

ASSETFIVE

Asset For InfiniteValuable Experiences

VALUES OF

Life

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2565
บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
ONE REPORT 2022



วิสัยทัศน์

มุ่งมั่นพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โดยจับกลุ่มตลาดแบบเฉพาะเจาะจง
(Niche Market) เพื่อตอบสนอง
ไลฟ์สไตล์ที่แตกต่างและเป็นแบรนด์
อันดับหนึ่งในกลุ่มตลาด
แบบเฉพาะเจาะจง



พันธกิจ

- สร้างความแตกต่างในการนำเสนอแนวคิด
ของโครงการและไลฟ์สไตล์เพื่อเป็นทางเลือกใหม่
- มุ่งมั่นในการพัฒนาความเป็นมืออาชีพในทุกๆ ด้าน
และพัฒนาคุณภาพอย่างต่อเนื่อง
- ให้บริการลูกค้าและทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องเสมือน
หนึ่งให้บริการสมาชิกในครอบครัวของเรา
- พัฒนาบุคลากรที่มีคุณภาพ มีความรู้ ความสามารถ
และจริยธรรม ให้เป็นที่ยอมรับในระดับสากล
เพื่อให้เกิดความพึงพอใจสูงสุดต่อลูกค้าและทุกฝ่าย
ที่เกี่ยวข้องเสมือนหนึ่งสมาชิกในครอบครัวของเรา
- พัฒนาระบบบริหารจัดการ บุคลากรในทุกๆ ฝ่าย
และส่วนอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อสร้างความเป็นมืออาชีพ
อย่างต่อเนื่องเพื่อให้ได้คุณภาพและมาตรฐานในระดับสากล
- พัฒนาริยธรรมการทำงานภายในองค์กร
และประโยชน์ต่อลูกค้าและทุกฝ่าย
ที่เกี่ยวข้องทุกภาคส่วน





เป้าหมาย

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเป้าหมายมุ่งสู่การเป็นผู้นำในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูง โดยมุ่งมั่นที่จะพัฒนาและสร้างความแตกต่างให้กับกลุ่มลูกค้าผู้ที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยมากกว่าเดิม ภายในทำเลที่มีศักยภาพ ใกล้เมือง ใกล้ที่ทำงาน และใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ในราคาที่คุ้มค่าและจับต้องได้ ภายใต้แนวคิด Urbanized Living เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดและไลฟ์สไตล์ที่มีการเปลี่ยนแปลงของกลุ่มผู้บริโภคที่มองหาที่อยู่อาศัยที่คุ้มค่าและตอบโจทย์การอยู่อาศัยอย่างแท้จริง ควบคู่ไปกับการส่งเสริมและพัฒนาศักยภาพ ความรู้ความสามารถของบุคลากรในองค์กรทุกฝ่ายงาน เพื่อเสริมสร้างความเป็นมืออาชีพและเพื่อพัฒนาองค์กรให้เติบโตอย่างยั่งยืน ตลอดจนมีจริยธรรม รับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วนรวมถึงใส่ใจกับการดูแลชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม ภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดี





10

ส่วนที่ 1
การประกอบธุรกิจ
และผลการดำเนินงาน

11

โครงสร้างและ
การดำเนินงาน
ของกลุ่มบริษัท

93

การบริหารจัดการ
ความเสี่ยง

99

การขับเคลื่อนธุรกิจ
เพื่อความยั่งยืน

114

การวิเคราะห์และ
คำอธิบายของฝ่ายจัดการ
(Management Discussion and
Analysis: MD&A)

126

ข้อมูลทั่วไป
และข้อมูลสำคัญอื่น

127

ส่วนที่ 2
การกำกับดูแลกิจการ

128

นโยบายการกำกับ
ดูแลกิจการ

143

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ
และข้อมูลสำคัญ
เกี่ยวกับคณะกรรมการ
คณะกรรมการชุดย่อย
ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ

162

รายงานผลการดำเนินงานสำคัญ
ด้านการกำกับดูแลกิจการ

173

การควบคุมภายในและรายการ
ระหว่างกัน

179

ส่วนที่ 3
งบการเงิน

247

ส่วนที่ 4
การรับรองความถูกต้อง
ของข้อมูล

248

เอกสารแนบ 1
รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ
ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม
และเลขานุการบริษัท

252

เอกสารแนบ 2
รายละเอียดเกี่ยวกับ
กรรมการของบริษัทย่อย

253

เอกสารแนบ 3
รายละเอียดเกี่ยวกับ หัวหน้างาน
ตรวจสอบภายใน และหัวหน้างาน
กำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

254

เอกสารแนบ 4
ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและ
รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมิน
ราคาทรัพย์สิน

255

เอกสารแนบ 5
นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับ
ดูแลกิจการ ฉบับเต็ม และรายงานบรรณ
ธุรกิจฉบับเต็มที่บริษัทได้จัดทำ



สารจากประธานกรรมการ



เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ในปี 2565 บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า ซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย หลายโครงการทั้งในเขตจังหวัดกรุงเทพมหานคร นนทบุรี และอุดรธานี โครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท มีทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารชุด ทั้งหมดนั้นยังคงได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากลูกค้า สะท้อนจากยอดขายและผลกำไรของกลุ่มบริษัท ผลประกอบการของบริษัท ในรอบปีที่ผ่านมา มีรายได้รวม 664.03 ล้านบาท ลดลง 191.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.42 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน และมีกำไรส่วนที่เป็นของบริษัท 97.79 ล้านบาท ลดลง 32.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.18 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ด้วยความร่วมมือของคณะผู้บริหารและพนักงานทุกคนที่ตั้งใจพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายได้ตรงจุด และเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้น

และปัจจุบันบริษัท มีคุณสมบัติครบถ้วนในการขอพ้นเหตุแห่งการเพิกถอนหลักทรัพย์แล้ว หลังจากที่ถูกห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ตั้งแต่ปี 2557 และถูกประกาศให้เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอนตั้งแต่ปี 2558 โดยได้นำส่งงบการเงินและมีฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมถึงคุณสมบัติอื่น ๆ ตามเกณฑ์ที่กำหนด บริษัทฯ จึงได้ยื่นคำขอพ้นเหตุอาจถูกเพิกถอนและขอให้เปิดซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (mai) และเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อนุมัติให้หลักทรัพย์ของบริษัทฯ พ้นเหตุอาจถูกเพิกถอน โดยปลดเครื่องหมาย “SP” (Suspension) และ “NC” (Non-compliance) และให้เริ่มซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (mai) กลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ได้ตั้งแต่วันที่ 7 มีนาคม 2565 เป็นต้นไป

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการภายใต้หลักการบรรษัทภิบาล และการพัฒนาการดำเนินธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน ทันต่อการเปลี่ยนแปลงทั้งทางสภาพสังคมและเศรษฐกิจ ควบคู่ไปกับการพัฒนาความโปร่งใสขององค์กรอย่างต่อเนื่อง โดยยึดมั่นกับการดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของการกำกับดูแลที่ดีและโปร่งใส ตรวจสอบได้ เพื่อให้นักลงทุน ผู้ถือหุ้น และผู้ที่เกี่ยวข้อง สามารถติดตามและตรวจสอบการดำเนินงานได้

รองศาสตราจารย์นายพว พศัตถ
ประธานกรรมการบริษัท



ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน

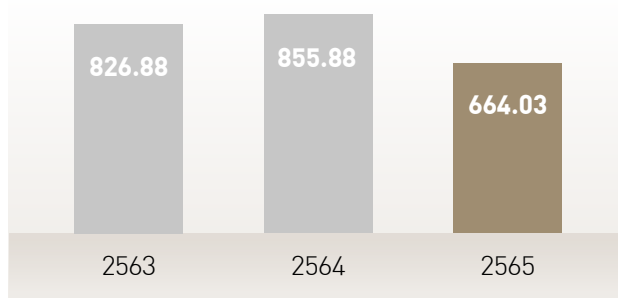
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	งบการเงินรวมปี		
	2565	2564	2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.59	5.32	1.50
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.63	1.04	0.22
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	(2.72)	1.26	0.52
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	15.55	42.94	37.11
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.45	0.64	0.45
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	6.45	8.04	7.74
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (PROFITABILITY RATIO)			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	32.60	25.37	24.80
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	16.09	26.39	11.99
อัตรากำไรสุทธิ (%)	15.27	15.85	7.16
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (%)	12.36	24.76	15.37
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินการ (EFFICIENCY RATIO)			
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ (ROA) (%)	5.91	12.62	5.25
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ถาวร (%)	1,574.11	2,112.13	968.02
อัตราหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.37	0.57	0.46
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)			
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.78	0.34	1.71
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E) (เท่า)	1.45	0.19	1.17
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (interest coverage ratio : ICR) (เท่า)	7.96	13.55	4.64
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (debt service coverage ratio : DSCR) (เท่า)	0.42	135.23	0.16
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	-	79.05	-



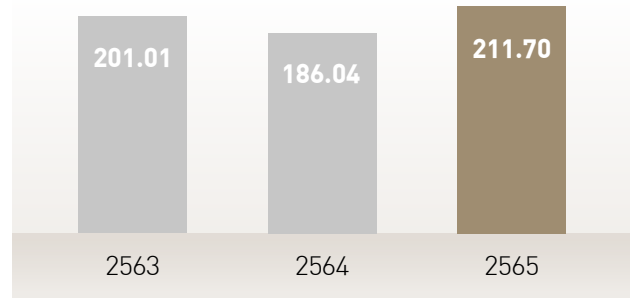
ข้อมูลสำคัญทางการเงิน และจ่ายปันผล

(หน่วย : ล้านบาท)

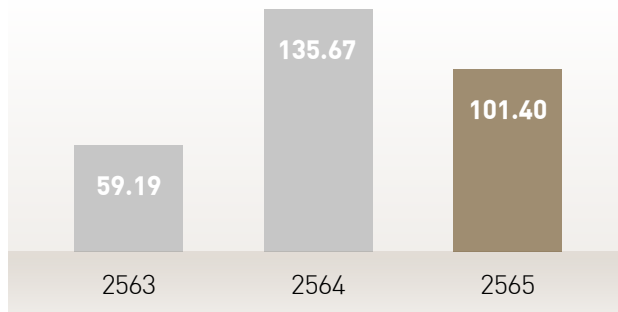
รายได้รวม



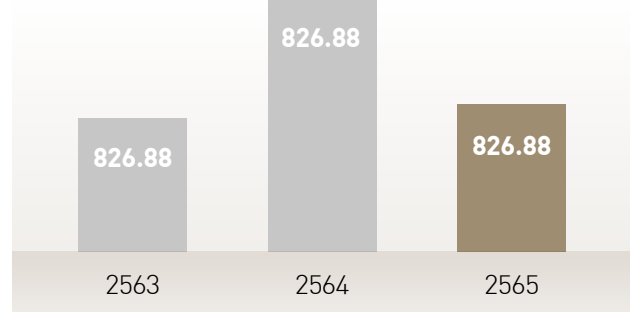
กำไรขั้นต้น



กำไรสุทธิ



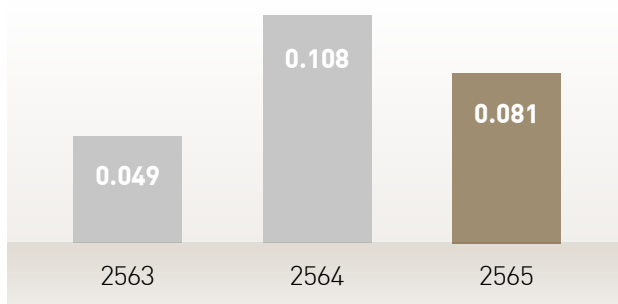
EBITDA



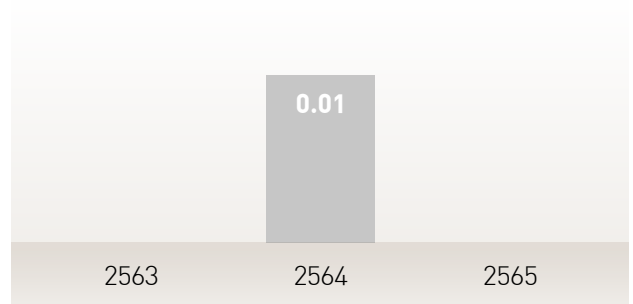
การจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง 3 ปี 2563-2565

(หน่วย : ล้านบาท)

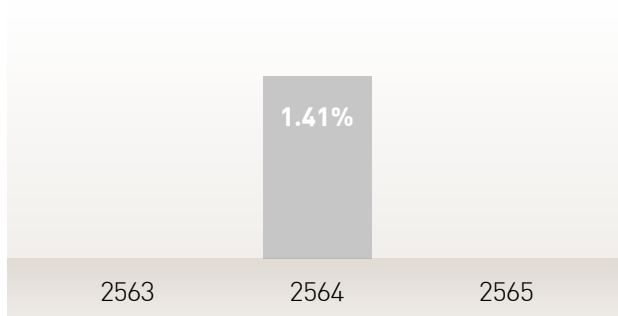
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น (รวม)



อัตราเงินปันผลต่อหุ้นรวม (บาท/หุ้น)



อัตราการจ่ายเงินปันผลต่อกำไรสุทธิ (รวม) (%)





คณะกรรมการบริษัท



01

รองศาสตราจารย์มานพ พงศกัต
ประธานกรรมการ

02

นายวัลลภ ศรีไพศาล
กรรมการอิสระ
ประธานกรรมการตรวจสอบ

03

นางสาวกณิสนีย์ พูลสวัสดิ์
กรรมการอิสระ
กรรมการตรวจสอบ

04

นายภูริพัฒน์ ชุ่มธรรม
กรรมการอิสระ
กรรมการตรวจสอบ

05

นายโชติกร ปัญญารักษ์
กรรมการ
กรรมการบริหาร

06

นายศุภโชค ปัญญารักษ์
กรรมการ
ประธานกรรมการบริหาร
กรรมการผู้จัดการ



คณะกรรมการตรวจสอบ



01

นายวัลลภ ศรีไพศาล
กรรมการอิสระ
ประธานกรรมการตรวจสอบ

02

นางสาวศันสนีย์ พูลสวัสดิ์
กรรมการอิสระ
กรรมการตรวจสอบ

03

นายภูริพัฒน์ ชุ่มธรรม
กรรมการอิสระ
กรรมการตรวจสอบ



คณะกรรมการบริหาร



01

นายสุกโชค ปัญญาทรัพย์
ประธานกรรมการบริหาร

02

นายยุทธรงค์ ธนะปุระ
กรรมการบริหาร

03

นายโชติกร ปัญญาทรัพย์
กรรมการบริหาร



คณะผู้บริหาร



01

นายศุภโชค ปัญจทรัพย์
กรรมการผู้จัดการ

02

นายยุทธรงค์ ธนะปุระ
ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
ฝ่ายปฏิบัติการ (AFD)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (RCY))

03

นางสาวณิชาอรณ์ ตรีทิพย์รัตน์
รองกรรมการผู้จัดการสายงานบัญชี
และการเงิน

04

นางสาวชมพูนุท สุวรรณ
ผู้ช่วยรองกรรมการผู้จัดการสายงาน
บัญชีและการเงิน

05

นางสาวเจ็ออาร์ กัทพหัยกุล
ผู้จัดการสายงานบัญชีและการเงิน

1

การประกอบธุรกิจ และผลการดำเนินงาน

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2565
บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ASSETFIVE



โครงสร้างการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น โดยมีนโยบายลงทุนในบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท พัฒนาในปัจจุบัน คือ โครงการอาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้าในเขต กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล และโครงการบ้านแนวราบ ประเภท บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ในทำเลที่โดดเด่น ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก นอกจากนี้ บริษัท ยังมีการลงทุนในกิจการร่วมค้าที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร ในอนาคตบริษัท มีแผนที่จะขยายโครงการเพิ่มไปสู่จังหวัดหัวเมืองต่างๆ โดยเน้นที่ดินที่มีศักยภาพ เพื่อให้ได้ผลตอบแทนจากการลงทุนเป็นไปตามเป้าหมายของบริษัท และผู้ถือหุ้น แม้ว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะมีการแข่งขันอย่างรุนแรง แต่ก็ยังคงมีช่องว่างทางการตลาดซึ่งบริษัท สามารถเข้าทำธุรกิจได้

บริษัท ให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจโดยยึดถือหลักธรรมาภิบาล ควบคู่กับการรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น และมีความรับผิดชอบต่อสังคมและชุมชนโดยรอบ

วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย

นิยาม

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

แอสเซท ไฟว์ (Asset Five)

ปัญญาทรัพย์ 5



1

ความซื่อสัตย์

2

ความขยัน
หมั่นเพียร

3

ความอดทน
ไม่ย่อท้อ
ต่ออุปสรรค

4

ความมีวินัย
รักในคุณธรรม

5

ความกตัญญู
รู้คุณ



วิสัยทัศน์

มุ่งมั่นพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยจับกลุ่มตลาดแบบเฉพาะเจาะจง (Niche Market) เพื่อตอบสนองไลฟ์สไตล์ที่แตกต่างและเป็นแบรนด์อันดับหนึ่งในกลุ่มตลาดแบบเฉพาะเจาะจง



พันธกิจ

- สร้างความแตกต่างในการนำเสนอแนวคิดของโครงการและไลฟ์สไตล์เพื่อเป็นทางเลือกใหม่
- มุ่งมั่นในการพัฒนาความเป็นมืออาชีพในทุกๆ ด้านและพัฒนาคุณภาพอย่างต่อเนื่อง
- ให้บริการลูกค้าและทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องเสมือนหนึ่งให้บริการสมาชิกในครอบครัวของเรา
- พัฒนาบุคลากรที่มีคุณภาพ มีความรู้ ความสามารถและจริยธรรม ให้เป็นที่ยอมรับในระดับสากลเพื่อให้เกิดความพึงพอใจสูงสุดต่อลูกค้าและทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องเสมือนหนึ่งสมาชิกในครอบครัวของเรา
- พัฒนาระบบบริหารจัดการ บุคลากรในทุกๆ ฝ่าย และส่วนอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อสร้างความเป็นมืออาชีพอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ได้คุณภาพและมาตรฐานในระดับสากล
- พัฒนาริยธรรมการทำงานภายในองค์กร และยังประโยชน์ต่อลูกค้าและทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องทุกภาคส่วน





เป้าหมาย

บริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะเป็นผู้นำในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูง โดยมุ่งมั่นที่จะพัฒนาและสร้างความแตกต่างให้กับกลุ่มลูกค้าผู้ที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยมากกว่าเดิม ภายในทำเลที่มีศักยภาพ ใกล้เมือง ใกล้ที่ทำงาน และใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ในราคาที่คุ้มค่าและจับต้องได้ ภายใต้แนวคิด Urbanized Living เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดและไลฟ์สไตล์ที่มีการเปลี่ยนแปลงของกลุ่มผู้บริโภคที่มองหาที่อยู่อาศัยที่คุ้มค่าและตอบโจทย์การอยู่อาศัยอย่างแท้จริง ควบคู่ไปกับการส่งเสริมการพัฒนาศักยภาพและความรู้ความสามารถของบุคลากรในทุกฝ่ายงาน เพื่อเสริมสร้างความเป็นมืออาชีพ เพื่อพัฒนาองค์กรให้เติบโตอย่างยั่งยืน ตลอดจนมีจริยธรรม รับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วนควบคู่กับการดูแลชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม ภายใต้หลักธรรมาภิบาล



จรรยาบรรณทางธุรกิจ

การปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน เป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมายและมีจริยธรรมในการประกอบธุรกิจ จึงได้จัดทำจรรยาบรรณเพื่อให้ทุกคนใช้เป็นแนวทางหรือเป็นกรอบในการปฏิบัติงาน 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 ตอบสนองความต้องการของทุกภาคส่วนอย่างว่องไว มีความยืดหยุ่นที่เหมาะสม และสามารถปรับตัวต่อทุกๆ สถานการณ์ที่เกิดขึ้นได้อย่างดีเยี่ยม (Lean & Agile)
- ผลประโยชน์ของส่วนรวมมาก่อนเสมอ มองครบทุกมิติ มีความตระหนักและเอาใจใส่กับทุกๆ ฝ่ายที่เกี่ยวข้องเหมือนคนในครอบครัว (Empathy)
- มีความรับผิดชอบสูง มีความมุ่งมั่นตั้งใจ ไม่ย่อท้อต่ออุปสรรค และหมั่นกระตุ้นตนเองเพื่อให้บรรลุถึงเป้าหมายอย่างสม่ำเสมอ มีทัศนคติต่อการงานที่ได้รับมอบหมายที่เป็นบวก (Determination)
- ทำตัวเป็นน้ำครึ่งแก้วอยู่เสมอ มีการพัฒนาตนเองอย่างเป็นรูปธรรม มีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงผลลัพธ์ไปในทิศทางที่ดีขึ้นอย่างสม่ำเสมอ (Development)
- มีความถ่อมตน ความเป็นมืออาชีพ รู้หน้าที่ และทำงานอย่างเป็นระบบ เป็นเพื่อนร่วมทีมที่ดี และส่งเสริมคุณค่าขององค์กรอย่างสม่ำเสมอ (Professional)

ซึ่งแนวความคิดและคุณค่าหลักนี้จะนำพาให้บริษัทฯ บรรลุวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัทฯ และสร้างความสุขให้สังคม ลูกค้า องค์กร และพนักงาน อย่างยั่งยืนร่วมกันได้

การเปลี่ยนแปลง และพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป 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 ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด หรือ (“AFD”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และบริษัท รัชยาเรียลเอสเตท จำกัด หรือ (“RCY”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ AFD ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว นอกจากนี้บริษัทฯ มีกิจการร่วมค้าอีก 1 แห่ง คือ บริษัท ดันสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“TONSON”) ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 47.50 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ประวัติความเป็นมา และพัฒนาการที่สำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สรุปได้ดังนี้

กันยายน 2545

บริษัทฯ จัดตั้งขึ้นเพื่อประกอบธุรกิจการลงทุนในบริษัทอื่นๆ ในลักษณะของ Holding Company ด้วยทุนจดทะเบียนเรียกชำระเต็มมูลค่า 50 ล้านบาท

พฤษภาคม 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 ของทุนที่ชำระแล้วของบริษัทฯ

พฤษภาคม 2553

บริษัทฯ ได้ทยอยจำหน่ายเงินลงทุนใน AIM ส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นลดลงต่ำกว่าร้อยละ 20 ส่งผลให้ AIM เปลี่ยนสถานะจากบริษัทร่วมเป็นบริษัทอื่น



กัณยายน 2557

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2557 เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2557 ได้มีมติที่สำคัญดังต่อไปนี้

- 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
- อนุมัติการขายหุ้นในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดังนี้
 - บริษัทฯ จะขายหุ้นสามัญของ บริษัท อาตามัส เวิลด์ จำกัด จำนวน 1,800,000 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นจดทะเบียน ในราคา 100,000 บาท ให้แก่ นายรัฐ อักษรานุเคราะห์
 - บริษัทฯ จะขายหุ้นสามัญของ บริษัท อาตามัส คอนซูเมอร์ จำกัด จำนวน 10,000 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นจดทะเบียนในราคา 10,000 บาท ให้แก่ นางสาวโชติมา ชูชูวงศ์
 - 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
 - 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 เข้าข่ายกรณีที่บริษัทจดทะเบียนมีสินทรัพย์ทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดในรูปเงินสด หรือหลักทรัพย์ระยะสั้น (Cash Company) ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป
- อนุมัติการเสนอซื้อหุ้นสามัญของบริษัท กีธา พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (“บริษัท กีธา”) ในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 800,000,000 บาท ตามที่ผู้ถือหุ้นนับรวมหุ้นกันได้เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ เสนอวาระดังกล่าว
- อนุมัติแก้ไขข้อบังคับเพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะการประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) และเพื่อให้ข้อบังคับของบริษัทฯ มีกลไกในการกำกับดูแลบริษัทย่อยที่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เมษายน 2559

จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท กีธา พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ทั้งหมด ให้กับบริษัท เอ. ที. แลนด์ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ มูลค่า 868 ล้านบาท

สิงหาคม 2559

เข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 160,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดในสิทธารมย์ 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, นายพนพล คงวิวัฒนากุล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ได้ดำเนินการขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ถืออยู่จำนวน 13,645,500 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 3.69 และนางสาวพรรณิ แสงเพิ่ม ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ได้ดำเนินการขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ถืออยู่ จำนวน 13,618,1000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 3.68 ให้กับ นายเกรียงไกร ศิระวิชการ ส่งผลให้ นายเกรียงไกร ศิระวิชการ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ (ลำดับที่ 2) โดยถือหุ้นสามัญของบริษัทฯ อยู่จำนวน 83,659,850 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 22.60

มกราคม 2561

นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ส่งผลให้นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 87.82 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดของบริษัท

ธันวาคม 2561

ซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมดของ บริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด (“AFH”) โดยชำระค่าตอบแทนเป็น หุ้นสามัญเพิ่มทุนราคาหุ้นละ 1.00 บาท โดยบริษัท จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งได้แก่ AFH ภายหลังจากการชำระบัญชีเพื่อคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นของ AFH แล้ว นายสุภโชค ปัญจทรัพย์ และบุคคลตามมาตรา 258 จะได้มาซึ่งหุ้นของ บริษัท จำนวนไม่เกิน 516,972,765 หุ้น หรือคิดเป็นไม่เกินร้อยละ 46.03 ของ สิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท

จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด จำนวน 39,998 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ บริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด ให้แก่นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ ในมูลค่ารวม 129 ล้านบาท

เมษายน 2562

เปลี่ยนชื่อบริษัท เป็น “บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)”

มิถุนายน 2562

เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2562 ตลาดหลักทรัพย์ ประกาศขายระยะเวลาการแก้ไขเหตุเพิกถอนให้หมดไปหรือ ดำเนินการให้มีคุณสมบัติเพื่อกลับมาซื้อขายได้ จนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563 โดยบริษัท เข้าข่ายอาจถูก เพิกถอนเนื่องจากงบการเงินของบริษัท ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี ปรากฏส่วนของผู้ถือหุ้นมีค่า ต่ำกว่าศูนย์ และบริษัท มีสินทรัพย์ทั้งหมด หรือเกือบทั้งหมดในรูปของเงินสดหรือหลักทรัพย์ระยะสั้น (Cash Company)

กุมภาพันธ์ 2563

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563 ได้มีมติที่สำคัญดังต่อไปนี้

1. อนุมัติให้บริษัท เข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญ TONSON จากบริษัท ทริลเลียนแนร์ โฮลดิ้ง จำกัด คิดเป็น ร้อยละ 47.50 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ TONSON ในราคาไม่เกิน 220,000,000 บาท รวมถึงให้เงินกู้ยืมแก่ TONSON ตามสัดส่วนการถือหุ้น จำนวนไม่เกิน 70 ล้านบาท
2. อนุมัติลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 561,500,000 บาท โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น จากหุ้นละ 1.00 บาท เป็นหุ้นละ 0.50 บาท เพื่อหักลบส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นและชดเชยผลขาดทุนสะสมบางส่วน
3. อนุมัติเพิ่มทุนของบริษัท จำนวน 100,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 200,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น
4. อนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 200,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ในราคา เสนอขายหุ้นละ 1.00 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท

มีนาคม 2563

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

เมษายน 2563

ตลาดหลักทรัพย์ ประกาศแจ้งการได้รับคำขอเพื่อกลับมาซื้อของบริษัท 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 หุ้นกู้ทุกประเภท/ทุกชนิด มูลค่าคงค้างไม่เกิน 400.00 ล้านบาท ขณะใดขณะหนึ่ง เมื่อมีการไถ่ถอนตั๋วแลกเงิน และ/หรือ ตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้น และ/หรือ หุ้นกู้ทุกประเภท/ทุกชนิดแล้ว บริษัทฯ สามารถนำมูลค่าไถ่ถอนดังกล่าวกลับมาเสนอขายได้ใหม่ โดยมูลค่าคงค้างรวม ณ ขณะใด ขณะหนึ่งต้องไม่เกินจำนวนดังกล่าว (Revolving Basis)

พฤศจิกายน 2564

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

มีนาคม 2565

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

เมษายน 2565

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

พฤศจิกายน 2565

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

การใช้เงินระดมทุนของบริษัทฯ ตามวัตถุประสงค์ที่แจ้งในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์
 การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารทุนหรือตราสารหนี้แต่ละครั้ง

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด/ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
1. เพื่อใช้ในการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ และเพื่อใช้เป็นเงินหมุนเวียนของบริษัทและบริษัทย่อย	484 ล้านบาท	2 ปี	<ul style="list-style-type: none"> เพื่อให้บริษัทย่อยนำไปซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ เพื่อพัฒนาโครงการของบริษัท เพื่อใช้เป็นเงินหมุนเวียนของบริษัทและบริษัทย่อย

ข้อผูกพันที่บริษัทฯ ให้คำมั่นในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และ/หรือ เงื่อนไขการอนุญาตของสำนักงาน และ/หรือ เงื่อนไขการรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์

บริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดไตรมาสและวันหยุดสิ้นปีบัญชีตลอดอายุของหุ้นกู้ ตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 2.50 : 1.00

ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

ชื่อบริษัทภาษาไทย	: บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
ชื่อบริษัทภาษาอังกฤษ	: Asset Five Group Public Company Limited
ชื่อย่อหลักทรัพย์	: A5
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107546000181
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 349 อาคารเอสเอ อินฟินิก วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 19 ยูนิท 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“ บริษัท ” หรือ “ A5 ”) ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น โดยมีนโยบายลงทุนในบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง (Holding Company)
โทรศัพท์	: 02-026-3512
โทรสาร	: 02-026-3513
Home Page	: www.assetfive.co.th
ทุนจดทะเบียน	: 661,500,000.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	: 604,692,307.50 บาท
แบ่งเป็นหุ้นสามัญ	: จำนวน 1,209,384,615 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: หุ้นละ 0.50 บาท



ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

โครงสร้างรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ของปี 2565 ถึง ปี 2562 สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สายผลิตภัณฑ์ /กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการ โดย	การถือ หุ้นของ บริษัท (ร้อยละ)	ปี 2565		ปี 2564		ปี 2563		ปี 2562	
			ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. รวมรายได้จากธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์			649.42	97.80	733.35	85.68	810.42	98.01	507.94	99.49
โครงการไอโอ 1	AFD	99.99	29.29	4.41	4.45	0.52	10.11	1.22	5.92	1.16
โครงการไอโอ 2	AFD	99.99	24.23	3.65	29.49	3.45	24.27	2.94	1.49	0.29
โครงการรונה เรสซิเดนซ์	AFD	99.99	572.00	86.14	563.40	65.83	568.65	68.77	274.62	53.79
โครงการบ้านรชยา บ้านช้าง 2	RCY	99.99	-	N/A	-	N/A	120.30	14.55	225.91	44.25
โครงการบ้านรชยา นาดี	RCY	99.99	14.07	2.12	121.27	14.17	87.09	10.53	-	N/A
โครงการบ้านรชยา ไพรเวทส์ฟิว นาดิ	RCY	99.99	9.83	1.48	14.74	1.72	-	N/A	-	N/A
2. รายได้จากการถูก เวนคืนที่ดิน	AFD	99.99	-	N/A	-	N/A	11.01	1.33	-	N/A
3. กำไรจากการขายที่ดิน	AFD	99.99	-	N/A	105.25	12.30	-	N/A	-	N/A
4. รายได้อื่น	A5/AFD/ RCY	-	14.61	2.20	17.28	2.02	5.45	0.66	2.62	0.51
รายได้รวม			664.03	100.00	855.88	100.00	826.88	100.00	510.56	100.00

ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

ในปัจจุบันบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ และแนวสูงภายใต้การบริหารงานของบริษัทย่อย รวมถึงกิจการร่วมค้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ Vio Khaerae 1



เจ้าของโครงการ	: บริษัท แอสเซท โฟว์ 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	: ที่จอดรถรวมจอดซ้อนคันคิดเป็นร้อยละ 40
รูปแบบห้อง	: 1 Bedroom 31 - 37 ตารางเมตร ราคาพิเศษเริ่มต้น 2.7 - 3.3 ล้านบาท 2 Bedrooms 43 - 48 ตารางเมตร ราคาพิเศษเริ่มต้น 3.9 - 4.3 ล้านบาท
สิ่งอำนวยความสะดวก	: สวนส่วนกลาง, สระว่ายน้ำ, ฟิตเนสและซาวน่า, ห้องซักรีด, ระบบรักษาความปลอดภัยและ CCTV 24 ชั่วโมง, ระบบ Keycard control, Wi-Fi
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	: กลุ่มลูกค้าผู้มีรายได้ปานกลางที่ต้องการที่อยู่อาศัยติดกับระบบขนส่งสาธารณะ
มูลค่าโครงการ	: 308.59 ล้านบาท
สถานะโครงการ	: สร้างเสร็จพร้อมขาย



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ห้องชุดรวม 125 ยูนิต โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 123 ยูนิต มูลค่า 265.90 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 98.00 ของมูลค่าโครงการทั้งหมด คงเหลือ 2 ยูนิต มูลค่า 3.90 ล้านบาท

รายละเอียดโครงการ



แผนที่โครงการ

ทำเลที่ตั้ง

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

ลักษณะอาคาร

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



ตัวอย่างผังห้องพักโครงการ



ภาพแสดง ผังพื้นที่ 2

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



↑ กัศนียภาพภายในห้องฟิตเนส



↑ กัศนียภาพจากสระว่ายน้ำระบบเกลือ



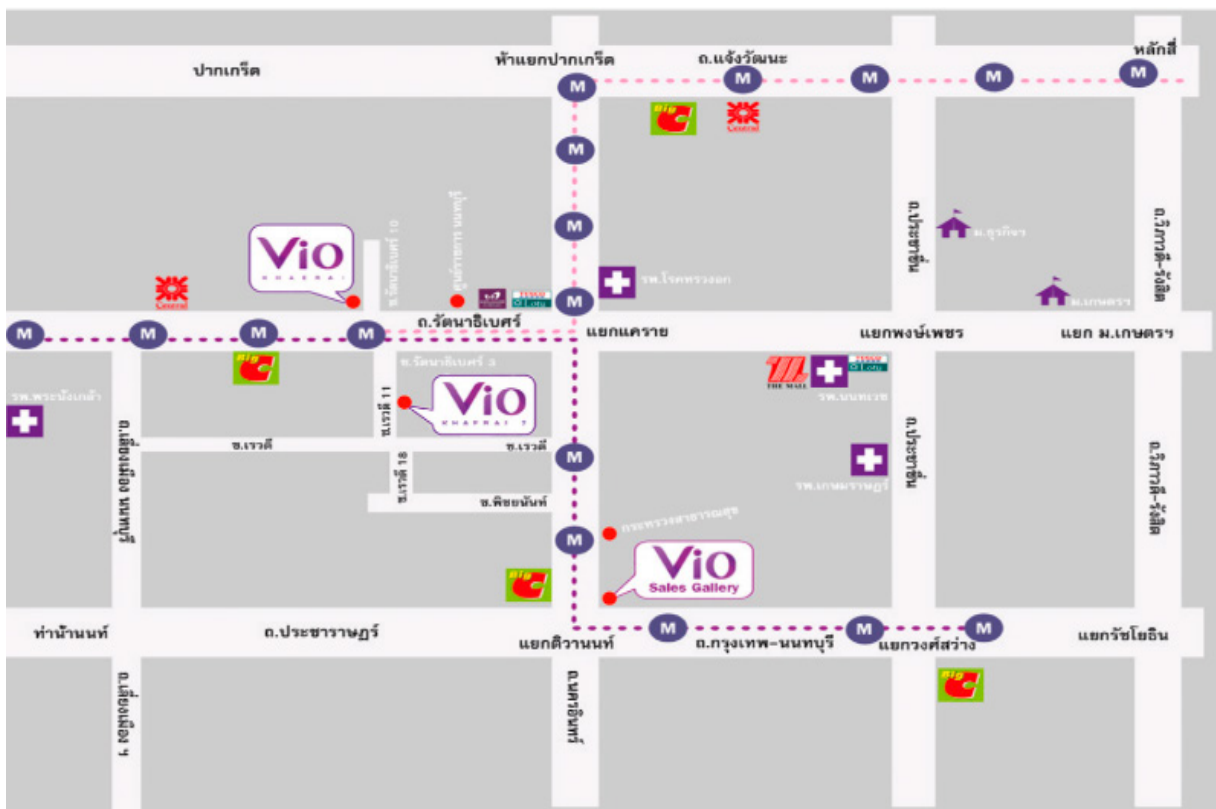
↑ กัศนียภาพภายในห้องของโครงการ



โครงการ Vio Khaera 2

เจ้าของโครงการ	: บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	: ซอยรัตนานิเบศร์ 3 ถนนรัตนานิเบศร์ ตำบลตลาดขวัญ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี
พื้นที่โครงการ	: 3 งาน 10 ตารางวา (310 ตารางวา)
ลักษณะโครงการ	: อาคารชุดพักอาศัย Low rise 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
จำนวนห้อง	: 122 ยูนิต
จำนวนยูนิตต่อชั้น	: สูงสุด 18 ยูนิต
จำนวนที่จอดรถ	: ที่จอดรถรวมจอดซ้อนคันคิดเป็นร้อยละ 40
รูปแบบห้อง	: 1 Bedroom 26 - 34 ตารางเมตร ราคาพิเศษเริ่มต้น 1.7 - 2.5 ล้านบาท 2 Bedrooms 48 - 49 ตารางเมตร ราคาพิเศษเริ่มต้น 3.3 - 3.6 ล้านบาท
สิ่งอำนวยความสะดวก	: ลิอบบี้, สวนหย่อม, สวนลอยฟ้า, สระว่ายน้ำ, ฟิตเนส, ตู้ซักผ้าหยอดเหรียญ, ระบบ CCTV 24 ชั่วโมง, Access Control Card, Free Wi-Fi, พื้นที่ส่วนกลาง, ที่จอดรถ, ระบบลิฟท์ลิโอดขึ้น
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	: กลุ่มลูกค้าคนทำงานรุ่นใหม่ที่กำลังเริ่มต้นชีวิตวัยทำงานที่ต้องการที่อยู่อาศัยติดกับระบบขนส่งสาธารณะ
มูลค่าโครงการ	: 237.39 ล้านบาท
สถานะโครงการ	: โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 100%

รายละเอียดโครงการ

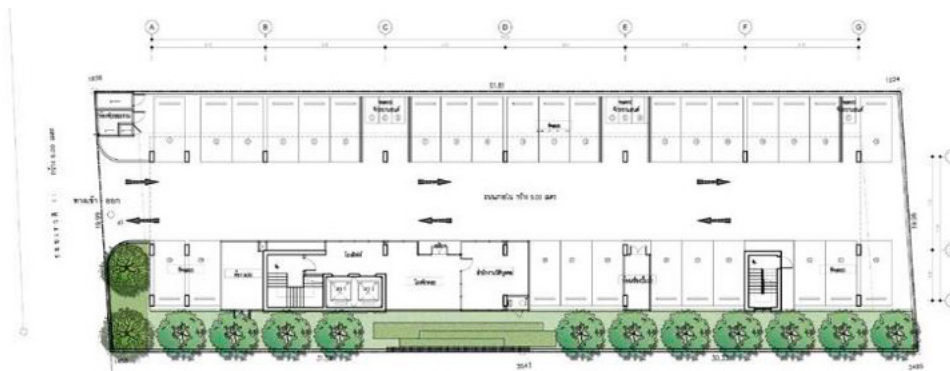


แผนที่โครงการ

ทำเลที่ตั้ง

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

ลักษณะอาคาร



ภาพแสดง ผังพื้นที่ 1

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



◀ ภาพแสดง แผนผังชั้น 2 ถึง ชั้น 7

ในชั้น 2 ถึง ชั้น 7 จะประกอบด้วย ห้องพัก แบบ 1 ห้องนอน (สีเหลือง) และ 2 ห้องนอน (สีเขียว) ซึ่งจะอยู่ที่บริเวณหัวมุมของอาคาร โดนมีย่านวน 18 ยูนิท ต่อ 1 ชั้น



◀ ภาพแสดง แผนผังชั้น 8

สำหรับชั้น 8 จะเหลือเพียง 14 ยูนิท เนื่องจาก ชั้นนี้จะมีสระว่ายน้ำระบบเกลือขนาด 6.25 x 12 เมตร ลึก 1.2 เมตร ชั้นดาดฟ้าเดินขึ้นได้จากชั้น 8

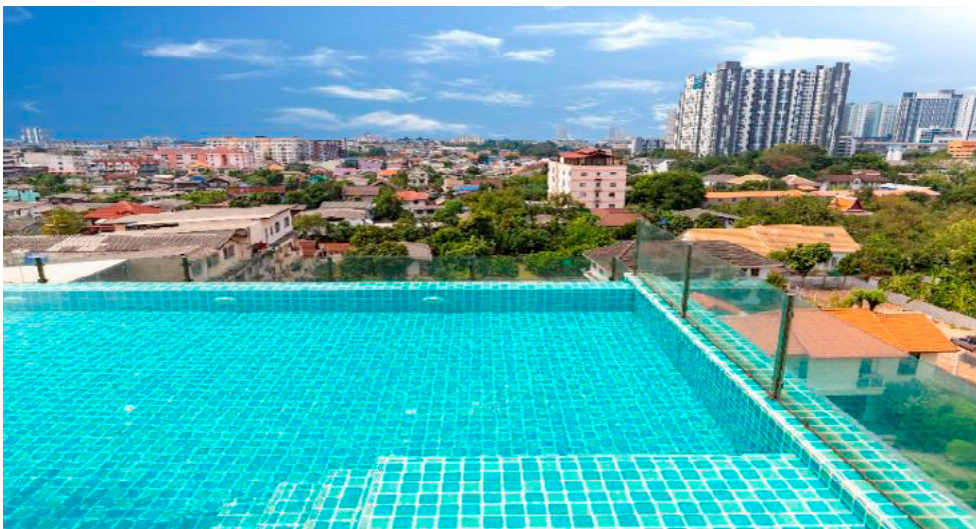


⬆ ภาพแสดงผังพื้นที่ดาดฟ้า



^ ตัวอย่างผังห้องพักโครงการ

< ทัศนียภาพภายในห้องของโครงการ



< ทัศนียภาพ
จากสระว่ายน้ำ



< ทัศนียภาพ
จากสวนชั้นดาดฟ้า



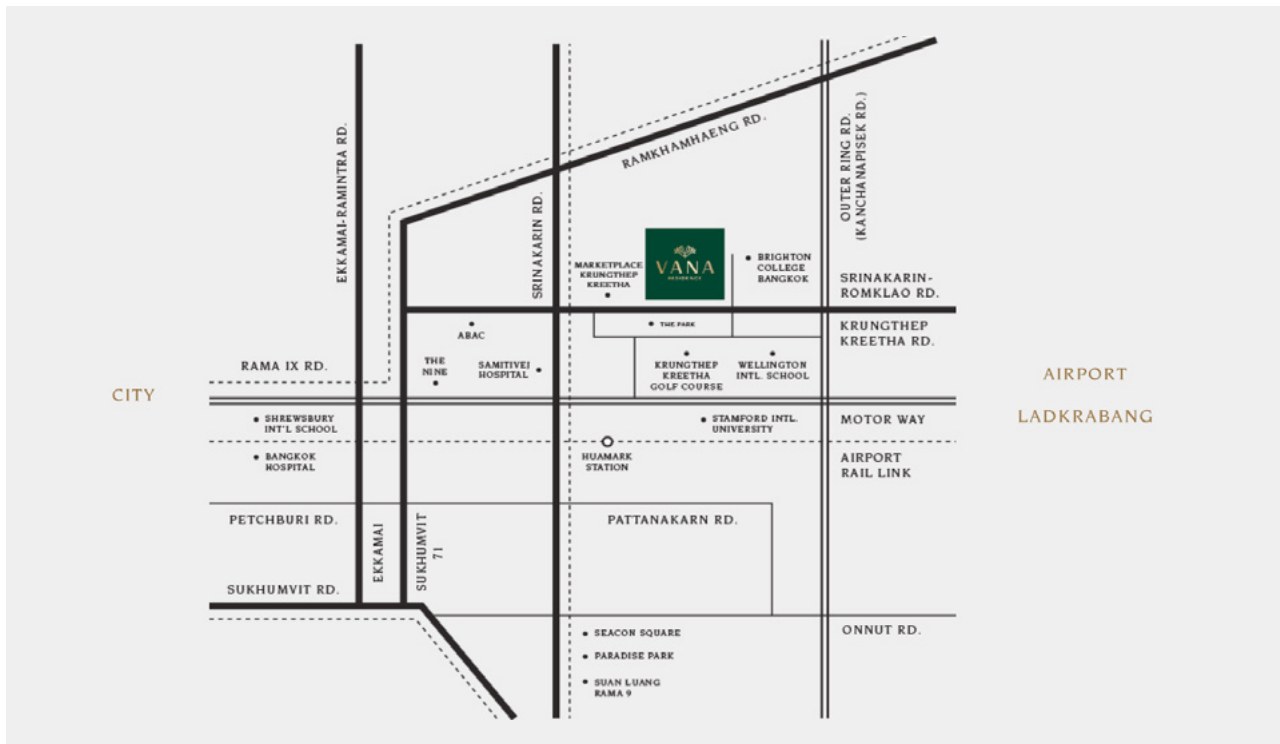
โครงการ

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 กลุ่มลูกค้าผู้มีความรักใหญ่ที่ประกอบไปด้วยสมาชิกตั้งแต่รุ่นปู่ย่าตายายจนถึงหลาน
มูลค่าโครงการ	: 1,991.24 ล้านบาท
สถานะโครงการ	: โครงการขายหมด และโอนกรรมสิทธิ์ 100%
เปิดขายโครงการ	: สิงหาคม 2561

