั่วไป จึงไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าสูงเป็นลูกค้านายใหญ่

29. เครื่องมือทางการเงิน

29.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

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

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืมระยะสั้น เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย อย่างไรก็ดี เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกลุ่มบริษัทจึงอยู่ในระดับต่ำ ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยและวันครบกำหนดได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญ สามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2564					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	115	-	115	0.05-0.25
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	1	1	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	-	-	30	-	30	0.05
	-	-	145	1	146	
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	57	57	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	152	-	152	4.23- 4.90
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2	1	-	-	3	5.53 - 5.65
	2	1	152	57	212	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	31 ธันวาคม 2564					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ย
	มากกว่า		ปรับขึ้นลง	ไม่มีอัตรา		ที่แท้จริง
	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	ตามราคาสลาก	ดอกเบี้ย	รวม	(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	7	-	7	0.05-0.25
	-	-	7	-	7	
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	3	3	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2	-	-	-	2	5.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	13	-	-	13	5.00
	2	13	-	3	18	

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้ กลุ่มบริษัทได้มีนโยบายป้องกันความเสี่ยงโดยการพิจารณาการให้สินเชื่อกับลูกค้า กำหนดระยะเวลาการให้สินเชื่อและมีการติดตามลูกหนี้ที่มีการค้างชำระ มูลค่ายุดีธรรมของลูกหนี้ซึ่งแสดงไว้ในงบแสดงฐานะการเงิน คือ ยอดสุทธิของลูกหนี้หลังจากหักค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิต อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทคาดว่าจะไม่ได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ เนื่องจากธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท จะไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับผู้ซื้อจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทต้องการสภาพคล่องเพื่อให้สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันทางการเงินของแต่ละบริษัท ซึ่งกลุ่มบริษัทมีความรับผิดชอบในการรักษาระดับเงินสดและการพิจารณาเพิ่มวงเงินเครดิตทั้งในส่วนของบริษัทภายในกลุ่มบริษัทและกับสถาบันการเงินอื่นเพื่อให้เพียงพอต่อสภาพคล่องที่ต้องการโดยต้องอยู่ภายใต้แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทประเมินความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการดำเนินการบริหารสภาพคล่องอย่างต่อเนื่องและรักษาระดับของเงินสด เงินฝากธนาคาร วงเงินสินเชื่อแบบผูกพันที่ยังไม่ได้ใช้ และวงเงินสินเชื่อแบบไม่ผูกพันจากธนาคารต่าง ๆ เพื่อให้เพียงพอต่อสภาพคล่องที่ต้องการ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	57	-	-	57
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	152	-	152
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2	1	-	3
รวม	59	153	-	212

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากรายการทรัพย์สินและหนี้สินทางการเงินคงเหลือในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นสกุลเงินบาท

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

 งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

29.2 การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินบางส่วนจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราตลาดและเงินกู้ยืมสกุลเงินบาทที่มีอัตราดอกเบี้ยขึ้นลงตามอัตราตลาด ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินดังกล่าวใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังต่อไปนี้

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

30. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- 30.1 กลุ่มบริษัท มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการ คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 6.59 ล้านบาท (ปี 2563 จำนวน 1.11 ล้านบาท)
- 30.2 กลุ่มบริษัท มีภาระผูกพันจากการทำสัญญาเพื่อดำเนินการออกแบบและสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างโครงการ คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 11.68 ล้านบาท (ปี 2563 จำนวน 46.62 ล้านบาท)
- 30.3 บริษัทฯ มีภาระผูกพันจากการทำสัญญาจะซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 615.68 ล้านบาท
- 30.4 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 29.39 ล้านบาท (ปี 2563 จำนวน 57.11 ล้านบาท)
- 30.5 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 20 ล้านบาท (ปี 2563 จำนวน 20 ล้านบาท) ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินรอพัฒนา ตามหมายเหตุข้อ 14 ,กรรมการบริษัทและบริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

31. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำรงธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
อัตราหนี้สินต่อทุน	0.34	1.71	0.03	0.08

32. การจัดประเภทบัญชีใหม่

กลุ่มบริษัทได้มีการจัดประเภทบางรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในงวดปีปัจจุบัน สรุปได้ดังนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		
	ก่อนจัดประเภท	รายการ	หลังจัดประเภท
	รายการ	จัดประเภทใหม่	รายการ
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	316,004,257	(232,455,003)	83,549,254
เงินรับล่วงหน้าจากการขายที่ดิน	-	165,000,000	165,000,000
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	67,455,003	67,455,003

33. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 ของบริษัทย่อย มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 ให้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2564 โดยกำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น จำนวน 1,209 ล้านบาท ในอัตราหุ้นละ 0.01 บาท เป็นจำนวนเงิน 12.09 ล้านบาท

34. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการของบริษัทย่อย เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565

ส่วนที่ 4

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทฯ ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว 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 25 กุมภาพันธ์ 2565 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีข้อบกพร่องที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ในการนี้เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทฯ ได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทฯ ได้มอบหมายให้ นายสุกโชก ปัญจทรัพย์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายสุกโชก ปัญจทรัพย์ กำกับไว้ บริษัทฯ จะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทฯ ได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น



นายสุกโชก ปัญจทรัพย์
กรรมการบริษัท



นายยงเกียรติ ศิริวัจนางกูร
กรรมการบริษัท

ผู้รับมอบอำนาจ



นายสุกโชก ปัญจทรัพย์
กรรมการบริษัท

เอกสารแนบ



เอกสารแบบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการของบริษัทฯ
ณ วันที่ 24 มีนาคม 2565

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

ลำดับ	ชื่อ – นามสกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัทฯ* *	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ช่วงเวลา	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง
1	รองศาสตราจารย์มานพ พงศ์ศักดิ์*ประธานกรรมการ ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการ เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2565	80	- ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย - Master of Architecture (M.Arch.), Kansas State University - Cert. in Developing Planning , University College, London. - Master of Regional Planning , Institute of Social Studies, The Netherlands. - Role of the Nomination and Governance Committee (RNG 1/2011) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD) - Director Certification Program (DCP 150/2011) สมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (IOD) - Role of The Compensation Committee (RCC 8/2009) สมาคม ส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) - Role of the Chairman Program (RCP 17/2007) สมาคมส่งเสริม สถาบัน กรรมการบริษัทไทย (IOD)	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2565-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ บริษัท แอสเซท โฟว 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 บริษัท บินทุน เกียรตินาคิน จำกัด
						2535-2560	กรรมการ บริษัท ที เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
						2546-2557	ประธานกรรมการ บริษัท รสา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
						2546-2559	กรรมการ บริษัท กรุงเทพนคร จำกัด

ลำดับ	ชื่อ – นามสกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท*	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง/หน่วยงาน/บริษัท
2	รองศาสตราจารย์นายพศศักดิ์*ประธานกรรมการ ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการ เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2565 (ต่อ)	49	- Audit Committee Program (ACP 10/2005) สภาคนส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (IOD) - Director Accreditation Program (DAP 8/2004) สภาคนส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (IOD) - ปริญญาโท นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัย อินทโยธา บลุ่มมิ่งตัน รัฐอินดีแอนา ประเทศสหรัฐอเมริกา - ปริญญาโท นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัย เคส เวสเทิร์น รีเสิร์ฟ รัฐโอไฮโอ ประเทศสหรัฐอเมริกา - แพทยบัณฑิตไทย สำหรับนักศึกษา กฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา - ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับสอง) มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ - ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP - ผ่านการอบรมหลักสูตร AACP	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2563-2564	กรรมการ บริษัท สเปคอินเตอร์ จำกัด
						2563-2564	กรรมการ บริษัท อีอาร์ทีเลสเตอร์ รมียะ จำกัด
						2561-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
						2552-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท กาวิณ อีอาร์ จำกัด
						2552-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ดำหยวนซัน จำกัด
						2549-ปัจจุบัน	นายควา / พาร์กเนอร์ บริษัท อาร์เอส เอ็นซิล จำกัด
3	นายภูมิพัฒน์ ชุ่มธรรม กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระและกรรมการ ตรวจสอบเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2564	40	- นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง - แพทยบัณฑิตไทย สำหรับนักศึกษา กฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา - ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับสอง) จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย - ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP - ผ่านการอบรมหลักสูตร AACP	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2561-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
						2561-ปัจจุบัน	เลขานุการบริษัท บริษัท สยามเทคเนคคอนกรีต จำกัด (มหาชน)
						2560-ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการสายงานสนับสนุน บริษัท สยามเทคเนคคอนกรีต จำกัด (มหาชน)
						2557-2559	ผู้จัดการฝ่ายกฎหมาย บริษัท สหะบุรีเทคเนคคอนกรีต จำกัด