รายละเอียดโครงการ



แผนที่โครงการ และ ผนวกบริเวณสถานที่ใกล้เคียง

ทำเลที่ตั้ง

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

รายละเอียดแบบบ้าน

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



ภาพแสดง ผังโครงการ



ตัวบ้านออกแบบในรูปแบบโมเดิร์น ลักซ์ชัวรี (Modern Luxury) เพื่อให้บ้านดูหรูหราแบบทันสมัย และมีจุดเด่นเรื่องขนาดพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ โดยแบบบ้านมีทั้งสิ้น 3 รูปแบบดังนี้



TYPE A

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





TYPE B

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





TYPE C

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



พื้นที่ส่วนกลาง

โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ มีคลับเฮ้าส์ขนาดใหญ่อยู่บริเวณส่วนกลางของโครงการ ซึ่งประกอบด้วยสำนักงานนิติบุคคล ฟิตเนส สระว่ายน้ำและสวนนั่งพักผ่อน รวมถึงพื้นที่ส่วนส่วนกลางที่มีขนาดใหญ่และถูกออกแบบให้มีความร่มรื่น ด้วยต้นไม้หลากหลายสายพันธุ์



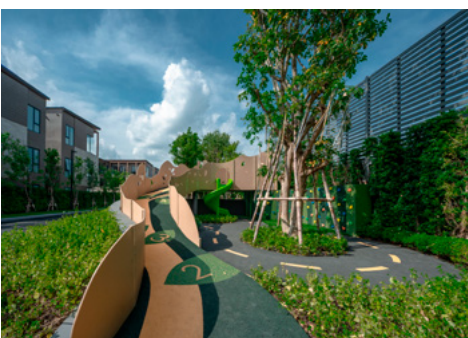
< ทัศนียภาพคลับเฮ้าส์และสำนักงานนิติบุคคล



^ ทัศนียภาพสระว่ายน้ำขนาดใหญ่



^ ทัศนียภาพส่วนต้อนรับของ Clubhouse



< ทัศนียภาพสวนส่วนกลาง



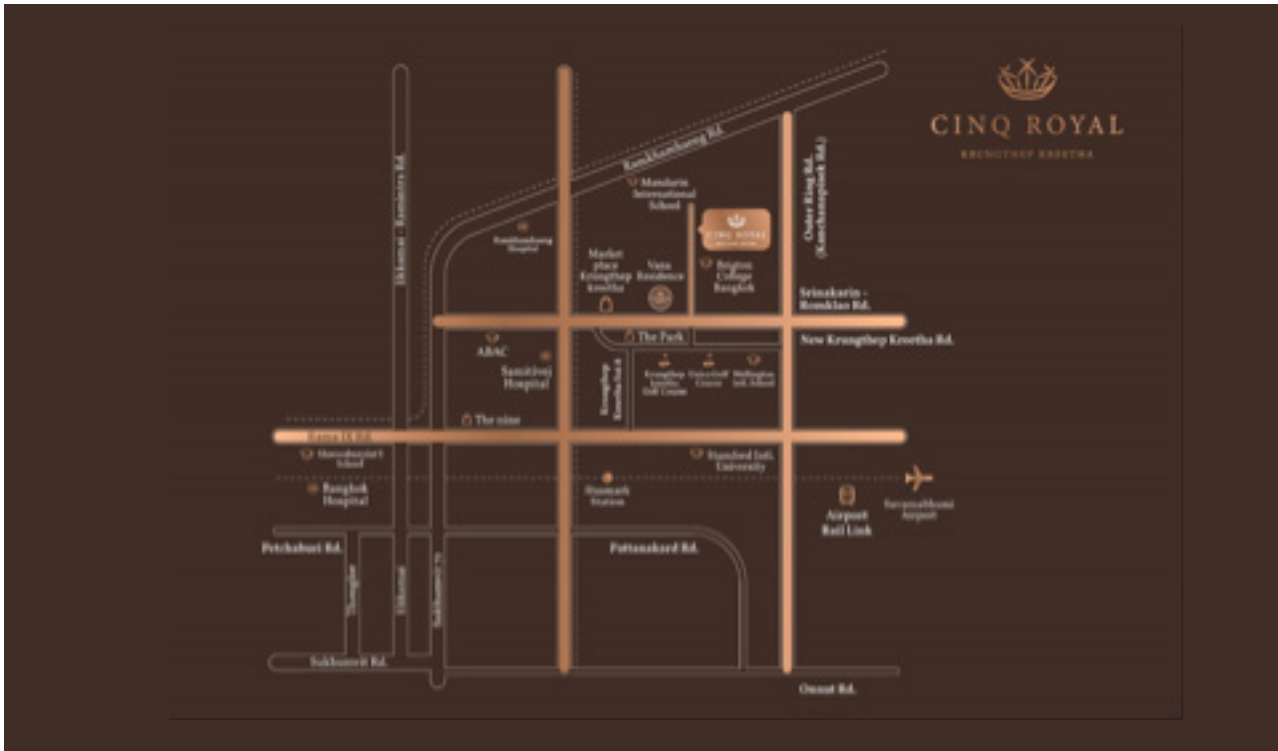
< ทัศนียภาพความร่มรื่นภายในโครงการ



โครงการ	: แชนจ์ รอยัล กรุงเทพมหานคร / CINQ ROYAL Krungthep Kreetha
เจ้าของโครงการ	: บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	: เขตบางกะปิ ถนนศรีนครินทร์ – ร่มเกล้า (กรุงเทพมหานครตัดใหม่)
พื้นที่โครงการ	: 28 ไร่ 2 งาน 1.5 ตารางวา
ลักษณะโครงการ	: บ้านเดี่ยว
จำนวนบ้าน	: 46 ยูนิต
รูปแบบบ้าน	: Legacy ที่ดิน 172-230 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 1,015. ตร.ม. 6 ห้องนอน 8 ห้องน้ำ 6 ที่จอดรถ Soul/Saint ที่ดิน 117-186 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 705 ตร.ม. 5 ห้องนอน 6 ห้องน้ำ 4 ที่จอดรถ
ราคาเริ่มต้น	: Legacy เริ่ม 100 - 150 ล้านบาท Soul/Saint เริ่ม 60 – 80 ล้านบาท
สิ่งอำนวยความสะดวก	: สระว่ายน้ำพร้อมสระเด็ก, ฟิตเนส, สวนสาธารณะและสนามเด็กเล่น, ระบบไฟฟ้าใต้ดินและระบบไฟเบอร์ออฟติก, ระบบ CCTV 24 ชั่วโมง, ระบบ Keycard Access
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	: กลุ่มลูกค้าผู้มีรายได้ครัวเรือน ตั้งแต่ 500,000 บาท ต่อเดือน ขึ้นไป กลุ่มลูกค้าเจ้าของธุรกิจ Entrepreneur กลุ่มลูกค้าผู้มีครอบครัวใหญ่ที่ประกอบไปด้วยสมาชิกตั้งแต่รุ่นปู่ย่าตายายจนถึงหลาน
มูลค่าโครงการ	: 2,672.00 ล้านบาท

- สถานะโครงการ** : พัฒนาก่อสร้างแล้วเสร็จร้อยละ 31.63 ขอโครงการ และกำลังเร่งก่อสร้างให้แล้วเสร็จในส่วนที่เหลือ เพื่อให้สามารถโอนและรับรู้รายได้ตามเป้าในปี 2566 ที่ 1,400 ล้านบาท
- เปิดขายโครงการ** : กันยายน 2565
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บ้านพักอาศัยรวม 46 หลัง ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์

รายละเอียดโครงการ



แผนที่โครงการ

ทำเลที่ตั้ง

โครงการ แชนซ์ อยัล กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่ในซอยประชาร่วมใจ ถนน ศรีนครินทร์ - ร่มเกล้า (กรุงเทพมหานครใหม่) ขนาด 6 ถึง 8 ช่องทางจราจรที่เชื่อมต่อไปถึงวงแหวนกาญจนาภิเษก โดยมีระยะทางรวม 11.2 กิโลเมตร และสามารถเดินทางสู่ ถนนอ่อนนุช ถนนพัฒนาการ ถนนพระราม 9 มอเตอร์เวย์ ถนนห้วยหมาก และถนนรามคำแหงได้โดยสะดวก สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ ได้แก่ โรงเรียนนานาชาติ Brighton College Bangkok, Wellington College International Bangkok และ Stamford International University ซึ่งถือว่าเป็นจุดเด่นที่ดึงดูดกลุ่มลูกค้าที่เป็นครอบครัว ซึ่งต้องการให้ลูกเรียนในโรงเรียนนานาชาติ

รายละเอียดแบบบ้าน

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



Legacy



Soul



Saint

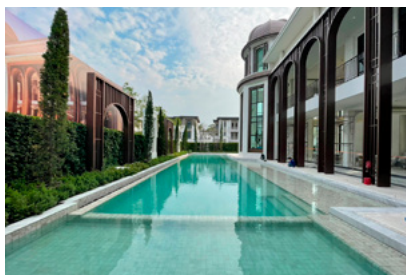
ความคืบหน้าโครงการ



บ้านตัวอย่าง Legacy



ป้ายหน้าโครงการ



สระว่ายน้ำภายในสโมสร



ชุมทางเข้าหน้าโครงการ

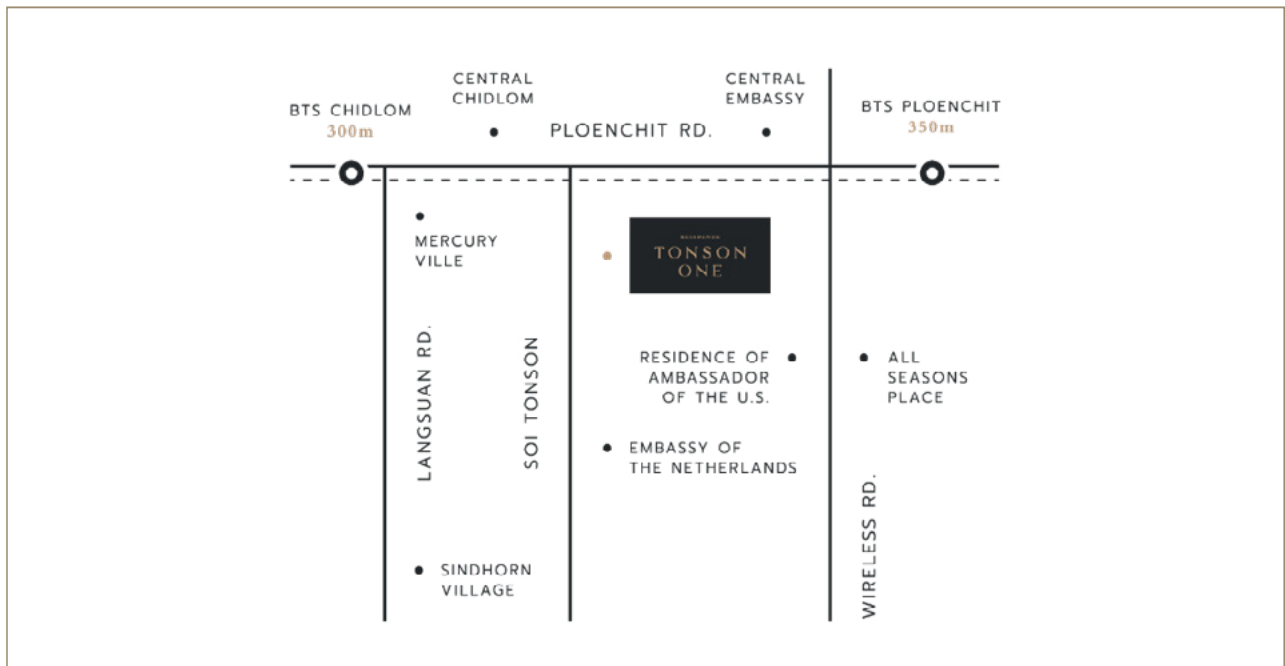
โครงการอาคารชุด ต้นสน วัน เรสซิเดนซ์



โครงการ	: ต้นสน วัน เรสซิเดนซ์/Tonson One Residence
เจ้าของโครงการ	: บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	: ซอยต้นสน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	: 3 งาน 85.3 ตารางวา (385.3 ตารางวา)
ลักษณะโครงการ	: คอนโดมิเนียม 29 ชั้น ระดับ Super Luxury
จำนวนห้อง	: 80 ยูนิต
จำนวนที่จอดรถ	: 115 คัน
รูปแบบห้อง	: 1 Bedroom 57 - 74 ตารางเมตร ราคาพิเศษเริ่มต้น 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	: งานก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จร้อยละ 95.00 ของโครงการ และเตรียมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดภายในปี 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 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) นอกจากนี้ที่ตั้งของโครงการรายล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก

ความสะดวกอย่างครบครัน ไม่ว่าจะเป็นห้างสรรพสินค้า สถานศึกษา และโรงพยาบาลชั้นนำหลายแห่ง เช่น ห่างจาก Central Chidlom 0.23 กิโลเมตร, Central Embassy 0.3 กิโลเมตร, โรงเรียนมาแตร์เดอี 0.4 กิโลเมตร, Central World 0.75 กิโลเมตร, Siam Paragon 1.5 กิโลเมตร, โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ 1.5 กิโลเมตร และจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2.5 กิโลเมตร รวมถึงในอนาคตจะมีโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-Use) ระดับโลกอีกมากมาย เช่น Sindhorn Village, One City Centre, Dusit Central Park และ One Bangkok

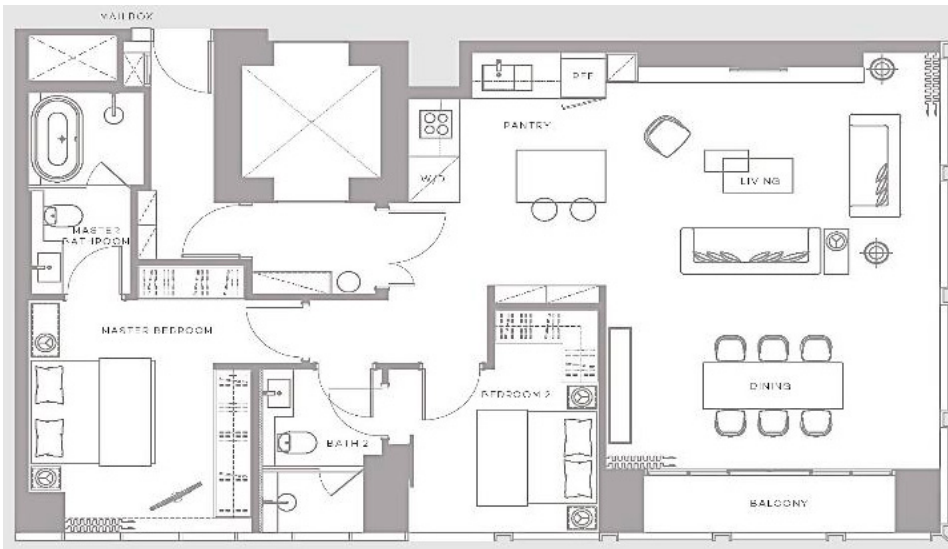
ลักษณะอาคาร



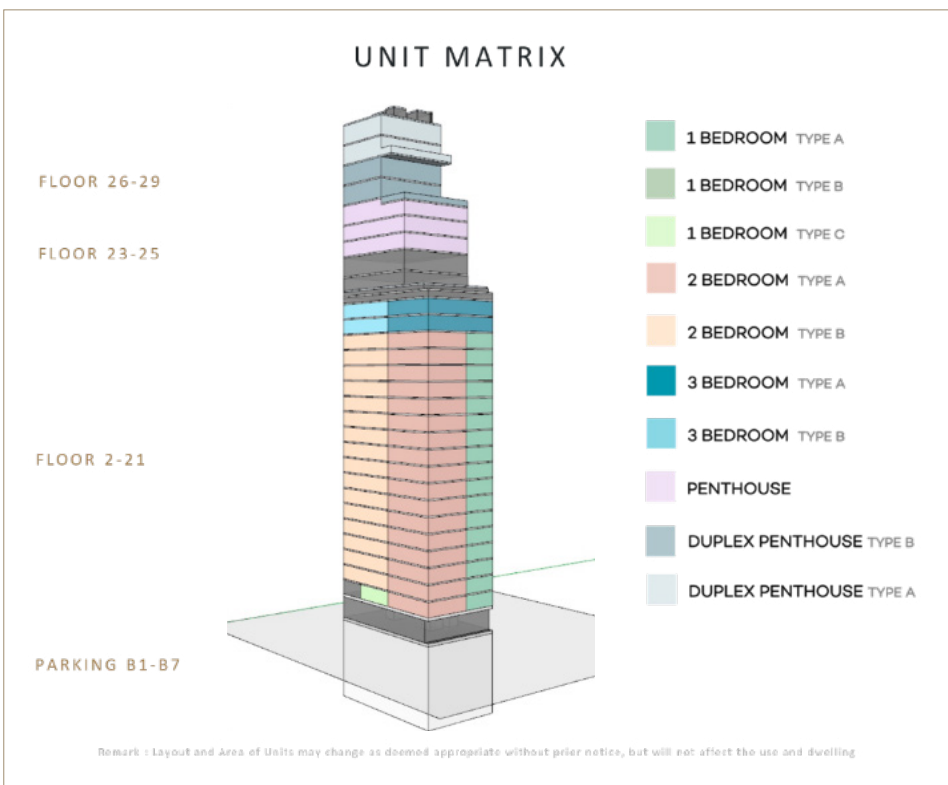
ภาพจำลองอาคารชุด
ต้นสนวัน เรสซิเดนซ์



< ภาพตัวอย่างแสดง
ผังชั้นพักอาศัย



< ตัวอย่าง
ผังห้องพักโครงการ



< ภาพตัวอย่าง
แสดงห้องแต่ละชั้น

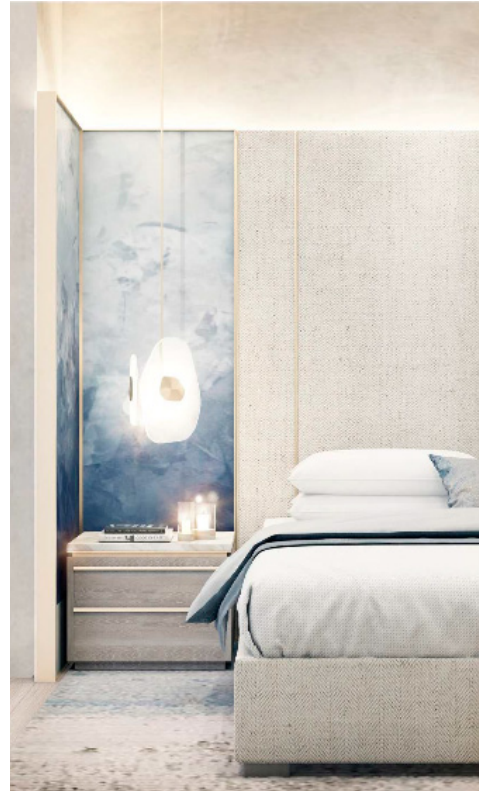


ตัวอาคารมีลักษณะเป็นอาคารสูง (High Rise) 29 ชั้น บนพื้นที่ขนาดประมาณ 0-3-85.3 ไร่ ที่มาพร้อมความเป็นส่วนตัว (Privacy) สูงสุดด้วย จำนวนห้องชุดเพียง 80 ยูนิต และมีจำนวนยูนิตต่อชั้นสูงสุดเพียงชั้นละ 4 ยูนิต ซึ่งทำให้ทุกยูนิตเป็นห้องห้วมุมทั้งหมด พร้อมลิฟต์ส่วนตัว (Private Lift) ทุกห้อง นอกจากนี้โครงการยังมีที่จอดรถอัตโนมัติใต้ดินซึ่งรองรับรถได้ถึง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

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



ทัศนียภาพทางเข้าโครงการ



⤴️ ทัศนียภาพจำลองภายในห้อง



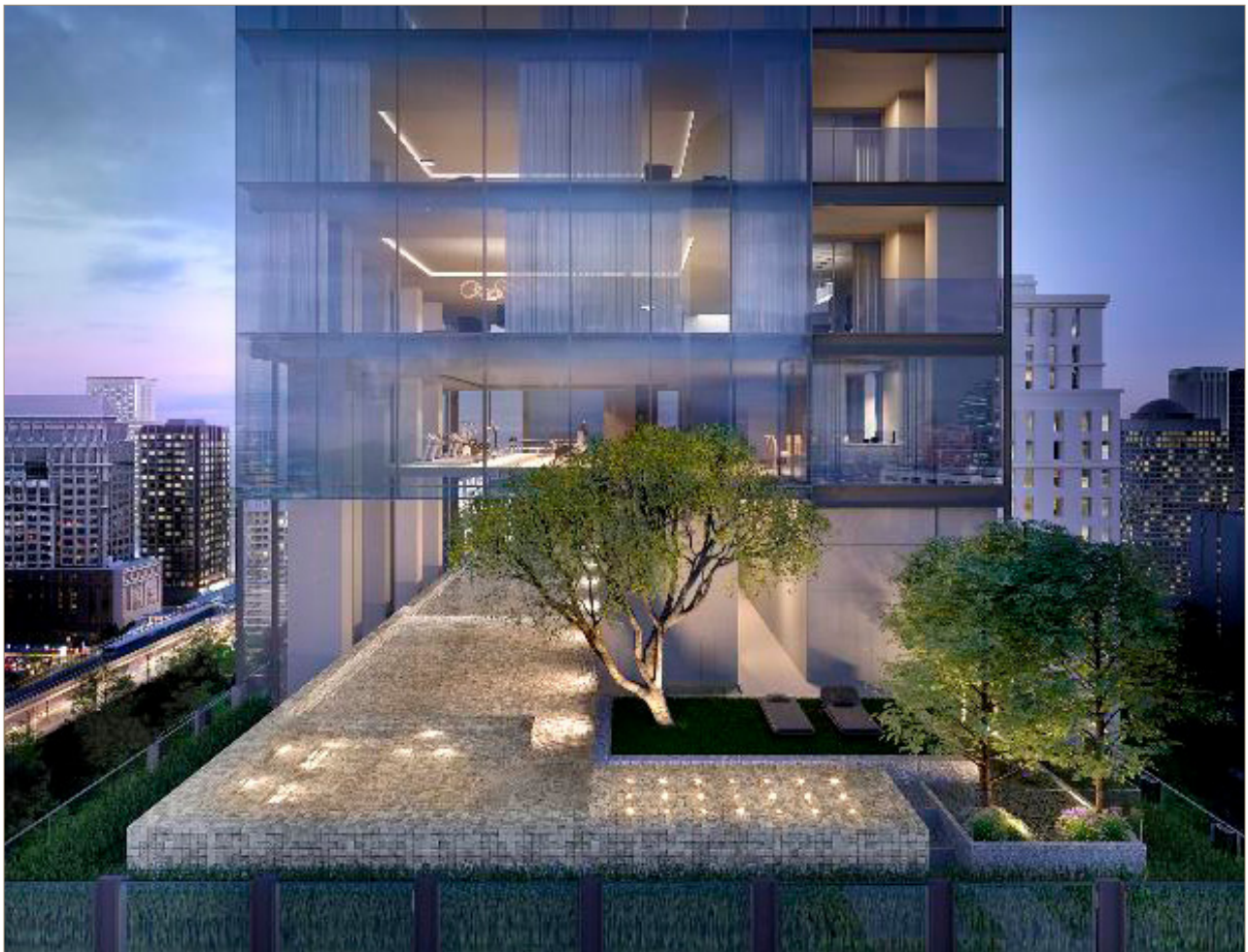
พื้นที่ส่วนกลาง



↑ กศนียภาพจำลองภายในห้องฟิตเนส



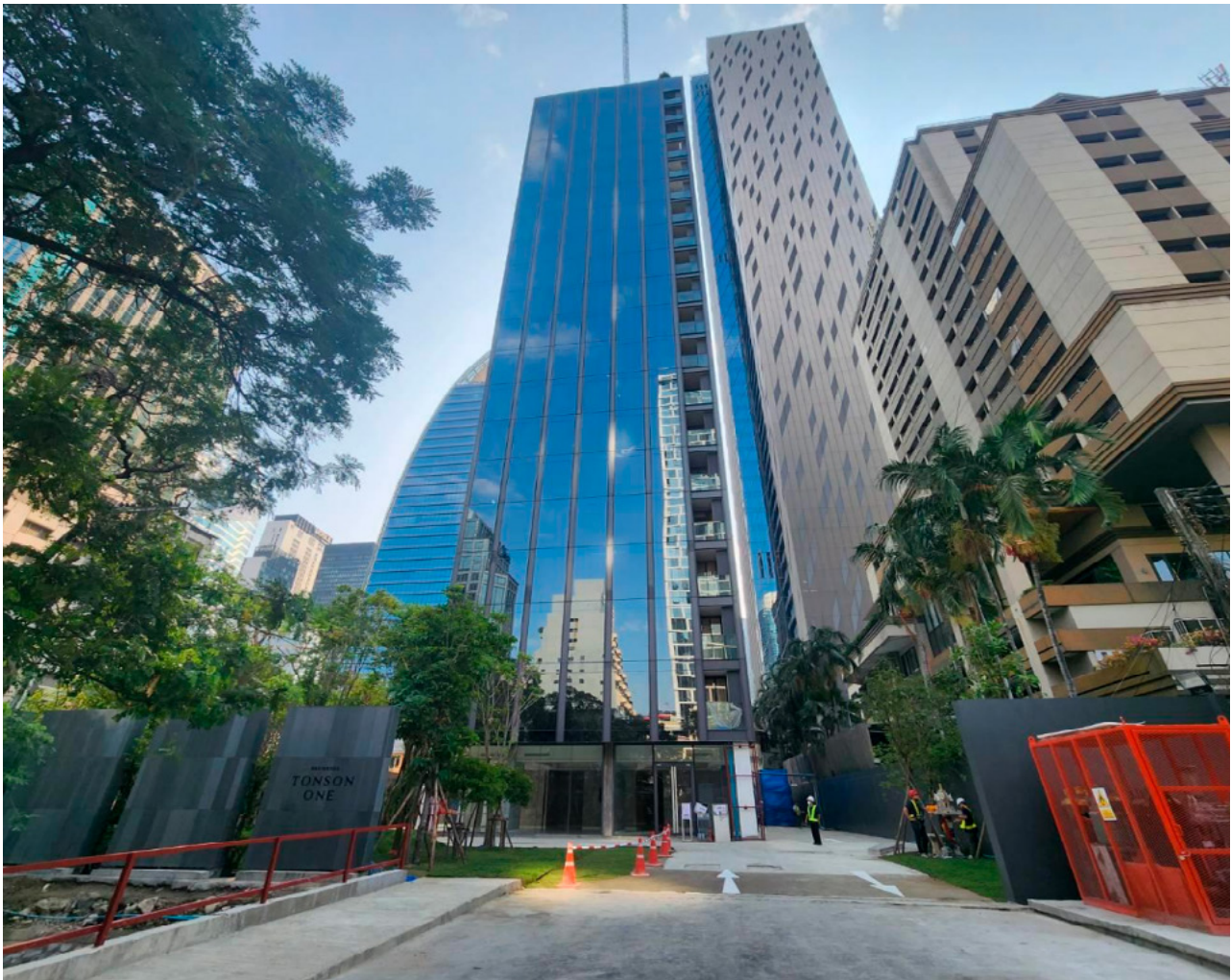
↑ กศนียภาพห้องจัดเลี้ยงและครัวอเนกประสงค์



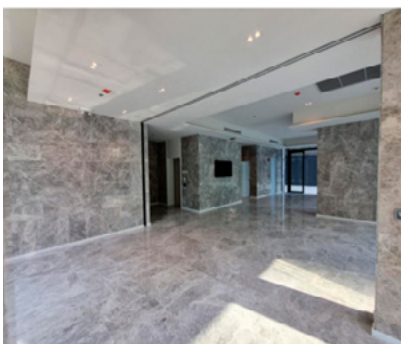
↑ กศนียภาพจำลองสระว่ายน้ำ

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

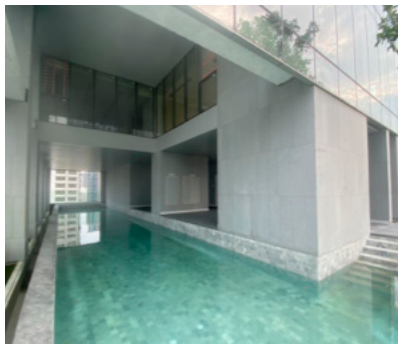
ความคืบหน้าโครงการ



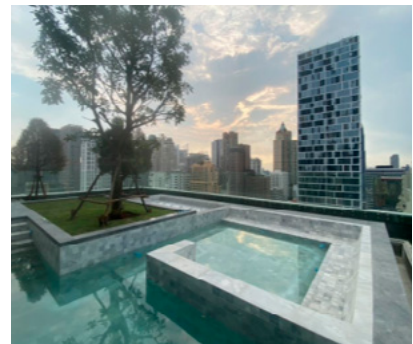
งานตัวอาคารและถนนบริเวณด้านหน้า



งานตกแต่งโถงต้อนรับชั้น 1



ทัศนียภาพงานสระว่ายน้ำ
บริเวณชั้นตากฟ้า



ทัศนียภาพ งานสระว่ายน้ำ
บริเวณชั้นตากฟ้า

ปัจจุบันโครงการมีความคืบหน้าในด้านการก่อสร้างไปแล้วกว่าร้อยละ 95.00 ของโครงการ และอยู่ในระหว่างก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามแผนงานของโครงการ เพื่อให้สามารถโอนและรับรู้รายได้ตามเป้าในปี 2566



โครงการบ้านรชยา ประชาสันติ



โครงการ	: บ้านรชยา ประชาสันติ / Rachaya Prachasanti
เจ้าของโครงการ	: บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	: ซอยประชาสันติ ๓.หมากแข้ง อ.เมืองอุดรธานี จ.อุดรธานี
พื้นที่โครงการ	: 15-0-97.6 ไร่ (6,097.6 ตร.ว.)
ลักษณะโครงการ	: บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด
จำนวนบ้าน	: 71 หน่วย
รูปแบบบ้าน	: บ้านเดี่ยวแบบ A 2 ชั้น ที่ดิน 56 - 80.9 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 272 ตร.ม. 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ บ้านเดี่ยวแบบ B 2 ชั้น ที่ดิน 50 - 66.7 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 155 ตร.ม. 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ บ้านแฝด 2 ชั้น ที่ดิน 38.4 - 58.6 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 155 ตร.ม. 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ
ราคาเริ่มต้น	: บ้านเดี่ยวแบบ A เริ่ม 3.89 ล้านบาท บ้านเดี่ยวแบบ B เริ่ม 2.99 ล้านบาท บ้านแฝด เริ่ม 2.79 ล้านบาท
สิ่งอำนวยความสะดวก	: สวนสาธารณะส่วนกลาง, ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง, ระบบ Keycard Access, CCTV บริเวณทางเข้าออกโครงการ
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	: กลุ่มลูกค้า อายุตั้งแต่ 25 - 45 ปี ตั้งแต่วัยทำงาน วัยเริ่มต้นสร้างครอบครัว หลังแต่งงาน วางแผนจะมีบุตร ตลอดจนครอบครัวที่มีบุตรในวัยตั้งแต่แรกเกิด-มหาวิทยาลัย กลุ่มลูกค้าที่มีครอบครัวและญาติที่เป็นครอบครัวใหญ่ ที่มีจำนวนตั้งแต่ 4 คนขึ้นไป กลุ่มลูกค้าผู้มีอาชีพที่เป็นข้าราชการ, รัฐบาล, พนักงานบริษัท, เจ้าของกิจการ
มูลค่าโครงการ	: 254 ล้านบาท

สถานะโครงการ : พัฒนาพื้นที่โครงการแล้วเสร็จทั้งโครงการ โดยมีแผนรับรู้รายได้ตามเป้าในปี 2566 ที่ 140 ล้านบาท โดยประมาณ

เปิดขายโครงการ : ตุลาคม 2565
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 บ้านเดี่ยว จอมและทำสัญญาแล้ว 10 หลัง มูลค่า 35.61 ล้านบาท

รายละเอียดโครงการ



แผนที่โครงการ



ทำเลที่ตั้ง

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



▲ ภาพแสดง ป้ายหน้าโครงการ



▲ ภาพแสดง ผังโครงการ

รายละเอียดแบบบ้าน

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

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

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

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





แบบบ้านเดี่ยว A

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



▲ แบบแปลนชั้น 1



▲ แบบแปลนชั้น 2



แบบบ้านเดี่ยว B

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



⬆️ แบบแปลนชั้น 1

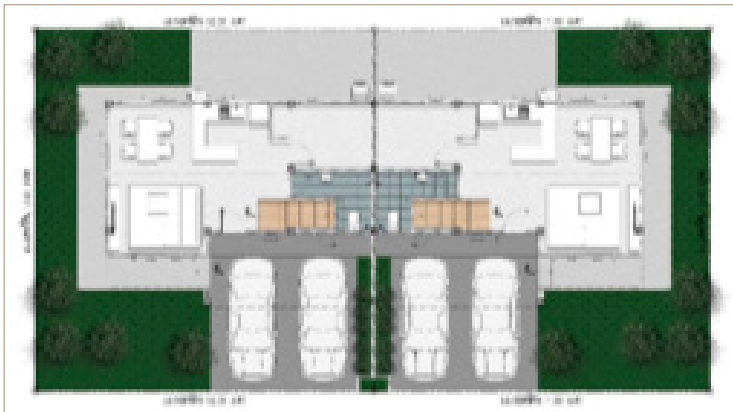


⬆️ แบบแปลนชั้น 2

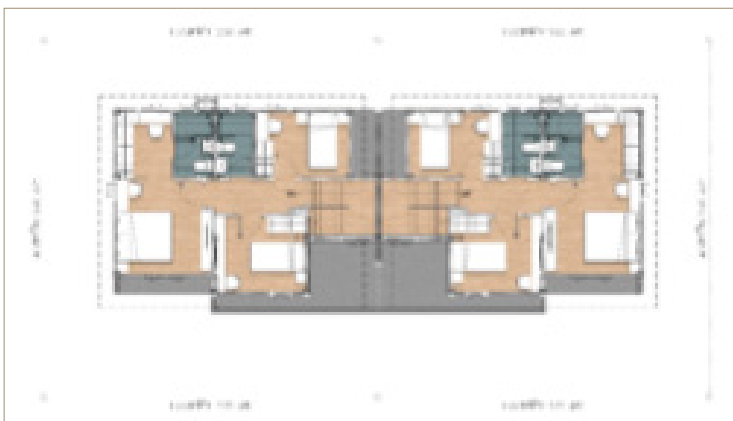


แบบบ้านแฝด

บ้านแฝด เป็นแบบบ้านที่มีจำนวนเยอะมากที่สุดในโครงการ โรงจอดรถสามารถจอดรถได้ 2 คัน ตัวบ้านสไตล์โมเดิร์น หน้าบ้านกว้าง ฟังก์ชันและพื้นที่ใช้สอยลงตัว ห้องชั้นล่างสามารถใช้เป็นห้องนอนหรือปรับเป็นห้องอเนกประสงค์ได้ตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย



< แบบแปลนชั้น 1



< แบบแปลนชั้น 2

ตัวบ้านออกแบบในรูปแบบโมเดิร์นเพื่อให้บ้านดูทันสมัย และมีจุดเด่นเรื่องขนาดพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ โดยแบบการตกแต่งภายในบ้านมีลักษณะดังนี้





พื้นที่ส่วนกลาง

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



← ทัศนียภาพภายในโครงการ

ความคืบหน้าโครงการ



⬆ ปัจจุบันโครงการมีความคืบหน้าในด้านการก่อสร้างไปแล้วร้อยละ 60 ของโครงการ โดยมีแผนรับรู้อย่างได้ภายใน ปี 2566 ที่ 140 ล้านบาทโดยประมาณ



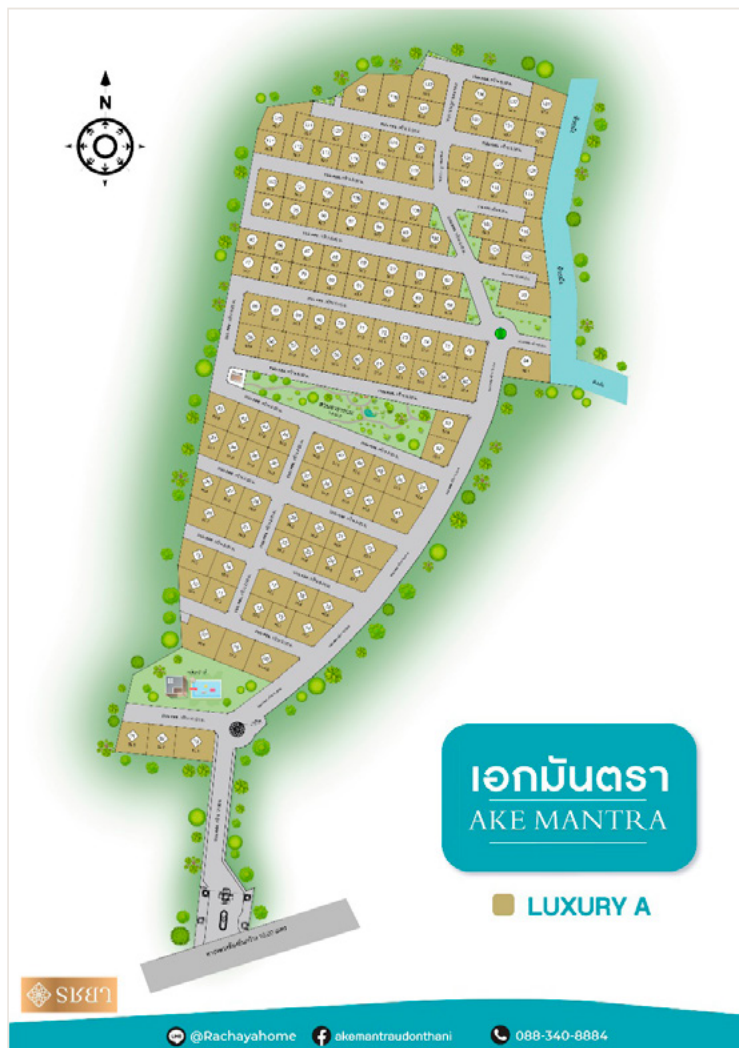
โครงการ	: เอกมนตรา / Akemantra
เจ้าของโครงการ	: บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	: ตำบลหนองขอนกวาง อำเภอดุสิต จังหวัดอุดรธานี
พื้นที่โครงการ	: 34-1-5.5 ไร่ (13,705.5 ตารางวา)
ลักษณะโครงการ	: บ้านเดี่ยว
จำนวนบ้าน	: 97 ยูนิต
รูปแบบบ้าน	: บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ที่ดิน 50 - 106.4 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย 183 ตารางเมตร 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ
ราคาเริ่มต้น	: 2.79 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	: กลุ่มลูกค้า อายุตั้งแต่ 25 - 45 ปี ตั้งแต่วัยทำงาน วัยเริ่มต้นสร้างครอบครัว หลังแต่งงาน วางแผนจะมีบุตร ตลอดจนครอบครัวที่มีบุตรในวัยตั้งแต่แรกเกิด-มหาวิทยาลัย กลุ่มลูกค้าที่เป็นครอบครัวใหญ่ มีจำนวนตั้งแต่ 4 คนขึ้นไป กลุ่มลูกค้าผู้มีอาชีพที่เป็นข้าราชการ, หมอ-พยาบาล, รัฐวิสาหกิจ, พนักงานบริษัทเอกชน และเจ้าของกิจการ
มูลค่าโครงการ	: 118 ล้านบาท
สถานะโครงการ	: กำลังก่อสร้าง เฟสที่ 1
เปิดขายโครงการ	: ตุลาคม 2565 ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 1 หลัง มูลค่า 2.99 ล้านบาท



รายละเอียดโครงการ



< แผนที่โครงการ และผังบริเวณสถานที่ใกล้เคียง



ทำเลที่ตั้ง

โครงการเอกมนตรา (Akemantra) ตั้งอยู่บริเวณถนนมิตรภาพอุดร-ขอนแก่น ซึ่งเป็นถนนเส้นหลักเข้าสู่เมืองอุดรธานี ที่ตั้งของโครงการรายล้อมไปด้วยสถานที่สำคัญ ได้แก่ ไทวัสดุ, บิ๊กซี, ตลาดหนองบัว, วิทยาลัยราชภัฏอุดรธานี, โรงพยาบาลค่ายประจักษ์ศิลปาคม ฯลฯ ซึ่งเป็นทำเลที่เดินทางสะดวก เชื่อมต่อเข้าสู่ศูนย์ราชการ ชุมชน และแหล่งงาน

รายละเอียดแบบบ้าน

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



แบบบ้านเดี่ยว LUXURY A

บ้านเดี่ยวแบบ มีจุดเด่นคือมีพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ 4 ห้องนอน, 4 ห้องน้ำ, 1 ห้องครัว, 2 ที่จอดรถ



▲ แบบแปลน ชั้น 1



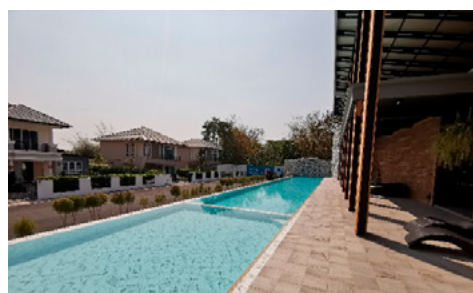
▲ แบบแปลน ชั้น 2



ความคืบหน้าโครงการ



ปัจจุบันโครงการมีความคืบหน้าในด้านการก่อสร้างเฟสที่ 1 ไปแล้วกว่าร้อยละ 90 ของโครงการ โดยมีแผนรับรู้รายได้เฟสที่ 1 ภายในปี 2566



< ทัศนียภาพโครงการ

การตลาด และการแข่งขัน

โครงการไวโอ แคราย 1 และ โครงการไวโอ แคราย 2

นโยบาย และลักษณะการตลาด

เนื่องจากโครงการ ไวโอ แคราย 1 และไวโอ แคราย 2 เป็นโครงการที่อยู่ในทำเลใกล้เคียงกัน ประกอบกับมีลักษณะโครงการ และระดับราคาใกล้เคียงกัน ดังนั้นทั้งสองโครงการจึงมีแนวทางและกลยุทธ์ทางการตลาดที่ใกล้เคียงกัน



โครงการไวโอ แคราย 1

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

ลักษณะของโครงการ ไวโอ แคราย 1 ถูกออกแบบให้มีความโดดเด่นและทันสมัย แบบ Modern ที่ดูสะอาดตา มีการออกแบบโลโก้โครงการสีม่วงสด เพื่อภาพลักษณ์ที่ดูดีและทันสมัยเพื่อให้ตรงกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นกลุ่มคนที่มีความทันสมัย และใช้ชีวิตแบบรวดเร็ว

ถึงแม้ว่าสถานการณ์ทางการตลาดของคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้ามหานคร สายฉลองรัชธรรม (MRT สายสีม่วง) (“รถไฟฟ้าสายสีม่วง”) ในปัจจุบันจะไม่ค่อยดีนัก เนื่องจากมีปริมาณอุปทานในพื้นที่ค่อนข้างสูง แต่ด้วยจุดเด่นของโครงการที่มีการเดินทางที่สะดวก มีความคึกคักทั้งในด้านพื้นที่ใช้สอย สิ่งอำนวยความสะดวก และราคา จึงทำให้ โครงการ ไวโอ แคราย 1 ยังสามารถขายได้อย่างต่อเนื่อง แม้จะมีคู่แข่งเป็นจำนวนมากก็ตาม



โครงการไวโอ แคราย 2

โครงการไวโอ แคราย 2 เป็นคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายประมาณ 68,000 - 73,000 บาท ต่อตารางเมตร ซึ่งถือเป็นระดับราคาที่ไม่สูงมากนัก เน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายประเภทกลุ่มลูกค้าคนทำงานรุ่นใหม่ที่กำลังเริ่มต้นชีวิตวัยทำงานที่ต้องการที่อยู่อาศัยติดกับระบบขนส่งสาธารณะ โครงการไวโอ แคราย 2 มีที่อยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าเช่นเดียวกับ โครงการ ไวโอ แคราย 1 ดังนั้นจึงทำให้มีการกำหนดระดับราคาขายที่ต่ำกว่า ซึ่งทำให้เป็นที่สนใจของกลุ่มลูกค้าวัยรุ่น และถึงแม้ว่าจะไม่อยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าสถานี ศูนย์ราชการนนทบุรี (MRT สายสีม่วง) แต่ก็มียะห่างเพียงแค่ 400 เมตร จึงทำให้มีความสะดวกในการเดินทางเข้าไปทำงานในใจกลางเมืองได้โดยง่าย

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

ตัวห้องถูกออกแบบให้มีพื้นที่ไม่ใหญ่มากนัก เริ่มต้นที่ประมาณ 25 ตารางเมตรเป็นต้นไป แต่ก็มีการจัดพื้นที่ใช้สอยได้อย่างลงตัว มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ซึ่งถึงว่าคึกคักกว่าคอนโดมิเนียมคู่แข่งในระดับราคาใกล้เคียงกัน



การจำหน่าย และช่องทางการจัดจำหน่าย

ดำเนินการขายโครงการโดยทีมงานฝ่ายขายของบริษัทฯ อยู่ประจำที่สำนักงานขายของโครงการ วางแผนการตลาดและแผนงานส่งเสริมการขายผ่านช่องทางออนไลน์โดยฝ่ายการตลาดของบริษัทฯ ได้แก่ Facebook หรือ Social Media ต่างๆ รวมทั้งยังเพิ่มช่องทางการขายผ่านบริษัทตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสามารถนำโครงการไปเสนอขายลูกค้าได้อีกด้วย

การโฆษณาประชาสัมพันธ์

ในปี 2565 นอกจากที่บริษัทฯ จะขายผ่านบริษัทตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ได้กลับมาสร้างทีมฝ่ายขาย และทำการตลาดด้วยทีมของบริษัทฯ เพิ่มมากขึ้น บนช่องทาง Online โดยเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ต้องการซื้ออยู่เอง ในราคาที่คุ้มค่า พร้อมรับนโยบายกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐ ได้แก่ การลดค่าธรรมเนียมโอนฯ และค่าจดจำนอง เหลือ 0.01% และกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่อการลงทุนและเก็งกำไร ผ่านการทำแคมเปญร่วมกับธนาคารที่ให้สินเชื่อ ให้ได้รับผลตอบแทนที่คุ้มค่ามากขึ้น

สื่อโฆษณา :



การแข่งขันภายในอุตสาหกรรมปีที่ผ่านมาและภาวะอุตสาหกรรมสภาพการแข่งขันในอนาคต

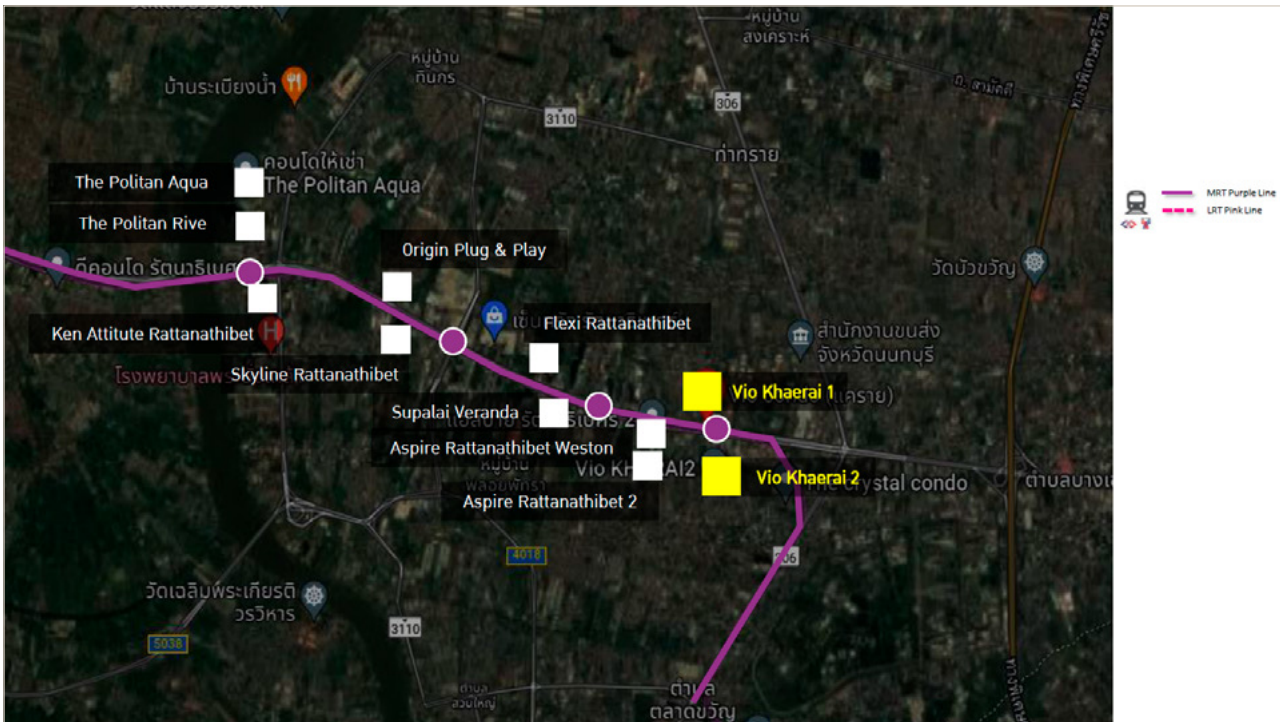
สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวม

ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2565 ถือว่ามีแนวโน้มดีขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2564 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 มีสถานการณ์ที่ดีขึ้น มีการผ่อนคลายมาตรการทางสาธารณสุขมากขึ้น และประกาศให้กลายเป็นโรคประจำถิ่น ให้ผู้บริโภคมีการปรับตัวเข้ากับโรคนี้มากยิ่งขึ้น จนเกิดความเคยชินและใช้ชีวิตร่วมกับโรคดังกล่าวได้

จึงเป็นสัญญาณให้สภาวะทางการตลาดค่อยๆ กลับเข้าสู่ปกติมากขึ้นกว่าเดิม ซึ่งในตลาดคอนโดมิเนียมก็กลับมาฟื้นตัวดีขึ้นเช่นกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งทำเลที่ถูกเรียกว่า Over Supply มาต่อเนื่องหลายปีอย่างรถไฟฟ้าสายสีม่วง ที่เป็นตลาดคอนโดมิเนียมที่ค่อนข้าง Sensitive ต่อราคาขาย จึงทำให้ทุกผู้พัฒนาต่างเน้นกลยุทธ์ในด้านราคาเพื่อการระบาย Stock คงค้างที่มีอยู่ให้มากที่สุด เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพตลาดและการเปลี่ยนแปลงไปของฝั่งอุปสงค์ที่มีกำลังซื้อลดลง เพื่อให้การเป็นเจ้าของง่ายขึ้น ด้วยการนำเสนอส่วนลด ของแถมพิเศษต่างๆ เพิ่มเติมทั้งช่วงก่อนตัดสินใจซื้อ และช่วงก่อนโอนกรรมสิทธิ์เพื่อจูงใจกรณีที่ลูกค้ามาโอนภายในกำหนดตามสัญญา, การให้ฟรีค่าธรรมเนียมต่างๆ เช่น ค่าโอน, ค่าจดจำนอง, ค่าส่วนกลาง, ค่าติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้า-ประปา เป็นต้น

นอกจากนี้ยังมีผู้พัฒนาที่เล็งเห็นว่าทำเลดังกล่าว ไม่มี Supply เกิดใหม่มานาน จึงเกิดโครงการใหม่เพิ่มมากขึ้น โดยได้นำเสนอคอนโดมิเนียมที่มี Unit Plan ใหม่ พังค์ชันใหม่ เช่น การเป็นห้องแบบ Loft หรือ Duo Space เพื่อสร้างแรงดึงดูดให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าในยุค New Normal ที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยที่มากขึ้น ในขณะที่ราคาที่ต้องจ่ายต้องไม่ต่างจากเดิม

โดยเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการคู่แข่ง โครงการ ไวโอ แคราย 1 และไวโอ แคราย 2 ในปี 2565 มีรายละเอียด ดังนี้



ตารางเปรียบเทียบโครงการคู่แข่ง

หมายเหตุ: ข้อมูลคู่แข่งต้นปี 2565

โครงการ	Aspire Rattana Thibet Western	Origin Plug & Play Norththab Station	Flexi Rattana Thibet	Supalai Veranda Rattana Thibet	Skyline Rattana Thibet	Ken Attitude Rattana Thibet	The Politan Aqua	The Politan River	Aspire Rattana Thibet 2	Vio Khaera 1	Vio Khaera 2
ผู้พัฒนาโครงการ	AP Thai Development	Origin Property	Sena Development	Supalai	AI Property Development	THE ONE estate	Everland	Everland	AP Thai Development	Asset Five	Asset Five
ระยะทาง BTS	200 เมตร MRT บางเขน	250 เมตร MRT บางเขน	300 เมตร MRT บางเขน	380 เมตร MRT บางเขน	200 เมตร MRT บางเขน	100 เมตร MRT สถานีรถไฟ	800 เมตร MRT สถานีรถไฟ	350 เมตร MRT สถานีรถไฟ	200 เมตร MRT บางเขน	300 เมตร MRT สถานีรถไฟ	300 เมตร MRT สถานีรถไฟ
พื้นที่โครงการ	3-3-68.9	3-3-14.6	1-3-52	1-3-1.7	3-3-44.7	3-3-30.5	19-3-34.8	19-3-34.8	9-1-91.8	9-3-78	9-3-10
จำนวน	25	31	34	32	38	31	61	97	25	8	8
จำนวน	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
พื้นที่ใช้สอย	854	999	474	1,054	810	582	2,741	2,351	1,428	125	122
พื้นที่ใช้สอย	40	41	17	48	36	21	27	31	31	19	18
เปิดขาย	Nov-21	Oct-21	Nov-21	Nov-14	Sep-14	Aug-20	Mar-17	Jan-14	Mar-13	2014	2014
เปิด	01/02/22	01/02/22	2022	2017	2017	2022	2008	2019	2015	2015	2016
ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.)	60,000	80,000	70,000	85,000	85,000	70,000	70,000	70,000	70,000	46,000	50,000
ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.)	1.89 - 3.41	2.09 - 4	1.89 - 3.29	1.29 - 3.7	1.89 - 5.8	1.89 - 8.2	1.29 - 8	1.29 - 8.8	1.6 - 3	1.89 - 2.79	1.59 - 2.49
ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.)	55,000 - 65,000	80,000 - 100,000	60,000 - 70,000	45,000 - 70,000	75,000 - 95,000	60,000 - 80,000	70,000 - 85,000	55,000 - 130,000	60,000 - 80,000	55,000 - 65,000	40,000 - 60,000
EIA Process	EIA Approved	อยู่ระหว่าง EIA	EIA Approved	Completed	Completed	EIA Approved	Completed	Completed	Completed	Completed	Completed
% SOLD	10%	4%	29%	80%	40%	70%	90%	77%	100%	90%	89%
ขนาดพื้นที่ (m ²)											
Studio	-	-	-	30 - 31.5	-	-	-	-	-	-	-
1BR	30.5	22.5 - 27	28.5 - 29.5	45 - 47.5	26 - 32	27.5 - 34.7	24 - 30	24.50 - 35.50	24.50 - 30	50.41 - 37.40	25.88 - 34.44
1BR Plus	-	34 - 34.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2BR	45	-	-	62 - 74	42 - 42	55	60	50 - 60	45.5	43.78 - 48.75	48.27 - 49.61
Loft (1BR)	-	22.5 - 27	31 - 32	-	-	38.3 - 49.9	-	-	-	-	-
Loft (2BR)	-	34 - 49	48 - 49	-	-	76.3	-	-	-	-	-
Penthouse	-	-	-	-	-	78 - 112.2	-	-	-	-	-
3 BR	-	-	-	1.39	-	-	-	-	-	-	-
Studio	1.89 - 2	1.59	1.89	1.9 - 2.19	1.89 - 2.6	1.89 - 2.6	1.29 - 1.89	1.29 - 3.1	1.59 - 2.39	1.89 - 2.38	1.59
1BR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1BR Plus	2.89 - 3.41	-	-	2.7 - 3.7	3.45 - 5.8	4.07	8	5.2 - 8.8	2.29 - 2.99	2.49 - 2.79	1.99 - 2.49
2BR	-	2.09 - 2.89	2.09	-	-	3.08 - 4.35	-	-	-	-	-
Loft (1BR)	-	3.99	3.29	-	-	-	-	-	-	-	-
Loft (2BR)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 BR	-	-	-	-	-	5.9 - 8.2	-	-	-	-	-
ขนาดพื้นที่ (m ²)	2	-	-	12	3	-	4	8	1	-	-
โครงการ	2.5 units	Simplex 2.6 units	3.6 units	2.6 units	2.6 units	Simplex 2.6 units	2.6 units	2.6 units	2.5 units	2.4 units	2.4 units
โครงการ	37%	34%	38%	59%	38%	-	57%	58%	40%	40%	40%
Concept	Collab x City x Leisure Free Space Stay-Workshop Free Style	Start up Start Now no.1 ตอนแรก	-	Concept ที่ทันสมัยและทันสมัย	THE ULTIMATE LIVING SOLUTION ของผู้คิดค้นและใช้จริง	ด้วยความเป็นมาของโครงการนี้	Best Moment of Life by the River ชวนทุกคนมาสัมผัสวิถีชีวิตที่สมบูรณ์แบบ	พาชีวิตให้ไกล ไปถึงที่ที่คุณต้องการ	Live as You Aspire	-	-
โครงการ	Fully Fitted	Fully Fitted	Fully Fitted	Fully Fitted	Fully Fitted	Fully Fitted	Fully Fitted	Fully Fitted	Fully Fitted	Fully Fitted	Fully Fitted
โครงการ	5,000	10,000	1990	10,000	10,000	100,000	40,000	40,000	5,000	5,000	5,000
โครงการ	15,000	30,000	19,000	-	-	-	-	-	-	-	-
โครงการ	5%	10%	-	-	-	15%	-	-	-	-	-
โครงการ	45	55	25	25	42	42	47	40	40	40	40
โครงการ	500	400	500	350	500	500	500	500	350	500	500



โครงการ วนา เรสซิเดนซ์

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. สร้างสรรค์โครงการที่สามารถสร้างชื่อเสียงให้กับบริษัท
2. สร้างความเชื่อมั่นในการซื้อโครงการบ้านเดี่ยวโดยการประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อออนไลน์ในแง่ต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ประโยชน์ใช้สอยของบ้าน การเลือกวัสดุและส่วนประกอบของบ้าน และราคาของบ้าน
3. เน้นการออกแบบบ้านที่มีความแปลกใหม่และโดดเด่นกว่าโครงการอื่นๆ
4. โครงการต้องแสดงถึงความสำเร็จของบริษัท และลูกค้า
5. สร้างภาพลักษณ์บริษัท ผ่านการประชาสัมพันธ์ด้วยสื่อโฆษณาภายนอกบ้าน
6. เน้นการประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อออนไลน์
7. จูงใจลูกค้าที่กำลังตัดสินใจเปรียบเทียบ 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

ดำเนินการขายโครงการโดยทีมงานฝ่ายขายของบริษัท อยู่ประจำที่สำนักงานขายของโครงการ โดยในส่วนการวางแผนการตลาด และงานส่งเสริมการขายผ่าน ช่องทางออนไลน์โดยฝ่ายการตลาดของบริษัท ได้แก่ Facebook หรือ Social Media ต่างๆ รวมทั้งยังเพิ่มช่องทางการขายผ่านบริษัทตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่สื่อสารไปยังลูกค้าเฉพาะกลุ่มได้อีกด้วย

การโฆษณาประชาสัมพันธ์

ในปี 2565 บริษัท ยังคงทำการตลาดที่เน้นสื่อที่เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเฉพาะเจาะจง ผ่านรูปภาพโครงการในมุมมองใหม่ ทั้งในส่วนของ ส่วนกลางของโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและสามารถให้ลูกค้าเข้าชมได้จริง และการสื่อสารผ่านบ้านตัวอย่างหลังใหม่ ที่ตกแต่ง พร้อมสระว่ายน้ำ สไตล์ Luxury Pool Villa ที่เป็นบ้าน Type ใหญ่สุดของโครงการ สำหรับการขายในบ้านเฟสสุดท้ายของโครงการ (Private Zone) โดยยังคงสอดคล้องกับภาพลักษณ์ของ Brand ที่สื่อให้เห็นถึงบ้านที่น่าสมัยมีความเป็นนานาชาติ ตอบโจทย์ผู้อยู่อาศัยที่ฟิตฟิตัน และนักลงทุนที่ชาญฉลาด โดยในปีนี้โซนกรุงเทพฯมีความคึกคักมากยิ่งขึ้นจากการเข้ามาของคู่แข่งชั้นในตลาด และกลุ่มลูกค้าต่างชาติ จนเป็นกระแสกรุงเทพฯ Fever ขึ้น รวมถึงการเปิดให้บริการห้องใหม่อย่าง Market Place กรุงเทพฯ เต็มตัว อย่างเป็นทางการอีกด้วย

ทั้งนี้ การใช้สื่อโฆษณาของโครงการ แบ่งสัดส่วนงบการตลาดกว่าร้อยละ 80 เน้นไปที่ช่องทางออนไลน์ เช่น Facebook, Instagram, Google, Youtube เป็นหลัก ร่วมไปกับการใช้ Influencer ที่ตรงกลุ่มเป้าหมายในหลากหลายไลฟ์สไตล์มากขึ้น การเปิด Collaborate ให้สื่อมาใช้สถานที่ของโครงการถ่ายทำรายการหรือสื่อต่างๆ ที่เป็นสินค้าตรงกับกลุ่มลูกค้าของโครงการ ทั้งรูปแบบ Media ที่เป็น ภาพนิ่ง, ภาพนิ่งพร้อมนายแบบ-นางแบบ และที่เป็นคลิปวิดีโอ ถ่ายทอดเรื่องราวในเรื่องของภายในบ้านตัวอย่างหลังใหม่ และ ส่วนกลางที่ครบครันมากยิ่งขึ้น รวมทั้งเพิ่มฐานผู้ติดตามด้วยการเขียน Content ลงในช่องทาง Social Media ของโครงการมากขึ้น

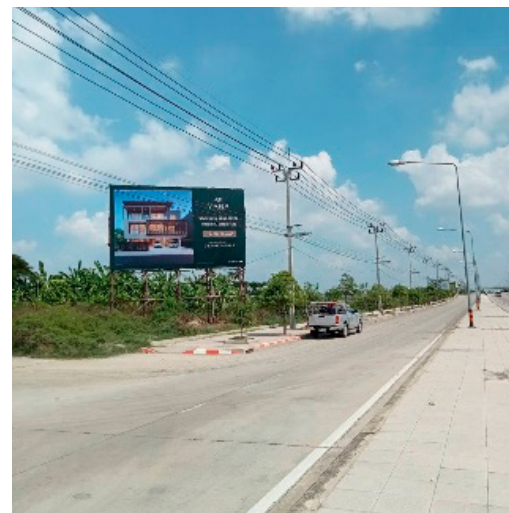
ในส่วนของการโฆษณาบนช่องทางออฟไลน์ยังคงมีอยู่ ผ่านการใช้ป้ายโฆษณามากขึ้น เพื่อใช้ดึงดูดลูกค้าที่เข้ามาในโซนกรุงเทพฯ ที่เป็นกระแสนี้ ให้มองเห็นและจดจำโครงการ จนเป็นหนึ่งในทางเลือกของลูกค้าได้ รวมถึงการปรับสื่อหน้าโครงการให้เด่นชัดยิ่งขึ้น นอกจากนี้ยังมีการทำ campaign “เพื่อนแนะนำเพื่อน” กับกลุ่มลูกค้าโครงการ โดยโครงการมีสื่อโฆษณาต่างๆ ดังนี้

สื่อโฆษณา Online :





< Friends Get Friends Campaign



< สื่อป้ายโฆษณา



< ปรับปรุงสื่อป้ายหน้าโครงการ

นอกจากนี้ โครงการ Vana Residence Rama 9 - Srinakarin ยังได้รับรางวัลจากการประกวด Thailand Property Awards 2019 ถึง 4 รางวัลซึ่งบ่งบอกถึงศักยภาพและคุณภาพของโครงการและเจ้าของโครงการ โดยมีรางวัลในด้านต่างๆ 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”

การแข่งขันภายในอุตสาหกรรมปีที่ผ่านมาและภาวะอุตสาหกรรมสภาพการแข่งขันในอนาคต

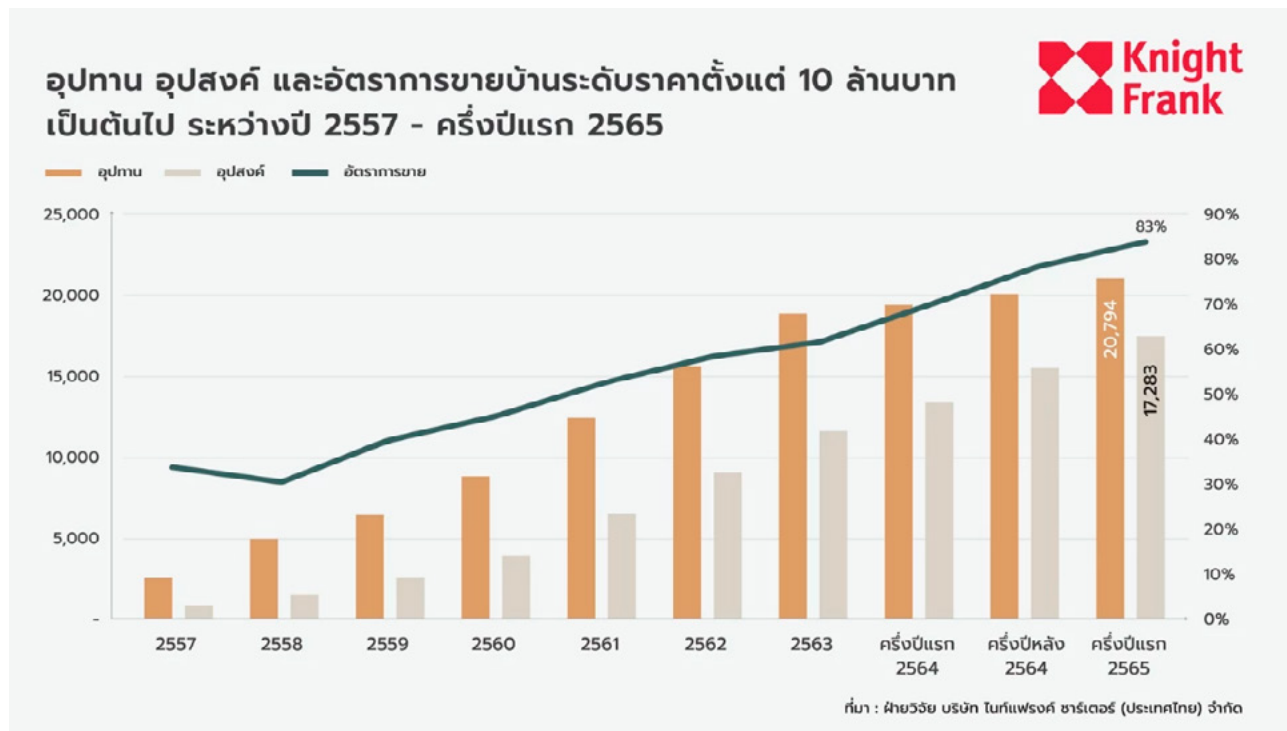
โครงการบ้านจัดสรรระดับบนที่มีราคาเกินกว่า 10 ล้านบาท

โครงการบ้านจัดสรร ยังคงเปิดตัวกันอย่างคึกคักต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2564 มาจนถึงปี 2565 โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการบ้านหรูที่มีราคาเกินกว่า 10 ล้านบาทในย่านชานเมือง โดยในครึ่งแรกของปี 2565 ขายได้ใหม่ 1,944 ยูนิต ดันหน่วยขายสะสมสูงถึง 17,283 ยูนิต โดยมีทำเลฮอตเป็น “กรุงเทพมหานคร” ที่โครงการเปิดตัวใหม่ต่อเนื่องเหตุโครงสร้างพื้นฐานสิ่งอำนวยความสะดวกครบที่สุดในทุกย่านชานเมือง

ตลาดบ้านหรูระดับราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไปมีการขยายตัวของอุปทานเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง แม้ภาพรวมเศรษฐกิจในประเทศยังคงอยู่ในสภาวะการฟื้นตัว สะท้อนจากความต้องการจองซื้อบ้านในโครงการเปิดตัวใหม่ช่วงพีเชลหลายโครงการสร้างเสร็จไม่ทันขาย เนื่องจากกลุ่มผู้ซื้อบ้านในระดับนี้มีรายได้ที่มั่นคงและอยู่ในช่วงที่ต้องการเปลี่ยนสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยใหม่หรือซื้อเป็นบ้านหลังที่ 2 และ 3 ทำให้ความต้องการซื้อบ้านในระดับราคา 10 ล้านบาทขึ้นไปเติบโตได้ดีต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2561 โดยช่วงครึ่งปีแรกของปี 2564 มีหน่วยขายได้ใหม่ 1,813 ยูนิต ส่วนแรกแรกของปี 2565 มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 1,944 ยูนิต ทำให้บ้านระดับราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไปมีหน่วยขายสะสม 17,283 ยูนิต จากอุปทานทั้งหมด 20,794 ยูนิต คิดเป็นอัตราการขาย 83% และเพิ่มขึ้น 6% จากสิ้นปี 2564

โดยบ้านระดับราคาขาย 10-20 ล้านบาท มีอุปสงค์สูงสุดเพิ่มขึ้นอยู่ที่ 9,813 ยูนิต รองลงมาคือบ้านระดับราคา 21 - 30 ล้านบาท และ 31 - 40 ล้านบาท มีอุปสงค์อยู่ที่ 3,098 ยูนิต และ 2,278 ยูนิตตามลำดับ ส่วนอัตราการขายสูงสุด คือ บ้านระดับราคาสูงกว่า 100 ล้านบาท มีอัตราการขายสูงถึง 91% เนื่องจากอุปทานที่มีอยู่จำกัด ทำให้อัตราการขายสูง รองลงมาเป็นบ้านระดับราคา 41 - 50 ล้านบาท และ 51 - 60 ล้านบาท มีอัตราการขายเท่ากัน 90% ส่วนบ้านระดับราคา 61-70 ล้านบาทมีอุปสงค์ต่ำที่สุด ส่วนอุปทานสะสมของบ้านแนวราบระดับราคา 10 ล้านบาทขึ้นไปตั้งแต่ปี 2557 ถึงปัจจุบันอยู่ที่ 20,794 ยูนิต

ซึ่งแนวโน้มของตลาดบ้านระดับราคา 10 ล้านขึ้นไปในครึ่งปีหลังยังคงมีสัญญาณบวก เนื่องจากกำลังซื้อยังคงมีอยู่ต่อเนื่องและเป็นกลุ่มที่เน้นอยู่อาศัยจริง ขณะที่ผู้ประกอบการยังคงเน้นเจาะตลาดบ้านกลุ่มนี้และเปิดตัวโครงการใหม่ต่อเนื่องและขยายตัวออกไปในพื้นที่ส่วนต่อขยายของกรุงเทพฯ สะท้อนให้เห็นถึงพฤติกรรมในการอยู่อาศัยและการซื้อที่อยู่อาศัยของคนเมืองที่เปลี่ยนไป ทั้งนี้เนื่องจากโครงการบ้านในเมืองที่มีราคาที่สูง ทำให้โครงการที่อยู่ในย่านชานเมืองหรือส่วนต่อขยายได้รับความสนใจค่อนข้างมาก โดยเฉพาะย่าน “กรุงเทพฯ กรีน” ตัดใหม่ถือเป็นย่านที่มีการพัฒนาบ้านแนวราบระดับราคา 10 ล้านขึ้นไปค่อนข้างมาก เพราะเป็นย่านที่มีศักยภาพ มีทั้งโรงเรียนนานาชาติ สนามกอล์ฟ และคอมมูนิตีมีอลล์เข้ามารองรับการอยู่อาศัยของผู้คนที่ตัดสินใจซื้อโครงการในย่านนี้



ที่มา: ฝ่ายวิจัย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



ด้วยเหตุนี้จึงเป็นส่วนสำคัญที่ทำให้โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ ที่ตั้งอยู่ในโซนกรุงเทพฯ รัศมีใหม่ เป็นกระแสหลักใหญ่ของปี 2565 ปิดการขายได้ในช่วงกลางปี 2565 ได้อย่างสมบูรณ์

โครงการอาคารชุดต้นสน วัน เรสซิเดนซ์

นโยบาย และลักษณะการตลาด

บริษัทฯ ร่วมพัฒนาโครงการอาคารชุดต้นสน วัน เรสซิเดนซ์ ภายใต้นโยบายและกลยุทธ์ ดังนี้

แนวคิดการพัฒนาโครงการ (Concept)

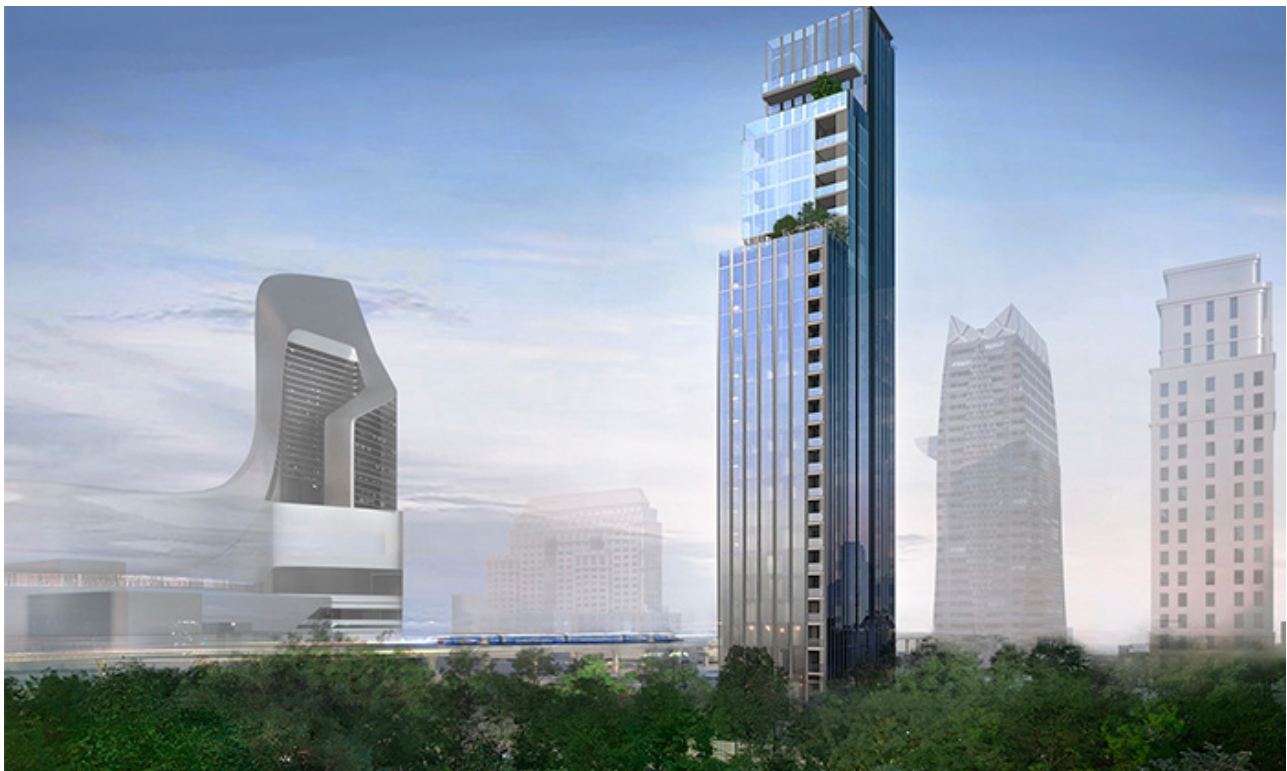
“ความมีระดับ หรือ CLASS” อาจเปรียบได้ว่าเป็นมรดกล้ำค่าบนที่ดินใจกลางกรุงเทพมหานครที่หาไม่ได้แล้วที่ได้รับการส่งต่อจากรุ่นสู่รุ่น วิสัยทัศน์ของเราคือการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ดีที่สุดในรูปแบบคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์ซวี่ที่มีคุณภาพโดดเด่น มีคุณค่าอยู่เหนือกาลเวลา และถูกส่งต่อเป็นมรดกสืบไป ตามแนวคิด “A 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 รวมถึงคัดสรรวัสดุและอุปกรณ์ชั้นเยี่ยมเพื่อตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตอย่างมีระดับของผู้พักอาศัย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (Target Customers)

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





การจำหน่าย และช่องทางการจัดจำหน่าย

ในช่วงแรกดำเนินการขายโครงการโดยทีมงานมืออาชีพจาก บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งนอกจากดูแลการขายแล้วยังวางแผนการตลาดและแผนงานส่งเสริมการขาย นอกจากนี้ทีมงานของ โครงการอาคารชุดต้นสน วัน เรสซิเดนซ์ ก็ยังประสานงานกับบริษัทนายหน้าและตัวแทนรายอื่นเพื่อเปิดโอกาสในการขายและเข้าถึงลูกค้าเป้าหมายทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติมากขึ้น

การโฆษณาประชาสัมพันธ์

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

โครงการมีการโฆษณาผ่านสื่อ การจัดกิจกรรม การใช้ป้ายโฆษณา และสื่อออนไลน์ ในรูปแบบที่หลากหลายดังนี้



1. Grand Opening Even



2. Thank You Party Event

การแข่งขันภายในอุตสาหกรรมปีที่ผ่านมาและภาวะอุตสาหกรรมสภาพการแข่งขันในอนาคต

คอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์ซัวรี่

ในครึ่งปีแรกของปี 2564 ตลาดที่พักอาศัยโดยรวมของกรุงเทพมหานคร ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคใหม่ของไวรัส COVID-19 ส่งผลให้อุปทานจากการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่จึงลดลงมาโดยตลอดตั้งแต่ปี 2563 ซีบีอาร์อีเปิดเผยว่า การเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ลดลงจากไตรมาสแรกร้อยละ 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 โดยคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์ซัวรี่มียอดขายเฉลี่ยสูงสุดที่ร้อยละ 76.3

แม้จำนวนตัวเลขผู้ติดเชื้อจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 จะลดลงจากการปริมาณผู้ได้รับวัคซีนที่มีมากขึ้นแต่กำลังซื้อและเศรษฐกิจยังชะลอตัว ส่งผลให้แนวโน้มภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมของปี 2565 จะไม่คึกคักเท่ากับช่วงก่อนการแพร่ระบาด แต่คอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์ซัวรี่ โดยเฉพาะโครงการที่ตั้งอยู่บนทำเลหายาก และโครงการ Branded Residence ที่มีเครือโรงแรม



ระดับโลกมาบริหาร ยังคงเป็นทางเลือกที่น่าสนใจสำหรับนักลงทุนระดับบนที่มีกำลังซื้อสูงเนื่องจาก ไพร่โมเลเคชั่นยังคงเป็นปัจจัยสำคัญที่สุดที่จะดึงดูดลูกค้าและนักลงทุน รวมถึงบริการเสริมระดับคุณภาพโดยแบรนด์โรงแรมชั้นนำที่สามารถช่วยเพิ่มมูลค่าให้แก่โครงการในระยะยาวได้ ซึ่งช่วงที่ตลาดคอนโดมิเนียมได้รับผลกระทบจึงเป็นจังหวะดีสำหรับผู้ซื้อที่จะเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่คุ้มค่าในราคาที่เหมาะสมและสามารถส่งต่อให้ลูกหลานได้ในอนาคต

ที่มา: (“ดีมานด์คอนโดหรูทุกม.ยังสตกรโครงการบ้านเปิดตัวเพิ่มขึ้น”, 2021) จากเว็บไซต์ www.bangkokbiznews.com

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

โดยเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการคู่แข่ง โครงการ ต้นสน วัน เรสซิเดนซ์ มีรายละเอียด ดังนี้

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

Project	Tonson One Residence	28 Chidlom	Noble Ploenchit	Muniq Langsuan	Nimit Langsuan	Sindhorn Tonson	Sindhorn Residence
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

โครงการ แชนด์ รอยัล

นโยบาย และลักษณะการตลาด

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

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

กลยุทธ์การตลาดหลัก (Key Marketing Strategy)

1. สร้างสรรค์โครงการที่จะเป็นแบรนด์ Flagship ในตำแหน่งทางการตลาดที่สูงสุดของบริษัท
2. สร้างความเชื่อมั่นในการซื้อโครงการบ้านเดี่ยวโดยการประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อออนไลน์ในแง่ต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ประโยชน์ใช้สอยของบ้าน การเลือกวัสดุและส่วนประกอบของบ้าน และราคาของบ้าน ที่สมราคาและแตกต่างจากคู่แข่งรายอื่นในโซน
3. เน้นการออกแบบบ้านที่มีดีไซน์แปลกใหม่และโดดเด่นกว่าโครงการอื่นๆ
4. โครงการต้องแสดงถึงความสำเร็จของบริษัท และลูกค้า
5. สร้างภาพลักษณ์บริษัท ผ่านการประชาสัมพันธ์ด้วยสื่อโฆษณาภายนอกบ้าน
6. เน้นการประชาสัมพันธ์โครงการผ่านสื่อออนไลน์
7. ภูมิใจลูกค้าที่กำลังตัดสินใจเปรียบเทียบ โดยจัดงานพิเศษเพื่อนำเสนอโครงการ



กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (Target Customers)

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

จุดมุ่งหมายของการพัฒนาโครงการ แชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร

1. เป็นบ้านที่เต็มไปด้วยวัสดุคุณภาพ
2. เป็นบ้านยั่งยืน ทั้งงานดีไซน์และการใช้งาน
3. เป็นบ้านที่มีการใช้สอยได้หลากหลายและใช้ประโยชน์ได้จริง
4. มีมาตรฐานการก่อสร้างที่เข้มงวดและมีคุณภาพ
5. ค่าบำรุงรักษาไม่สูง
6. มีการออกแบบที่ผสมผสานหลากหลาย
7. สามารถเดินทางเข้าสู่ย่าน CBD ได้ภายในระยะเวลาไม่เกินครึ่งชั่วโมง
8. เป็นทรัพย์สินทรงคุณค่าที่มีมูลค่าเพิ่มในอนาคต

การจำหน่าย และช่องทางการจัดจำหน่าย

ดำเนินการขายโครงการโดยทีมงานฝ่ายขายของบริษัทฯ อยู่ประจำที่สำนักงานขายของโครงการ โดยในส่วนการวางแผนการตลาด และงานส่งเสริมการขายผ่าน ช่องทางออนไลน์โดยฝ่ายการตลาดของบริษัทฯ ได้แก่ Facebook หรือ Social Media ต่างๆ รวมทั้งยังเพิ่มช่องทางการขายผ่านบริษัทตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่สื่อสารไปยังลูกค้าต่างชาติ และลูกค้าเฉพาะกลุ่มได้อีกด้วย