ลำดับ	ชื่อ – นามสกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัทฯ*	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง/หน่วยงาน/บริษัท
4	นางสาวศันสนีย์ พูลสวัสดิ์ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระเมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2561 และกรรมการ ตรวจสอบเมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2564	43	- ปริญญาโท ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาโท บัณฑิตมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต เกียรตินิยมอันดับ 1 สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยบูรพา - ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP - ผ่านการอบรมหลักสูตร AACP	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2561-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ บริษัท แอสเซท โฟว กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
						2561-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พรอดั อื่น โปรด จำกัด
						2558-2561	ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบบัญชี บริษัท เทกมาร์ท ออนไลน์ จำกัด
						2557-2558	หัวหน้าทีมตรวจสอบ Grant Thornton UK LLP
5	นายศุภโชค ปัญจทรัพย์ กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ (มีอำนาจลงนาม ผู้แทนบริษัท)	40	- ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (MRE 6) - ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาการตลาด มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ (ABAC) - ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP	48.60% (รวมสัดส่วน การถือหุ้นของ บุคคลตาม มาตรา 258)	-ไม่มี-	2561-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร, และกรรมการผู้จัดการ บริษัท แอสเซท โฟว กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
						2561-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ดันสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
						2561-2561	กรรมการ บริษัท แอสเซท โฟว โฮลดิ้ง จำกัด
						2560-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท รขยายผลอสังหาริมทรัพย์ จำกัด
						2558-ปัจจุบัน	อุปนายก และกรรมการบริหารสมาคมฯ สมาคม อสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย (TREA)
						2556-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
6	นายยมเกียรติ ศิริวัจนามกุล กรรมการบริษัท (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2561 และ กรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2562	40	- คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (MRE 6) - ปริญญาตรี วิศวกรรมโทรคมนาคม มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ - ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP	3.89%	-ไม่มี-	2565-ปัจจุบัน	บริษัท ทีโอ กรุ๊ป เอ็กซ์เพรส จำกัด
						2564-ปัจจุบัน	บริษัท ทีโอ ลอว์ เฟิร์ม จำกัด
						2563-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ดันสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
						2563-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บริหารจัดการ 998 จำกัด
						2561-ปัจจุบัน	กรรมการ และกรรมการบริหาร บริษัท แอสเซท โฟว กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
						2561-ปัจจุบัน	กรรมการ หัวหน้าส่วนจำกัด อินเทอร์เน็ต
						2559-ปัจจุบัน	กรรมการ หัวหน้าส่วนสามัญ ยมศิริ
						2559-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท 998 โฮลดิ้งส์ จำกัด
						2558-ปัจจุบัน	กรรมการและรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท รขยายผลอสังหาริมทรัพย์ จำกัด

ลำดับ	ชื่อ – นามสกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท**	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง/หน่วยงาน/บริษัท
7	นางสาวชนพูนก สุวรรณ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีได้รับแต่งตั้ง เข้าดำรงตำแหน่งผู้ช่วย กรรมการผู้จัดการ สายงาน บัญชี เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2561	34	- ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ (ABAC) - เป็นสมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี CPD - CFO's Orientation Course for New IPOs	0.04%	-ไม่มี-	2562-ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการสายงานบัญชีและการเงิน บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด
						2561-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชี บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
						2561-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริการฝ่ายบัญชี บริษัท แอสเซท โฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
						2558-2561	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด
						2553-2558	ผู้ช่วยผู้ตรวจการสอบบัญชีอาวุโส บริษัท แกรนด์ รอนตัน จำกัด
8	นางสาวนิชาอรณ์ ตริภักดิ์รัตน์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานการเงิน ได้รับแต่งตั้ง เข้าดำรงตำแหน่งผู้ช่วย กรรมการผู้จัดการ สาย งานการเงิน เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2564	29	- ปริญญาโท บัณฑิตบริหารบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี บัณฑิตบริหารบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - เป็นสมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี CPD - ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต CPA - นักบัญชีวิชาชีพอาเซียน ASEAN CPA - สมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี CPD	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2564-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานการเงิน บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
						2562-2564	ผู้จัดการสายงานสอบบัญชี บริษัท ไพร์ชอเพอร์เตอริส เอบีเอส จำกัด
						2559-2562	ผู้ช่วยผู้ตรวจการสอบบัญชีอาวุโส บริษัท ไพร์ชอเพอร์เตอริส เอบีเอส จำกัด
						2557-2559	ผู้ช่วยผู้ตรวจการสอบบัญชี บริษัท ไพร์ชอเพอร์เตอริส เอบีเอส จำกัด

ลำดับ	ชื่อ – บานสกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท**	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง/หน่วยงาน/บริษัท
9	นายอภิวัชร เสตียธรรณรัตน์ เลขานุการบริษัท ได้รับ แต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง เลขานุการบริษัท เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2562	32	- ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (MRE 19) - Bachelor, Double majors in Economics & Accounting, Colorado State University – Pueblo - ผ่านการอบรมหลักสูตร CSP	0.00%	-ไม่มี-	2562-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เสตียธรรณรัตน์ อสังหาริมทรัพย์ จำกัด
						2562-ปัจจุบัน	เลขานุการบริษัท บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
						2561-2563	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายพาณิชย์ธนกิจ บริษัท แคปปิตอล ลีแอนด์ไวเซอรี่ จำกัด
						2559-2561	เจ้าหน้าที่อาวุโสฝ่ายจัดการลงทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนแคปปิตอล ลีแอนด์ จำกัด
						2558-2559	เจ้าหน้าที่ฝ่ายพาณิชย์ธนกิจ บริษัท แคปปิตอล ลีแอนด์ไวเซอรี่ จำกัด
10	นางสาวเอื้ออารี กัฬชัยกุล ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการ เงิน ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรง ตำแหน่ง ผู้จัดการฝ่ายบัญชี และการเงิน เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2564	28	- ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ บัญชีบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับหนึ่ง) มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ - เป็นสมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี CPD Certified Public Accountant (CPA)	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2556-2557	Associate II, PricewaterhouseCoopers ABAS Ltd. (Thailand)
						2564-ปัจจุบัน	ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
						2563-2564	ผู้จัดการตรวจสอบบัญชี บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์โฮลดิ้งส์ เอเชีย จำกัด
						2558-2562	ผู้ช่วยผู้ตรวจสอบบัญชี บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์โฮลดิ้งส์ เอเชีย จำกัด

หมายเหตุ: * เข้าดำรงตำแหน่งแทน นายเทรียร์ม ไกร ศิริวงษ์การ ที่ได้ยื่นหนังสือลาออกจากตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท โดยการลาออกมีผลตั้งแต่วันที่ 10 มีนาคม 2565 เป็นต้นไป

** สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก)

ลำดับ	ชื่อ – นามสกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท *	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน(ในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง/หน่วยงาน/บริษัท
1	นายสุกโชติ ปัญจทรัพย์ ประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 5 กันยายน 2556	40	- ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขาธุรกิจบริหารทรัพยากรมนุษย์ (MRE 6) - ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาการตลาด มหาวิทยาลัยอีสต์อีสต์ (ABAC) มาตรา 258) - ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP	48.60% (รวมสัดส่วน การถือหุ้นของ บุคคลตาม มาตรา 258)	- ไม่มี -	2561-ปัจจุบัน	ประสบการณ์การบริหาร, และกรรมการผู้จัดการ บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
						2561-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
						2561-2561	กรรมการ บริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด
						2560-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด
						2558-ปัจจุบัน	อุปนายกฯ และกรรมการบริหารสมาคมฯ สมาคมอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย (TREA)
2	นายโชติกร ปัญจทรัพย์ กรรมการ(มีอำนาจลงนาม ผูกพันบริษัท) ได้รับแต่งตั้งเข้า ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2562	42	- Master of Business Administration London international college 2006 - Bachelor of arts in Business administration University of Glamorgan, London International College 2003 - ปริญญาตรีศิลปศาสตรบัณฑิต (รัฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยรามคำแหง - หลักสูตรกลยุทธ์การบริหารธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 31 (RE-CU) - คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2551 - การศึกษาค้นคว้าเป็นไปไม่ได้ตามการมีนโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 23 - โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย พ.ศ. 2551	2.48%	พี่ชายของ นายสุกโชติ ปัญจทรัพย์	2556-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
						2562-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
						2561-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ฟิตเดย์ จำกัด
						2557-2559	กรรมการบริหาร บริษัท อคาบัสเรียลเอสเตท จำกัด
						2557-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เจทีแอนด์พี โฮลดิ้ง จำกัด
						2547-2557	กรรมการ บริษัท พารากอนแลนด์ จำกัด
ที่ปรึกษาภาคีสถิติที่ ผู้บัญชาการนายตำรวจราชสำนักประจำ พล.ต.ท.ศตวรรษ หิริญญะระ สอนจิตรลดา แขวงดุสิต เขตดุสิต กทม.							