การโฆษณาประชาสัมพันธ์

สืบเนื่องจากในปี 2565 บริษัทฯ ยังคงมีวิสัยทัศน์ในการทำตลาดที่เน้นสื่อที่เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเฉพาะเจาะจง ใน Segment บ้านระดับ Luxury เพื่อสร้างให้เกิดภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัทฯ ที่สะท้อนจุดยืนของการเป็นหนึ่งในตัวเลือกของลูกค้า ในกลุ่มบ้านหรู ประกอบกับปี 2565 กระแสของตลาดบ้านหรูและทำเลกรุงเทพมหานครมาแรงมาก จนทำให้โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ ปิดโครงการไปช่วงกลางปี

บริษัทฯ จึงทำการตลาดแบบเฉพาะกลุ่ม โดยไม่มีการทำการตลาดแบบปูพรมในทุกสื่อการตลาด แต่จะเน้นสื่อที่เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเฉพาะเจาะจงได้และมีผลกับการตัดสินใจ โดยรูปแบบของโครงการจะสอดคล้องกับภาพลักษณ์ของ Brand ที่สื่อให้เห็นถึงความ Exclusive หรือความเป็นส่วนตัวเฉพาะของลูกค้าที่ไม่ปะปนกับลูกค้ากลุ่มใดๆในตลาด ยกเว้นกลุ่มระดับเดียวกัน โดยทีมงานของบริษัทฯ ได้จัดงานแถลงข่าวเปิดตัวโครงการ (CINQ ROYAL Press Conference) เพื่อประกาศให้รู้ว่า A5 รุกตลาดนี้อย่างจริงจัง และจัดงาน VVIP Day ด้วยการเปิดขายรอบพิเศษสำหรับกลุ่มลูกค้า VVIP ที่ให้ความสนใจ อีกทั้งโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการผ่านสื่อออนไลน์ และป้ายโฆษณาติดตั้งเฉพาะในโซนกรุงเทพมหานคร

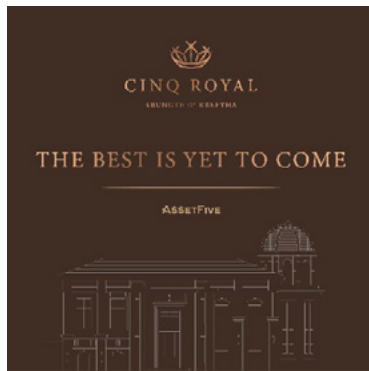
โครงการมีการโฆษณาผ่านสื่อ การจัดกิจกรรม การใช้ป้ายโฆษณา และสื่อออนไลน์ ในรูปแบบที่หลากหลายดังนี้



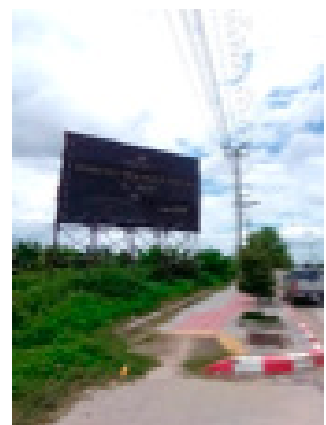
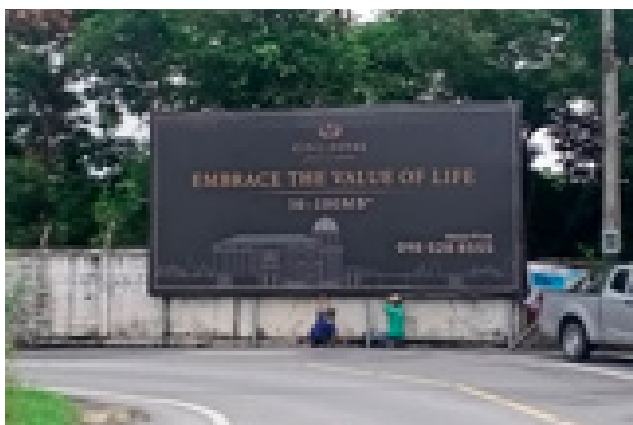
1. CINQ ROYAL Press Conference :



2. CINQ ROYAL VVIP Day :



3. สื่อโฆษณา Online :



4. สื่อป้ายโฆษณา :

การแข่งขันภายในอุตสาหกรรมปีที่ผ่านมาและภาวะอุตสาหกรรมสภาพการแข่งขันในอนาคต

โครงการบ้านจัดสรรระดับบนที่มีราคาเกินกว่า 10 ล้านบาท

โครงการบ้านจัดสรร ยังคงเปิดตัวกันอย่างดุเดือดต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2564 มาจนถึงปี 2565 โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการบ้านหรูที่มีราคาเกินกว่า 10 ล้านบาทในย่านชานเมือง โดยในครั้งแรกของปี 2565 ขายได้ใหม่ 1,944 ยูนิต ดันหน่วยขายสะสมสูงถึง 17,283 ยูนิต โดยมีทำเลฮอตเป็น “กรุงเทพฯ กรีฑา” ที่โครงการเปิดตัวใหม่ต่อเนื่องเหตุโครงสร้างพื้นฐานสิ่งอำนวยความสะดวกครบที่สุดในทุกย่านชานเมือง

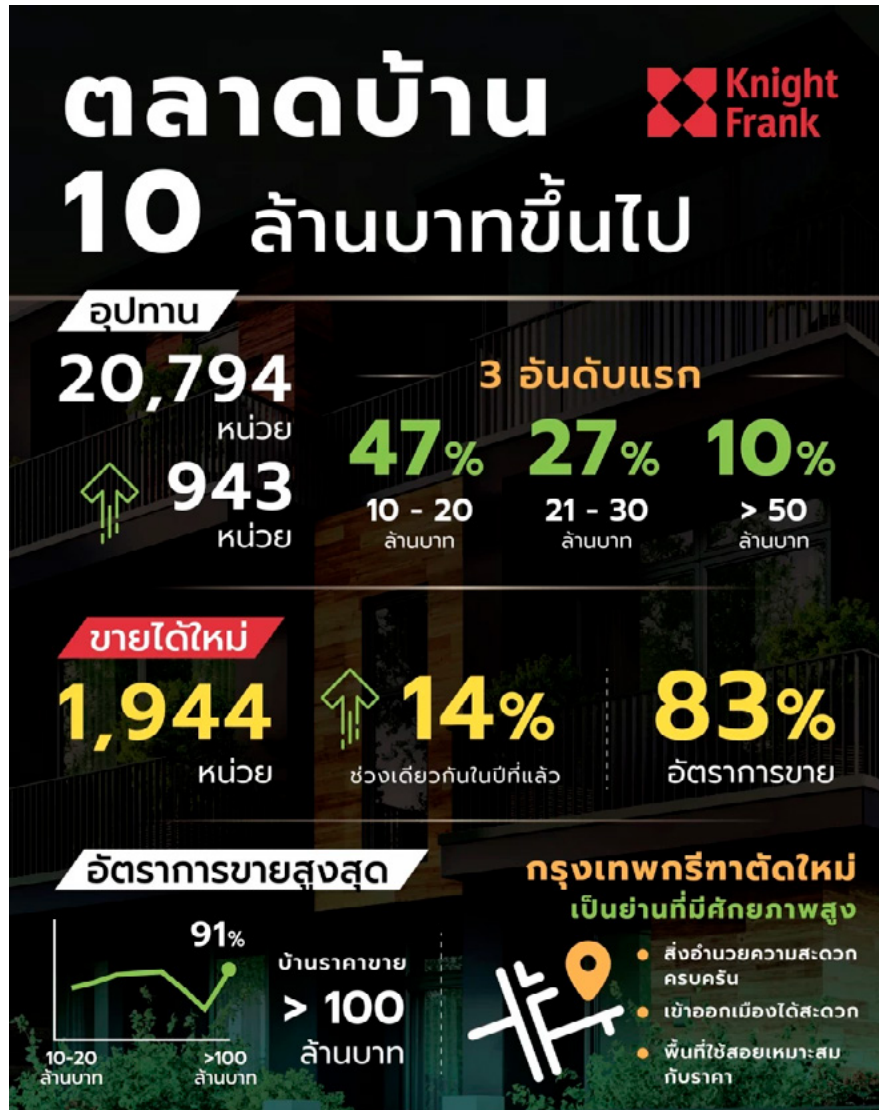
ตลาดบ้านหรูระดับราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไปมีการขยายตัวของอุปทานเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง แม้ภาพรวมเศรษฐกิจในประเทศยังคงอยู่ในสภาวะการฟื้นตัว สะท้อนจากความต้องการจองซื้อบ้านในโครงการเปิดตัวใหม่ช่วงพีชเชลหลายโครงการสร้างเสร็จไม่ทันขายเนื่องจากกลุ่มผู้ซื้อบ้านในระดับนี้มีรายได้ที่มั่นคงและอยู่ในช่วงที่ต้องการเปลี่ยนสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยใหม่หรือซื้อเป็นบ้านหลังที่ 2 และ 3 ทำให้ความต้องการซื้อบ้านในระดับราคา 10 ล้านบาทขึ้นไปเติบโตได้ต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2561 โดยช่วงครึ่งปีแรกของปี 2564 มีหน่วยขายได้ใหม่ 1,813 ยูนิต ส่วนแรกแรกของปี 2565 มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 1,944 ยูนิต ทำให้บ้านระดับราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไปมีหน่วยขายสะสม 17,283 ยูนิต จากอุปทานทั้งหมด 20,794 ยูนิต คิดเป็นอัตราการขาย 83% และเพิ่มขึ้น 6% จากสิ้นปี 2564

โดยบ้านระดับราคาขาย 10 - 20 ล้านบาท มีอุปสงค์สูงสุดเพิ่มขึ้นอยู่ที่ 9,813 ยูนิต รองลงมาคือบ้านระดับราคา 21 - 30 ล้านบาท และ 31 - 40 ล้านบาท มีอุปสงค์อยู่ที่ 3,098 ยูนิต และ 2,278 ยูนิตตามลำดับ ส่วนอัตราการขายสูงสุด คือ บ้านระดับราคาสูงกว่า 100 ล้านบาท มีอัตราการขายสูงถึง 91% เนื่องจากอุปทานที่มีอยู่จำกัด ทำให้อัตราการขายสูง รองลงมาคือบ้านระดับราคา 41-50 ล้านบาท และ 51 - 60 ล้านบาท มีอัตราการขายเท่ากัน 90% ส่วนบ้านระดับราคา 61 - 70 ล้านบาทมีอุปสงค์ต่ำที่สุด ส่วนอุปทานสะสมของบ้านแนวราบระดับราคา 10 ล้านบาทขึ้นไปตั้งแต่ปี 2557 ถึงปัจจุบันอยู่ที่ 20,794 ยูนิต

ซึ่งแนวโน้มของตลาดบ้านระดับราคา 10 ล้านบาทขึ้นไปในครึ่งปีหลังยังคงมีสัญญาณบวก เนื่องจากกำลังซื้อยังคงมีอยู่ต่อเนื่องและเป็นกลุ่มที่เน้นอยู่อาศัยจริง ขณะที่ผู้ประกอบการยังคงเน้นเจาะตลาดบ้านกลุ่มนี้และเปิดตัวโครงการใหม่ต่อเนื่องและขยายตัวออกไปในพื้นที่ส่วนต่อขยายของกรุงเทพฯ สะท้อนให้เห็นถึงพฤติกรรมในการอยู่อาศัยและการซื้อที่อยู่อาศัยของคนเมืองที่เปลี่ยนไป ทั้งนี้เนื่องจากโครงการบ้านในเมืองที่มีราคาที่สูง ทำให้โครงการที่อยู่ในย่านชานเมืองหรือส่วนต่อขยายได้รับความสนใจค่อนข้างมาก โดยเฉพาะย่าน “กรุงเทพฯ กรีฑา” ตัดใหม่ถือเป็นย่านที่มีการพัฒนาบ้านแนวราบระดับราคา 10 ล้านบาทขึ้นไปค่อนข้างมาก เพราะเป็นย่านที่มีศักยภาพ มีทั้งโรงเรียนนานาชาติ สนามกอล์ฟ และคอมมูนิตีมีอลล์เข้ามารองรับการอยู่อาศัยอาศัยของผู้คนที่ตัดสินใจซื้อโครงการในย่านนี้

ที่มา: ฝ่ายวิจัย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด





ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบคู่แข่งทางตรงที่มีการสำรวจในช่วง Q4 2565

ชื่อโครงการ	CING ROYAL Krungthep Kreetha	MAYISTA Prestige Village Krungthep Kreetha	NANTAWAN Rama 9 - Srinakarindra	Grand Bangkok Boulevard East Rama9	Malton Gate Krungthep Kreetha	Narasiri KrungThep Kreetha	Nantawan Rama 9-New Krungthepkreetha											
ผู้พัฒนาโครงการ	Asset Five	MJ One	Land & House	SC Asset	Major Development	Sansiri	Land and House											
กำหนด/ใช้	ต. กรุงเทพมหานคร ดัดใหม่	ต. กรุงเทพมหานคร	ต. กรุงเทพมหานคร	ต. กรุงเทพมหานคร ดัดใหม่	ต. กรุงเทพมหานคร ดัดใหม่	ต. กรุงเทพมหานคร ดัดใหม่	ต. กรุงเทพมหานคร ดัดใหม่											
ลักษณะโครงการ	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น											
เนื้อที่โครงการ (ไร่)	28-2-15	12-0-74	45-0-65.8	24-1-53	21-0-8	57-0-0	69-1-40.4											
สไตล์การออกแบบ	CING Design	Arch Deco	Modern	Modern Luxury by Roman Bath	Modern Classic	Modern Classic	French Eclectic											
ระบบไฟฟ้า	ใต้ดิน	ใต้ดิน	ใต้ดิน	ใต้ดิน	ใต้ดิน	ใต้ดิน	ใต้ดิน											
บุติกรรมบ้าน	46	14	88	48	49	86	136											
วันที่เริ่มการขาย	Q3 2022	Q1 2019	Q2 2020	Q4 2020	Q4 2021	Q3 2022	Q3 2022											
ราคาขาย (ล้านบาท)	50 - 100	90 - 170	40 - 60	25 - 60	38 - 80	50 - 95	40 - 80											
แบบบ้าน	Saint / Soul	Legacy	MAYISTA	Accomplishment	Achievement	Attainment	Minervia	Athenia	S	M	L	NoHo 4	NoHo 5	NoHo 6	Le Baron	LE Comte	LE Marquis	Le Duc
พื้นที่ (ตร.ว.)	117.5-191.8	175.4-222.3	230 - 275	102	120	145	102.4	129.2	71.9 - 90	87.7 - 108	102 - 136.8	130	143	150	105	121.2	177	188.5
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	705	1015	914	380	433	573	608	762	403	448	544	495	554	687	302	378	449	608
จำนวนชั้น	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2
คโชน	5	6	5	4	4	5	5	5	4	4	5	4	4	5	4	4	5	4
คโม่	6	8	5	5	5	6	6	6	4	4	5	5	4	5	5	5	6	7
คโม่บ้าน	1	2	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	2	1	1	1	1
ที่จอดรถ	4	6	6	4	4	4	4	4	3	4	5	3	4	4	3	3	5	8
Double Space	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	มี	-	-	-	-
ลิฟต์โดยสาร	มี	มี	มี	มี	มี	มี	-	-	มี	มี	มี	-	-	-	-	-	-	-
สระว่ายน้ำ	-	-	6x12-15 m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ทำเนียบงาน (บาท/ตร.ว./เดือน)	67	65		45			56		70				55				70	

จังหวัดอุดรธานี และศักยภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย

ข้อมูล และสภาพเศรษฐกิจจังหวัดอุดรธานี

จังหวัดอุดรธานีมีผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (GPP) ตามราคาประจำปี พ.ศ.2561 มีมูลค่า 111,635 ล้านบาท เป็นลำดับที่ 4 รองจากราชบุรี ขอนแก่น อุบลราชธานี รายได้เฉลี่ยต่อประชากร (GPP Per Capita) มีมูลค่า 88,194 บาท/คน/ปี จัดอยู่ในลำดับที่ 5 ของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ รองจากจังหวัดขอนแก่น นครราชสีมา เลย หนองคาย และเป็นลำดับที่ 54 ของประเทศ

เศรษฐกิจภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ปี 2565 จากข้อมูลของ ธนาคารแห่งประเทศไทย การอุปโภคบริโภค ทรงตัวจากปีก่อน โดยการใช้จ่ายหมวดบริการ สินค้าคงทนปรับตัวขึ้น แต่สินค้าในชีวิตประจำวันหดตัวจากราคาสินค้าที่ปรับเพิ่มขึ้น การลงทุนภาคเอกชน กลับมาหดตัวตามการลงทุนด้านการก่อสร้างที่กลับมาหดตัวหลังการเร่งลงทุนในปีก่อนหน้า การใช้จ่ายภาครัฐ กลับมาหดตัว ทั้งรายจ่ายประจำ และรายจ่ายลงทุน การค้าผ่านด่านศุลกากร กลับมาหดตัว ทั้งการส่งออก และการนำเข้าจากจีนเป็นสำคัญ รายได้เกษตรกร กลับมาขยายตัว ตามราคาข้าวเปลือก ปศุสัตว์ และมันสำปะหลัง และผลผลิตขยายตัวจากผลผลิตอ้อยเป็นสำคัญ ภาคอุตสาหกรรม ทรงตัว โดยการผลิตรายการขยายตัวดี ขณะที่การผลิตเพื่อส่งออกชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ และเครื่องแต่งกายหดตัว การจ้างงาน เพิ่มขึ้นจากการจ้างงานในระบบประกันสังคม (ม.33) ตามทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อ 5.67% สูงขึ้น ตามราคาพลังงาน และอาหารสดที่เพิ่มขึ้น ภาคการเงิน เงินฝากขยายตัวตามอัตราดอกเบี้ยเงินฝากที่ทยอยปรับขึ้น สินเชื่อขยายตัว ตามสินเชื่ออุปโภคบริโภค ขณะที่สินเชื่อธุรกิจหดตัวเล็กน้อย

ภาค/จังหวัด	ผลิตภัณฑ์ภาคและจังหวัด(ล้านบาท)	ประชากร	ผลิตภัณฑ์จังหวัด	การเรียงลำดับผลิตภัณฑ์จังหวัดต่อหัว	
		(1,000 คน)	ต่อหัว (บาท)	ภาค	ประเทศ
ทั่วราชอาณาจักร	16,365,574	69,107	236,815		
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	1,559,266	18,595	83,856		
นครราชสีมา	295,511	2,515	117,517	2	35
บุรีรัมย์	82,429	1,228	67,142	15	70
สุรินทร์	75,891	1,076	70,556	12	67
อุดรธานี	72,484	980	73,958	9	63
อุบลราชธานี	124,217	1,738	71,469	10	65
ยโสธร	27,793	463	60,055	20	76
ชัยภูมิ	65,653	942	69,730	13	68
อำนาจเจริญ	18,569	282	65,742	16	71
บึงกาฬ	24,321	360	67,476	14	69
หนองบัวลำภู	29,053	478	60,776	19	75
ขอนแก่น	211,192	1,718	122,950	1	32
อุดรธานี	111,635	1,266	88,194	5	54
เลย	54,769	543	100,796	3	44
หนองคาย	42,359	456	92,825	4	51
มหาสารคาม	59,695	792	75,418	7	61
ร้อยเอ็ด	75,602	1,068	70,803	11	66
สกลนคร	59,297	925	64,084	17	72
นครพนม	44,184	561	78,802	6	57
มุกดาหาร	25,363	404	62,766	18	73

ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, ผลิตภัณฑ์ภาคและจังหวัด แบบปริมาณลูกโซ่ ฐานปี พ.ศ. 2561



ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวเล็กน้อยจากระยะเดียวกัน ปีก่อนและไตรมาสก่อน โดยเฉพาะบ้านแนวราบราคาตั้งแต่ 3 ล้านบาทขึ้นไป ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ โดยเฉพาะใน พื้นที่ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว โดยลูกค้าส่วนใหญ่ที่ได้รับสินเชื่อจะเป็นกลุ่มรายได้ประจำหรือเจ้าของกิจการที่มีฐานะมั่นคง ขณะที่สถาบันการเงินจะค่อนข้างเข้มงวดในการพิจารณา สินเชื่อให้แก่กลุ่มอาชีพอิสระ ด้านธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง เริ่มเห็นการก่อสร้างโรงแรม ร้านอาหาร และอาคารพาณิชย์ ซึ่งเป็นโครงการเดิมกลับมาก่อสร้างอีกครั้งตามความเชื่อมั่น ที่ปรับตัวขึ้น หลังจากชะลอไปในช่วงก่อนหน้านี้

สภาะตลาดอสังหาริมทรัพย์

อุปสงค์

จาก ศูนย์ประมวลผลการทะเบียน สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง พบว่าจำนวนที่อยู่อาศัยสะสมในจังหวัดอุดรธานี ตั้งแต่ปี 2563 ถึง ปี 2565 มีจำนวน 528,347 หน่วย 538,277 หน่วย และ 548,525 หน่วย ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นเทียบกับปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 9,009 หน่วย 9,930 หน่วย และ 10,248 หน่วย ตามลำดับ เกิดจากจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในปี 2563 และ 2564 เป็นจำนวน 7,580 หน่วย และ 7,762 หน่วย (ไม่มีข้อมูลของปี 2565) จำแนกเป็นโครงการจัดสรรในแต่ละปีเป็นจำนวน 3,134 หน่วย 2,959 หน่วย และ 3,419 หน่วย ตามลำดับ และเป็นที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเอง และไม่จัดสรร ในปี 2563 และ 2564 เป็นจำนวน 4,446 หน่วย และ 4,803 หน่วย สะท้อนให้เห็นความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นทุกปี แต่สาเหตุที่จำนวนหน่วยโครงการจัดสรรที่ตรงกำลังซื้อในตลาดมีน้อย ทำให้ตลาดสร้างบ้านในตัวเอง และโครงการไม่จัดสรรซึ่งบริษัท เห็นโอกาสในจุดนี้ จึงทำการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในทำเล และราคาที่เหมาะสมกับตลาด เพื่อขยายส่วนของบ้านในโครงการจัดสรรให้มากขึ้น

ทางด้านกำลังซื้อ จากข้อมูลของจังหวัด สภาพเศรษฐกิจ และข้อมูลประชากรข้างต้น แสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการซื้อที่อยู่อาศัยที่มีโอกาสเติบโต และกำลังฟื้นตัวต่อเนื่องต่อจากนี้

อุปทาน

อุปทานทั้งหมดในตลาด (Total Supply)

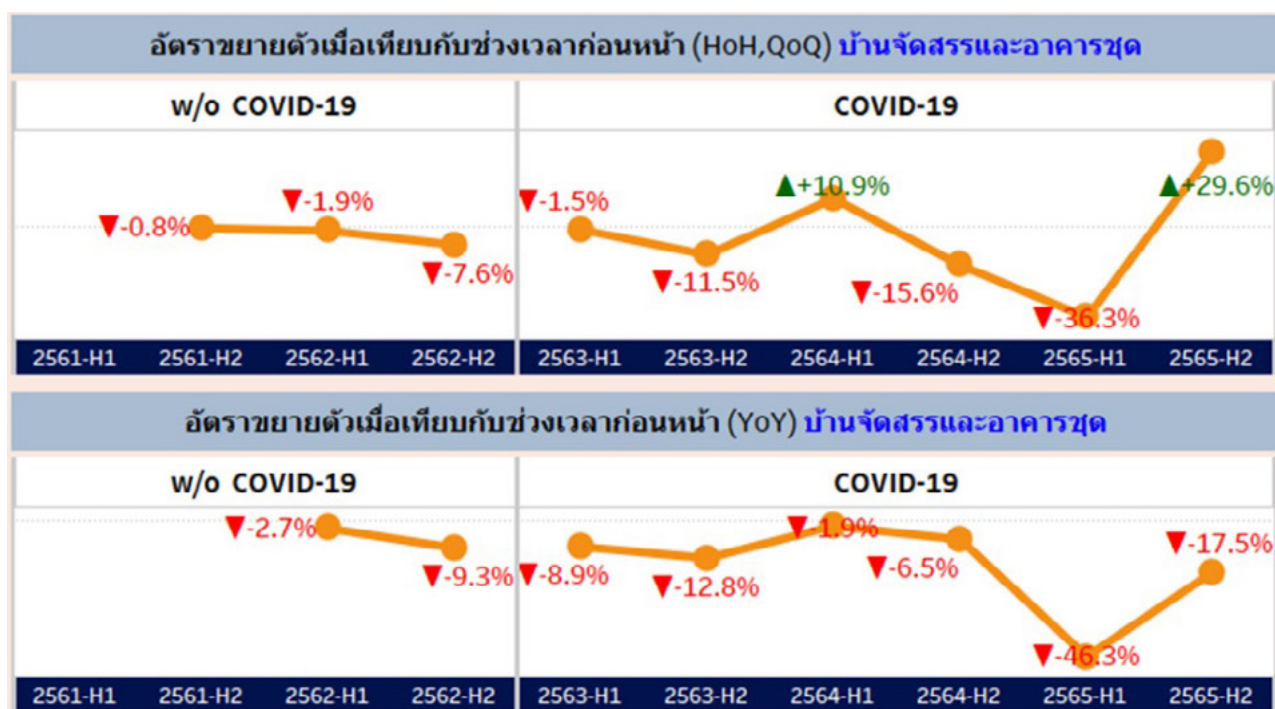
จากข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไทย ครึ่งปีหลังของปี พ.ศ. 2565 มีจำนวนบ้านจัดสรร และอาคารชุดจำนวน 1,144 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 4,623 ล้านบาท โดยเกือบทั้งหมดเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบเป็นบ้านจัดสรร 1,136 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 4,610 ล้านบาท แบ่งเป็น บ้านเดี่ยว จำนวน 852 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 3,920 ล้านบาท บ้านแฝด 173 จำนวน หน่วย คิดเป็นมูลค่า 449 ล้านบาท ทาวน์เฮาส์ จำนวน 111 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 241 ล้านบาท และที่เหลือคือ อาคารพาณิชย์

แบ่งเป็นผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ 405 หน่วย คิดเป็น 35.4% ของทั้งหมด มีมูลค่า 2,046 ล้านบาท คิดเป็น 44.3% ของทั้งหมด

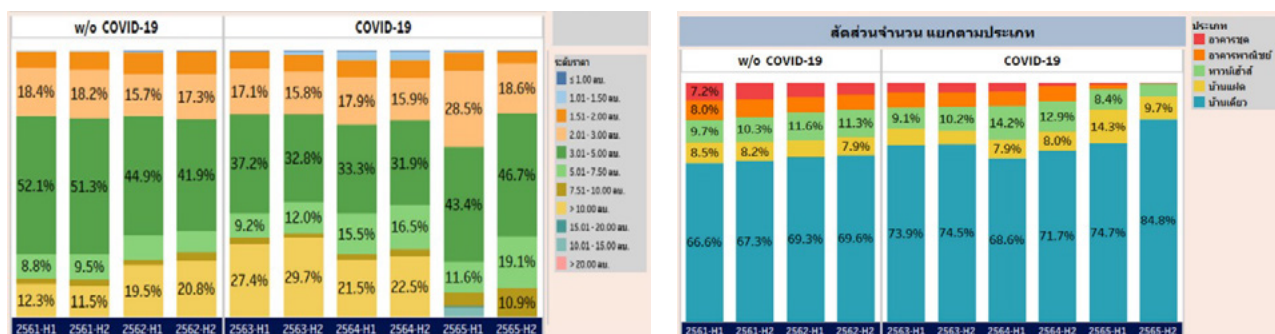
จะเห็นได้ว่าจังหวัดอุดรธานีไม่ใช่ตลาดของคอนโดมิเนียม และอาคารพาณิชย์ เนื่องจากไม่มีอุปทานใหม่ต่อเนื่องมานานหลายปี และที่มีอยู่มีอัตราการดูดซับต่ำมาก ทำให้ในช่วงเวลานี้ บริษัทฯ พัฒนาโครงการเฉพาะแนวราบเท่านั้น และจากนี้เราจะพิจารณาเฉพาะข้อมูลที่เป็นบ้านจัดสรร

จากจำนวนหน่วย แยกตามระดับราคา 44.1% อยู่ในระดับราคา 3.01 — 5.00 ล้านบาท 26.8% อยู่ในระดับราคา 2.01 — 3.00 ล้านบาท 12.8% อยู่ในระดับราคา 5.01 — 7.05 ล้านบาท และแยกตามประเภท เป็นบ้านเดี่ยว 74.5% บ้านแฝด 15.1% ทาวน์เฮาส์ 9. 7%

อัตราการขยายตัวของตลาดบ้านจัดสรร หาพิการณรายปี มีการหดตัวลง 17.5% จากปีก่อนหน้า แต่หากพิจารณารายไตรมาส และรายครึ่งปี พบว่า มีอัตราการขยายตัว 29.6% จากไตรมาสก่อน ซึ่งเป็นแนวโน้มของตลาดที่กลับมาดีขึ้นอย่างเห็นได้ชัด



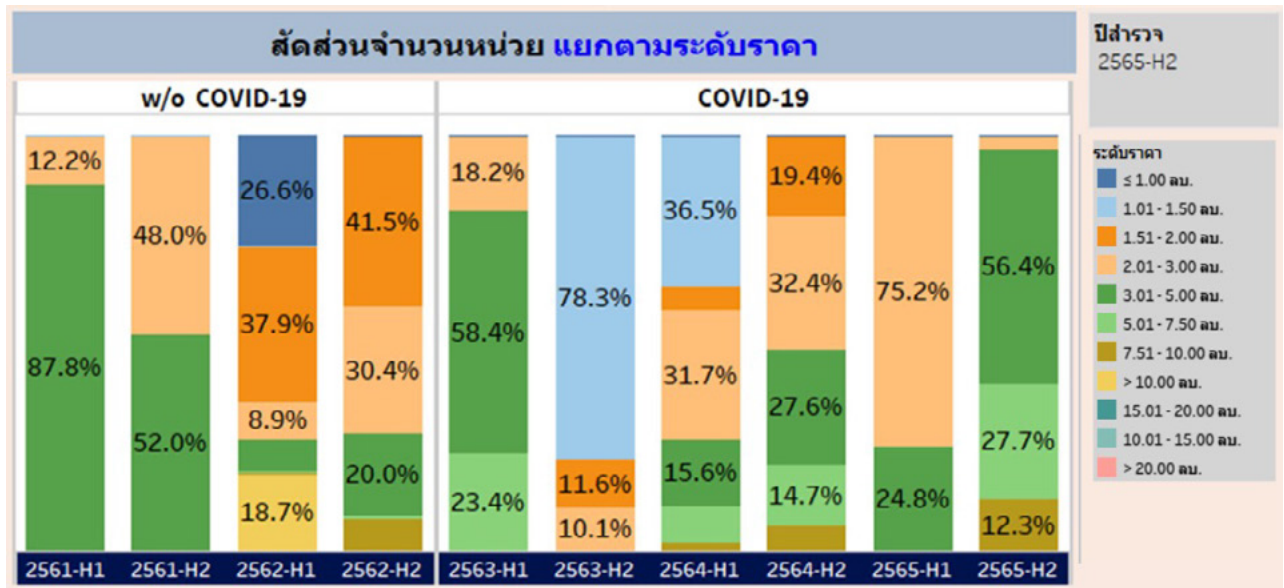
จากมูลค่า แยกตามระดับราคา 46.7% อยู่ในระดับราคา 3.01 — 5.00 ล้านบาท 19.1% อยู่ในระดับราคา 5.01 — 7.05 ล้านบาท 18.6% อยู่ในระดับราคา 2.01 — 3.00 ล้านบาท 10.9% อยู่ในระดับราคา 7.51 — 10.0 ล้านบาท และแยกตามประเภท เป็น บ้านเดี่ยว 84.8% บ้านแฝด 9.7%



ที่อยู่อาศัยใหม่ในตลาด (New Supply)

ครึ่งปีหลังของปี พ.ศ. 2565 มีจำนวนบ้านจัดสรรใหม่เข้ามาในตลาดเป็นจำนวน 365 หน่วย มูลค่า 1,959 ล้านบาท เกือบทั้งหมดเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 363 หน่วย มูลค่า 1,956 ล้านบาท

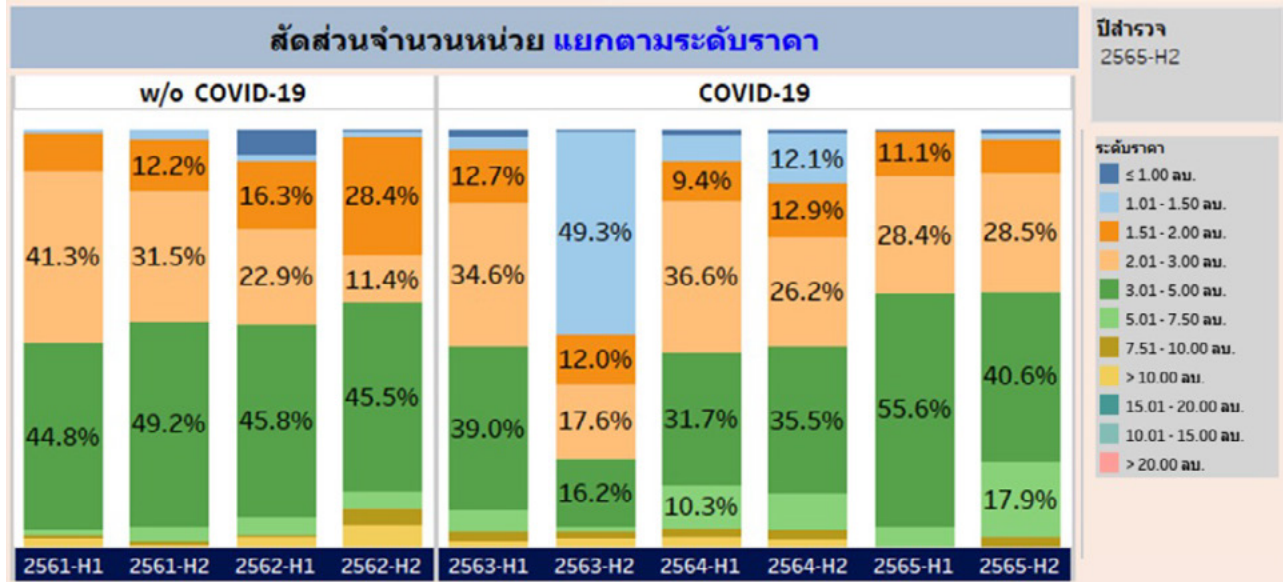
บ้านเดี่ยวที่เข้ามาใหม่ในตลาดแยกตามระดับราคาแบ่งเป็น 56.4% ระดับราคา 3.01 — 5.00 ล้านบาท 27.7% ระดับราคา 5.01 — 7.50 ล้านบาท 12.3% ระดับราคา 7.51 — 10.00 ล้านบาท อยู่ในทำเล ทางออกหนองคาย จำนวน 199 หน่วย มูลค่า 1,247 ล้านบาท สนามบิน-ประชาสันติ จำนวน 147 หน่วย มูลค่า 660 ล้านบาท บ้านจั่น จำนวน 13 หน่วย มูลค่า 36 ล้านบาท และ สามพร้าว จำนวน 6 หน่วย มูลค่า 16 ล้านบาท



ยอดขายที่อยู่อาศัยในตลาด (New Sales)

ครึ่งปีหลังของปี พ.ศ. 2565 มียอดขายใหม่เป็นบ้านจัดสรรเกือบทั้งหมดเป็นจำนวน 205 หน่วย มูลค่า 824 ล้านบาท แบ่งเป็น บ้านเดี่ยวจำนวน 144 หน่วย มูลค่า 666 ล้านบาท บ้านแฝดจำนวน 31 หน่วย มูลค่า 93 ล้านบาท และทาวน์เฮ้าส์จำนวน 30 หน่วย มูลค่า 65 ล้านบาท

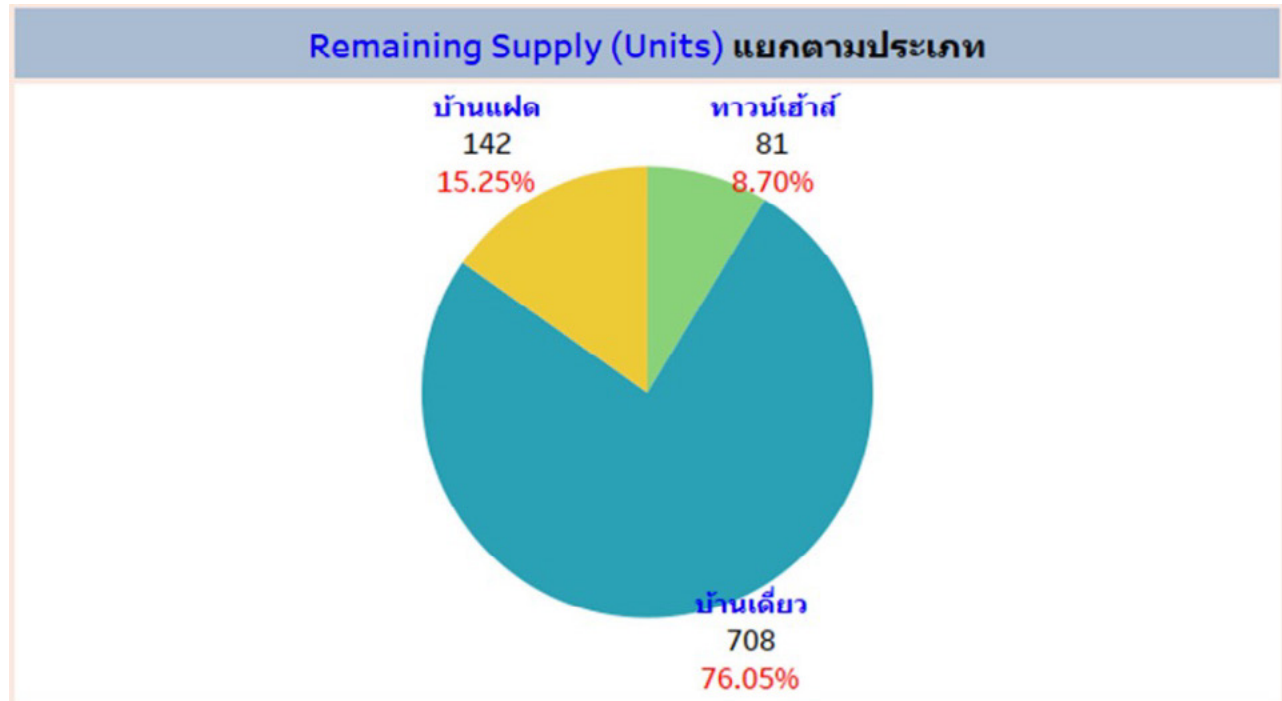
จำแนกตามระดับราคา จำนวน 40.6% เป็นระดับราคา 3.01 — 5.00 ล้านบาท 28.5% เป็นระดับราคา 2.01 — 3.00 ล้านบาท 17.9% เป็นระดับราคา 5.01 — 7.50 ล้านบาท



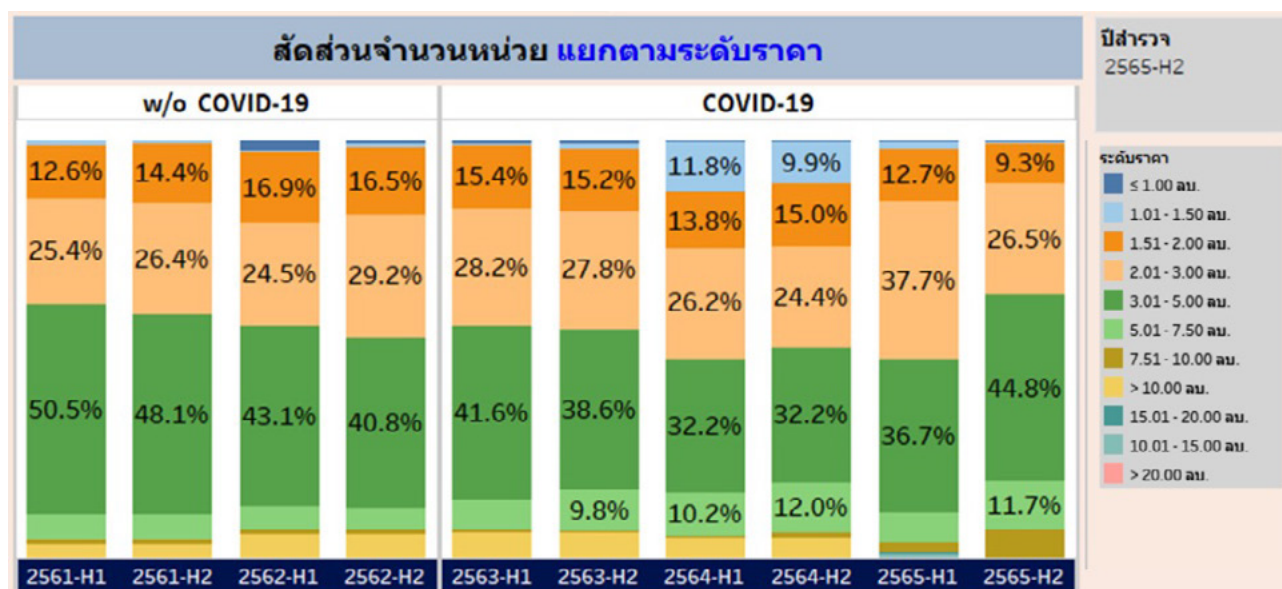
จำแนกตามทำเล ทางออกหนองคายมีจำนวน 77 หน่วย มูลค่า 354 ล้านบาท อัตราการดูดซับ 3.0% ต่อเดือน บ้านจั่น มีจำนวน 38 หน่วย มูลค่า 144 ล้านบาท อัตราการดูดซับ 5.1% ต่อเดือน ทางออกหนองบัวลำภู มีจำนวน 30 หน่วย มูลค่า 90 ล้านบาท อัตราการดูดซับ 2.1% ต่อเดือน หนองขาม มีจำนวน 25 หน่วย มูลค่า 108 ล้านบาท อัตราการดูดซับ 3.0% สนาบบิน-ประชาสันติ มีจำนวน 25 หน่วย มูลค่า 106 ล้านบาท อัตราการดูดซับ 2.5% ต่อเดือน ต่อเดือน บ้านเลื่อม มีจำนวน 9 หน่วย มูลค่า 19 ล้านบาท อัตราการดูดซับ 3.9% ต่อเดือน และสามพร้าว มีจำนวน 1 หน่วย มูลค่า 3 ล้านบาท อัตราการดูดซับ 2.8% ต่อเดือน

ที่อยู่อาศัยเหลือขายในตลาด (Remaining Supply)

จากข้อมูลพบว่าที่บ้านจัดสรรเหลือขายในตลาดมีจำนวน 931 หน่วย มูลค่า 3,785 ล้านบาท จำแนกตามประเภท ได้แก่ บ้านเดี่ยว 708 หน่วย มูลค่า 3,253 ล้านบาท คิดเป็น 76.05% ของจำนวนหน่วยเหลือขายทั้งหมด บ้านแฝด 142 หน่วย คิดเป็น 15.25% มูลค่า 356 ล้านบาท และทาวน์เฮ้าส์ 81 หน่วย มูลค่า 176 ล้านบาท คิดเป็น 8.70%