ลำดับ	ชื่อ – นามสกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท *	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง/หน่วยงาน/บริษัท
3	นายจตุรงค์ ณะประ กรรมการ และผู้ช่วยประธานเจ้า หน้าที่บริหาร ฝ่ายปฏิบัติการ (มีอำนาจนายนุกพันบริษัท) ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2562 และ ผู้ช่วย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายปฏิบัติการ เมื่อวันที่ 2 มกราคม 2562	40	- ปริญญาโท คณะนิเทศศาสตร์และ การบัญชี สาขาธุรกิจบริหารทรัพยากร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (MRE 6) - ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมศาสตร์ สาขาเครื่องกล - มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี	0.22% (รวมสัดส่วน การถือหุ้นของ บุคคลตาม มาตรา 258)	- ไม่มี -	2562-ปัจจุบัน	กรรมการและผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท เอสเซช ไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
						2558-ปัจจุบัน	กรรมการและผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด
						2560-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ณะชัยกุล จำกัด
						2560-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท รชยาพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
						2554-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พลุยกทรัพย์เทรดดิ้ง จำกัด
4	นางสาวชนพูน สุวรรณ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายบัญชี ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรง ตำแหน่งผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ บริหารฝ่ายบัญชี เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2561	34	- ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการ บัญชี มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ (ABAC) - เป็นสมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี CPD - CFO's Orientation Course for New IPOs	0.04%	- ไม่มี -	2562-ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการสายงานบัญชีและการเงิน บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด
						2561-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชี บริษัท เอสเซช ไพร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
						2561-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชี บริษัท เอสเซช ไพร์ ดี เวลลอปเม้นท์ จำกัด
						2558-2561	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด
						2553-2558	ผู้ช่วยผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัท แกรนด์ รมันส์ จำกัด
5	นางสาวณิชาอรณัฏ ตรีทิพย์รัตน์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานการเงิน ได้รับแต่งตั้งเข้า ดำรงตำแหน่งผู้ช่วยกรรมการ ผู้จัดการ สายงานการเงิน เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2564	29	- ปริญญาโท บัญชีมหาบัณฑิต คณะพาณิช ยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต คณะพาณิช ยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย - เป็นสมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี CPD - ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต CPA - นักบัญชีวิชาชีพอาเซียน ASEAN CPA - สมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี CPD	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2564-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานการเงิน บริษัท เอสเซช ไพร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
						2562-2564	ผู้จัดการสายงานสอบบัญชี บริษัท ไพร์ชอเพอเรตีสแอสซูเรอส์ เอบีเอส จำกัด
						2559-2562	ผู้ช่วยผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัท ไพร์ชอเพอเรตีสแอสซูเรอส์ เอบีเอส จำกัด
						2557-2559	ผู้ช่วยผู้ตรวจสอบบัญชี บริษัท ไพร์ชอเพอเรตีสแอสซูเรอส์ เอบีเอส จำกัด

ลำดับ	ชื่อ – นามสกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท *	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง/หน่วยงาน/บริษัท
6	นายณัฐกร จารุรักษารักษ์ การผู้อำนวยการ ฝ่ายโครงการ ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง รักษาการผู้อำนวยการ ฝ่ายโครงการ เมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2563	38	• ปริญญาตรี มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ คณะวิศวกรรมศาสตร์บัณฑิต สาขา วิศวกรรมโยธา	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2563-ปัจจุบัน	รักษาการผู้อำนวยการ ฝ่ายโครงการ บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
						2555-2562	ผู้จัดการโครงการ บริษัท เอพี ไทยแลนด์ จำกัด (มหาชน)
						2550-2554	วิศวกรโครงการ บริษัท แลนด์เอนด์เอ๊าส์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: * สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

บริษัท รขยายเอสเอตค จำกัด (บริษัทย่อย)

ลำดับ	ชื่อ – บานสกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท *	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ช่วงเวลา	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง ตำแหน่ง/หน่วยงาน/บริษัท
1	นายจตุรงค์ ณะประ ประธานกรรมการ และประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร (มีอำนาจ นามผูกพันบริษัท) ได้รับแต่งตั้ง เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ บริษัท เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2558	40	- ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขาธุรกิจบริหารทรัพยากรมนุษย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (MRE 6) - ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมศาสตร์ สาขาเครื่องกล มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี	0.22% (รวมสัดส่วน การถือหุ้นของ บุคคลตาม มาตรา 258)	- ไม่มี -	2562-ปัจจุบัน กรรมการและช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท เอสเซท ไฟร์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท รขยายเอสเอตค จำกัด กรรมการ บริษัท ณะชัยกุล จำกัด กรรมการ บริษัท รขยายพรีอเพอร์ตี จำกัด กรรมการ บริษัท พลุภัยทรัพย์เทรดดิ้ง จำกัด	กรรมการและช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท เอสเซท ไฟร์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท รขยายเอสเอตค จำกัด กรรมการ บริษัท ณะชัยกุล จำกัด กรรมการ บริษัท รขยายพรีอเพอร์ตี จำกัด กรรมการ บริษัท พลุภัยทรัพย์เทรดดิ้ง จำกัด
2	นายศุภโชค ปันจทรัพย์ กรรมการบริษัท (มีอำนาจ นามผูกพันบริษัท) ได้รับแต่งตั้ง เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ บริษัท เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2560	40	- ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขาธุรกิจบริหารทรัพยากรมนุษย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (MRE 6) - ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาการตลาด มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ (ABAC) ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP	48.60% (รวมสัดส่วน การถือหุ้นของ บุคคลตาม มาตรา 258)	- ไม่มี -	2561-ปัจจุบัน ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ บริษัท เอสเซท ไฟร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) กรรมการ บริษัท ต้นสน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด กรรมการ บริษัท เอสเซท ไฟร์ โฮลดิ้ง จำกัด กรรมการ บริษัท รขยายเอสเอตค จำกัด อุปนายกฯ และกรรมการบริหารสมาคมฯ สมาคมอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย (TREA) กรรมการ บริษัท เอสเซท ไฟร์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ บริษัท เอสเซท ไฟร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) กรรมการ บริษัท ต้นสน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด กรรมการ บริษัท รขยายเอสเอตค จำกัด กรรมการ บริษัท เอสเซท ไฟร์ โฮลดิ้ง จำกัด กรรมการ บริษัท รขยายพรีอเพอร์ตี จำกัด กรรมการ บริษัท พลุภัยทรัพย์เทรดดิ้ง จำกัด
3	นายเกียรติ ศิริวานานุกร กรรมการบริษัท (มีอำนาจ นามผูกพันบริษัท) ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท และรอง ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2558	40	- คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขาธุรกิจบริหารทรัพยากรมนุษย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (MRE 6) - ปริญญาตรี วิศวกรรมโทรคมนาคม มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ - ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP	3.89%	- ไม่มี -	2565-ปัจจุบัน บริษัท ทีโอ กรุ๊ป เอ็กซิเพรส จำกัด บริษัท ทีโอ ลอว์ เฟิร์ม จำกัด กรรมการ บริษัท ต้นสน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด กรรมการ บริษัท บริหารจัดการ 998 จำกัด กรรมการ และกรรมการบริหาร บริษัท เอสเซท ไฟร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) กรรมการ หัวหน้าส่วนจำกัด อินเทอร์เน็ต กรรมการ หัวหน้าส่วนสามัญ ยมศิริ กรรมการ บริษัท 998 โฮลดิ้ง จำกัด กรรมการและรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท รขยายเอสเอตค จำกัด	บริษัท ทีโอ กรุ๊ป เอ็กซิเพรส จำกัด บริษัท ทีโอ ลอว์ เฟิร์ม จำกัด กรรมการ บริษัท ต้นสน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด กรรมการ บริษัท บริหารจัดการ 998 จำกัด กรรมการ และกรรมการบริหาร บริษัท เอสเซท ไฟร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) กรรมการ หัวหน้าส่วนจำกัด อินเทอร์เน็ต กรรมการ หัวหน้าส่วนสามัญ ยมศิริ กรรมการ บริษัท 998 โฮลดิ้ง จำกัด กรรมการและรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท รขยายเอสเอตค จำกัด