จำแนกตามระดับราคา 44.8% ระดับราคา 3.01 — 5.00 ล้านบาท 26.5% ระดับราคา 2.01 — 3.00 ล้านบาท 11.7% ระดับราคา 5.01 — 7.50 ล้านบาท 9.3% ระดับราคา 1.51 — 2.00 ล้านบาท

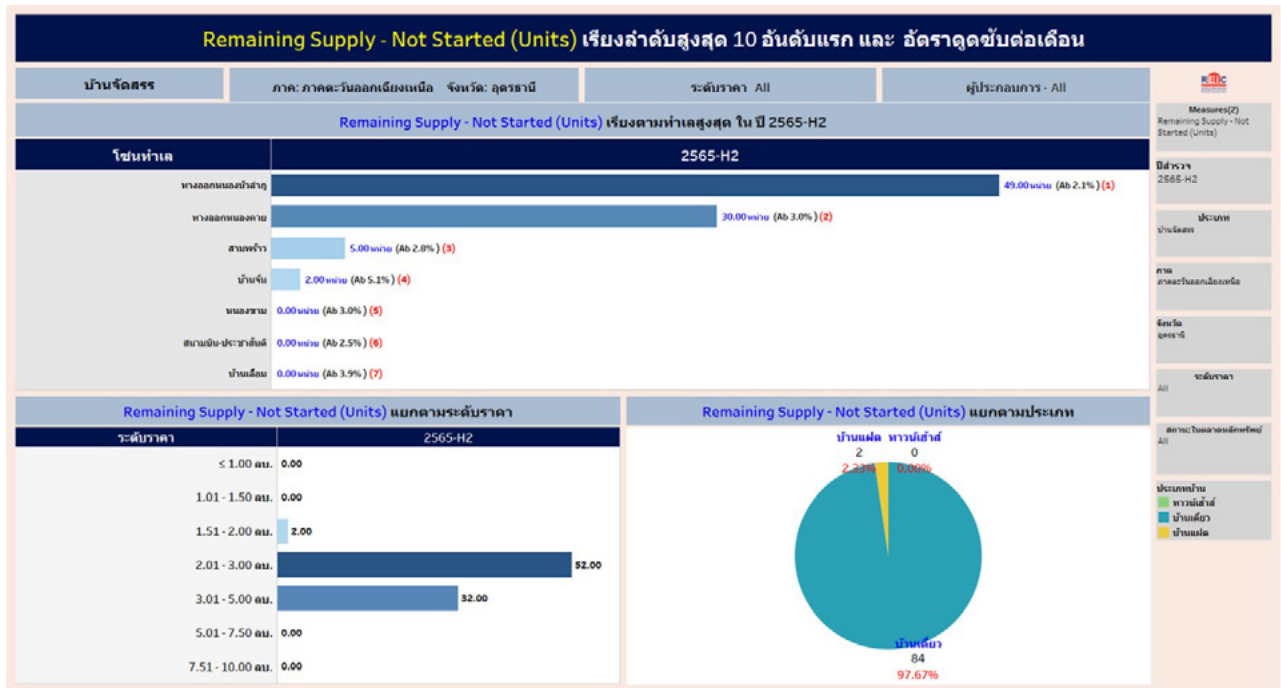




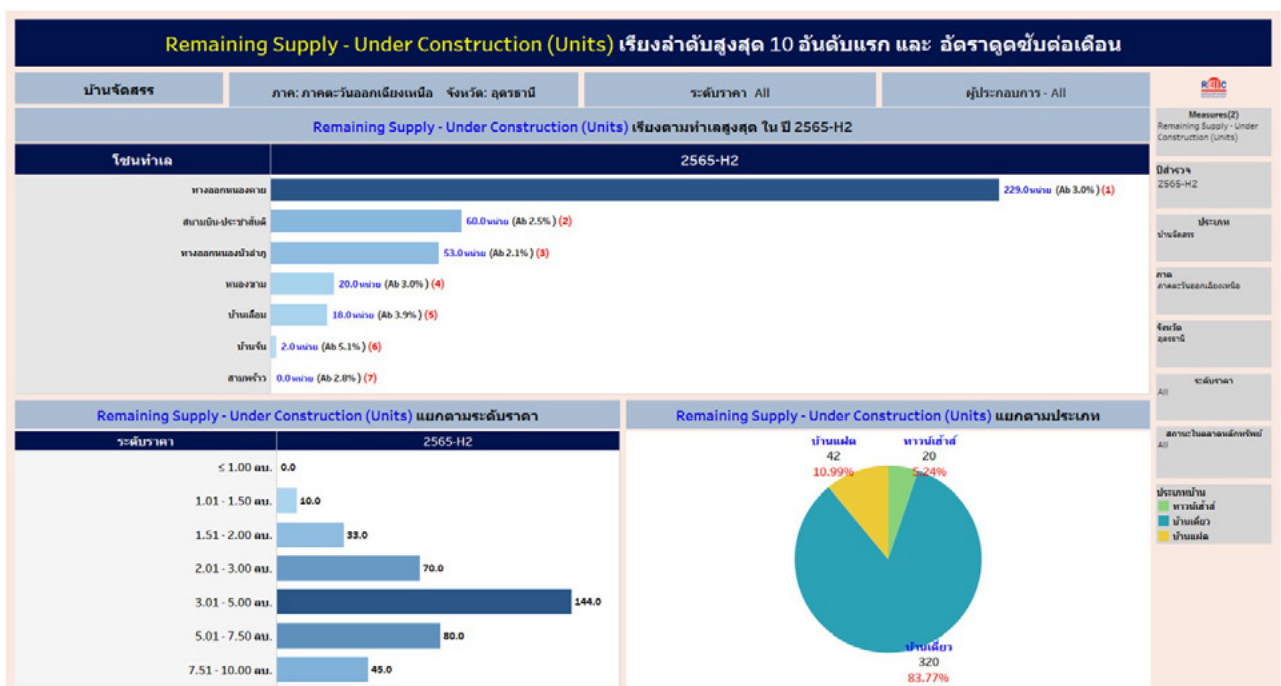
จำแนกรายทำเล จำนวนหน่วยเหลือขายอยู่ในทางออกหนองคาย จำนวน 354 หน่วย มูลค่า 1,749 ล้านบาท สนามบิน-ประชาสันติ จำนวน 142 หน่วย มูลค่า 625 ล้านบาท ทางออกหนองบัวลำภู จำนวน 203 หน่วย มูลค่า 591 ล้านบาท หนองขาม จำนวน 113 หน่วย มูลค่า 417 ล้านบาท บ้านจัน จำนวน 85 หน่วย มูลค่า 330 ล้านบาท บ้านเลื่อม จำนวน 29 หน่วย มูลค่า 60 ล้านบาท และ สามพร้าว จำนวน 5 หน่วย มูลค่า 14 ล้านบาท

จำแนกหน่วยเหลือขายตามสถานะก่อสร้าง ได้แก่ ที่ยังไม่เริ่มก่อสร้าง มีจำนวน 86 หน่วย มูลค่า 279 ล้านบาท ระหว่างก่อสร้าง จำนวน 382 หน่วย มูลค่า 1,814 ล้านบาท ก่อสร้างแล้วเสร็จ จำนวน 463 หน่วย มูลค่า 1,692 ล้านบาท

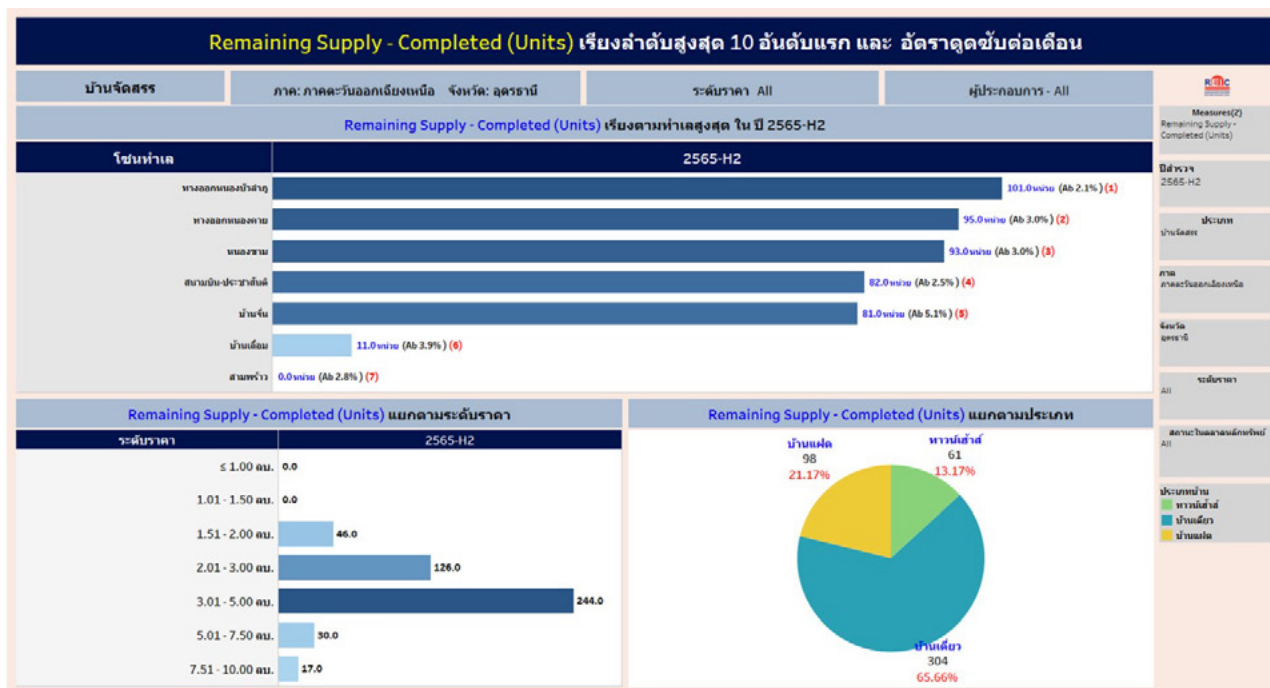
สำหรับสถานะยังไม่เริ่มก่อสร้าง เป็นประเภทบ้านเดี่ยวเกือบทั้งหมดเป็นจำนวน 84 หน่วย คิดเป็น 97.67%



สถานะระหว่างก่อสร้างแบ่งเป็นประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 320 หน่วย คิดเป็น 83.77% บ้านแฝดจำนวน 42 หน่วย คิดเป็น 10.99% และ ทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 20 หน่วย คิดเป็น 5.24%



สถานะก่อสร้างแล้วเสร็จแบ่งเป็นประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 301 หน่วย คิดเป็น 65.66% บ้านแฝดจำนวน 98 หน่วย คิดเป็น 21.17% และ ทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 61 หน่วย คิดเป็น 13.17%



สรุปจากข้อมูลด้านอุปทานตลาดที่อยู่อาศัย จังหวัดอุดรธานีข้างต้น พบว่าตลาดมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น จำนวนหน่วยขายคงเหลือในตลาดค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับความต้องการที่อยู่อาศัยต่อปี ทำให้ตลาดมีโอกาสเติบโต



การจัดหาผลิตภัณฑ์ หรือบริการ

เนื่องจากบริษัทฯ ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จึงมีแนวทางการจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ โดยเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของ Use Looking For Site ซึ่งบริษัทฯ จะกำหนดรูปแบบโครงการที่เหมาะสม เพื่อใช้เป็นแนวทางในการจัดหาที่ดินที่เหมาะสมกับรูปแบบโครงการ เพื่อทำการก่อสร้างเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม และโครงการประเภทอื่นๆ ทั้งนี้การกำหนดรูปแบบโครงการเบื้องต้นนั้น บริษัทฯ จะตัดสินใจโดย ผ่านการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการใน 4 ด้านหลักๆ ได้แก่ ด้านกฎหมาย ด้านกายภาพ ด้านการตลาด และด้านการเงิน ทั้งนี้เมื่อได้กำหนดรูปแบบโครงการที่เหมาะสมแล้ว บริษัทฯ จะใช้แนวทางในการจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการในด้านต่างๆ ดังนี้

การหาที่ดิน

ก่อนเริ่มต้นกระบวนการจัดหาที่ดินหรือทำเลที่ตั้งโครงการนั้น บริษัทฯ จะมีการกำหนดแนวทางเบื้องต้นเพื่อให้สามารถจัดหาที่ดินได้ตรงตามลักษณะที่บริษัทฯ ต้องการ ดังนี้

1. โครงการบ้านแนวราบต้องมีทางเข้าออกติดถนนสายหลัก ในย่านที่กำลังเติบโตเป็นทำเลอยู่อาศัยที่เดินทางสะดวกใกล้ทางด่วน โรงเรียน โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า และ/หรือซูเปอร์มาร์เก็ตชั้นนำ ใช้เวลาเดินทางเข้าเมือง Central Business District (CBD) หรือแหล่งงาน ไม่เกิน 30 นาที โดยโครงการบ้านของบริษัทฯ จัดอยู่ในโครงการจัดสรรขนาดเล็กและขนาดกลางคือ ประมาณ 50 - 150 หลังต่อโครงการ เพื่อตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าที่กำลังขยายครอบครัว มีสมาชิกทุกเพศทุกวัย โดยให้ความสำคัญกับทั้ง 3 เจเนอเรชั่น และไม่ต้องการอยู่ในโครงการที่มีขนาดใหญ่เกินไป ในขณะที่เดียวกันก็ไม่ประสงค์จะอยู่ในโครงการที่เล็กจนเกินไปเนื่องจากต้องแบกรับค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่สูงเกินความจำเป็น
2. โครงการคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัยต้องเดินทางถึงสถานีรถไฟฟ้าสายหลัก โดยต้องอยู่ในระยะไม่เกิน 500 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า และหากไม่ใกล้จากสถานีรถไฟฟ้าที่เป็นสถานีเชื่อมต่อ (Interchange Station) จะพิจารณาเป็นพิเศษ

หลังจากผ่านการคัดกรองจากหลักเกณฑ์ข้างต้น บริษัทฯ จะพิจารณาตามระดับราคา ประเภท และลักษณะราคาตามที่ต้องการขาย พร้อมทั้งปัจจัยอื่นๆ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.1 ข้อกำหนดด้านกฎหมาย

ก่อนทำการเลือกซื้อที่ดินนั้นบริษัทฯ จะทำการศึกษากฎหมายต่างๆ อันเกี่ยวข้องกับที่ดิน เพื่อตรวจสอบว่าสามารถทำโครงการได้อย่างถูกต้องตามกฎหมายและราบรื่นหรือไม่

2.2 บริบททางกายภาพ

บริษัทฯ เลือกซื้อที่ดินที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี ซึ่งสามารถสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับโครงการและบริษัทฯ ได้ นอกจากนี้ ทำเลที่ดินที่จัดหาจะต้องมีความสะดวกในการเข้าถึง มีความใกล้กับสถานที่สำคัญและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

2.3 ขนาดแปลงที่ดิน

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

2.4 ทำเลที่ตั้ง และการเข้าถึง

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

2.5 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ จะจัดซื้อแปลงที่ดินที่ล้อมรอบด้วยสิ่งแวดล้อมที่ดี และคุ้มค่าต่อการลงทุนในอนาคต โดยบริษัทฯ ได้คัดค้น และพัฒนาโครงการโดยคำนึงถึงประโยชน์ และความเหมาะสม โดยรูปแบบโครงการที่จะถูกพัฒนาขึ้น ทั้งนี้จะต้องไม่อยู่ติดกับแหล่งเสื่อมโทรม และสถานที่ที่อาจก่อให้เกิดอันตรายต่อลูกค้าผู้ซื้อสินค้าของบริษัทฯ ในการดำเนินการพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ หากโครงการใดเข้าเงื่อนไขที่ต้องยื่นขออนุมัติต่อคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ จะมีการว่าจ้างที่ปรึกษาสิ่งแวดล้อมเพื่อดำเนินการจัดเตรียมรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA Report) เพื่อให้สามารถขออนุญาตต่างๆ อย่างถูกต้องตามกฎหมายจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม เมื่อเกิดการก่อสร้างเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม อีกทั้งเมื่อเริ่มมีการก่อสร้างได้ควบคุม และตรวจสอบด้านระบบน้ำเสีย โดยน้ำเสียจากแต่ละโครงการจะได้รับการบำบัดก่อนระบายลงบ่อพัก รวมทั้งจัดให้มีการตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งให้ได้มาตรฐานตามกฎหมายกำหนดไว้ก่อนระบายลงสู่สาธารณะ เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยมีการติดตามผล และประสานงานกับหน่วยงานราชการอย่างต่อเนื่อง

2.6 สภาพตลาด

บริษัท จะเลือกซื้อที่ดิน ในทำเลที่มีสภาวะตลาดเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ คือมี อุปสงค์ และ อุปทานของกลุ่มเป้าหมายที่เพียงพอ และราคาที่ดินที่เหมาะสมกับการทำโครงการ อีกทั้งยังมีช่องว่างทางการตลาดที่บริษัท เล็งเห็นและสามารถเติมเต็มความต้องการของกลุ่มลูกค้าแบบเฉพาะเจาะจงเข้าไปได้จะพิจารณาเป็นพิเศษ

2.7 ความคุ้มค่าทางการเงิน

ก่อนทำการเลือกซื้อที่ดินนั้นบริษัท จะทำการศึกษาความคุ้มค่าทางการเงินโดย พิจารณาจากโมเดลธุรกิจซึ่งจะแตกต่างกันไปตามประเภทของโครงการที่เลือกทำเพื่อตรวจสอบว่าสร้างผลกำไร ว่าคุ้มค่าและได้ตามเป้าหมายหรือไม่ โดยจะพิจารณาจากอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR), อัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE), อัตราส่วนผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA), กำไรสุทธิ (NET PROFIT), และอื่นๆ

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการพิจารณาเลือกพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัท จะดำเนินการตามขั้นตอนและกระบวนการในการศึกษาพิจารณา และดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ขั้นตอนศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study)

บริษัท จะดำเนินการศึกษารวบรวมข้อมูล เช่น ข้อมูลทางกฎหมาย กายภาพ การตลาด และการเงิน โดยละเอียด เพื่อกำหนดลักษณะและประเภทของโครงการที่จะเลือกพัฒนา โดยจะเลือกแนวทางที่เป็นไปได้มากที่สุด และคุ้มค่าการลงทุนที่สุด

2. ขั้นตอนคัดเลือกผู้ออกแบบ

บริษัท จะดำเนินการคัดเลือกผู้ออกแบบโดยพิจารณาเลือกผู้ออกแบบที่มีความถนัดตามรูปแบบโครงการและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแต่ละประเภท และต้องมีความน่าเชื่อถือมากพอสมควร หากมีข้อสงสัยเป็นที่รู้จักของกลุ่มตลาดจะพิจารณาเป็นพิเศษ โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการระดับ Luxury ทั้งนี้จะพิจารณาประสบการณ์และผลงานที่ผ่านมาเป็นสำคัญประกอบด้วย

และบริษัท กำหนดหลักการออกแบบและการนำเสนอผลิตภัณฑ์ซึ่งไม่ยึดติดกับรูปแบบการทำโครงการแบบเดิมๆ โดยมุ่งให้แบบบ้านตอบโจทย์ผู้อาศัยอย่างแท้จริง กล่าวคือ เน้นพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ยกตัวอย่างเช่น โครงการแซงค์ รอยัล กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่เพื่อครอบครัวโดยแท้จริง มีพื้นที่ภายในบ้านเพิ่มเติมนอกเหนือจากพื้นที่ใช้สอยหลักที่สามารถรองรับจินตนาการผู้อาศัยได้ตามต้องการ ที่เรียกว่า Freedom Space และมีลิฟต์โดยสารรวมถึงห้องนอนชั้นล่างรองรับครอบครัวผู้สูงวัย เพื่อตอบโจทย์การอยู่อาศัยในทุก Generation เป็นต้น

3. ขั้นตอนพัฒนาแบบโครงการ

บริษัท จะดำเนินการออกแบบโครงการควบคู่ไปกับการทำงานของผู้ออกแบบ มีบุคลากรที่เชี่ยวชาญงานก่อสร้างเป็นทีมควบคุมการก่อสร้างหลัก โดยทีมงานก่อสร้างของบริษัท จะเป็นศูนย์กลางในการประสานงานกับทีมออกแบบ ไม่ว่าจะเป็นสถาปนิก ภูมิสถาปัตย์ ตกแต่งภายใน ผู้รับเหมางานต่างๆ บริษัท มีนโยบายจัดซื้อและจัดจ้างวัสดุก่อสร้างบางประเภทเองเพื่อควบคุมต้นทุนการก่อสร้างและ/หรือเพื่อให้มั่นใจว่างานในส่วนนั้นๆ มีคุณภาพที่ดีที่สุด พร้อมดำเนินการตรวจเช็คข้อบกพร่องต่างๆ เพื่อให้ได้รูปแบบโครงการที่เหมาะสมและถูกต้องที่สุด

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

4. ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง

บริษัท จะดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างให้ถูกต้องตามกระบวนการทางกฎหมาย เพื่อป้องกันการเกิดปัญหาต่างๆ ในอนาคต บริษัท มีการปรึกษาและตรวจสอบความถูกต้องกับหน่วยงานราชการที่ออกใบอนุญาตตั้งแต่เริ่มทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน (Feasibility study) ของโครงการ จนถึงได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง



5. ขั้นตอนการจัดหา Supplier

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

6. ขั้นตอนการจัดหาผู้รับเหมา

บริษัท จะดำเนินการจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการโดยจะพิจารณาผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ และมีความน่าเชื่อถือ ประกอบกับมีกำลังการผลิตที่สามารถดำเนินงานก่อสร้างจนสำเร็จลุล่วงได้ภายในเวลาที่กำหนดอย่างมีคุณภาพ โดยส่วนมากจะเป็นผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์และเคยร่วมงานกันมาก่อนหน้านี้จะพิจารณาเป็นพิเศษ นอกจากนี้ยังต้องมีผลงานที่โดดเด่นในอดีต มีชื่อเสียง และมีความถนัดในการทำงานโดยเฉพาะงานที่มีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการที่ต้องการให้ก่อสร้าง โดยบริษัท จะเลือกผ่านกระบวนการประมูลราคาก่อสร้าง ทั้งนี้บริษัท จะทำการประเมินคุณภาพงานของผู้รับเหมาเป็นระยะๆ เพื่อนำมาปรับปรุงข้อผิดพลาดต่างๆ ให้ดีขึ้น

7. ขั้นตอนการก่อสร้าง

บริษัท มีการจัดตั้งทีมสำหรับควบคุมงานก่อสร้างโดยเฉพาะ ซึ่งจะคอยควบคุมการทำงานของผู้รับเหมา เพื่อให้ก่อสร้างได้แล้วเสร็จตามเวลา มีคุณภาพดี ใช้งบประมาณไม่สิ้นเปลือง และเกิดข้อผิดพลาดน้อยที่สุด โดยจะมีการตกลงด้านการจัดหาวัสดุก่อสร้างกับทีมผู้รับเหมาตามความเหมาะสมของวัสดุแต่ละชนิด เพื่อหาแนวทางควบคุมงบประมาณให้อยู่ในเกณฑ์ที่กำหนด

8. ขั้นตอนการตรวจเช็คผลงาน

บริษัท มีการจัดตั้งทีมสำหรับตรวจเช็คคุณภาพในทุกขั้นตอนของการทำงานก่อสร้างที่สำคัญรวมถึงคุณภาพก่อนการส่งมอบ เพื่อให้ลูกค้าได้รับโครงการที่มีความสมบูรณ์ที่สุด

9. ขั้นตอนการติดตามผลงาน

บริษัท มีการดำเนินการติดตามผลงานหลังส่งมอบ โดยมีการสอบถามความพึงพอใจและข้อเสนอแนะต่างๆ จากลูกค้า เพื่อนำคำแนะนำของลูกค้าไปพัฒนาและปรับปรุงให้ดีขึ้นในการพัฒนาโครงการต่อไป

10. ขั้นตอนการบริการหลังการขายและ Property Management

การบริหารหลังการขายและ Property Management เป็นส่วนสำคัญในการสร้างรากฐานที่ยั่งยืนให้กับบริษัท จากงานวิจัยตลาดของ AGENCY FOR REAL ESTATE พบว่ากว่าร้อยละ 60 ของยอดขายโครงการมาจากลูกค้าเก่าที่แนะนำและให้ความเชื่อมั่นกับลูกค้าใหม่ในการตัดสินใจเลือกซื้อโครงการ บริษัท จะทำการคัดเลือกผู้บริหารโครงการที่มีประสบการณ์มาเป็นผู้บริหารโครงการต่อจากบริษัท เมื่อมีการส่งมอบโครงการเรียบร้อยแล้ว โดยขั้นตอนที่ว่่านี บริษัท ได้จัดตั้งทีมงานโดยเฉพาะเพื่อประสานงานเกี่ยวกับ Property Management เพื่อให้ความมั่นใจลูกค้าว่า ทั้งโครงการจะได้รับการดูแลอย่างต่อเนื่องและดีที่สุด

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินถาวรหลักที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ทรัพย์สินถาวรหลัก ประกอบด้วย ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า อุปกรณ์ เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน และ ยานพาหนะ เป็นต้น ซึ่งสามารถแสดงรายละเอียดได้ดังนี้

ประเภท / ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)		ลักษณะกรรมสิทธิ์
	31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 64	
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	0.14	0.52	บริษัทย่อยเป็นเจ้าของ
อุปกรณ์	0.24	0.11	บริษัทย่อยเป็นเจ้าของ
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	2.78	2.87	บริษัทฯ และบริษัทย่อยเป็นเจ้าของ
ยานพาหนะ	0.49	0.46	บริษัทย่อยเป็นเจ้าของ
รวม	3.65	3.96	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ประกอบด้วย ซึ่งสามารถแสดงรายละเอียดได้ดังนี้

ประเภท / ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)		ลักษณะกรรมสิทธิ์
	31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 64	
โปรแกรมสำเร็จรูป	0.16	0.13	บริษัทและบริษัทย่อยเป็นเจ้าของ
รวม	0.16	0.13	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คงเหลือสุทธิตามบัญชีในโครงการเพื่อขาย ดังนี้



ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่ โครงการ (ตร.ว.)	รูปแบบโครงการ	ต้นทุนตาม บัญชีสุทธิ* (ล้านบาท)	กรรม สิทธิ์ ที่ดิน	นפקผุระรอก
1.	ไอไอ แคราย 1	ช.รัตนธิเบศร์ 10 ต.บางกระสอ อ.นนทบุรี จ.นนทบุรี	387.00	อาคารชุดพัก อาศัย	3.26	AFD	ไม่มี
2.	ไอไอ แคราย 2	ช.รัตนธิเบศร์ 3 ต.ตลาดขวัญ อ.นนทบุรี จ.นนทบุรี	310.00	อาคารชุดพัก อาศัย	7.00	AFD	ไม่มี
3.	โครงการ แซงค์ รอยัล กรุงเทพกรีฑา	ช. ประชาธรมใจ แขวงสะพาน สูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร	11,400.80	โครงการบ้าน จัดสรร	919.14	A5	จำนองเป็น หลักประกัน
4	โครงการใน อนาคตเพื่อ ขาย	ต.มหาสวัสดิ์ อ.บางกรวย จ.นนทบุรี	7,006.10	N/A	394.00	AFD	จำนองเป็น หลักประกัน
5.	โครงการใน อนาคตเพื่อ ขาย	ต.หมากแข้ง อ.เมือง อุดรธานี จังหวัด อุดรธานี	40,341.10	N/A	186.13	RCY	จำนองเป็น หลักประกัน
6.	โครงการบ้าน นรชา ประชา สันติ	ซอยประชาสันติ ตำบลหนองซอน กว้าง อำเภอมือง อุดรธานี	6,097.60	N/A	126.92	RCY	จำนองเป็น หลักประกัน
8.	ต้นสน วัน เรส ซิเดนซ์	ช.ต้นสน แขวงลุมพิน นี เขตปทุมวัน	385.30	อาคารชุดพัก อาศัย	1,779.18	TON- SON	กลั่นป็นอนำ นกะรป
รวม	1,463.77						

หมายเหตุ: * ข้อมูลตามงบการเงินรวมสำหรับรอบปี 2565 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

** มูลค่าทรัพย์สินประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ตามสภาพปัจจุบัน

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น โดยมีนโยบายลงทุนในบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง (Holding Company) ปัจจุบันมีบริษัทย่อย 2 แห่ง คือบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“AFD”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก และบริษัท รัชยาเรียลเอสเตท จำกัด (“RCY”) นอกจากนี้ยังมีกิจการร่วมค้าอีก 1 แห่ง คือ บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“TONSON”) ซึ่งทั้ง 3 บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โดยบริษัทฯ มีนโยบายลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม เพื่อเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมการเติบโตของบริษัทฯ และมีการกำกับดูแล โดยมอบหมายให้ผู้บริหารจากบริษัทฯ เข้าไปดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ และกรรมการ ในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ทำให้บริษัทฯ ได้มีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบาย รับทราบข้อมูลและติดตามผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งหากมีการดำเนินธุรกิจใดที่อาจส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญจะต้องผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ก่อน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ดังนี้

ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อย (ทางตรงและทางอ้อม)

ชื่อบริษัทภาษาไทย	: บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ชื่อบริษัทภาษาอังกฤษ	: Asset Five Development Company Limited
ชื่อย่อ	: AFD
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105556142482
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อิมพีเนีย วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 19 ยูนิท 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจามพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
โทรศัพท์	: 02-026-3512
โทรสาร	: 02-026-3513
ทุนจดทะเบียน	: 300,000,000.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	: 300,000,000.00 บาท
แบ่งเป็นหุ้นสามัญ	: 30,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: หุ้นละ 10.00 บาท



สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท : จำนวน 29,999,998 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99

ชื่อบริษัทภาษาไทย	: บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด
ชื่อบริษัทภาษาอังกฤษ	: Rachaya Real Estate Company Limited
ชื่อย่อ	: RCY
เลขทะเบียนบริษัท	: 0415558001794
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 99/99 ถนนพรหมประกาย ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี 41000
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ
โทรศัพท์	: 042-329-398
โทรสาร	: - ไม่มี -
ทุนจดทะเบียน	: 63,000,000.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	: 63,000,000.00 บาท
แบ่งเป็นหุ้นสามัญ	: 630,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: หุ้นละ 100.00 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท แอสเซท โฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	: จำนวน 629,937 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99

ข้อมูลทั่วไปของกิจการร่วมค้า

ชื่อบริษัทภาษาไทย	: บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ชื่อบริษัทภาษาอังกฤษ	: Tonson Development Company Limited
ชื่อย่อ	: TONSON
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105561060391
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 19 ยูนิต 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวสูง
โทรศัพท์	: 02-026-3512
โทรสาร	: 02-026-3513
ทุนจดทะเบียน	: 310,000,000.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	: 310,000,000.00 บาท
แบ่งเป็นหุ้นสามัญ	: 3,100,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: หุ้นละ 100.00 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท	: จำนวน 1,472,500 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 47.50

โครงการ	พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน-กร.ว)	การขาย						การโอนกรรมสิทธิ์					
		จำนวนยูนิต ทั้งหมด		จำนวนยูนิต ขายแล้ว		จำนวนยูนิต เหลือขาย		ร้อยละความคืบ หน้าการขาย	เดือน / ปี ที่ โอนกรรมการ สิทธิ์ หรือ คาดว่าจะโอน กรรมสิทธิ์	จำนวนยูนิต ที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนยูนิต รอโอนกรรมสิทธิ์	
										หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
Completed Projects													
วนา เรสซิเดนซ์	19-3-53.3	69	2,051.94	69	2,051.94	0	-	100%	1 Mar-62	69	2,051.94	0	-
ไวโอแคเรีย	0-3-78	125	295.00	123	291.10	2	3.90	98%	1 Jan-59	123	291.10	2	3.90
ไวโอแคเรีย 2	0-3-10	122	215.00	118	207.41	4	7.59	97%	1 May-59	118	207.41	4	7.59
บ้านรัชยา บ้านช้าง	17-2-18.2	90	243	90	243	0	0	100%	1 Dec-59	90	243	0	-
บ้านรัชยา บ้านช้าง 2	33-1-49	161	488	161	488	0	0	100%	Oct-18	161	488	0	-
บ้านรัชยา วมแหวน-นาถิ์	20-0-10.4	89	255	89	255	0	0	100%	Oct-20	89	255	0	-
บ้านรัชยา ไพรวุธ ลีฟวิ่ง นาถิ์	1-1-34.9	8	24	8	24	0	0	100%	Nov-64	8	24	0	-
On Going Projects													
แซมร์ รอยัล กรุงเทพมหานคร	28-2-1.5	46	3,500.00	19	1,299.63	27	2,200.37	41%	1 Mar-66	0		46	3,500.00
ต้นสน วัน เรสซิเดนซ์	0-3-85.3	80	2,935.00	70	2,343.31	10	591.69	88%	1 Apr-66	0		80	2,935.00
บ้านรัชยา ประชาสัมพันธ์	15-0-97.6	71	254	10	35.61	61	218	14%	1 Mar-66	0	0.00	71	254.00
เอกมัยนครา	34-1-5.5	97	118	12	40.28	85	78	12%	1 Feb-66	1	2.99	96	115.01

โครงการในอนาคต

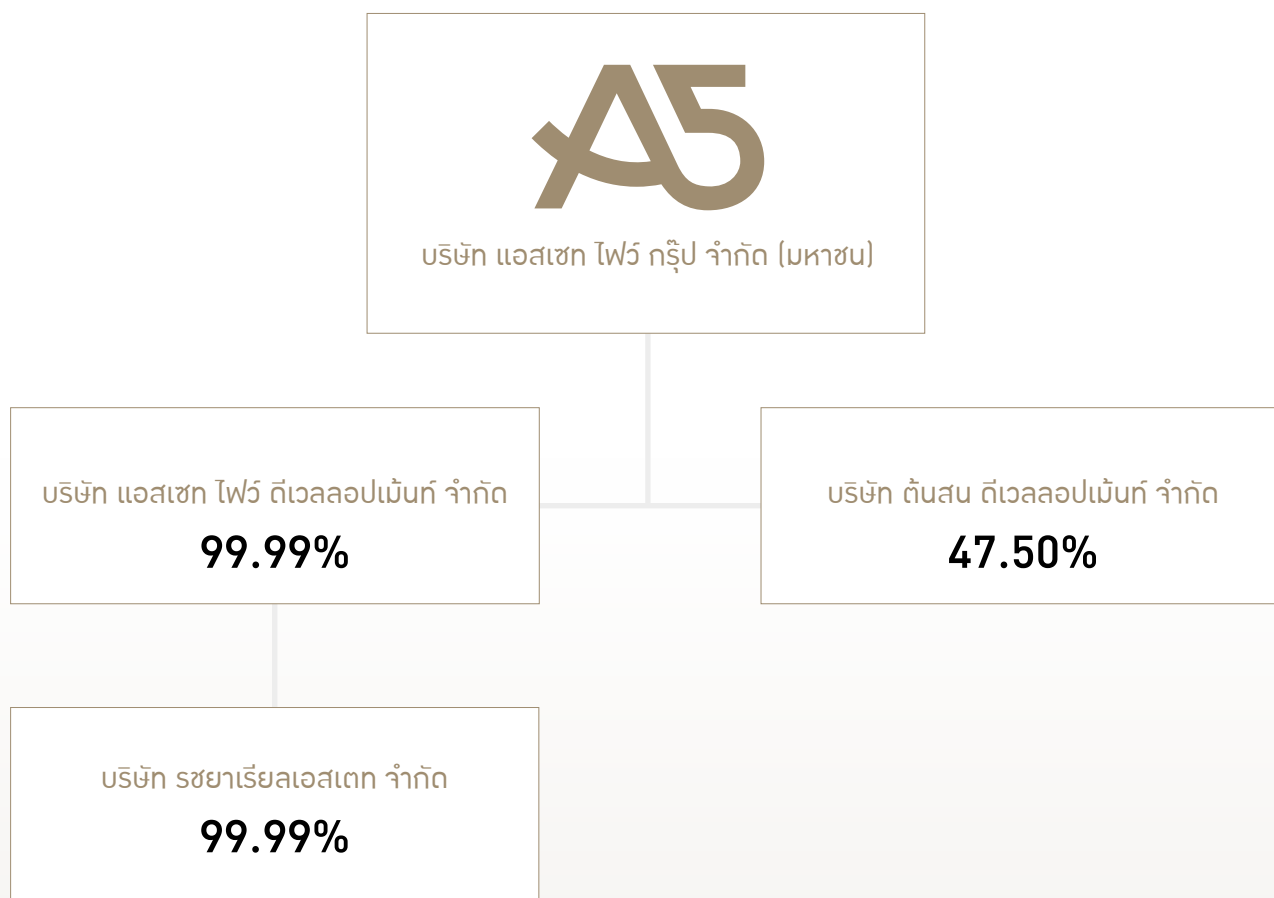
ในปี 2566 บริษัทฯ มีแผนการเปิดโครงการใหม่จำนวน 1 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 1,643.00 ล้านบาท (ทั้งนี้ข้อมูลอาจมีการปรับเปลี่ยนได้ตามสถานการณ์ทางการตลาด) ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

เจ้าของกรรมสิทธิ์ และผู้ดำเนินการ	ประเภท โครงการ	สถานที่ตั้ง	ระยะเวลา เปิดโครงการ	มูลค่า โครงการ	ความคืบหน้า
Asset Five Development	หมู่บ้านจัดสรร	ถ.ราชพฤกษ์ นนทบุรี	หกเดือนหลัง ขอปี	1,643.00	อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง

จุดแข็ง/จุดอ่อนโดยรวมของบริษัทฯ

จุดแข็ง	จุดอ่อน
<ol style="list-style-type: none"> มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจนเนื่องจากรูปแบบของโครงการที่แตกต่าง สามารถขยายโครงการโดยซื้อที่ดินทำเลที่ดีได้ในราคาที่สูงกว่าผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปซึ่งเน้นเนื้อที่ดินในการขายบ้านแต่ละหลังเนื่องจากบริษัทฯ เน้นสร้างมูลค่าเพิ่มจากการก่อสร้างและออกแบบ ผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ จะมีจุดแข็งที่ชัดเจนเรื่องราคาต่อพื้นที่ใช้สอย ทีมงานมีทั้งคนรุ่นใหม่และผู้มีประสบการณ์ในวงการที่ผสมผสานกันอย่างลงตัว ทำให้เข้าใจกลุ่มเป้าหมายเป็นอย่างดี มีความคล่องตัวและยืดหยุ่นสูงในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ เนื่องจากจำนวนโครงการในแต่ละปีจะไม่มากแต่มีมูลค่าที่สูง บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญและลงรายละเอียดได้เต็มที่ ทำให้การบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพในทุกๆ สายงาน และมีสัดส่วนกำไรต่อรายได้ที่สูงเกินมาตรฐาน 	<ol style="list-style-type: none"> บริษัทฯ และชื่อโครงการของบริษัทฯ ยังไม่เป็นที่รู้จักในวงกว้าง จึงไม่สามารถแข่งขันอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดในระดับตลาดที่ครอบคลุมทุกกลุ่มลูกค้า (Mass Market Segment) ซึ่งเป็นตลาดที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทยได้ ณ ปัจจุบัน กลุ่มลูกค้าที่เป็นเป้าหมายของโครงการเข้าถึงได้ค่อนข้างยากในเชิงของการตลาด และมีฐานข้อมูลจำกัด

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท (31 ธันวาคม 2565)





บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทฯ บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงของบริษัทฯ

- ไม่มี -

ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

- ไม่มี -

ผู้ถือหุ้น

(1) รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ จำนวนหุ้น และสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ 10 อันดับแรก (อ้างอิงจากสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือหุ้นล่าสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	นายสุกโชก ปัญจทรัพย์	498,871,155	41.25
2.	นายทวิรัช ปรงพัฒนสกุล	276,800,000	22.88
3.	นายโชติกร ปัญจทรัพย์	60,500,000	5.00
4.	นางไกรชนัน ปัญจทรัพย์**	50,934,367	4.21
5.	นายธีรสร ธาราไชย	50,000,000	4.13
6.	UBS AG SINGAPORE BRANCH*	37,930,230	3.14
7.	นายยงเกียรติ ศิริวิธานกูร	37,850,053	3.13
8.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	35,535,386	2.94
9.	นายสาโรจน์ อัสวพรชัย	35,001,000	2.89
10.	นายเทอดศักดิ์ เชิดชูอำไพ	11,100,000	0.92

หมายเหตุ: * รวมจำนวนหุ้นที่ถือในนาม UBS AG SINGAPORE BRANCH จำนวน 37,930,230 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 3.14 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด

** บุคคลตามมาตรา 258 ของนายสุกโชก ปัญจทรัพย์

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารจัดการของกลุ่มบริษัทฯ

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	กลุ่มนายสุกโชก ปัญจทรัพย์		
1.1	นายสุกโชก ปัญจทรัพย์	498,871,155	41.25
1.2	นางไกรชนัน ปัญจทรัพย์	50,934,367	4.21
1.3	นายโชติกร ปัญจทรัพย์	60,500,000	5.00
	รวม	610,305,522	50.46

(3) ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ (Shareholders' agreement)

- ไม่มี -

จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัท มีทุนจดทะเบียน 661,500,000 บาท เรียกชำระแล้ว 604,692,307.50 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,209,384,615 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

การออกหลักทรัพ์อื่น

ตัวแลกเงิน หรือตัวสัญญาใช้เงิน หรือหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัท มียอดคงเหลือของตัวแลกเงิน หรือตัวสัญญาใช้เงิน หรือหุ้นกู้ที่ออกให้แก่บุคคลภายนอกหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2565 บริษัท ได้ออกหุ้นกู้ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 484,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท เป็นจำนวนเงิน 484 ล้านบาท หุ้นกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่ในอัตราร้อยละ 7 ต่อปี ตลอดอายุสัญญาและชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน โดยหุ้นกูดังกล่าวมีอายุ 2 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 24 สิงหาคม 2567

ทั้งนี้ บริษัท มีสิทธิในการไถ่ถอนหรือชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วน ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

บริษัท และบริษัทย่อย มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นในอัตราประมาณร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษี และสำรองตามกฎหมาย โดยคำนวณจากงบการเงินเฉพาะบริษัท (งบเดี่ยว)

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นเป็นหลัก เช่น การสำรองเงินไว้เพื่อลงทุนในอนาคต การสำรองเงินไว้เพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม หรือเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายใน บริษัทฯ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

	2563	2564	2565
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น (รวม)	0.049	0.108	0.081
อัตราเงินปันผลต่อหุ้นรวม (บาท/หุ้น)	-	0.01	-
อัตราการจ่ายเงินปันผลต่อกำไรสุทธิ (รวม) (%)	-	1.41%	-