ลำดับ	ชื่อ – นามสกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท *	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง/หน่วยงาน/บริษัท
4	นายนิวัฒน์ ชัยมหา ผู้อำนวยการ สายงานโครงการ ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง ผู้อำนวยการ สายงานโครงการ เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564	41	• ปริญญาตรี วิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยวงษ์ชวลิตกุล	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2564 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการสายงานโครงการ บริษัท รษยาเรียลเอสเตท จำกัด
						2560 – 2564	ผู้จัดการฝ่ายโครงการ บริษัท รษยาเรียลเอสเตท จำกัด
						2559 – 2560	ผู้จัดการโครงการ บริษัท เอบีวดี แผนกแผนที่ จำกัด
						2550 – 2558	ผู้จัดการโครงการ บริษัท แอส.เอส.เอ. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
5	นายจักรวัฒน์ อภิวิรัชชัยกุล ผู้อำนวยการ สายงานบริหาร ทั่วไป ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรง ตำแหน่งผู้อำนวยการ สายงานบริหารทั่วไป เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564	34	• ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ (ABAC)	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2564-ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการสายงานบริหารทั่วไป บริษัท รษยาเรียลเอสเตท จำกัด
						2562 – 2564	ผู้จัดการฝ่ายการขายและการตลาด บริษัท รษยาเรียลเอสเตท จำกัด
						2557 – 2562	ผู้ช่วยรองผู้จัดการฝ่ายขาย บริษัท สิกรินล 1919 จำกัด
6	นางสาวชนพุก สุวรรณ ผู้อำนวยการสายงานบัญชีและ การเงิน ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรง ตำแหน่งผู้อำนวยการสายงาน บัญชีและการเงินเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2562	34	• ปริญญาตรี คณะวิทยาศาสตร์และการ บัญชี มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ (ABAC) • เป็นสมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี CPD • CFO's Orientation Course for New IPOs	0.04%	- ไม่มี -	2562-ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการสายงานบัญชีและการเงิน บริษัท รษยาเรียลเอสเตท จำกัด
						2561-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชี บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน)
						2561-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชี บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
						2558-2561	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด
						2553-2558	ผู้ช่วยผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัท แกรนด์ อนด์ จำกัด

หมายเหตุ: * สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

2. รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมที่ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องหลายบริษัท

รายชื่อกรรมการ และผู้บริหาร	บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย		บริษัทร่วม
		บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัท รชยา เรียลเอสเตท จำกัด	บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
1. รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต*	X			
2. นายศุภโชค ปัญจทรัพย์	//	X //	//	//
3. นายยงเกียรติ ศิริวัณนากูร	//		//	//
4. นายวัลลภ ศรีไพศาล	/			
5. นายภูริพัฒน์ ชุ่มธรรม	/			
6. นางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์	/			
7. นายจตุรงค์ ธนะปุระ	//	//	X //	
8. นายโชติกร ปัญจทรัพย์		//		

หมายเหตุ: * เข้าดำรงตำแหน่งแทน นายเกรียงไกร ศิริวัฒนิชการ ที่ได้ยื่นหนังสือลาออกจากตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท โดยการลาออกมีผลตั้งแต่วันที่ 10 มีนาคม 2565 เป็นต้นไป

หมายเหตุ

/ = กรรมการ X = ประธานกรรมการบริษัท // = กรรมการบริหาร

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

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย



รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร	บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
1. นายศุภโชค ปัญญาทรัพย์	X //
2. นายโชติกร ปัญญาทรัพย์	//
3. นายอนุสรณ์ ณะปุระ	//

หมายเหตุ

/ = กรรมการ X = ประธานกรรมการบริษัท // = กรรมการบริหาร

รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร	บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด
1. นายอนุสรณ์ ณะปุระ	X //
2. นายศุภโชค ปัญญาทรัพย์	//
3. นายยงเกียรติ ศิริวัณนากูร	//

หมายเหตุ

/ = กรรมการ X = ประธานกรรมการบริษัท // = กรรมการบริหาร

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน
และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance)



รายละเอียดบริษัทผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ
บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด (ผู้ให้บริการภายนอก)

ทั้งนี้ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้มอบหมายให้ นายสุภเชษฐ คุณาลักษณะกุล ตำแหน่ง
กรรมการบริหาร เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายใน	
ชื่อบริษัทตรวจสอบภายใน	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
ชื่อหัวหน้าผู้ตรวจสอบภายใน	คุณสุภเชษฐ คุณาลักษณะกุล
ตำแหน่ง	หุ้นส่วน ที่ปรึกษาธุรกิจ
ประวัติการทำงาน	2558 - ปัจจุบัน หุ้นส่วน ที่ปรึกษาธุรกิจ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด 2557 - 2558 รองกรรมการบริหาร - บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด 2555 - 2557 ผู้จัดการ - KPMG China, Guangzhou Office 2553 - 2555 ผู้จัดการ - บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด 2550 - 2552 ผู้ช่วยผู้จัดการ - บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด 2545 - 2549 ผู้ช่วยผู้สอบบัญชี - บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
คุณวุฒิ	- ผู้ตรวจสอบภายในรับอนุญาต (Certified Internal Auditor : CIA) - Certified Information Systems Auditor (CISA) - Certification in Control Self-Assessment (CCSA) - ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต - บัญชีมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

เอกสารแนบ 4

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน



โปรดดูรายละเอียดเรื่อง รายการประเมินราคาทรัพย์สิน ได้ในหัวข้อ “ส่วนที่ 1 หัวข้อที่ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ”

เอกสารแนบ 5

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ ฉบับเต็ม และจรรยาบรรณธุรกิจ ฉบับเต็มของบริษัท ได้จัดทำ



โปรดดูรายละเอียดเรื่อง นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ ได้ในหัวข้อ “ส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 6 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ”

เอกสารแนบ 6

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ



คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้รับแต่งตั้งตามมติคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน ซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิด้านกฎหมายและการบัญชี ได้แก่ นายวัลลภ ศรีไพศาล เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ นางสาวศันสนีย์ พูลสวัสดิ์ และนายภูริพัฒน์ ชุ่มธรรม เป็นกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งสอดคล้องตามแนวปฏิบัติที่ดีของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยได้มีการหารือและแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับผู้บริหาร ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชีในเรื่องต่าง ๆ สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ในรอบปี 2564 ได้ดังนี้

1. ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปี 2564 ร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้สอบบัญชี โดยได้สอบถามในเรื่องความถูกต้องและความครบถ้วนของงบการเงิน การปรับปรุงรายการบัญชีที่สำคัญ ขอบเขตการตรวจสอบ ความอิสระของผู้สอบบัญชี เพื่อให้มั่นใจว่าการจัดทำงบการเงินเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ เป็นประโยชน์กับผู้ใช้งบการเงิน รวมถึงสอบถามถึงข้อเสนอแนะของผู้สอบบัญชีในการจัดทำงบการเงิน ก่อนที่คณะกรรมการตรวจสอบจะให้ความเห็นชอบต่องบการเงิน และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่า รายงานทางการเงินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญและเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุนและผู้ใช้งบการเงิน

2. ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี รวมทั้งกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2564 โดยพิจารณาถึงความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี คุณภาพของผลงานการตรวจสอบที่ผ่านมา รวมถึงความรู้ความสามารถและประสบการณ์ของผู้สอบบัญชี ตลอดจนความเหมาะสมของค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบมีมติเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจาก บริษัท สำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีประจำปี 2565 ต่อไปอีกวาระหนึ่ง

3. ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานความเหมาะสมเกี่ยวกับนโยบายและขั้นตอนการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คณะกรรมการตรวจสอบได้ติดตามและพิจารณาสอบทานการเปิดเผยข้อมูลรายการระหว่างกันของ บริษัทย่อย กับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมกิจการ ซึ่งอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในส่วนขอรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกิดขึ้นก่อนการรับโอนกิจการของบริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก) นั้น คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท เห็นว่าเหมาะสมแล้ว หรือเป็นรายการที่มีความจำเป็นและมีความสมเหตุสมผล เพื่อสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ ซึ่งมีเงื่อนไขรายการปกติตามราคาตลาด มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล

4. ความเห็นเกี่ยวกับการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณากำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ ประจำปี 2564 ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้กำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย ให้มีระดับเดียวกันกับอุตสาหกรรมประเภทเดียวกัน และเหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน

5. จำนวนการประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน

ในรอบปี 2564 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุมทั้งสิ้นรวม 6 ครั้ง กรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมครบองค์ประชุมทุกครั้ง ซึ่งในการหารือเกี่ยวกับการตรวจสอบความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน และการแสดงความเห็นของผู้สอบบัญชี ฝ่ายจัดการจะไม่ได้เข้าร่วมประชุมด้วย

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ในปี 2564 บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน มีระบบบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม เพียงพอ มีการปฏิบัติตามระเบียบและข้อกำหนดของทางราชการ ตลอดจนการปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีของบริษัทจดทะเบียน มีการปฏิบัติเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยโดยครบถ้วน รวมทั้งมีการพัฒนาปรับปรุงระบบการปฏิบัติงานให้มีคุณภาพดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

รายงานฉบับนี้ได้รับการสอบทานและเห็นชอบโดยคณะกรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แอสเซท โฟว กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ



(นายวัลลภ ศรีไพศาล)
ประธานกรรมการตรวจสอบ



บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิท วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้น 19
ยูนิต 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กทม. 10900