การบริหารจัดการความเสี่ยง

นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

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

คณะกรรมการบริษัท ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงเป็นอย่างมาก โดยคณะกรรมการบริษัท เป็นผู้ดูแลการบริหารความเสี่ยง ซึ่งมีคณะผู้บริหารเป็นผู้ช่วยในการดำเนินการเพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการบริหารงาน โดยมุ่งหวังให้การบริหารความเสี่ยงเป็นเครื่องมือเพื่อลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น ให้บริษัทฯ มีการเติบโตที่ยั่งยืนและสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว เพื่อทำหน้าที่พิจารณาและให้ความเห็นต่อนโยบายและขอบเขตการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Policy) ของบริษัทฯ และประเมินความเสี่ยงพร้อมทั้งบริหารจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ รวมถึงติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ โดยให้ผู้บริหารทุกระดับมีส่วนร่วมต่อการจัดการความเสี่ยง เพื่อที่จะช่วยผลักดันให้บริษัทฯ สามารถบรรลุเป้าหมาย จึงเห็นควรให้มีการนำระบบการบริหารความเสี่ยงมาปฏิบัติใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเสริมสร้างความมั่นใจให้กับผู้ถือหุ้นและทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทฯ โดยได้กำหนดนโยบายและกรอบการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ รวมทั้งได้วิเคราะห์ความเสี่ยงที่สำคัญดังต่อไปนี้

นโยบายการบริหารความเสี่ยง

1. กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้บริหารความเสี่ยง (Risk Management Committee) โดยให้มีผู้บริหารระดับสูงมีส่วนร่วมเป็นคณะกรรมการ
2. ให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงบริษัทฯ ที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ดีตามแนวปฏิบัติสากล และมีการปฏิบัติงานด้านการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร โดยถือเป็นความรับผิดชอบของพนักงานทุกระดับในทิศทางเดียวกัน โดยนำระบบการบริหารความเสี่ยงมาเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจ การวางแผนกลยุทธ์ การวางแผนงบประมาณ แผนงานการดำเนินงาน และวัดผลงานของบริษัทฯ
3. มีการกำหนดแนวทางป้องกันและบรรเทาความเสี่ยงจากการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อลดความเสียหาย หรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงการติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ
4. มีการจัดระบบการรายงานการบริหารความเสี่ยงให้ผู้บริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
5. คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายรวมทั้งกลั่นกรอง ให้ข้อคิดเห็น ข้อเสนอแนะ และติดตาม เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลมีการสอบทาน ทบทวนนโยบายและขอบเขตการบริหารความเสี่ยง อย่างน้อยปีละครั้ง โดยในปี 2565 มีการทบทวนความเสี่ยงจำนวน 1 ครั้ง เพื่อให้มั่นใจว่านโยบายและขอบเขตการบริหารความเสี่ยงที่ใช้อยู่ ยังคงสอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในปัจจุบัน

การจัดฝึกอบรมพนักงานเพื่อปฏิบัติตามนโยบาย

เพื่อให้นโยบายและแนวปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงที่บริษัทฯ กำหนดในแต่ละปี รวมถึงแนวปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในองค์กรและนอกองค์กรได้รับความร่วมมือจากพนักงานในทุกระดับ บริษัทฯ จึงได้จัดการฝึกอบรมแก่พนักงาน โดยเผยแพร่เอกสารความรู้และให้ผู้บริหารซึ่งมีความรู้ภายในองค์กรทำหน้าที่เป็นวิทยากรถ่ายทอดความรู้ตามนโยบาย แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการกำกับดูแลและควบคุมป้องกันความเสี่ยงที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญในขณะนั้น รวมถึงแนวปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้ภาคปฏิบัติได้รับความร่วมมือจากพนักงานทุกคน

แนวทางในการจัดการกับความเสี่ยงหลัก (Key Risk)

บริษัทฯ จัดให้มีการบริหารความเสี่ยงองค์กร โดยพิจารณาความเสี่ยงจากการวิเคราะห์และประเมินผลกระทบจากปัจจัยภายนอก เช่น การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทางธุรกิจ และการวิเคราะห์สภาวะการแข่งขันทางอุตสาหกรรมจากปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ยังได้พิจารณาจากปัจจัยภายใน เช่น กลยุทธ์และวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ กระบวนการปฏิบัติงานทางธุรกิจ

จนถึงหน่วยงานสนับสนุนต่างๆ ภายในองค์กร เพื่อบริหารความเสี่ยงองค์กรในภาพรวม นอกจากนี้คณะกรรมการและผู้บริหารยังมีความตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยงองค์กร ซึ่งถือเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของการบริหารจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดีและเป็นกระบวนการที่ช่วยให้องค์กร สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อมที่ตั้งไว้ ซึ่งมีการดำเนินการในปี 2565 ดังนี้

1. การกำหนดวัตถุประสงค์ (Objective Setting) องค์กรมีการกำหนดวัตถุประสงค์ทางธุรกิจที่ชัดเจน เพื่อให้มั่นใจว่าวัตถุประสงค์ที่กำหนดนั้นมีความสอดคล้องกับ เป้าหมายเชิงกลยุทธ์และความเสี่ยงที่องค์กรยอมรับได้ โดยการบริหารจัดการให้อยู่ในกรอบของระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) และระดับความเบี่ยงเบนจากระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Tolerance)
2. การระบุเหตุการณ์เสี่ยง (Event Identification) โดยคณะกรรมการพิจารณาเหตุการณ์ต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นและมีผลต่อบริษัท ทั้งปัจจัยเสี่ยงที่เกิดจากภายในและภายนอกบริษัท 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) เมื่อคณะกรรมการบริษัทได้บ่งชี้เหตุการณ์เสี่ยง และประเมินความเสี่ยงแล้ว ได้ดำเนินการหามาตรการจัดการความเสี่ยงเพื่อตอบสนองด้วยวิธีการที่เหมาะสม เพื่อลดความสูญเสียหรือโอกาสที่จะเกิดผลกระทบให้อยู่ในระดับที่บริษัท ยอมรับได้
5. การติดตามประเมินผล (Monitoring) คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการติดตามการบริหารความเสี่ยงอยู่เสมอ เพื่อให้ทราบถึงผลการดำเนินการที่มีความเหมาะสม และสามารถจัดการกับความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีสัญญาณเตือนการเกิดเหตุการณ์เสี่ยง (KRIs) ในแต่ละความเสี่ยง และติดตามอย่างสม่ำเสมอ เพื่อเตรียมรับมือกับความเสี่ยงที่มีแนวโน้มจะเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ

การบริหารความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน

บริษัท ได้มีการจัดการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน โดยผ่านทางกระบวนการในการระบุวิเคราะห์ (Risk analysis) ประเมิน (Risk assessment) โดยทำควบคู่ไปกับการประเมินความเสี่ยงด้านอื่นๆ ในการประกอบกิจการของบริษัท และควบคุมความเสี่ยงที่สัมพันธ์กับ กิจการ หน้าที่และกระบวนการทำงาน ตลอดจนสร้างความตระหนักถึงความเสี่ยงและผลกระทบต่อการดำเนินกิจการในระยะยาว เพื่อให้มั่นใจว่าความเสี่ยงได้ถูกพิจารณาและได้มีการจัดการอย่างทันท่วงที โดยบริษัท มีแนวทางปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงด้านการคอร์รัปชัน ดังนี้

1. การกำหนดสภาพแวดล้อมการควบคุม โดยบริษัทให้ความสำคัญถึงกระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดีในทุกๆระดับ ผ่านทางการกำหนดบทบาทความรับผิดชอบของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานต่อการป้องกันและต่อการคอร์รัปชัน อีกทั้งยังได้กำหนดนโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจขึ้น เพื่อเป็นแนวทางให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งบริษัทได้จัดให้มีช่องทางการร้องเรียนในการกระทำผิดของบุคลากรอันเกี่ยวข้องกับ การทุจริตและคอร์รัปชัน
2. กำหนดให้บริษัทคู่ค้าทั้งหมดที่ประสงค์จะประกอบธุรกิจร่วมกับบริษัท รับผิดชอบต่อนโยบายและมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันของบริษัท และต้องให้ความร่วมมือกับสนับสนุนให้ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชัน รวมถึงมีช่องทางให้แจ้งเบาะแสกรณีพบการทุจริตคอร์รัปชันอื่นในองค์กรของบริษัท ด้วย
3. การประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ซึ่งรวมถึงการกำหนดเกณฑ์วัดความ เสี่ยงในด้านผลกระทบและโอกาสที่จะเกิด และระดับความเสี่ยงที่องค์กรยอมรับได้ รวมถึงสาเหตุหลักของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน ซึ่งการประเมินความเสี่ยงดังกล่าวนี้รวมถึงการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในที่มีอยู่ในปัจจุบันที่บริษัท ได้ดำเนินการไปแล้ว และการวิเคราะห์ผลภายหลังจากการมีระบบควบคุมภายใน รวมทั้งทบทวนมาตรการจัดการความเสี่ยงที่ใช้อยู่ให้เหมาะสม และเพียงพอที่จะป้องกันความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ซึ่งบริษัท ได้กำหนดให้คณะผู้ตรวจสอบภายในและคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีหน้าที่ในการประเมินความเสี่ยง และให้ผู้บริหาร ตลอดจนคณะทำงานที่เกี่ยวข้องได้ร่วมกันกำหนดมาตรการ ควบคุมความเสี่ยงเพิ่มเติมเพื่อบริหารจัดการกับความเสี่ยงที่ประเมินได้ ทั้งนี้ บริษัท ได้ดำเนินการประเมินความเสี่ยงเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชันเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มั่นใจว่าการประเมินได้ครอบคลุมความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้น หรือที่เปลี่ยนแปลงไปจากปัจจัยต่างๆ
4. การดำเนินการติดตาม เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัท จะมีการจัดการต่อความเสี่ยงได้อย่างทันที บริษัท จึงติดตามดูแลกำกับให้ความสำคัญกับระบบควบคุมภายใน การประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน เพื่อให้แน่ใจว่าจะสามารถป้องกันและจัดการบริหารต่อความเสี่ยงๆ ต่างที่เกี่ยวข้องกับทุจริตคอร์รัปชันได้



ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

บริษัทฯ มีการประเมินและทบทวนทะเบียนความเสี่ยงเป็นประจำทุกปีเพื่อรองรับแผนการดำเนินงานโดยคำนึงถึงเป้าหมาย นโยบาย และลักษณะการดำเนินงานของบริษัทฯ และได้รับรู้ความเสี่ยงทั้งในปัจจุบันและอาจเกิดขึ้นในอีก 3 - 5 ปี ข้างหน้า โดยความเสี่ยงที่มีความสำคัญสูงสุดต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีดังต่อไปนี้

1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย และกฎระเบียบ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจสำหรับทรัพยากรของบริษัทฯ

ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูงและแนวราบ บริษัทฯ มีทีมงานที่ทำการศึกษามีการติดตามการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย หรือกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และอาจมีผลกระทบต่อประกอบธุรกิจเพื่อปรับและเตรียมแผนงานให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว ยกตัวอย่างเช่น การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมของบริษัทฯ ในปัจจุบัน มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป จำเป็นต้องจัดทำรายการการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment หรือ EIA) เพื่อขออนุมัติต่อสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทฯ จะว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาซึ่งขึ้นทะเบียนต่อกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายการดังกล่าว หากในอนาคตมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อกำหนดที่ใช้ในการจัดทำรายการ EIA หรือ มาตรการ EIA เปลี่ยนไปในแนวทางที่เข้มงวดมากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ ในการจัดเตรียมข้อมูลประกอบการจัดทำรายการ การปรับเปลี่ยนรูปแบบอาคาร ระยะเวลาก่อสร้าง และค่าใช้จ่าย ซึ่งอาจต้องใช้เวลาในการศึกษา เตรียมการ และปรับปรุง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะต้องดำเนินการให้เร็วที่สุดเพื่อที่จะไม่ให้เกิดผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทฯ

อีกทั้งการดำเนินการธุรกิจของบริษัทฯ เกี่ยวข้องกับกฎหมายหลายฉบับ ซึ่งกฎหมายแต่ละฉบับจะมีข้อกำหนดที่ซับซ้อน และมีโอกาสในการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา กลุ่มบริษัทจึงต้องใช้ความรอบคอบในการดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดอย่างครบถ้วน

บริษัทฯ มีทีมงานที่ทำการศึกษามีการติดตามการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย หรือกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอยู่ตลอดเวลา เพื่อนำมาพิจารณาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการประกอบธุรกิจ และทำให้บริษัทฯ สามารถปรับเปลี่ยนและเตรียมแผนงานให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงกรณี EIA บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญและได้รับการขึ้นทะเบียนต่อกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายการดังกล่าว และสามารถให้คำปรึกษา เพื่อให้บริษัทดำเนินการแก้ไขหรือเตรียมความพร้อมในการปรับเปลี่ยนและเตรียมแผนงานได้อย่างรวดเร็วที่สุดและกระทบต่อการพัฒนาโครงการอย่างน้อยที่สุด

2. ความเสี่ยงจากการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

แม้ธนาคารแห่งประเทศไทยจะผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยกำหนดเงินดาวน์ขั้นต่ำหรืออัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) เป็นร้อยละ 100 (กู้ได้เต็มมูลค่าหลักประกัน) สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นการชั่วคราวสำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 (รวมสินเชื่ออื่นนอกเหนือจากเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยและมีที่อยู่อาศัยนั้นเป็นหลักประกันหรือสินเชื่อ Top-up แล้ว) ทั้งกรณี (1) มูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท ตั้งแต่สัญญากู้ครั้งที่ 2 เป็นต้นไป 1 และ (2) กรณีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ตั้งแต่สัญญากู้ครั้งที่ 1 เป็นต้นไป แต่สถาบันการเงินยังระมัดระวังและมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อแก่ผู้บริโภคที่ซื้อที่อยู่อาศัยอยู่ โดยคำนึงถึงความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ในระยะยาวเป็นหลัก ดังนั้นลูกค้ามีความเสี่ยงที่สถาบันการเงินจะไม่อนุมัติสินเชื่อให้ อันจะส่งผลกระทบต่อยอดการโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวบริษัทฯ จะประเมินคุณสมบัติเบื้องต้น และความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ของผู้กู้ของลูกค้าที่จะขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินตั้งแต่ช่วงที่เข้ามาซื้อโครงการไปจนถึงการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน นอกจากนี้ สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในกลุ่ม Luxury โดยส่วนมากจะมีการเรียกเก็บเงินดาวน์จากลูกค้าประมาณร้อยละ 30 ของราคาขาย ส่วนอีกร้อยละ 70 เป็นการขอสินเชื่อจากธนาคาร ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งจะทำให้ความเสี่ยงจากการปล่อยสินเชื่อลดลง เนื่องจากการมีส่วนในการขอสินเชื่อต่ำกว่าเกณฑ์ที่สถาบันการเงินกำหนด

3. ความเสี่ยงจากการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

ปัจจุบันราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะในเขตเมืองชั้นใน เนื่องจากมีความต้องการในตลาดที่สูงมาก รวมไปถึงที่ดินที่มีจำนวนน้อยลงจากการแข่งขันในตลาดที่เพิ่มขึ้นและความเสี่ยงในด้านกฎหมายและข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจส่งผลให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้น หรือบริษัทฯ ไม่สามารถซื้อที่ดินทำเลที่ต้องการได้

บริษัทได้ให้ความสำคัญกับขั้นตอนการสรรหาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการ โดยเริ่มจากการจัดทำแผนซื้อที่ดินล่วงหน้า ให้สอดคล้องกับการพัฒนาโครงการภายในระยะเวลาไม่เกิน 1-2 ปี รวมถึงก่อนการตัดสินใจซื้อที่ดินทางบริษัทจะมีทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญทำการวิเคราะห์และประเมินสภาพตลาดและสภาพของเศรษฐกิจในแต่ละท้องถิ่นที่ สํารวจสภาพที่ดินจริง ประเมินความเสี่ยงทุกแปลงในเชิงกายภาพ กฎหมายและธุรกิจ รวมถึงวางแผนศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาแต่ละโครงการทุกด้านก่อนทำการซื้อที่ดิน โดยบริษัทจะพิจารณาที่ดินที่มีศักยภาพ สามารถเดินทางสะดวก อยู่ในแหล่งชุมชน และสิ่งอำนวยความสะดวกหรืออยู่แนวรถไฟฟ้า ทั้งบนดิน-ใต้ดิน การพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ข้างต้น รวมทั้งศึกษาเพื่อให้แน่ใจว่าการพัฒนาที่ดินจากราคาที่ดินดังกล่าวจะทำให้บริษัท สามารถลดความเสี่ยงเชิงธุรกิจจากการซื้อที่ดินได้เป็นอย่างดี

4. ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน

การขาดแคลนแรงงานก่อสร้างส่งผลกระทบต่อการรับรู้รายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หากไม่สามารถก่อสร้างแล้วเสร็จและทำการโอนกรรมสิทธิ์ทันตามกำหนดได้ ทั้งนี้ เกิดจากในปัจจุบันภาครัฐมีโครงการก่อสร้างสาธารณูปโภคขนาดใหญ่จำนวนมาก ประกอบกับการแข่งขันที่รุนแรง ผู้ประกอบการรายใหญ่หลายรายมีโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ ส่งผลให้เกิดจำนวนผู้รับเหมาไม่เพียงพอ

บริษัท มีกระบวนการในการคัดเลือกผู้รับเหมาที่จะพัฒนาโครงการ โดยพิจารณาจากความสามารถในการดำเนินงานภายใต้งบประมาณและมาตรฐานที่บริษัท กำหนด รวมถึงมีกระบวนการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประวัติการทำงานที่ดี ไม่มีประวัติการเกิดปัญหาในระหว่างการดำเนินการ มีจำนวนแรงงานที่เพียงพอในการรับงานของบริษัท และมีความมั่นคงในส่วนฐานะทางการเงิน ด้วย จากการทำงานที่มีมาตรฐานและมีความโปร่งใสในการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีศักยภาพสูงทำให้สามารถก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จได้อย่างมีคุณภาพและตามกำหนดเวลา

5. ความเสี่ยงจากต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวสูงขึ้น

จากความผันผวนของราคาวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ซึ่งเกิดจากปัจจัยภายนอก เช่น การปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมันในตลาดโลก ทำให้เกิดผลกระทบต่อต้นทุนการผลิตวัสดุก่อสร้างที่สำคัญ ทำให้มีการปรับตัวสูงขึ้นลดลงตามที่รัฐบาลประกาศ จึงเป็นปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุน และส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไร

บริษัท ได้ติดตามข่าวสารเกี่ยวกับสถานการณ์ของราคาน้ำมันในตลาดโลก และราคาวัสดุก่อสร้างอย่างใกล้ชิด มีการวิเคราะห์ วางแผน และจัดทำสัญญาจัดซื้อวัสดุก่อสร้างที่จำเป็นเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการล่วงหน้า ซึ่งบริษัท มีการจัดทำประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างที่คำนึงถึงความเป็นไปในการที่วัสดุจะปรับตัวสูงขึ้นแล้ว ตั้งแต่การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ รวมถึงการสั่งซื้อวัสดุในปริมาณสูงทำให้มีอำนาจต่อรองกับผู้จัดจำหน่ายหรือกับผู้ผลิตโดยตรง ทำให้บริษัทยังสามารถคุมต้นทุนวัสดุก่อสร้างได้

6. ความเสี่ยงจากความมั่นคงปลอดภัยทางไซเบอร์

บริษัท มีการนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการดำเนินงานที่มีการแลกเปลี่ยนข้อมูลระหว่างกันกับหน่วยงานภายนอกผ่านระบบอินเทอร์เน็ต รวมถึงบริษัท ได้นำเทคโนโลยีที่เกิดขึ้นใหม่มาพัฒนาการขายและบริการ เช่น การ พัฒนาการขายและการตลาดผ่านระบบออนไลน์ รวมถึงระบบบริการหลังการขายเพื่อเพิ่มความสะดวกแก่ลูกค้า แต่ก็ตามมาด้วยความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีและภัยคุกคามต่อความปลอดภัยทางไซเบอร์ที่จะเพิ่มมากขึ้นด้วย

ภัยคุกคามต่อความปลอดภัยทางไซเบอร์ตันมีได้หลายรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นการเจาะเข้าระบบข้อมูลของบริษัท จากภายนอกเพื่อลักลอบขโมยข้อมูลส่วนตัวของลูกค้าหรือข้อมูลความลับของบริษัท การโจมตีระบบข้อมูลเพื่อเรียกค่าไถ่ (Ransomware) หรือการสร้างความเสี่ยงต่อระบบข้อมูล เป็นต้น

ทั้งนี้บริษัท ได้มีมาตรการรองรับความเสี่ยง เพื่อให้ความเสี่ยงอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยมีการดำเนินการที่สำคัญดังนี้

1. กำหนดนโยบายและแนวทางการจัดทำแผนฉุกเฉินด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ที่เป็นลายลักษณ์อักษร โดยมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง จัดทำนโยบายและแนวทางการจัดทำแผนฉุกเฉินด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และนำเสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
2. กำหนดให้มีคณะทำงานที่รับผิดชอบการจัดทำแผนฉุกเฉินด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ไว้อย่างชัดเจน และนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติแผนฉุกเฉินด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
3. กำหนดให้มีระบบติดตามดูแลให้พนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้องปฏิบัติตามแผนฉุกเฉินด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ อย่างเหมาะสมเมื่อมีเหตุการณ์ความเสียหายเกิดขึ้นจริง



- กำหนดให้มีการประเมินแผนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ เช่น การเปลี่ยนแปลงกลยุทธ์ทางธุรกิจ นโยบายบริหารความเสี่ยงโดยรวม สภาพแวดล้อมทางธุรกิจ หรือทรัพยากรทางเทคโนโลยีหลัก คณะกรรมการบริษัทจะต้องจัดให้มีการประเมินประสิทธิภาพของนโยบายและแนวทางที่ใช้อยู่โดยฉับพลัน
- กำหนดให้คณะกรรมการความเสี่ยงกำหนดแนวทางการจัดทำแผนฉุกเฉินด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ที่สอดคล้องกับนโยบาย การจัดทำแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Plan Policy) และนโยบายการบริหารความเสี่ยงรวมของบริษัท
- การปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบาย กำหนดให้มีการออกหลักเกณฑ์ คู่มือ ระเบียบ คำสั่ง ประกาศและบันทึก โดยให้เป็นไปตามระเบียบที่บริษัทกำหนด

7. ความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส เป็นธรรม และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ จะปฏิบัติตาม กฎหมาย กฎระเบียบ นโยบายที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ และไม่ยอมรับการทุจริตและคอร์รัปชันทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อม แม้ว่าการกระทำนั้นเป็นการเอื้อประโยชน์ต่อบริษัทฯ โดยมีมาตรการป้องกันการทุจริตที่สามารถช่วยลดความเสี่ยงที่อาจก่อให้เกิดการทุจริตในองค์กรได้

บริษัทฯ ได้จัดทำนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและนโยบายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน เช่น นโยบายการรับ การให้ของขวัญ นโยบายความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นโยบายการซื้อ ขายหลักทรัพย์ รวมถึงได้แจ้งนโยบายดังกล่าวแก่ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ เพื่อเน้นย้ำจุดยืนของบริษัทฯ ด้านการป้องกันและปราบปราม บริษัทฯ มีกระบวนการรับแจ้งข้อร้องเรียน และแนวทางปฏิบัติ / แนวทางสอบสวนข้อเท็จจริงกรณีมีข้อร้องเรียนเกิดขึ้น รวมทั้งมาตรการให้ความคุ้มครองแก่ผู้ร้องเรียน

คณะกรรมการบริษัทมีวาระการทบทวนนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ทั้งนี้ ได้มีการสื่อสารนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันให้กับผู้บริหาร และพนักงานผ่านการประชุม Town Hall เพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจสามารถนำไปปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง รวมถึงบริษัทฯ และบริษัทฯ ยังคงได้สื่อสารนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันไปยังลูกค้า และบุคลากรภายนอกผ่านเว็บไซต์บริษัทฯ

8. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

จากสภาวะอากาศที่เปลี่ยนแปลงในปัจจุบัน ทั้งปัญหาน้ำท่วมจากการเพิ่มสูงขึ้นของระดับน้ำทะเลและจากการที่มีฝนตกมากขึ้นในฤดูฝน รวมถึงมลพิษ ฝุ่น PM 2.5 ซึ่งส่งผลกระทบต่อการทำงานธุรกิจ คู่ค้า และลูกบ้านของบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงการลดปัจจัยอันเป็นสาเหตุหลักของภัยธรรมชาติและภาวะโลกร้อน จึงได้กำหนดมาตรการเพื่อลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในชั้นบรรยากาศ

บริษัทฯ เลือกซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการโดยหลีกเลี่ยงพื้นที่รับน้ำ และทางน้ำไหลผ่าน เมื่อเลือกทำเลได้จะถมดินสูงในระดับที่เหมาะสมเพื่อลดผลกระทบของโครงการจากปัญหาน้ำท่วม และทำประตูและทางระบายน้ำไม่ให้ชุมชนรอบโครงการได้รับความเดือดร้อน รวมถึงมีการควบคุมปริมาณฝุ่นขณะทำการก่อสร้างไม่ให้เกิดปริมาณที่กฎหมายกำหนด และบริหารจัดการขยะที่เกิดขึ้นในโครงการและบ้านพักคนงานให้อยู่ในสภาพที่เรียบร้อย

9. ความเสี่ยงจากโรคระบาดอุบัติใหม่

- การขอความร่วมมือในการสร้าง Physical Distancing และการปฏิบัติตาม พ.ร.ก. ฉุกเฉินเพื่อใช้ควบคุมสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 อาจทำให้เป็นอุปสรรคต่อลูกค้าที่จะเดินทางมาเยี่ยมชมโครงการที่สถานที่จริงหรือสำนักงานขาย และส่งผลกระทบต่อยอดขายของบริษัท
- การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกลุ่มบริษัท เช่น ส่งผลกระทบต่อ Timeline การก่อสร้างในกรณีที่ผู้รับเหมาหรือคนที่ปฏิบัติงานในโครงการติดเชื้อ หรืออาจจะส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของลูกค้าในการเข้ามาเยี่ยมชมโครงการ
- ในช่วงที่เกิดการแพร่ระบาด ลูกค้าบางส่วนมีการชะลอการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับยูนิตที่แล้วเสร็จ เนื่องจากยังมีความไม่แน่ใจว่าสถานการณ์จะยืดเยื้อแค่ไหน บางส่วนอาจไม่มั่นใจศักยภาพทางการเงินของตนเองในช่วงการแพร่ระบาดนี้ และทำให้แผนการโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้ามีการเลื่อนออกไป ซึ่งส่งผลกระทบต่อแผนการรับรู้รายได้ของบริษัท
- พฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป ซึ่งเป็นผลมาจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID อาจส่งผลกระทบต่อการตลาดเลือกซื้อ product ของบริษัท

บริษัท มีการเตรียมความพร้อมและกำหนดมาตรการเพื่อรองรับวิกฤตการณ์ที่เกิดขึ้น ตามแนวทางการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

1. มีการนำแพลตฟอร์มออนไลน์มาช่วยอำนวยความสะดวกให้ลูกค้าสามารถชมโครงการผ่านช่องทางออนไลน์ได้ ผ่านภาพนิ่งและภาพเคลื่อนไหวต่างๆ ตลอดจนสามารถสอบถามและสนทนากับทีมขายได้เสมือนมาเยี่ยมชมที่โครงการ หรือแม้กระทั่งทีมงานฝ่ายขายวิดีโอคอลเพื่อพาลูกค้าเยี่ยมชมรอบโครงการพร้อมทั้งแนะนำพร้อมตอบข้อสงสัยได้ทันทีที่อีกด้วย นอกจากนี้ สำหรับลูกค้าที่ประสงค์จะเข้าเยี่ยมชมโครงการ จะมีการนัดหมายเพื่อเข้าชมโครงการเป็นการส่วนตัว เพื่อไม่ให้เกิดการรวมตัวของคนจำนวนมากในสำนักงานขาย อีกทั้งกลุ่มบริษัท ยังมีฐานข้อมูลของกลุ่มลูกค้าที่มีความชื่นชอบโครงการของกลุ่มบริษัท ซึ่งสามารถทำการขายโดยตรงได้อย่างต่อเนื่อง
2. บริษัท มีการเตรียมความพร้อมให้กับบุคลากรทุกฝ่าย ทั้งบุคลากรของบริษัท และบุคลากรที่เป็น Outsource ที่ทำงานในโครงการ โดยการสนับสนุนวัคซีนให้กับทุกคน โดยเฉพาะสำหรับบุคลากรที่ต้องใกล้ชิดหรือสัมผัสกับลูกค้า เพื่อสร้างความมั่นใจและความเชื่อมั่นให้แก่ลูกค้าและเพื่อป้องกันการติดเชื้อให้ได้มากที่สุด นอกจากนี้ บริษัทยังมีนโยบายให้บุคลากรทุกคนรวมถึง Outsource ทำการตรวจหาเชื้อ COVID-19 (วิธี ATK) และส่งผลตรวจก่อนเริ่มงานในทุกสัปดาห์ โดยชุดตรวจเชื่อนี้บุคลากรทุกคนจะได้รับการสนับสนุนจากบริษัท สำหรับผู้รับเหมา บริษัทได้มีการเน้นย้ำให้กับผู้รับเหมาทราบ Timeline ในการก่อสร้าง และเตรียมแผนเผื่อในกรณีที่มีคนปฏิบัติงานติดเชื้อ โดยจะต้องเตรียมทีมสนับสนุนให้พร้อมเพื่อมาทำงานแทนในช่วงที่คนที่ปฏิบัติงานปกติ ไม่สามารถปฏิบัติงานได้ เพื่อให้ไม่กระทบ Timeline ในการก่อสร้างของบริษัท
3. บริษัท มีการผ่อนปรนเงื่อนไขการชำระเงินและราคาให้กับลูกค้ามากขึ้น เช่น นำเสนอส่วนลดพิเศษเพิ่มเติมกรณีที่มาโอนภายในกำหนดตามสัญญา, การให้ฟรีค่าธรรมเนียมต่างๆ เช่น ค่าโอน, ค่าจดจำนอง, ค่าส่วนกลาง, ค่ามิเตอร์ไฟฟ้า-น้ำประปา, หรือ ยืดระยะเวลาโอนให้ลูกค้า ไม่รับเงินดาวน์ เพื่อให้ลูกค้าสามารถมาดำเนินการได้หลังจากภาวะการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ผ่านพ้นหรือบรรเทาแล้ว
4. บริษัท คำนึงถึงพฤติกรรมของการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากยุค New normal นี้ ลูกค้าให้ความสำคัญกับขนาดพื้นที่ใช้สอยและความเป็นส่วนตัวมากขึ้น คำนึงถึงความหนาแน่นของผู้อยู่อาศัยในโครงการมากขึ้น บริษัทจึงกำลังพิจารณาการพัฒนารูปแบบโครงการที่มีการคำนึงถึง ขนาดพื้นที่ใช้สอย ความเป็นส่วนตัว และระยะห่างทางสังคม ซึ่งสามารถตอบโจทย์พฤติกรรมที่เปลี่ยนไปของผู้บริโภคด้วย

10. ความเสี่ยงจากการมีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

บริษัท มีกลุ่มนายศุภโชค ปัญจทรัพย์ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51.46 (ตามทะเบียนรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565) ของจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมด ซึ่งถือเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่สามารถควบคุมเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นเรื่องการแต่งตั้งกรรมการ หรือการขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้คะแนนเสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นเรื่องที่กฎหมายหรือข้อบังคับบริษัทกำหนดให้ต้องได้รับคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้นผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงไม่อาจสามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลเรื่องของผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอได้ อีกทั้งกลุ่มนายศุภโชค ปัญจทรัพย์ ไม่มีการประกอบธุรกิจที่อาจแข่งขันหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท

อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการบริหารเป็นผู้ที่มีอำนาจหน้าที่อย่างสมบูรณ์ในการกำหนดทิศทางและนโยบายในการบริหารจัดการธุรกิจ ประกอบกับบริษัท มีคณะกรรมการตรวจสอบที่จะเข้ามาตรวจสอบและพิจารณาเพื่อไม่ให้เกิดรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ อีกทั้งยังมีสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ที่มีหน้าที่กำกับดูแลบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้มีการดำเนินงานอย่างถูกต้อง โปร่งใส และต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด และหลักเกณฑ์ต่างๆ ของ สำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเป็นการคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ลงทุน



ขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

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

ดำเนินธุรกิจภายใต้กลยุทธ์ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

บริษัทฯ มีการวางกลยุทธ์เพื่อการเติบโตทางธุรกิจทั้งในระยะสั้นและระยะยาว แต่ยังคงความยืดหยุ่นในการปรับตัวโดยคำนึงถึงปัจจัยเสี่ยงทั้งภายในและภายนอกอย่างครบถ้วน

ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส

บริษัทฯ มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใสและตรวจสอบได้ โดยใช้หลักจริยธรรม ต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชันในทุกขั้นตอนของการดำเนินธุรกิจ

ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

บริษัทฯ มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจโดยมุ่งเน้นให้เกิดผลกระทบในทางลบให้น้อยที่สุดหรือไม่มีเลย ต่อผู้มีส่วนได้เสียทั้งสังคมใกล้และไกล ทั้งทางตรงและทางอ้อมและยังมุ่งมั่นในการสร้างคุณค่าร่วมกันด้วยความจริงใจ



ดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม

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

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



เป้าหมายด้าน SDGs	ผู้มีส่วนได้เสีย	ประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน		
		มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
<p>เป้าหมายที่ 9 อุตสาหกรรม นวัตกรรม โครงสร้างพื้นฐาน</p> 	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร		<ul style="list-style-type: none"> - คุณภาพสินค้าและบริการ - การพัฒนาสินค้าและบริการ - การพัฒนาทรัพยากรบุคคล 	
<p>เป้าหมายที่ 11 เมืองและถิ่นฐานมนุษย์ อย่างยั่งยืน</p> 	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน		<ul style="list-style-type: none"> - การพัฒนาสินค้าและบริการ - การสร้างคุณค่าสู่ชุมชน และสังคม 	<ul style="list-style-type: none"> - การลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม - การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก
<p>เป้าหมายที่ 12 แผนการบริโภคและ การผลิตที่ยั่งยืน</p> 	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน		<ul style="list-style-type: none"> - การพัฒนาสินค้าและบริการ 	<ul style="list-style-type: none"> - การลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม - การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก
<p>เป้าหมายที่ 16 สันติภาพ ยุติธรรม และสถาบันที่เข้มแข็ง</p> 	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ผู้ถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none"> - การเติบโตทางธุรกิจโปร่งใส เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี 	<ul style="list-style-type: none"> - มีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย 	<ul style="list-style-type: none"> - การลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
<p>เป้าหมายที่ 17 ความร่วมมือเพื่อ การพัฒนาที่ยั่งยืน</p> 	พันธมิตร ผู้ถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none"> - การเติบโตทางธุรกิจ - การพัฒนาสินค้าและบริการ 	<ul style="list-style-type: none"> - การสร้างคุณค่าสู่ชุมชน และสังคม 	<ul style="list-style-type: none"> - การลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

การบริหารห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทฯ ได้นำหลักการพัฒนายั่งยืน การบริหารความเสี่ยง Core Value OKRs การบริหารกลยุทธ์ทางธุรกิจ กระบวนการบริหารจัดการภาวะวิกฤตจากสถานการณ์ COVID-19 (Crisis Covid-19 Management) มากำหนดแนวทางการบริหารห่วงโซ่คุณค่าเพื่อลดผลกระทบจากความเสี่ยงโดยพิจารณาตลอดทั้งกระบวนการตั้งแต่ต้นน้ำถึงปลายน้ำ ภายใต้การเป็นผู้นำตลาดเฉพาะเจาะจงด้วยแนวทางเต็มเต็มช่องว่างของสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน เพื่อความยั่งยืน พร้อมปรับตัวและสร้างโอกาสให้บริษัทฯ สำหรับการเติบโตระยะยาว โดยอาศัยความร่วมมือกับทุกฝ่ายเป็นสำคัญภายใต้หลักบรรษัทภิบาลอันจะนำมาซึ่งการพัฒนาทั้งทางธุรกิจสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืนต่อไป

1



การจัดหาวัตถุดิบ

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

2



การผลิต

ดำเนินการสอบถามความคิดเห็นของคนในชุมชน มุ่งเน้นการสร้างผลกระทบต่อชุมชนสิ่งแวดล้อมให้น้อยที่สุด ทั้งฝุ่น เสียง แร่สั่นสะเทือน บริษัทฯ พัฒนาคุณภาพการก่อสร้างบ้าน หรือคอนโดมิเนียม โดยคำนึงถึงหลักสิทธิมนุษยชน มาตรการด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัย และ ให้ความสำคัญกับแรงงาน

3



การตลาดและการขาย

ปรับเปลี่ยนรูปแบบการขายมุ่งเน้นการให้ข้อมูลออนไลน์ผ่าน เช่น Facebook หรือ platform ออนไลน์ต่างๆ ของบริษัทฯ ง่าย ๆ ผ่านออนไลน์ ตลอด 24 ชม. หรือนัดหมายเยี่ยมชมโครงการล่วงหน้าได้ทุกวัน อุ่นใจและปลอดภัยด้วยมาตรฐานการดูแลเพื่อสุขอนามัยที่ดี ณ สำนักงานขายและโครงการบ้าน และคอนโดมิเนียม อีกทั้งให้ ความสำคัญกับการรักษาข้อมูลส่วนตัวของลูกค้า

4



การบริการหลังการขาย

มีการประเมินความพึงพอใจของลูกค้าพร้อมรับฟัง ความคิดเห็น ข้อเสนอแนะในขั้นตอนต่างๆ ตั้งแต่ งานซ่อม งานบริหารนิติบุคคล การใช้บริการ Vana Home Care Application ผ่านช่องทางทั้งออนไลน์และออฟไลน์ เช่น Call Center ของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งเน้นด้านการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีต่อลูกค้า ด้วยการสร้างสังคมแห่งมิตรภาพให้เกิดขึ้นในทุก โครงการของ A5



การดำเนินงานกับผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ได้แบ่งกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียเป็นกลุ่มที่ได้ รับผลกระทบทั้งเชิงบวกและเชิงลบจากการดำเนินธุรกิจ โดยมีกระบวนการประเมินระดับความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียเป็นประจำทุกปี ผ่านการสำรวจ วิเคราะห์ข้อมูลจากหน่วยงานที่ทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิด พิจารณาจัดทำแผนพัฒนาความสัมพันธ์ เพื่อตอบสนองต่อประเด็นที่เป็นความคาดหวังต่อผู้มีส่วนได้เสียที่มีบทบาทต่อการดำเนินธุรกิจที่สำคัญ

ประเด็น	ระดับความสัมพันธ์ระหว่างประเด็นกับผู้มีส่วนได้เสีย							
	พนักงาน	พันธมิตร	หน่วยงาน ราชการ	ชุมชน	ผู้ถือหุ้น	ลูกค้า	คู่แข่ง	สื่อมวลชน
บรรษัทภิบาล								
การดำเนินธุรกิจตามหลักบรรษัทภิบาล การกำกับดูแลกิจการที่ดี	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
การดำเนินงานตามนโยบายและมาตรการ ต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เปิดเผย โปร่งใส สามารถตรวจสอบได้	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
การดำเนินงานด้านเศรษฐกิจ								
การเติบโตทางธุรกิจ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
การดำเนินงานด้านสังคม								
คุณภาพสินค้าและบริการ	✓	✓				✓		
การพัฒนาสินค้าและบริการ	✓	✓		✓		✓		
การบริหารจัดการชุมชน	✓	✓		✓		✓		
การพัฒนาทรัพยากรบุคคล	✓	✓		✓		✓		
การสร้างคุณค่าสู่ชุมชนและสังคม	✓	✓	✓	✓		✓		
การดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม								
การลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม		✓	✓	✓		✓		

การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ (Value chain)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวัง	การตอบสนองต่อความหวัง	ช่องทางการติดต่อ
1. พนักงาน 	<ul style="list-style-type: none"> - คำตอบแทนและสวัสดิการที่เป็นธรรม - ความมั่นคงและความก้าวหน้าในอาชีพ - การพัฒนาศักยภาพ ความรู้ความสามารถ - ความปลอดภัยในงาน - การมีส่วนร่วมในองค์กรในการแสดงความคิดเห็น - การแจ้งเบาะแสการทุจริตคอร์รัปชัน 	<ul style="list-style-type: none"> - จัดสรรผลตอบแทนสวัสดิการที่เหมาะสม - พิจารณาเลื่อนขั้นความก้าวหน้าในอาชีพ - จัดระบบการประเมินผลงานที่เท่าเทียมและเป็นธรรม - จัดหลักสูตร ฝึกอบรมที่ส่งเสริมการปฏิบัติงาน - สร้างระบบความปลอดภัยในการปฏิบัติงานที่ได้มาตรฐานและสร้างสภาพแวดล้อมในการทำงานที่มีความเหมาะสม - รับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ 	<ul style="list-style-type: none"> - จัดประชุมประจำปี ประภาศวิสัยทัศน์และเป้าหมายประจำปี - สื่อสังคมออนไลน์ / อีเมล / เว็บไซต์ บริษัทฯ - แบบ 56-1 One Report - ข้อเสนอแนะ หรือ ข้อเสนอแนะ หรือ การแจ้งเบาะแส - การสำรวจความพึงพอใจและความผูกพัน ของพนักงาน
2. ลูกค้า 	<ul style="list-style-type: none"> - สินค้าและบริการดี มีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐาน - สัมผัสสินค้าและบริการตรงตามเวลาที่กำหนด - การบริการหลังการขายที่ดีมีคุณภาพ - บริหารจัดการข้อร้องเรียนอย่างรวดเร็ว และมีคุณภาพ - เคารพสิทธิของผู้บริโภค - การรักษาความปลอดภัยของข้อมูลส่วนตัว 	<ul style="list-style-type: none"> - ให้ความสำคัญและรับผิดชอบต่อการพัฒนาสินค้าและบริการให้มีมาตรฐานด้วยการพัฒนาคุณภาพและปรับปรุงบริการด้วยความรวดเร็ว - พัฒนาระบบการบริหารข้อมูลลูกค้าเพื่อเก็บรักษาข้อมูลส่วนตัวและความปลอดภัยเป็นไปตามมาตรฐานสากล - ปฏิบัติตามนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนอย่างเคร่งครัด 	<ul style="list-style-type: none"> - การสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า - ข้อเสนอแนะ หรือ ข้อเสนอแนะ หรือ การแจ้งเบาะแส - สื่อสังคมออนไลน์ / อีเมล / เว็บไซต์ บริษัทฯ
3. คู่ค้า พันธมิตร 	<ul style="list-style-type: none"> - ความเสมอภาคเท่าเทียมในการดำเนินธุรกิจ - การดำเนินธุรกิจต่อกันด้วยความโปร่งใส - การร่วมพัฒนาศักยภาพเติบโตไปด้วยกัน - การบริหารและการชำระเงินที่ตรงตามเวลา - ปฏิบัติงานตรงตามสัญญา - สุขอนามัย และความปลอดภัยในการทำงาน - การเคารพในสิทธิมนุษยชน 	<ul style="list-style-type: none"> - การเปิดรับข้อร้องเรียน ข้อเสนอแนะ และการแจ้งเบาะแส - ประเมินความพึงพอใจ - การอบรมและแบ่งปันความรู้ - การแข่งขันที่เป็นธรรม และโปร่งใส - สัญญาทางธุรกิจที่โปร่งใส และเป็นธรรม - กำหนดการชำระเงินที่ถูกต้องครบถ้วนและตรงตามเวลา - เก็บรักษาข้อมูลของคู่ค้า / พันธมิตรทางธุรกิจ - ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส ตรวจสอบได้ ภายใต้หลักธรรมาภิบาล - การเปิดเผยข้อมูลที่มีคุณภาพถูกต้อง ครบถ้วน ทันเหตุการณ์ - ปฏิบัติตามพันธะสัญญา ภายใต้หลักเกณฑ์ และบริบททางกฎหมาย 	<ul style="list-style-type: none"> - ปฏิบัติตามกรอบการจัดซื้อจัดจ้างและบริการอย่างสุจริต - ปฏิบัติต่อคู่ค้าตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี - จัดฝึกอบรมเพิ่มความรู้แก่คู่ค้าเพื่อแบ่งปันองค์ความรู้ - ข้อเสนอแนะ หรือ ข้อเสนอแนะ หรือ การแจ้งเบาะแส - สื่อสังคมออนไลน์ / อีเมล / เว็บไซต์ บริษัทฯ - แบบ 56-1 One Report



ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวัง	การตอบสนองต่อความหวัง	ช่องทางการติดต่อ
4. ผู้ถือหุ้น / นักลงทุน 	<ul style="list-style-type: none"> - ผลการดำเนินงานที่เติบโต ผลตอบแทนการลงทุนอย่างยั่งยืน - การกำกับดูแลกิจการที่ดี - การบริหารจัดการด้วยความโปร่งใส / หลักธรรมาภิบาล - การบริหารจัดการความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ 	<ul style="list-style-type: none"> - การจ่ายผลตอบแทนที่เหมาะสม - เปิดเผยข้อมูลที่มีคุณภาพ ทันต่อเหตุการณ์ ครบถ้วน โปร่งใส - ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม - ดำเนินธุรกิจที่โปร่งใส ตรวจสอบได้ และยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาล - การสร้างชื่อเสียง ภาพลักษณ์องค์กร ในการดำเนินธุรกิจภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี 	<ul style="list-style-type: none"> - การเปิดเผยข้อมูลผ่านแบบ 56-1 One Report - การประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้น - การแจ้งข่าวสารผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ - สื่อสังคมออนไลน์ / อีเมล / เว็บไซต์ บริษัทฯ - การแจ้งเบาะแส
5. ชุมชน และ สังคม 	<ul style="list-style-type: none"> - มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม - การป้องกันผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจ เช่น การก่อสร้าง เสียง ฝุ่น - ให้ความสำคัญกับเสียงสะท้อนจากชุมชน - ดูแลเรื่องร้องเรียนอย่างเป็นธรรม - สนับสนุนและส่งเสริมกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชน 	<ul style="list-style-type: none"> - ศึกษาเรียนรู้ เข้าใจ รับฟัง เสียงสะท้อนจากชุมชน และตอบสนองอย่างตรงประเด็น - ประสานความร่วมมือกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อแก้ไขปัญหาอย่างตรงประเด็น - สร้างงาน สร้างอาชีพ สร้างรายได้ให้กับชุมชน 	<ul style="list-style-type: none"> - แบบ 56-1 One Report - ข้อเสนอแนะ หรือ ข้อร้องเรียน หรือ การแจ้งเบาะแส - สื่อสังคมออนไลน์ / อีเมล / เว็บไซต์ บริษัทฯ - จัดกิจกรรมร่วมกับเครือข่ายชุมชน
6. หน่วยงาน ราชการ 	<ul style="list-style-type: none"> - การปฏิบัติตามกฎหมาย - การเปิดเผยข้อมูลโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ - ความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม 	<ul style="list-style-type: none"> - การปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ 	<ul style="list-style-type: none"> - แบบ 56-1 One Report - สื่อสังคมออนไลน์ / อีเมล / เว็บไซต์ บริษัทฯ

การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

บริษัท คำนึงถึงผลกระทบจากการดำเนินงานต่อสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมตั้งแต่การซื้อที่ดินไปจนถึงการเข้าอยู่อาศัยเพื่อให้การใช้ทรัพยากรธรรมชาติเป็นไปอย่างสมดุล ก่อให้เกิดผลกระทบเชิงลบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุดโดยมีการกำหนดเป็นนโยบายและแนวปฏิบัติการจัดการสิ่งแวดล้อม

การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมในงานก่อสร้าง

การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมเกี่ยวกับงานก่อสร้างแนวราบซึ่งได้มีการจัดทำแผนงานการก่อสร้างโครงการและแผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง โดยแบ่งเป็น 3 ระยะ ได้แก่ ก่อนการก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้างและหลังการก่อสร้าง

ก่อนการก่อสร้าง	ระหว่างการก่อสร้าง	หลังการก่อสร้าง
<p>การออกแบบ</p> <ul style="list-style-type: none"> - การวางแผนโครงการ การวางผังบ้าน - คำนึงถึงทิศทางแดด ลม - เน้นพื้นที่สีเขียว เก็บรักษา สภาพทรัพยากรธรรมชาติ - ออกแบบเพื่อรองรับน้ำท่วม - ออกแบบระบบสาธารณูปโภค เพื่อให้เกิดการใช้ น้ำ ไฟ อย่างมีประสิทธิภาพ 	<ul style="list-style-type: none"> - การสำรวจและทำความเข้าใจ ร่วมกับชุมชนข้างเคียง - การคำนวณปริมาณวัสดุ (BOQ) - การจัดทำบ้านตัวอย่างก่อน สร้างจริงทั้งหมด เพื่อให้บ้าน ออกแบบและการคำนวณวัสดุ มีข้อผิดพลาดน้อยสุด - ก่อสร้างที่สมดุล ลดการเกิด ของเสียจากกระบวนการผลิต - จัดซื้อและเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ ก่อสร้างประหยัดพลังงานเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม - การบริหารจัดการควบคุมคุณภาพ 	<ul style="list-style-type: none"> - การให้คำแนะนำ คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในด้าน ระบบสาธารณูปโภค - การประชาสัมพันธ์ให้ความรู้ ด้านการกำจัดของเสีย เช่น การป้องกันฝุ่นละออง หรือ การจัดการขยะ

การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมเกี่ยวกับงานก่อสร้างอาคารสูง ปฏิบัติตามข้อบังคับในการออกแบบอาคารเพื่อรองรับด้านทานแผ่นดินไหว เคารพกฎหมายและดำเนินงานตามหลัก EIA ป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อมทั้งทางบวกและทางลบของการดำเนินโครงการพัฒนาที่จะมีผลต่อสิ่งแวดล้อมในทุกๆ ด้าน เพื่อจะได้หาทางป้องกันผลกระทบในทางลบที่อาจเกิดขึ้นให้เกิดน้อยที่สุด รวมถึงมีการดำเนินการความปลอดภัยด้านอื่นๆ ไว้รองรับภายในอาคาร เช่น บันไดหนีไฟ ระบบเตือนภัยและป้องกันเรื่องไฟไหม้ บริการหลังการขายอื่นๆ โดยได้มีการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้มีการจัดทำแผนงานการก่อสร้างโครงการและแผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมแบ่งเป็น 2 ระยะ ได้แก่ ระยะก่อสร้างและระยะดำเนินการ

ผลกระทบต่อสังคม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ	มาตรการติดตามตรวจสอบ
ด้านสุขอนามัย ความสัมพันธ์บ้าน ข้างเคียง	<ol style="list-style-type: none"> (1) ทำสัญลักษณ์ แสดงเขตอันตราย (2) ติดป้ายแจ้งการกำหนดการเข้าทำงานพื้นที่นั้นๆ ปิดกั้นรบกวน - แสง แสงบริเวณพื้นที่ ก่อสร้าง (3) ระบุเวลาในการทำงานของเครื่องจักร เพื่อป้องกันเสียงรบกวนชุมชนข้างเคียง (4) จำกัดความเร็วของรถเข้า - ออก 	<ul style="list-style-type: none"> - เข้าเยี่ยมบ้านข้างเคียงและทำความเข้าใจกับทุกส่วนโดยรอบ โครงการก่อสร้าง



มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในการพัฒนาโครงการ

ผลกระทบต่อสังคม และ สิ่งแวดล้อม	ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ที่สำคัญ	มาตรการป้องกันและแก้ไข ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
1) ทรัพยากรสิ่งแวดล้อม - คุณภาพอากาศและฝุ่นละออง	- ผลกระทบด้านฝุ่นละอองฟุ้ง กระจายในบรรยากาศ	1) ด้านนอกติดตั้งตาข่าย Mesh Sheet ด้านใน ติดตั้งผ้าใบ ปิดกั้นสิ่งก่อสร้าง ป้องกัน เศษวัสดุ ก่อสร้างร่วงหล่นและฝุ่นละอองฟุ้ง กระจายรอบ ด้านอาคารก่อสร้าง 2) บ่อล้างล้อ สำหรับรถที่จะออกสู่ภายนอก กำหนด ให้วิ่งผ่านบ่อล้างล้อทุกคัน 3) จัดให้มีคนงานก่อสร้างเก็บกวาดเศษหินและเศษ ดินที่ร่วงหล่นให้สะอาดเรียบร้อย ตลอดจนล้าง และทำความสะอาดถนนเพื่อลดฝุ่นละออง
2) คุณค่าการใช้ประโยชน์ ชอมนุชย์ - การจัดการขยะ มูลฝอย	- ในเขตพื้นที่ก่อสร้าง ขนเสียจาก เศษวัสดุ เหลือใช้ที่เป็นมูลฝอย จากการก่อสร้าง เช่น เศษปูน หิน ไม้ ฯลฯ - ขยะมูลฝอยในเขตบ้านพักคนงาน	1) จัดการขยะ เศษวัสดุจากการก่อสร้าง จัดให้มี ระบบคัดแยก เก็บและรวบรวมไว้เป็นสัดส่วน ในพื้นที่ที่เหมาะสม รวมถึงการนำ กลับมาใช้ใหม่ เช่น แยกเหล็กออกจากเศษวัสดุก่อสร้าง โดย ทำให้น้ำสามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ได้ 2) จัดให้มีถังขยะแยกประเภท ไว้บริเวณบ้านพัก คนงานและพื้นที่ก่อสร้างหรือให้สามารถ รวบรวม ขยะได้นานไม่น้อยกว่า 3 วัน 3) รณรงค์และควบคุมคนงานก่อสร้างให้ทิ้งขยะ ลงในถังขยะที่จัดเตรียมไว้ 4) ประสานงานกับ เขต อบต. ให้เข้ามาเก็บขนขยะ ไปกำจัดทุกวัน เพื่อไม่ให้มีขยะตกค้าง ภายใน โครงการ

การลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

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

- กำหนดพื้นที่และช่วงเวลาเปิด-ปิดไฟส่องสว่างและเครื่องปรับอากาศตามความจำเป็น
- ขอความร่วมมือจากพนักงานทุกคนช่วยปิดไฟและเครื่องปรับอากาศห้องประชุม ทุกครั้งหลังจากออกจากห้องประชุม เพื่อเป็นการสร้างจิตสำนึกในการใช้พลังงานอย่างประหยัดและมีคุณค่า ซึ่งจะสามารถสร้างลักษณะนิสัยการอนุรักษ์พลังงานของพนักงานที่จะนำกลับไปใช้ที่บ้านและสถานที่อื่นๆ
- รณรงค์ให้พนักงานปิดไฟ อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ และเครื่องปรับอากาศในช่วงเวลาพักเที่ยง เนื่องจากพนักงานส่วนใหญ่ออกไปรับประทานอาหารภายนอกจึงไม่มีความจำเป็นในการใช้ไฟฟ้าและแสงสว่างในพื้นที่ทำงาน
- รณรงค์การใช้กระดาษ reuse ในการพิมพ์เอกสาร และ ถ่ายเอกสารรวมถึงลดความจำเป็นในการพิมพ์เอกสารโดยขอให้จัดเก็บในรูปแบบของแฟ้มเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ หรือให้มั่นใจว่าการส่งพิมพ์เอกสารมีความถูกต้องไม่ต้องแก้ไขก็จะช่วยลดปริมาณการใช้กระดาษได้รวมถึงการเปลี่ยนการสั่งซื้อกระดาษจากความหนา 80 แกรมมาเป็นกระดาษความหนา 70 แกรม ลดการสั่งซื้อและควบคุมการใช้อุปกรณ์สำนักงานเพื่อเป็นการลดค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ เป็นต้น
- การขอความร่วมมือกับพนักงานช่วยกันตรวจสอบการใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าในช่วงวันหยุดต่อเนื่องตามเทศกาลต่างๆ โดยการถอดปลั๊กและปิดไฟอุปกรณ์ไฟฟ้าต่างๆ เพื่อป้องกันอัคคีภัยจากกระแสไฟฟ้าและลดการใช้พลังงาน
- การจัดการขยะจากกิจกรรมการก่อสร้างซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม โดยการให้ความรู้ในการบริหารจัดการขยะที่เกิดจากงานก่อสร้าง โดยการคัดแยกขยะ นำขยะกลับไปยี้ดอายุการใช้งาน และลดปริมาณขยะลงได้ รวมถึงคู่ค้าทางธุรกิจสามารถต่อยอดจากความรู้ในการบริหารจัดการขยะ





การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

การที่จะทำให้สังคมเติบโตอย่างยั่งยืนไปพร้อมกับบริษัทฯ ได้นั้น บริษัทฯ คำนึงถึงการดำเนินธุรกิจตามหลักสิทธิมนุษยชนเน้นการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม มีการกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการปฏิบัติต่อพนักงาน ลูกค้า ชุมชนตลอดจนสังคมในวงกว้าง ดังนี้

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

กิจกรรมการดำเนินธุรกิจด้านสังคม

การมีส่วนร่วม การพัฒนาชุมชน และความรับผิดชอบต่อสังคม

ในปี 2561 บริษัทฯ ได้มีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชน และในความรับผิดชอบต่อสังคม โดยได้มีการจัดกิจกรรมให้พนักงาน และผู้บริหารของบริษัทฯ ร่วมกันสร้างห้องน้ำให้โรงเรียน เทศบาล 12 จังหวัดอุดรธานี ซึ่งเป็นโรงเรียนที่ตั้งอยู่ใน ตำบล หมาแข้ง ซึ่งตั้งอยู่ในละแวกโครงการ บ้านทราย บ้าน ช้าง 2 เพื่อส่งเสริมให้เด็กนักเรียนได้ใช้ห้องน้ำที่สะอาด มีมาตรฐาน และถูกสุขอนามัย

ประมวลภาพถ่ายกิจกรรมสร้างห้องน้ำให้โรงเรียน เทศบาล 12 จังหวัดอุดรธานี



และในปี 2562 บริษัทฯ ได้มีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชน และรับผิดชอบต่อสังคม โดยได้มีการขุดลอกท่อระบายน้ำในชุมชนบ้านช้าง เป็นระยะทาง 200 เมตร ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ บ้านทราย บ้านช้าง 2 เพื่อช่วยทำให้น้ำระบายง่ายขึ้นบริเวณถนนในชุมชน ก่อนถึงโครงการ





และในปี 2563 บริษัทฯ ได้จัดกิจกรรมส่งเสริมการออกกำลังกายของพนักงานในบริษัทฯ โดยการนับจำนวนระยะทางการวิ่งหรือพลังงานที่ใช้ในการออกกำลังกายเพื่อใช้มาเป็นฐานคำนวณเงินบริจาคการกุศลที่บริษัทฯ จะนำไปมอบให้สภากาชาดไทยเพื่อเป็นการสร้างเสริมสุขภาพและความสามัคคีของคนในองค์กร อีกทั้งยังเป็นการช่วยเหลือสังคมและชุมชนอีกด้วย

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



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



บริษัทฯ ได้มอบชุด PPE จำนวน 500 ชุด ร่วมกับ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ จังหวัดนนทบุรี ให้แก่โรงพยาบาลพระนั่งเกล้า เพื่อสนับสนุนบุคลากรทางการแพทย์ ให้มีอุปกรณ์ป้องกันการติดเชื้อในการปฏิบัติหน้าที่ซึ่งมีความเสี่ยงสูง



และบริษัทฯ ได้ระดมทุนพนักงานและผู้บริหารร่วมบริจาคโครงการ “ให้เพื่อต่อลมหายใจ ผลิตเครื่องจ่ายออกซิเจน HIGH FLOW พร้อมระบบมอริเตอร์ทางไกล” ให้แก่ โรงพยาบาลที่ขาดแคลน

ในปี 2564 บริษัทฯ ได้จัดกิจกรรมส่งเสริมการออกกำลังกายของพนักงานในบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องโดยการนับจำนวนระยะทางการวิ่งหรือพลังงานที่ใช้ในการออกกำลังกายเพื่อใช้เป็นฐานคำนวณเงินบริจาคการกุศลที่บริษัทฯ จะนำไปมอบให้สภาสุขภาพไทยเพื่อเป็นการส่งเสริมสุขภาพให้ห่างไกลจากเชื้อไวรัส และสร้างความสามัคคีของคนในองค์กร อีกทั้งยังเป็นการช่วยเหลือสังคมและชุมชน เช่นในปีที่ผ่านมา



นอกจากนี้ บริษัท รัชยาเรียลเอสเตท จำกัด ได้มอบเงินบริจาคช่วยเหลือบุคคลทางการแพทย์แก่ โรงพยาบาลอุดรธานี จำนวน 100,000 บาท รวมทั้งมอบเงินบริจาคช่วยเหลือเจ้าหน้าที่มูลนิธิรวมน้ำใจหนองบัวลำภูและพระอาจารย์จ๊ก จำนวน 15,000 บาท เพื่อสมทบทุนซื้ออุปกรณ์ทางการแพทย์และสนับสนุนช่วยเหลือป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19



ในปี 2565 บริษัทฯ ได้จัดกิจกรรมส่งเสริมการออกกำลังกายของพนักงานในบริษัทฯ ภายใต้โครงการ “A5 โลละสิบ” อย่างต่อเนื่องโดยการนับจำนวนระยะทางการวิ่งหรือพลังงานที่ใช้ในการออกกำลังกายเพื่อใช้มาเป็นฐานคำนวณเงินบริจาคการกุศลที่บริษัทฯ โดยนำไปมอบให้มูลนิธิโรงพยาบาลเด็ก ในโครงการ “หนึ่งหัวใจ สู้ชีวิตใหม่” เพื่อช่วยชีวิตทารกโรคหัวใจพิการขั้นวิกฤต และเพื่อเป็นการสร้างเสริมสุขภาพให้ห่างไกลจากเชื้อไวรัส และสร้างความสามัคคีของคนในองค์กร อีกทั้งยังเป็นการช่วยเหลือสังคมและชุมชน

บริษัทฯ วิทยาเรียลเอสเตท จำกัด ให้ความสำคัญกับกิจกรรมชุมชน จึงได้ร่วมสนับสนุนงาน “Udonthani Half Marathorn” หรือ “วิ่งเปิดฤดูร้อน” เพื่อเป็นการส่งเสริมกิจกรรมการออกกำลังกาย อีกทั้งยังสร้างการมีส่วนร่วมของชุมชน สร้างแรงบันดาลใจให้เยาวชนและพี่น้องชาวไทยเห็นคุณค่าของการออกกำลังกาย อันจะนำไปสู่การออกกำลังกายอย่างสม่ำเสมอ ลดภาวะโรคอื่นๆ และเสริมสร้างให้มีสุขภาพแข็งแรง



บริษัทฯ วิทยาเรียลเอสเตท จำกัด สนับสนุนทีมฟุตบอลชุมชน “ทีมห้าพยัคฆ์หนึ่” เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนเยาวชนให้ทำกิจกรรมร่วมกันและออกกำลังกาย เพื่อสุขภาพร่างกายที่แข็งแรง และป้องกันการติดเชื้อไวรัส อีกทั้งยังช่วยสร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจให้กับชุมชนด้วย



การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 2561 จนถึงปัจจุบันเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยได้แสดงความเห็นต่อการเงินดังนี้

ปี	ผู้สอบบัญชี/ความเห็น
2563	นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5599 บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข มีข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น และมีข้อมูลอื่น
2564	นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5599 บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขและมีข้อมูลอื่น
2565	นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5599 บริษัทสอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขและไม่มีความเสี่ยง

ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2565		2564		2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	289.29	11.61	114.96	10.37	193.01	10.32
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	66.91	2.68	16.60	1.50	17.55	0.94
เงินปันผลค้างรับ	-	-	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4.49	0.18	-	-	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	1.03	0.04	1.25	0.11	8.30	0.44
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,463.77	58.75	473.96	42.76	1,237.25	66.17
เงินมัดจำการซื้อที่ดินและโครงการ	198.08	7.95	68.41	6.17	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,023.57	81.21	675.18	60.91	1,456.11	77.87
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	22.35	0.90	29.39	2.65	1.66	0.09
เงินลงทุนในการร่วมค้า	212.88	8.54	211.34	19.07	216.94	11.60
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-



งบแสดงฐานะการเงิน	ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2565		2564		2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ดินรอการพัฒนา	182.63	7.33	182.04	16.42	182.04	9.74
อาคารและอุปกรณ์	4.42	0.18	3.96	0.36	5.04	0.27
สินทรัพย์สิทธิการใช้	2.24	0.09	2.61	0.24	4.14	0.22
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	0.16	0.01	0.13	0.01	1.92	0.10
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	42.87	1.72	3.43	0.31	1.59	0.09
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.55	0.02	0.36	0.03	0.37	0.02
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	468.10	18.79	433.26	39.09	413.70	22.13
รวมสินทรัพย์	2,491.67	100.00	1,108.44	100.00	1,869.81	100.00
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	261.67	10.50	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	85.82	3.45	68.34	6.17	83.55	4.47
เจ้าหนี้ค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	48.25	2.59
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระในปี	-	-	-	-	563.89	30.16
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการอื่นที่ถึงกำหนดชำระในปี	-	-	-	-	0.45	0.02
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระในปี	1.86	0.07	1.42	0.13	1.39	0.07
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	40.00	2.14
เงินรับล่วงหน้าจากการขายที่ดิน	-	-	-	-	165.00	8.82
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	199.04	7.99	30.49	2.75	67.46	3.61
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	15.50	0.62	26.63	2.40	2.46	0.13
รวมหนี้สินหมุนเวียน	563.89	22.63	126.88	11.45	972.45	52.01
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	553.50	22.21	151.69	13.68	151.90	8.12
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการอื่น	-	-	-	-	48.02	2.57
หุ้นกู้	476.89	19.14	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	0.48	0.02	1.33	0.12	2.58	0.14
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	1.32	0.06	1.29	0.12	1.97	0.10
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	0.21	0.01	0.25	0.02	1.66	0.09
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,032.40	41.44	154.56	13.94	206.13	11.02
รวมหนี้สิน	1,596.29	64.07	281.44	25.39	1,178.58	63.03
ส่วนของผู้ถือหุ้น						

งบแสดงฐานะการเงิน	ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2565		2564		2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน หุ้นสามัญ 1,323,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท	661.50		661.50		661.50	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว หุ้นสามัญ 1,209,384,615 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท	604.69	24.27	604.69	54.55	604.69	32.34
ส่วนเกินกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	3.41	0.14	3.41	0.31	18.82	1.01
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	231.45	9.29	231.45	20.88	216.04	11.55
ส่วนทุนจากการขายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	9.17	0.37	9.17	0.83	9.17	0.49
ส่วนต่างจากการเปลี่ยนสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(2.81)	(0.12)	(2.57)	(0.23)	(2.57)	(0.14)
รวมหุ้นทุนของกิจการ	845.91	33.95	846.15	76.34	846.15	45.25
กำไร(ขาดทุน) สะสม						
จัดสรร - สำรองตามกฎหมาย	6.58	0.26	2.26	0.20	-	-
ยังไม่ได้จัดสรร	42.89	1.72	(38.78)	(3.50)	(168.08)	(8.99)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	895.38	35.93	809.63	73.04	678.07	36.26
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	17.37	1.57	13.16	0.71
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	895.38	35.93	827.00	74.61	691.23	36.97
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,491.67	100.00	1,108.44	100.00	1,869.81	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2565		2564		2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	649.42	97.80	733.35	85.68	810.42	98.01
รายได้อื่น						
กำไรจากการขายที่ดิน	-	-	105.25	12.30	-	-
รายได้จากการถูกเวนคืนที่ดิน	-	-	-	-	11.01	1.33
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	1.87	0.28	11.06	1.29	-	-
รายได้จากการบริหารจัดการ	8.41	1.27	1.02	0.12	-	-
อื่นๆ	4.33	0.65	5.20	0.61	5.45	0.66
รวมรายได้	664.03	100.00	855.88	100.00	826.88	100.00
ค่าใช้จ่าย						



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2565		2564		2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	437.72	65.92	547.31	63.95	609.41	73.70
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	59.70	8.99	63.42	7.41	61.50	7.44
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	62.14	9.36	51.62	6.03	58.78	7.11
รวมค่าใช้จ่าย	559.56	84.27	662.35	77.39	729.69	88.25
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	104.47	15.73	193.53	22.61	97.19	11.75
รายได้ทางการเงิน	0.40	0.06	0.06	0.01	0.92	0.11
ต้นทุนทางการเงิน	(13.82)	(2.08)	(14.17)	(1.66)	(21.52)	(2.60)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	1.54	0.23	(5.60)	(0.65)	(3.06)	(0.37)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	92.59	13.94	173.82	20.31	73.53	8.89
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	8.81	1.33	(38.15)	(4.46)	(14.34)	(1.73)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	101.40	15.27	135.67	15.85	59.19	7.16
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง:						
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	0.36	0.05	1.13	0.13	-	-
ภาษีเงินได้	(0.07)	(0.01)	(0.23)	(0.03)	-	-
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สกัดจากภาษี	0.29	0.04	0.90	0.11	-	-
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	101.69	15.31	136.57	15.96	59.19	7.16

งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด	ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2564	2563
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(941.08)	653.52	366.57
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(0.01)	(76.91)	(141.84)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,115.42	(654.66)	(51.43)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	174.33	(78.05)	173.30
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	114.96	193.01	19.71
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	289.29	114.96	193.01



การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “A5”) เดิมชื่อ บริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ADAM”) และบริษัท อาร์ เค มีเดีย โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“RK”) จัดตั้งเมื่อวันที่ 19 กันยายน 2545 ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น โดยมีนโยบายลงทุนในบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ พัฒนาในปัจจุบัน คือ โครงการอาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล และโครงการบ้านแนวราบ ประเภทบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ในกรุงเทพฯ และจังหวัดอุดรธานีภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท รัชยาเรียลเอสเตท จำกัด นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีกิจการร่วมค้าอีก 1 แห่ง คือ บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“TONSON”) ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 47.50 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ผลประกอบการสำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 649.42 ล้านบาท ลดลง 83.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.44 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านที่ลดลง ส่งผลให้ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงไปในทิศทางเดียวกันที่ร้อยละ 20.02 จากปีก่อน ในขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.87 สวนทางกับการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบริษัทฯ มีการจัดกิจกรรมทางการตลาดสำหรับโครงการที่เปิดขายใหม่ภายในปี

นอกจากนี้ในปี 2565 บริษัทฯ ยังมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.38 จากปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากการลงทุนในทรัพยากรบุคคลที่เพิ่มมากขึ้น เพื่อรองรับการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของบริษัทฯ

กำไรสุทธิสำหรับปี 2565 มีจำนวนเท่ากับ 101.40 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน ร้อยละ 25.26 โดยสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีกำไรพิเศษจากการขายที่ดินโครงการหยุดพัฒนาในปี 2564 จำนวน 105.25 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรสุทธิลดลงไปเพียงร้อยละ 0.58 จากปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น เห็นได้จากอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.23 จากปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับกลยุทธ์ในการกำหนดราคามากขึ้น ประกอบกับการบริหารต้นทุนโครงการที่ดีขึ้นของบริษัทฯ

สำหรับผลประกอบการปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 733.35 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 77.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.51 ส่งผลให้ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันที่ร้อยละ 10.19 จากปีก่อน อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปี บริษัทฯ มีการรับรู้กำไรจากการขายที่ดินโครงการหยุดพัฒนาจำนวน 105.25 ล้านบาท ประกอบกับต้นทุนทางการเงินที่ลดลงจากการจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารและกิจการอื่นๆ ทำให้กำไรสุทธิของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 76.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 129.21 จากปีก่อน



วิเคราะห์ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2564 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวนเท่ากับ 733.35 ประกอบด้วย รายได้จากโครงการรมนา เรสซิเดนซ์พระราม 9 - ศรีนครินทร์ 563.40 ล้านบาท โครงการรชยาวงแหวน-นาดี 136.01 ล้านบาท และ โครงการไวโอ แคราย จำนวน 33.94 ล้านบาท โดยลดลงจากปีก่อน จำนวน 77.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.51 เนื่องจากยอดขายของโครงการในต่างจังหวัดที่ยังได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ที่ต่อเนื่องมาเป็นปีที่ 2 ในขณะที่ยอดขายของโครงการที่กรุงเทพฯ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างเป็นสาระสำคัญ

สำหรับปี 2565 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวนเท่ากับ 649.42 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากโครงการ รมนา เรสซิเดนซ์พระราม 9 - ศรีนครินทร์ 572 ล้านบาท โครงการ รชยาวงแหวน-นาดี 23.90 ล้านบาท และโครงการไวโอ แคราย 53.52 ล้านบาท ซึ่งลดลง 83.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.44 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านที่ลดลง

รายได้อื่น

รายได้อื่นที่มีสาระสำคัญของบริษัท ประกอบด้วย กำไรจากการขายที่ดิน รายได้จากการยืมเงินจองและเงินทำสัญญาเนื่องจากลูกค้ายกเลิก รายได้จากการบริหารจัดการ และรายได้จากการถูกเวนคืนที่ดิน โดยในปี 2564 บริษัท มีรายได้อื่นจำนวน 122.53 ล้านบาท สูงขึ้นจากปี 2563 เนื่องจาก บริษัท รับรู้กำไรจากการขายที่ดินโครงการที่หยุดพัฒนา จำนวน 105.25 ล้านบาท โดยที่ดินแปลงดังกล่าวบริษัท ได้ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ออกแบบ สรรวจตลาด และเตรียมความพร้อมในการเปิดโครงการแล้ว แต่เนื่องจากบริษัท ได้รับข้อเสนอที่ดีจากผู้ซื้อ และบริษัท เห็นว่าคัมค่าหากจำหน่ายออกไป โดยบริษัท ได้นำเงินจากการขายที่ดินแปลงดังกล่าวไปซื้อที่ดินแปลงใหม่ที่ยู่ในย่านเดียวกันในราคาต่ำกว่าซึ่งเหมาะกับการพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยมากกว่า ในขณะที่สำหรับปี 2565 รายได้อื่นลดลง 107.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 88.08 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 เนื่องจากในปี 2564 บริษัท รับรู้กำไรจากการขายที่ดินโครงการหยุดพัฒนา จำนวน 105.25 ล้านบาท ตามที่ได้กล่าวไปข้างต้น

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2564 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 62.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.19 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ตามการลดลงของยอดขาย

สำหรับปี 2565 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 109.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.02 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เช่นกัน อย่างไรก็ตาม ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงในอัตราที่มากกว่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบริษัท ให้ความสำคัญกับกลยุทธ์ในการกำหนดราคามากขึ้น ประกอบกับการบริหารต้นทุนโครงการที่ดีขึ้นของบริษัท จึงทำให้ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อหน่วยลดลง

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

สำหรับปี 2564 ต้นทุนการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น 1.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.12 ในขณะที่รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง สาเหตุที่สำคัญเกิดจากค่านายหน้าของบริษัท ต้องเสียเพิ่มขึ้นใน กรณีที่มีลูกค้าที่ทำการจองและทำสัญญากับโครงการ แต่มีการยกเลิกและนำบ้านหลังดังกล่าวออกขายใหม่ในภายหลัง ส่งผลให้ค่านายหน้าของบ้านดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากการนำกลับมาขายใหม่อีกครั้ง อย่างไรก็ตามบริษัท ไม่ได้คำนึงกับค่าใช้จ่ายที่ไม่ควรเกิดขึ้นดังกล่าว บริษัท จึงมีนโยบายการทำ pre-screening ก่อนให้ลูกค้าวางเงินจองบ้าน เพื่อลดโอกาสการยกเลิก อีกทั้งยังมีนโยบายการขายโดยใช้ sale inhouse ที่มีประสิทธิภาพ แทนการขายโดยใช้นายหน้าเพียงอย่างเดียว เพื่อลดค่าใช้จ่ายดังกล่าวในระยะยาว

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

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับปี 2564 ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 7.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.18 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากในปี 2563 บริษัท มีการรับรู้ค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ (non-recurring expenses) ได้แก่ ค่าตัดจำหน่ายต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่หยุดพัฒนา เป็นค่าใช้จ่าย จำนวน 4.87 ล้านบาท อีกทั้ง ยังมีค่าธรรมเนียมธนาคาร จากการ Refinance สินเชื่ออีกจำนวน 3 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2564 บริษัท ไม่มีการรับรู้ค่าใช้จ่ายประเภทดังกล่าว

สำหรับปี 2565 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 10.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.38 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากในปี 2565 บริษัท มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้น เนื่องจากจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้น เพื่รองรับการขยายตัวของบริษัท นอกจากนี้ บริษัท ยังมีการจัดกิจกรรมประชาสัมพันธ์เพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ของบริษัท หลังจากที่ถูกหลักทรัพย์ของบริษัท ได้รับอนุญาตให้กลับมาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์อีกครั้ง

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2564 ต้นทุนทางการเงินลดลง 7.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.15 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากเงินกู้ยืมลดลงจากปีก่อนอย่างมีสาระสำคัญ โดยบริษัท ได้ชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลอื่น จำนวน 573.12 ล้านบาท และ 88.47 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2565 ต้นทุนทางการเงินลดลง 0.35 ล้านบาท หรือ คิดเป็นเพียงร้อยละ 2.47 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ในขณะที่บริษัท มีการออกหุ้นกู้ในระหว่างปี และมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น สาเหตุเนื่องมาจาก บริษัท นำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ และเงินกู้ยืมดังกล่าวไปใช้ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนทางการเงินบางส่วนจึงถูกรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

สำหรับปี 2564 ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 2.54 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 83.01 เนื่องจากบริษัท เริ่มลงทุนใน บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (การร่วมค้า) เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2563

ในขณะที่ปี 2565 บริษัท มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า เป็นจำนวนเงิน 1.54 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเกิดจากในระหว่างปี 2565 บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (การร่วมค้า) มีรายได้ภาษีเงินได้จากการบันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากผลขาดทุนสะสมทางภาษี ทำให้มีกำไรสุทธิ

รายได้(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้

สำหรับปี 2564 บริษัท มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น 23.81 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับกำไรสุทธิก่อนภาษีที่เพิ่มขึ้น

ในขณะที่ปี 2565 บริษัท มีรายได้ภาษีเงินได้จำนวน 8.81 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปี บริษัท บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากผลขาดทุนสะสมทางภาษี เนื่องจากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัท จะได้ใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากผลขาดทุนสะสมทางภาษีดังกล่าวในอนาคต ทำให้ในระหว่างปี บริษัท มีรายได้ภาษีเงินได้จากการบันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีดังกล่าว

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

สำหรับปี 2564 บริษัท มีกำไรสุทธิ 135.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 129.21 จากปีก่อน โดยกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากการที่บริษัท มีรายได้พิเศษ เป็นกำไรจากการขายที่ดินในปี 2564 จำนวน 105.25 ล้านบาท และมีรายได้จากการยกเลิกสัญญาของลูกค้า จำนวน 11.06 ล้านบาท ซึ่งทั้งสองรายการนี้ไม่ได้เกิดขึ้นในปี 2563 นอกจากนั้น ในปี 2564 รายได้รวมยังเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.51 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมลดลงร้อยละ 9.23 เมื่อเทียบกับปี 2563 โดยมีต้นทุนทางการเงินลดลงร้อยละ 34.15 ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิดังกล่าวข้างต้น ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 7.16 ในปี 2563 เป็นร้อยละ 15.85 ในปี 2564



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

ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

สินทรัพย์

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

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

หนี้สิน

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

- ในระหว่างปี บริษัทฯ มีการออกจำหน่ายหุ้นกู้ จำนวน 484,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 484 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และการพัฒนาโครงการในอนาคต ส่งผลให้บริษัทฯ มีหนี้สินเพิ่มขึ้นในจำนวนดังกล่าว
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 401.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 264.89 เนื่องจากในระหว่างปี บริษัทฯ มีการเบิกเงินกู้เพื่อมาลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการแซงค์ รอยัล กรุงเทพมหานคร เป็นจำนวนเงิน 673.72 ล้านบาท และโครงการ บ้านรชยา ประชาสันติ จำนวน 62.01 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการดังกล่าว
- เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 261.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100 จากปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ กู้ยืมเงินระยะสั้นจากธนาคารเพื่อชำระค่าที่ดินบางส่วนสำหรับพัฒนาโครงการใหม่ เป็นจำนวนเงิน 262 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวแล้วในระหว่างปี

- เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้น 168.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 552.80 เนื่องจากในระหว่างปี 2565 บริษัทฯ มีการเปิดขายบ้านในโครงการแซงค์ รอยัล กรุงเทพมหานคร โดยลูกค้าวางเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ กับบริษัทฯ รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 197.89 ล้านบาท ในขณะที่โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ มีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้ลูกค้าที่วางเงินจองและเงินทำสัญญาแล้วในปี 2564 เป็นจำนวนเงิน 21 ล้านบาท รวมถึงยังมีการยึดและคืนเงินจอง/เงินทำสัญญา/เงินดาวน์ ให้กับลูกค้าที่มีการยกเลิกสัญญา เป็นจำนวนเงิน 7.24 ล้านบาท
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 17.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.58 โดยสาเหตุหลักเกิดจาก บริษัทฯ เริ่มการก่อสร้างโครงการแซงค์ รอยัล กรุงเทพมหานคร ส่งผลให้มีเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของการระหว่างก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีดอกเบี้ยจ่ายค้างจ่ายจากหุ้นกู้เพิ่มขึ้นอีกเป็นจำนวนเงิน 3.51 ล้านบาท
- ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายลดลง 11.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 41.79 เนื่องจาก บริษัทฯ มีการชำระภาษีเงินได้นิติบุคคลประจำปี 2564 เป็นจำนวนเงิน 26.63 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทฯ มีการบันทึกภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายสำหรับกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นในระหว่างปี อีกจำนวน 30.75 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้จ่ายชำระภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2565 ไปแล้วบางส่วนในระหว่างปี เป็นจำนวนเงิน 15.25 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

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

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

ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

สินทรัพย์

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 เป็นจำนวนเท่ากับ 1,108.44 ล้านบาท และ 1,869.81 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์รวมลดลงจากปี 2563 เป็นจำนวน 761.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40.72 การเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญมีดังต่อไปนี้

- ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 763.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 61.69 ซึ่งเกิดจากบริษัทฯ ได้ขายที่ดินที่หยุดพัฒนา โดยมีต้นทุนจำนวน 409.03 ล้านบาท ที่นำไปรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและต้นทุนที่ลดลงส่วนที่เหลือ 354.26 ล้านบาท ถูกรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนจากรายการขายบ้านในระหว่างปี 2564
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 78.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40.44 เนื่องจาก ปลายปี 2563 บริษัทฯ ได้รับเงินมัดจำจากการขายที่ดินโครงการวิวดเบอรี่ เรสซิเดนซ์ จำนวน 165 ล้านบาท โดยในระหว่างปี บริษัทฯ ได้นำเงินจำนวนดังกล่าว รวมถึงเงินที่ได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปีไปใช้ในการดำเนินงานโครงการ ชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ชำระค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า และวางมัดจำซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการต่อไป
- เงินมัดจำการซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น 68.41 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีการวางเงินมัดจำที่ดินสำหรับโครงการกรุงเทพมหานคร 28 ไร่
- เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น 27.73 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินฝากที่ติดภาระค้ำประกันค้ำสาธารณูปโภคคงเหลือ สำหรับโครงการวนา เรสซิเดนซ์พระราม 9 - ศรีนครินทร์ 23.63 ล้านบาท โครงการรชยาวงแหวน-นาดีและโครงการรชยา บ้านช้าง 2 จำนวน 5.76 ล้านบาท ในขณะที่หลักประกันคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 1.66 ล้านบาท ของโครงการรชยาวงแหวน-นาดีมีการปลดภาระไปในปี 2564



หนี้สิน

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวนเท่ากับ 281.44 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 เป็นจำนวนเงิน 897.14 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 76.12 การเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญมีดังต่อไปนี้

- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากกิจการอื่นๆ ลดลง 564.10 ล้านบาท และ 88.47 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจาก บริษัทฯ มีเงินจากการขายที่ดิน โครงการวีตเบอร์รี่ เรสซิเดนซ์ ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ สามารถโอน บ้านได้อย่างต่อเนื่อง จึงทำให้มีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอ ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถลดการเบิกเงินกู้ยืมระหว่างก่อสร้างและ นำเงินไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมจากกิจการอื่น ๆ
- เงินรับล่วงหน้าจากการขายที่ดินลดลง 165 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปี 2563 เนื่องจากวันที่ 2 มีนาคม 2564 บริษัทฯ รับรู้รายได้และโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้ว
- เจ้าหนี้ค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลง 48.25 ล้านบาท เกิดจากบริษัทฯ ได้มีการชำระค่าหุ้นของบริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ส่วนที่เหลือเสร็จสิ้นในวันที่ 30 เมษายน 2564
- เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง 36.97 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปีโครงการวนา เรสซิเดนซ์ มีการโอนกรรมสิทธิ์ บ้านให้ลูกค้าที่วางเงินจอง/เงินทำสัญญา/เงินดาวน์ ในปีก่อน เป็นจำนวนเงิน 21.96 ล้านบาท รวมถึงยังมีการยึดและคืนเงิน จอง/เงินทำสัญญา/เงินดาวน์ ให้กับลูกค้าที่มีการยกเลิกสัญญา เป็นจำนวนเงิน 34.52 ล้านบาท บริษัทฯ จึงกลับรายการเงิน รับล่วงหน้าดังกล่าวเป็นรายได้ในปี อย่างไรก็ตาม ในช่วงปลายปี 2564 มีลูกค้าวางเงินจองและเงินทำสัญญาเป็นจำนวนเงิน 21 ล้านบาท
- ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 24.17 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิทางภาษีสูงขึ้น ในขณะที่ปีก่อน บริษัทฯ มีการใช้ประโยชน์จากขาดทุนสะสมทางภาษี ทำให้เสียภาษีในจำนวนน้อยกว่า

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่เท่ากับ 809.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 131.56 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 19.40 ซึ่งเพิ่มขึ้น จากกำไรสุทธิและกำไรเบ็ดเสร็จอื่นส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 จำนวน 130.69 ล้านบาท และ 0.87 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วน ของผู้ถือหุ้น เพียง 0.34 เท่า และ 0.19 เท่า ตามลำดับ ในขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีอัตราเท่ากับ 1.71 เท่า และ 1.17 เท่า ตามลำดับ โดยการลดลงดังกล่าวเป็นผลมาจากการลดลงอย่างมีสาระสำคัญของหนี้สินตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น โดยเฉพาะ อย่างยิ่งจากการจ่ายชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและกิจการอื่นๆในระหว่างปี

ข้อมูลที่เปิดเผยสำหรับบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
วิเคราะห์รายละเอียดการชำระเงินโครงการ ดังนี้

(1) รายละเอียดของการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ชื่อโครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว (ล้านบาท) (1)	เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม (2)		เงินที่ชำระแล้วสะสม (3)		เงินที่ค้างชำระสะสม (2)-(3)		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ (1)-(2)	
		(ล้านบาท)	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	(ล้านบาท)	ร้อยละของเงินที่กำหนดชำระสะสม	(ล้านบาท)	ร้อยละของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม	(ล้านบาท)	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว
โครงการไอโอ 1	295.57	295.57	100.00%	295.57	100.00%	-	0.00%	-	0.00%
โครงการไอโอ 2	209.07	209.07	100.00%	209.07	100.00%	-	0.00%	-	0.00%
โครงการ แชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร	1,299.63	169.32	13.03%	165.49	97.74%	3.83	2.26%	1,130.31	86.97%
โครงการบ้านรยชา วังแหวน-นาดี	220.74	220.74	100.00%	220.74	100.00%	-	0.00%	-	0.00%
โครงการบ้านรยชา ไพร์เวท ลิฟวิ้ง นาดี	22.88	22.88	100.00%	22.88	100.00%	-	0.00%	-	0.00%
โครงการบ้านรยชา ประชาสันติ	254.11	1.12	0.44%	1.12	0.44%	-	0.00%	252.99	99.56%
โครงการเอกมินทร์รา	-	-	-	-	-	-	-	-	-
โครงการ ต้นสน วัน เรสซิเดนซ์	2,343.31	509.04	21.72%	501.23	98.47%	7.81	1.53%	1,834.27	78.28%



(2) รายละเอียดค้างชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

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	-	-	-	-	-	-	-	-
โครงการ แชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร	2	3.83	2	3.83	-	-	-	-
โครงการบ้านรชยา วงแหวน-นาดี	-	-	-	-	-	-	-	-
โครงการบ้านรชยา ไพรเวท ลิฟวิ่ง นาดี	-	-	-	-	-	-	-	-
โครงการบ้านรชยา ประชาสันติ	-	-	-	-	-	-	-	-
โครงการเอกมินทร์รา	-	-	-	-	-	-	-	-
โครงการ ต้นสน วัน เรสซิเดนซ์	16	7.81	13	4.27	1	0.75	2	2.79





ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อมูลทั่วไป

บุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์

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

ผู้สอบบัญชี

ชื่อ:	นางจุฬพฎ ไพรัชธนากร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7645 นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5599 นางสาวสุภาภรณ์ มีจิตร 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

ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี -

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมาย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลเสียหายต่อบริษัทฯ และบริษัทย่อยเกินกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น และไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ

2

การจัดการและ การกำกับดูแลกิจการ

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2565
บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ASSETFIVE



นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีว่าเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยส่งเสริมการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อมให้มีประสิทธิภาพและมีการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน ซึ่งจะนำไปสู่ประโยชน์สูงสุดต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ตั้งแต่พนักงาน ผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ดังนั้นคณะกรรมการบริษัท จึงได้เห็นควรให้มีการจัดทำนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยครอบคลุมเนื้อหาหลักการสำคัญตั้งแต่โครงสร้าง บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท จนถึงหลักการในการบริหารงานของผู้บริหารอย่างโปร่งใสชัดเจน และสามารถตรวจสอบได้ เพื่อเป็นแนวทางในการบริหารองค์กร ทำให้เกิดความเชื่อมั่นว่าการดำเนินการใดๆ ของบริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อมเป็นไปด้วยความเป็นธรรม และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย เป็นประโยชน์ต่อสังคม และพัฒนาหรือลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม ตลอดจนสามารถปรับตัวได้ภายใต้ปัจจัยแวดล้อมที่มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา โดยมีหลักปฏิบัติสำคัญ 8 หลักปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

หลักปฏิบัติ 1 บทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

หลักปฏิบัติ 2 วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท

หลักปฏิบัติ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการบริษัทที่มีประสิทธิภาพ

หลักปฏิบัติ 4 สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

หลักปฏิบัติ 5 การประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ

หลักปฏิบัติ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

หลักปฏิบัติ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

หลักปฏิบัติ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

โดยคณะกรรมการบริษัทฯ ได้จัดทำตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ซึ่งได้มีการปรับปรุงและแก้ไขเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับ ASEAN Corporate Governance Scorecard (ASEAN CG Scorecard) ที่ต้องการยกระดับมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ให้เป็นในอาเซียนให้มีความเป็นสากลมากยิ่งขึ้น ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2565 เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565 ที่ประชุมมีมติอนุมัติทบทวน นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และหลักจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน นโยบายการซื้อขายหลักทรัพย์ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน และนโยบายอื่นที่สำคัญ

บริษัทฯ ได้เปิดเผยนโยบายการกำกับดูแลกิจการ หลักจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และนโยบายอื่นที่สำคัญ ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทที่ <https://www.assetfive.co.th/> ภายใต้หัวข้อ “นักลงทุนสัมพันธ์”

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทฯตระหนักดีว่า กรรมการบริษัทที่มีบทบาทสำคัญในการรับผิดชอบในการกำกับดูแลกิจการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯซึ่งจะต้องเข้าใจบทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบในการจัดการบริษัท ให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ ตลอดจนมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวัง รักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ และได้ร่วมกับฝ่ายบริหารในการกำหนดแผนธุรกิจและงบประมาณ ประจำปี 2565 ของบริษัทฯ เพื่อนำมาเป็นการรอบในการดำเนินงานในการบริหารจัดการด้านต่างๆ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย พร้อมทั้งมีการติดตาม ประเมินผล และดูแลการรายงานผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย

องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท

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

ให้กรรมการบริษัทเลือกกรรมการบริษัทคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการบริษัท ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นสมควรอาจจะเลือกกรรมการบริษัทคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานกรรมการบริษัทก็ได้

บริษัท เสนอชื่อบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น โดยขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม กรรมการนั้นให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งตามหลักเกณฑ์ และวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่ง (1) หุ้นต่อ (1) เสียง
- (2) ในการเลือกตั้งกรรมการอาจใช้วิธีออกเสียงลงคะแนนเลือกกรรมการเป็นรายบุคคลคราวละคนหรือคราวละหลายๆ คน ตามแต่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเห็นสมควร แต่ในการลงมติแต่ละครั้ง ผู้ถือหุ้นต้องออกเสียงด้วยคะแนนเสียงที่มีตามข้อ (1) ทั้งหมด จะแบ่งคะแนนเสียงแก่คนใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้ ดังนั้นผู้ถือหุ้นไม่สามารถแบ่งคะแนนเสียงของตนในการเลือกตั้งกรรมการเพื่อให้ผู้ใดมากน้อยตาม มาตรา 70 วรรคหนึ่งแห่ง พรบ.บริษัทมหาชนฯ ได้
- (3) ในการออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการให้ใช้เสียงข้างมาก หากมีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ผู้เป็นประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสาม (1/3) เป็นอัตรา ถ้าจำนวนกรรมการ ที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงกับส่วนหนึ่งในสาม (1/3)

ในกรณีที่ตำแหน่งว่างลง เนื่องจากเหตุอื่นที่มีใช้การครบวาระออกจากตำแหน่ง ให้คณะกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้คัดเลือกและเสนอชื่อผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่กำหนดเข้าเป็นกรรมการแทน โดยบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนเข้ามาแทนที่ ส่วนการคัดเลือก บุคคล ที่เหมาะสม เข้าดำรงตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงนั้น คณะกรรมการตรวจสอบ จะพิจารณาหลักเกณฑ์ และกระบวนการสรรหาบุคคล ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ เพื่อเสนอแก่คณะกรรมการบริษัท รวมถึงทบทวนแผนการสืบทอดตำแหน่ง พร้อมทั้งรายชื่อผู้ที่อยู่ในเกณฑ์เหมาะสมที่จะได้รับพิจารณาสืบทอดตำแหน่ง

การแต่งตั้งกรรมการบริษัท ให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้จะต้องมีความโปร่งใสและชัดเจนโดยการพิจารณาจะต้องมีประวัติการศึกษาและประสบการณ์ การประกอบวิชาชีพของบุคคลนั้นๆ โดยมีรายละเอียดที่เพียงพอเพื่อประโยชน์ในการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้น

กรรมการผู้จัดการจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการในคณะกรรมการบริษัท โดยวิธีการที่กฎหมายกำหนด

การประชุมคณะกรรมการบริษัทกำหนดให้อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยกำหนดต้องประชุมเพื่อเปิดประชุมและในขณะลงมติในแต่ละวาระ ต้องมีกรรมการอยู่ไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด นอกจากนี้กรรมการทุกคนควรเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการ อย่างน้อยร้อยละ 75 ของการประชุมทั้งปี

คุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท

- 1) กรรมการบริษัทต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ มีความซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและมีเวลาอย่างเพียงพอ ที่จะอุทิศความรู้ ความสามารถ และปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทฯ ได้
- 2) มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งต้องไม่มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 89/3 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
- 3) กรรมการบริษัทสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทอื่นได้ แต่ทั้งนี้การเป็นกรรมการบริษัทดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการบริษัท และต้องเป็นไปตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) กำหนดไว้
- 4) กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามที่บริษัทฯ กำหนดและเป็นไปตามแนวทางเดียวกันกับคุณสมบัติของกรรมการอิสระ ตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และต้องสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายได้เท่าเทียมกัน และไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ยังต้องสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระได้

สำหรับ **กรรมการอิสระ** บริษัทฯ กำหนดให้หมายความว่าต้องไม่ทำหน้าที่เป็นผู้บริหาร เป็นอิสระจากฝ่ายจัดการและผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุม เป็นผู้ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท และบริษัทย่อย ในลักษณะที่จะทำให้มีข้อจำกัดในการแสดงความคิดเห็นที่เป็นอิสระและต้องมีคุณสมบัติตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนดไว้ คือ

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าว ไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการหรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
- 3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่ สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- 4) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยสำคัญ ผู้มีอำนาจควบคุมหรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชีซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
- 5) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าว มาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระและความสัมพันธ์ดังกล่าว รวมถึงการทำการรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือ บริการหรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นในทำนองเดียวกันซึ่งเป็นผลให้บริษัท หรือคู่สัญญาที่มีการหนี้ที่ต้องชำระ ต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทหรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า
- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปี จากบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุมหรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ บุคคลที่บริษัทแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระอาจเป็นบุคคลที่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าที่กำหนดตามข้อ 4.4 หรือ 4.5 หากคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อปฏิบัติหน้าที่และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วนหรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่นซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพ อย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- 9) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท
- 10) ภายหลังได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระแล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทโดยมีการตัดสินใจในรูปแบบองค์คณะ (Collective Decision) ได้



การสรรหากรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูง

การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท ให้เป็นไปตามข้อบังคับบริษัท และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเป็นไปตามหลัก การกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และนโยบาย การกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ โดยผ่านกระบวนการของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งจะทำหน้าที่พิจารณาเสนอแนะโครงสร้าง ขนาดและองค์ประกอบ และคุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย โดยวิเคราะห์ทักษะที่จำเป็นเพื่อนำมาใช้ ในการสรรหากรรมการบริษัทให้มีความเหมาะสมกับขนาด ประเภท และให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท รวมถึงความซับซ้อนของธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งในด้านการศึกษา ความรู้ ความชำนาญ ทักษะ ประสบการณ์ ความสามารถเฉพาะ ด้านที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ ความเป็นอิสระตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ซึ่งบริษัทใช้ฐานข้อมูล กรรมการ (Director Pool) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) มาเป็นส่วนประกอบในหนึ่งการสรรหากรรมการใหม่ และพิจารณาคุณลักษณะของบุคคลที่จะมาเป็นกรรมการบริษัทให้มีความเหมาะสม โดยมีแนวทางในการพิจารณาจากคุณลักษณะ ทั่วไป (General Characteristics) คุณลักษณะความรู้ ความชำนาญเฉพาะด้าน (Board Skill Matrix) พิจารณาความหลากหลาย ในโครงสร้างกรรมการบริษัท โดยไม่จำกัดเพศ เชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา และอายุ (Board Diversity) รวมถึงพิจารณากรรมการที่ สามารถอุทิศเวลาในการทำหน้าที่กรรมการได้อย่างเต็มที่ โดยกรรมการต้องไม่ควรดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนเกิน 5 แห่ง

รายชื่อกรรมการ	กรรมการ อิสระ	กรรมการ อิสระที่เป็น ผู้หญิง	กรรมการ ที่ไม่เป็น ผู้บริหาร	ความรู้ความชำนาญเฉพาะด้าน						
				ด้านธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ด้านบัญชี และการเงิน	ด้านการ บริหาร ความ เสี่ยง	ด้าน กฎหมาย	ด้าน กลยุทธ์ การธุรกิจ	ด้านการ ขายและ การตลาด	ด้านการ บริหาร และการ จัดการ
รอมาศสตราจารย์มานพ พงศ์กิต			✓	✓		✓		✓		
นายวิมลกล ศรโศภิต	✓		✓				✓			
นายสุริยพัฒน์ ชุ่มรสุม	✓		✓			✓	✓			
นางสาวศิสันย์ พูลสวัสดิ์	✓	✓	✓		✓					
นายโชติกร ปัญจกรพิชัย			✓	✓		✓		✓		✓
นายศุภโชค ปัญจกรพิชัย				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
				•	•	•	•	•	•	•

หมายเหตุ : • = คุณสมบัติจำเป็นของตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ

อีกทั้งคณะกรรมการบริษัท มีนโยบายที่จะให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนในการกำกับดูแลกิจการ จึงได้กำหนดให้มีแนวปฏิบัติที่ดีในการส่งเสริม ให้สิทธิกับผู้ถือหุ้นนอกเหนือจากสิทธิพื้นฐาน โดยไม่ละเมิดจำกัดสิทธิ หรือลดทอนสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้น เสนอเรื่องเพื่อพิจารณากำหนดเป็นระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อรับการ พิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทล่วงหน้าก่อนวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ตามหลักเกณฑ์ ขั้นตอน ที่บริษัท กำหนด อย่างชัดเจน รายละเอียดและวิธีการได้เผยแพร่ให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พร้อม ประกาศผ่านเว็บไซต์นักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทฯ ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน

วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัท

กำหนดให้กรรมการบริษัทดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และเมื่อครบกำหนดออกตามวาระ อาจได้รับพิจารณาเลือกตั้งให้เป็นกรรมการบริษัทต่อไปได้

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

ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการบริษัทว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย เข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการผู้นั้นจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนเข้ามาแทน

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นและบริษัทจดทะเบียน

เพื่อให้กรรมการสามารถทุ่มเทเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ในบริษัทได้อย่างเพียงพอ บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการแต่ละคนจะสามารถไปดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่นได้รวมแล้วไม่เกิน 5 บริษัท

กรณีกรรมการบริษัทท่านใดมีการไปดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทอื่น กรรมการท่านนั้นจะต้องรายงานข้อมูลการดำรงตำแหน่งให้บริษัททราบ โดยเป็นเรื่องหนึ่งของการมีส่วนได้เสียซึ่งต้องรายงานตามที่กำหนดไว้ในเรื่องของการเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

การกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

ปัจจุบันบริษัทฯ ได้กำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี โดยกำหนดหลักเกณฑ์อย่างเป็นธรรม และเหมาะสมกับภาระหน้าที่ที่ตลอดจนความรับผิดชอบ โดยเปรียบเทียบกับกิจการที่มีขนาดใกล้เคียงในธุรกิจเดียวกัน



แผนการสืบทอดตำแหน่ง

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

การปฐมนิเทศกรรมการใหม่

บริษัทฯ ได้จัดให้มีการปฐมนิเทศกรรมการที่เข้ารับตำแหน่งใหม่ในคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้ได้รับทราบนโยบายธุรกิจ ลักษณะและภาพรวมการดำเนินธุรกิจ โครงสร้างเงินทุน โครงสร้างองค์กร ผลการดำเนินงาน ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกิจ กฎหมาย กฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นข้อมูลที่เป็นประโยชน์สำหรับการเป็นกรรมการบริษัท ดังนี้

นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมด้วยสิทธิขั้นพื้นฐาน ยึดมั่นในข้อปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มุ่งมั่นเป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้นในการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส มีระบบบัญชีและการเงินที่มีความเชื่อถือได้ ทั้งนี้เพื่อให้แน่ใจว่าผู้ถือหุ้นทุกคนได้รับการปฏิบัติอย่างเสมอภาคในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ทั้งสิทธิในการเข้าร่วมประชุมและการออกเสียงลงมติในที่ประชุมผู้ถือหุ้น การมอบฉันทะ การให้ข้อมูลล่วงหน้าในเวลาที่เหมาะสมเพื่อใช้ในการตัดสินใจ รูปแบบการประชุม การจัดสรรเวลาให้ครบถ้วนแก่สาระ การเปิดเผยข้อมูลส่วนได้เสียและสิทธิในการแสดงความคิดเห็นอย่างอิสระในที่ประชุม เป็นต้น นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทจะไม่ดำเนินการใดๆ ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท ไม่แสวงหาประโยชน์ให้ตนเองและไม่เปิดเผยข้อมูลลับต่อบุคคลภายนอก

สิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ตระหนักถึงความรับผิดชอบ และการให้ความสำคัญต่อการเคารพและปกป้องสิทธิของผู้ถือหุ้น รวมทั้งไม่ละเมิดหรือรื้อถอนสิทธิของผู้ถือหุ้น แต่พร้อมส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิของตน ภายในสิทธิขั้นพื้นฐานตามกฎหมายของผู้ถือหุ้น อันได้แก่

- สิทธิในการได้รับใบหุ้น และสิทธิในการซื้อ ขาย โอนหลักทรัพย์ที่ถืออยู่ โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้น
- สิทธิในการร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะแจ้งกำหนดการ พร้อมวาระการประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านระบบข่าวสารของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัทฯ ล่วงหน้า ก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 30 วัน พร้อมทั้งมอบหมายให้บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมฉบับย่อในรูปแบบเอกสาร ล่วงหน้าก่อนวันประชุมอย่างน้อย 7 ถึง 14 วัน แล้วแต่กรณี นอกจากนี้ ยังได้ทำการลงโฆษณาหนังสือพิมพ์รายวันก่อนการประชุมอย่างน้อย 3 วัน และลงประกาศติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วัน ขณะที่ในวันประชุมผู้ถือหุ้นนั้น บริษัทฯ จะจัดให้มีการลงทะเบียนเพื่อเข้าร่วมประชุม โดยมีเจ้าหน้าที่และเทคโนโลยีที่เหมาะสม และเพียงพอ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้น
- อำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงอย่างเหมาะสม และละเว้นการกระทำใดๆ ที่เป็นการจำกัดโอกาสในการเข้าประชุมของผู้ถือหุ้น เช่น ในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะใช้สถานที่ซึ่งสะดวกแก่การเดินทาง โดยจะแนบแผนที่ซึ่งแสดงสถานที่จัดการประชุมไว้ในหนังสือเชิญประชุม รวมถึงเลือกวัน เวลาที่เหมาะสม และจัดสรรเวลาในการประชุมอย่างเพียงพอ กรณีเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ บริษัทฯ จะแจ้งช่องทางการเข้าร่วมประชุมที่ชัดเจน
- ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถส่งความเห็น ข้อเสนอแนะ หรือข้อซักถามได้ล่วงหน้าก่อนวันประชุม โดยกำหนดหลักเกณฑ์การส่งคำถามล่วงหน้าให้ชัดเจน และแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบพร้อมกับการนำส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น และบริษัทฯ จะเผยแพร่หลักเกณฑ์ดังกล่าวผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ
- สนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นใช้หนังสือมอบฉันทะรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนเสียงได้ และเสนอชื่อกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่ง (1) คน เป็นทางเลือกในการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น
- จัดให้มีการเห็นของคณะกรรมการบริษัทในแต่ละวาระการประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมแนบรายงานประจำปีและหนังสือมอบฉันทะ ซึ่งมีคำชี้แจงรายละเอียดของเอกสารหลักฐานที่ต้องใช้ในการมอบฉันทะ ประกอบกับเอกสารการประชุม
- ก่อนการประชุม จัดให้มีการชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนและการนับคะแนนเสียง เพื่อลงมติในแต่ละระเบียบวาระ
- ในการประชุมผู้ถือหุ้น ประธานในที่ประชุมจะจัดสรรเวลาให้เหมาะสม และบริษัทฯ จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีโอกาสในการแสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ หรือตั้งคำถามในวาระต่างๆ ที่เกี่ยวข้องได้อย่างอิสระก่อนการลงมติในวาระใดๆ

- ส่งเสริมให้กรรมการทุกคนเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อตอบคำถามในที่ประชุม
- จัดให้มีการลงมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นสำหรับแต่ละรายการในกรณีที่มีหลายรายการ เช่น วาระการแต่งตั้งกรรมการ
- บริษัทฯ จะสนับสนุนให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงทุกวาระเพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้ในการนับผลการลงคะแนน
- บริษัทฯ จะจัดให้มีบุคลากรที่เป็นอิสระทำหน้าที่ช่วยในการตรวจนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปอย่างโปร่งใส
- ภายหลังการประชุมผู้ถือหุ้นแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะจัดทำรายงานการประชุมที่บันทึกข้อมูลอย่างถูกต้องและครบถ้วนในสาระสำคัญ รวมทั้งจะมีการบันทึกประเด็นข้อซักถามความคิดเห็น และข้อเสนอแนะที่สำคัญไว้ในรายงานการประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ นอกจากนี้บริษัทฯ จะนำผลการลงคะแนนในแต่ละวาระ รวมทั้งเผยแพร่รายงานการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ และช่องทางของตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้พิจารณา

การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มที่สำคัญ

บริษัทฯ มีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียในแต่ละกลุ่มที่สำคัญ ดังนี้

1. ลูกค้า

บริษัทฯ มุ่งให้ลูกค้าได้รับประโยชน์และความพึงพอใจอย่างเหมาะสม โดยการนำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการที่ดี มีคุณภาพ ให้บริการด้วยความเป็นธรรม รวมทั้งดูแลรักษาข้อมูลความลับของลูกค้า เว้นแต่กรณีที่ได้รับคามยินยอมจากลูกค้า หรือบริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามกฎหมาย

2. ผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มุ่งมั่นสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับผู้ถือหุ้น ดังนั้นในการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ คำนึงถึงการเจริญเติบโตและการสร้างมูลค่าเพิ่มแก่ผู้ถือหุ้น ในระยะยาวด้วยผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่อง รวมทั้งดำเนินการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเชื่อถือได้ต่อผู้ถือหุ้น

3. พนักงาน

บริษัทฯ จะสรรหาและรักษาพนักงานที่มีความสามารถในการปฏิบัติงาน รวมทั้งมุ่งพัฒนาพนักงานอย่างต่อเนื่องและส่งเสริมพนักงานให้มีโอกาสก้าวหน้าและมีความมั่นคงในอาชีพนอกจากนี้ยังกำหนดให้มีข้อพึงปฏิบัติพนักงาน ซึ่งเป็นเรื่องของการปฏิบัติตามกฎหมายหน้าที่ และความรับผิดชอบ เพื่อให้พนักงานมีความระมัดระวัง และไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการละเมิดกฎระเบียบ ข้อบังคับ ที่อาจจะมีผลกระทบต่อชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของบริษัทฯ

4. พันธมิตรและคู่แข่งทางการค้า

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจที่จะประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืน และดำเนินธุรกิจภายใต้การแข่งขันอย่างมีคุณธรรมและจริยธรรม โดยใช้หลักการส่งเสริมนโยบายการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ไม่ก่อให้เกิดความเสียหายทางธุรกิจและความสัมพันธ์ระหว่างกันไม่ผูกขาด

5. เจ้าหนี้และคู่ค้า

บริษัทฯ ยึดมั่นในความซื่อสัตย์ต่อการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ให้ไว้ต่อเจ้าหนี้และคู่ค้าทุกประเภท โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขหลักเกณฑ์และกฎหมายที่กำหนด รวมทั้งต้องได้รับอนุมัติตามอำนาจดำเนินการของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะเรื่องของการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

6. การปฏิบัติตามกฎหมายและการรักษากฎระเบียบ

บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบกฎเกณฑ์ต่างๆ ของทางราชการรวมทั้งระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ และต้องหลีกเลี่ยงการมีส่วนเกี่ยวข้องกับกิจกรรมการที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน การใช้พนักงานหรือทรัพย์สินของบริษัทฯ เพื่อวัตถุประสงค์ที่ผิดกฎหมายเป็นเรื่องต้องห้ามโดยเด็ดขาด

7. ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน โดยการบริหารชุมชนใกล้เคียง การออกแบบผลิตภัณฑ์ภายใต้ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม การบริหารจัดการส่วนที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และการนำเทคโนโลยีที่เหมาะสมมาใช้เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดจากกระบวนการประกอบกิจการ รวมถึงการสร้างจิตสำนึกให้พนักงานมีความรับผิดชอบต่อสังคมด้วย

8. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ มุ่งเน้นหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทั้งภายในและภายนอกองค์กรที่อาจจะมีผลกระทบต่อการตัดสินใจและการปฏิบัติงานในหน้าที่ ภายใต้กรอบความถูกต้องตามกฎหมายและจริยธรรม



9. การเปิดเผยข้อมูลข่าวสาร

บริษัทฯ มุ่งเปิดเผยข้อมูลข่าวสารของบริษัทฯ อย่างโปร่งใส ถูกต้อง ครบถ้วน เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด และอย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเปิดเผยด้วยวาจา การแถลงข่าว ลายลักษณ์อักษร หรือช่องทางอื่นๆ

10. การจัดให้มีช่องทางร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสต่างๆ

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

11. การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญในการเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติการต่อต้านทุจริต จึงได้กำหนดนโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Policy) พร้อมทั้งประกาศใช้นโยบายดังกล่าวต่อสาธารณะ และสนับสนุนให้บริษัทคู่ค้าจัดทำนโยบายและร่วมดำเนินการเข้าร่วมเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติการต่อต้านทุจริตด้วย

การดูแลเรื่องการใช้อิทธิพลภายใน

บริษัทฯ มีนโยบายและวิธีการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน รวมทั้งเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ ดังนี้

- มีนโยบายและยึดมั่นในจริยธรรม ความซื่อสัตย์ และความสุจริตในการดำเนินธุรกิจต่อลูกค้า บริษัทคู่ค้าและผู้ถือหุ้น มีข้อกำหนดและจรรยาบรรณที่ชัดเจน ในกรณีที่พนักงานหรือผู้บริหารนำข้อมูลบริษัทไปเปิดเผยหรือนำไปใช้ส่วนตนหรือกระทำการที่อาจขัดแย้งทางผลประโยชน์ถือเป็นความผิดร้ายแรงอาจถูกลงโทษทางวินัย
- บริษัทฯ ได้ทำการแจ้งให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ เกี่ยวกับหน้าที่การรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะซึ่งถือหลักทรัพย์ของบริษัทฯ และรับทราบการจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือ รับโอนหลักทรัพย์ ภายใน 3 วันทำการหลังจากวันที่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้กรรมการและผู้บริหารจะต้องจัดส่งสำเนารายงานข้างต้นต่อเลขานุการบริษัทในวันเดียวกันที่รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อรวบรวมเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง ซึ่งกำหนดไว้เป็นวาระการประชุมเพื่อรับทราบรายงานการถือครองหลักทรัพย์ อีกทั้งบริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารต้องแจ้งต่อเลขานุการบริษัทเกี่ยวกับการซื้อขาย หุ้นของบริษัทฯ ล่วงหน้าอย่างน้อย 1 วันทำการก่อนซื้อ ขายหุ้นบริษัทฯ ด้วย
- บริษัทฯ ได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารจะต้องนำส่งรายงานการมีส่วนได้เสียของตนหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัทฯ บริษัทย่อย หรือกิจการร่วมค้า โดยจะต้องนำส่งรายงานครั้งแรกภายใน 30 วัน หลังจากได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการหรือผู้บริหารตามแบบรายงานที่กำหนด และรายงานทุกครั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงภายใน 30 วัน หลังจากที่มีการเปลี่ยนแปลงตามแบบรายงานที่กำหนด โดยจะจัดเก็บที่เลขานุการบริษัท เลขานุการบริษัทจะเป็นผู้จัดส่งสำเนาให้ประธานกรรมการบริษัทและประธานกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังมีนโยบายการป้องกันการใช้อิทธิพลบริษัทในทางมิชอบ โดยกำหนดมาตรการข้อห้ามไม่ให้มีการใช้โอกาสหรือข้อมูลที่ได้จากการเป็นกรรมการ ผู้บริหารระดับสูง หรือพนักงาน ในการหาประโยชน์ส่วนตน หรือทำธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัท หรือธุรกิจที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งไม่ใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ส่วนตนในการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ (ยกเว้นการซื้อขายหุ้นตามโครงการร่วมลงทุนระหว่างนายจ้างและลูกจ้าง EJIP)

ทั้งนี้กรรมการและผู้บริหาร จะต้องทำการรายงานการถือครองหลักทรัพย์ให้ที่ประชุมคณะกรรมการรับทราบ ตามมาตรา 59 ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 พร้อมกับรายงานภายใน 3 วันทำการให้สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทราบ เพื่อเผยแพร่ต่อสาธารณชนต่อไป รวมถึงกรรมการหรือผู้บริหารระดับสูงจะต้องรายงานการมีส่วนได้ส่วนเสียให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทรับทราบ

โดยในปี 2565 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีการกระทำความผิดเกี่ยวกับการใช้อิทธิพลภายใน

นโยบายเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

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

การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ มีนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน รวมทั้งได้จัดทำแนวทางการปฏิบัติเป็นลายลักษณ์อักษรที่ไม่เรียก ไม่รับ ไม่จ่าย และไม่ทำธุรกิจกับบุคคลและนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน ซึ่งได้ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการแล้ว บริษัทฯ แสดงเจตนารมณ์อย่างชัดเจนที่จะให้พนักงานบริษัทฯ ทุกระดับตระหนักถึงความสำคัญว่า การประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ที่จะประสบความสำเร็จอย่างมั่นคงและยั่งยืนนั้น ขึ้นอยู่กับความไว้วางใจจากลูกค้า ผู้ถือหุ้น ผู้ที่มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายและสาธารณชนที่มีต่อบริษัทฯ ในการดำเนินงานด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต โปร่งใส และเป็นธรรม

บริษัทฯ ได้เปิดเผยนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทที่ <http://www.assetfive.co.th>

การแจ้งเบาะแสและมาตรการคุ้มครอง

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

1. แจ้งผ่านช่องทาง เว็บไซต์ของบริษัท ที่ www.assetfive.co.th (หัวข้อ: ร้องเรียน แจ้งเบาะแส ขอความเป็นธรรม ต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน)
2. แจ้งผ่านช่องทางไปรษณีย์ ติดต่อ:
คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
349 อาคารเอสเจ อินฟินิตี วัน บีซีเนส คอมเพล็กซ์ ชั้น 19 ห้อง 1910
ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
3. แจ้งผ่านช่องทาง อีเมล: ac@assetfive.co.th โดยอีเมลนี้จะส่งตรงถึงประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ
4. แจ้งผ่านช่องทาง โทร 02-026-3512

บริษัทฯ ให้การคุ้มครองสิทธิของผู้แจ้งเบาะแสและร้องเรียน ผู้ร้องเรียนหรือเบาะแสจะได้รับความคุ้มครองที่เหมาะสมจากบริษัทฯ เช่น ไม่มีการเปลี่ยนแปลงตำแหน่งงาน หรือลักษณะงาน และสถานที่ทำงาน รวมไปถึงการไม่พักงาน ไม่ข่มขู่ หรือรบกวน การปฏิบัติงาน การเลิกจ้าง หรือการอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรมต่อผู้นั้น รวมถึงข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ร้องเรียนหรือเบาะแส หรือข้อมูลเกี่ยวกับการแจ้งเรื่องร้องเรียน หรือเบาะแส จะถูกเก็บรักษาเป็นความลับ ไม่เปิดเผยต่อผู้ไม่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ที่จำเป็นต้องเปิดเผยตามข้อกำหนดของกฎหมาย ตามคำสั่งศาลหรือหน่วยงานที่กำกับดูแลที่เกี่ยวข้องหรือคำสั่งของหน่วยงานรัฐและมีการกำหนดบทลงโทษผู้รับผิดชอบหากข้อมูลถูกเปิดเผย



กรณีข้อพิพาทชุมชน

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับชุมชนรอบข้าง จึงได้ดำเนินธุรกิจควบคู่กับการเป็นมิตรด้านชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม ซึ่งตลอดระยะเวลาในการดำเนินธุรกิจ

มาตรการการป้องกันโควิด

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

การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

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

ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม รวมถึงการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงาน ให้มีความปลอดภัยต่อชีวิต ทรัพย์สินของพนักงาน และบริษัทฯ และมีมาตรการในการควบคุมและป้องกันความสูญหาย หรือสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุ อัคคีภัย การบาดเจ็บหรือเจ็บป่วยจากการทำงาน ทรัพย์สินสูญหาย หรือเสียหาย การปฏิบัติงานไม่ถูกวิธีและความผิดพลาดต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น

จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทฯ ได้ยึดหลักในการดำเนินธุรกิจตามแผนการพัฒนายั่งยืน โดยมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม ภายใต้หลักจริยธรรมและการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามแนวทางของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์หลักและนำพาบริษัทฯ ไปสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืน (Sustainability Development) อีกทั้งยึดมั่นในการดำเนินกิจการด้วยความถูกต้อง โปร่งใสและด้วยความยุติธรรม

คณะกรรมการได้จัดทำแนวทางได้จัดทำแนวทางเกี่ยวกับจรรยาบรรณและจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ เป็นแนวปฏิบัติในการทำงาน ในฐานะตัวแทนของบริษัทฯ คณะกรรมการบริษัท จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติ เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนรับทราบและเข้าใจถึงมาตรการปฏิบัติต่อบริษัทฯ ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม สาธารณชน สังคมและสิ่งแวดล้อม

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปี 2565

ในปี 2565 คณะกรรมการบริษัท ได้มีการทบทวนและปรับปรุง นโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการอย่างต่อเนื่อง ให้มีความเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจและเพิ่มประสิทธิภาพในการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 (CG Code) รวมถึงทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และกฎบัตรคณะกรรมการชุดย่อย และทบทวนปรับปรุงนโยบายจรรยาบรรณและจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และนโยบายต่างๆ ที่สำคัญของบริษัทฯ (การประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2565 วันที่ 11 พฤศจิกายน 2565)

การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ

คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการของบริษัทมีความเชื่อมั่นว่าการกำกับดูแลกิจการที่ดี เป็นส่วนสำคัญในการที่จะสร้างความยั่งยืนให้กับองค์กร จึงได้มีความมุ่งมั่นในการบริหารงาน ยึดถือและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในการดำเนินงานของบริษัท จึงได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีให้กับ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานถือปฏิบัติ

ในปี 2565 บริษัทฯ ได้รับการประเมินในเรื่องการกำกับดูแลกิจการจากองค์กรต่างๆ ดังนี้

1. บริษัทได้รับการประเมินผล จากโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน (Corporate Governance Report of Thai Listed Companies - CGR) ประจำปี 2564 ได้คะแนน 79 คะแนน อยู่ในระดับดี (Good) โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
2. บริษัทฯ ได้คะแนนประเมิน 77 คะแนน จากผลการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 (AGM Checklist) โดยสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย

บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ โดยมีหลักปฏิบัติ 8 หลัก ดังนี้

หลักปฏิบัติ 1 หนทางและความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท เข้าใจถึงบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบในการจัดการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวัง รักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ และได้ร่วมกับฝ่ายบริหารในการกำหนดแผนธุรกิจและงบประมาณประจำปี 2565 ของบริษัทฯ เพื่อนำมาเป็นกรอบในการดำเนินงาน รวมถึงทบทวนนโยบายการดำเนินงานในการบริหารจัดการด้านต่างๆ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย พร้อมทั้งมีการติดตาม ประเมินผล และดูแลการรายงานผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมายโดยมีการกำหนดนโยบายด้านต่างๆ

หลักปฏิบัติ 2 กำหนดวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน

คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดหรือดูแลให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทฯ เป็นไปเพื่อความยั่งยืน โดยวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้ทั้งบริษัทฯ ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม โดยมีแนวทางการปฏิบัติงานอยู่บนพื้นฐานของความซื่อสัตย์และเป็นธรรมด้วยความโปร่งใส และไม่แสวงหาประโยชน์ส่วนตัวที่ขัดแย้งกับประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งเป็นเป้าหมายหลักของการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน ดังนี้

ผู้ถือหุ้น: บริษัทฯ ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเป็นธรรม ยึดมั่นในข้อปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และคำนึงถึงสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น สิทธิที่กำหนดไว้ตามกฎหมายและข้อบังคับบริษัท เช่น สิทธิในการขอตรวจสอบจำนวนหุ้น สิทธิในการได้รับปันหุ้น สิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นและออกเสียงลงคะแนน สิทธิในการแสดงความคิดเห็นอย่างอิสระในที่ประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเรื่องสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในฐานะเจ้าของบริษัท รวมถึงสิทธิที่จะได้รับผลตอบแทนอย่างเป็นธรรมนอกจากนี้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอแนะข้อคิดเห็นต่างๆ เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทในฐานะเจ้าของบริษัทมายังกรรมการ กรรมการอิสระ และเลขานุการบริษัท ซึ่งจะรวบรวมเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา

นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทจะไม่ดำเนินการใด ๆ ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัทไม่แสวงหาประโยชน์ให้ตนเองและไม่เปิดเผยข้อมูลลับต่อบุคคลภายนอก

พนักงาน: บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับพนักงานโดยถือว่าเป็นทรัพยากรที่มีค่าและมุ่งมั่นที่จะให้พนักงานทุกคนมีความภาคภูมิใจและเชื่อมั่นในองค์กร อีกทั้งยังสนับสนุนและเสริมสร้างบรรยากาศการทำงานร่วมกันเพื่อสร้างสรรค์สิ่งใหม่ๆ สำหรับรองรับการขยายธุรกิจของบริษัทฯ โดยได้สนับสนุนและส่งเสริมการพัฒนาบุคลากรทั้งในด้านวิชาชีพ สิ่งแวดล้อม และสุขอนามัย ตลอดจนจูงใจให้ใฝ่เรียนรู้ นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญกับการปฏิบัติต่อ พนักงานและลูกจ้างอย่างเป็นธรรม ดูแลรักษาสุขภาพ ความปลอดภัยอาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน รวมถึงมีการพิจารณาค่าตอบแทนของพนักงานให้เหมาะสม



นอกจากนี้ บริษัทดำเนินการพัฒนาพนักงานทุกระดับเพื่อเพิ่มขีดความสามารถสำหรับรองรับการเติบโตของบริษัทในอนาคต โดยจัดให้มีการฝึกอบรมเพื่อส่งเสริมเพิ่มพูนความรู้ความสามารถในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับพนักงานแต่ละแผนก โดยจัดให้อยู่ในระดับที่สมเหตุสมผลและให้เหมาะสมกับผลการปฏิบัติงานของพนักงานแต่ละคนในแต่ละระดับ พร้อมกับมีการถ่ายทอดความรู้ให้กับพนักงานทั้งยังมี การเปิดรับความคิดเห็นและข้อเสนอแนะของพนักงาน บริษัทได้จัดให้มีการประชุมสามัญอย่างต่อเนื่องทุกไตรมาส เพื่อให้พนักงานได้รับฟังนโยบาย และผลการดำเนินงานของบริษัท และเปิดโอกาสให้ซักถามและเสนอแนะข้อคิดเห็นต่างๆ ต่อผู้บริหารสำหรับพนักงานใหม่ บริษัทได้จัดปฐมนิเทศในวันแรกที่เริ่มทำงาน เพื่อให้พนักงานใหม่ได้รับทราบนโยบาย ข้อบังคับ กฎระเบียบ โครงสร้างธุรกิจของบริษัท วัฒนธรรมขององค์กรในเบื้องต้น สวัสดิการและผลประโยชน์ต่างๆ ของบริษัท

สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม: บริษัทฯ ใส่ใจและให้ความสำคัญกับความปลอดภัยต่อชุมชน สังคม สิ่งแวดล้อม และคุณภาพชีวิตของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และส่งเสริมให้พนักงานของบริษัทฯ มีจิตสำนึกและความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม รวมทั้งจัดให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ บริษัทฯ พยายามเข้าไปมีส่วนร่วมในกิจกรรมต่างๆ ที่เป็นการสร้างและรักษาไว้ซึ่งสิ่งแวดล้อมและสังคม ตลอดจนส่งเสริมวัฒนธรรมในท้องถิ่นที่บริษัทฯ ดำเนินกิจการอยู่

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

ลูกค้า: บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะส่งมอบผลิตภัณฑ์และบริการที่ตอบสนองความต้องการที่แท้จริงของลูกค้าทั้งด้านคุณภาพและราคาที่เป็นธรรม ตลอดจนมุ่งพัฒนาและรักษาสัมพันธภาพที่ยั่งยืนกับลูกค้า โดยจัดให้มีการให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการให้คำปรึกษาเกี่ยวกับวิธีการแก้ปัญหา และรับข้อร้องเรียน เพื่อนำข้อเสนอแนะไปจัดทำเป็นแผนงานสำหรับปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงานให้ดีขึ้น ทั้งนี้เพื่อให้ลูกค้าเกิดความมั่นใจ และได้รับความพึงพอใจมากที่สุดในพื้นที่ผลิตภัณฑ์และบริการของบริษัท

คู่ค้า: บริษัทฯ ปฏิบัติตามกรอบการแข่งขันทางการค้าที่สุจริต โปร่งใส โดยยึดถือการปฏิบัติตามสัญญา จรรยาบรรณบริษัท และคำมั่นที่ให้ไว้กับคู่ค้าอย่างเคร่งครัด โดยมีการพิจารณาราคาซื้อที่เหมาะสมและยุติธรรม โดยคำนึงถึงความสมเหตุสมผลด้านราคา คุณภาพ และบริการที่ได้รับ มีการกำหนดระเบียบในการจัดหาและการดำเนินการต่างๆ ที่ชัดเจน ไม่เรียกรับหรือรับทรัพย์สินหรือผลประโยชน์ใดๆ จากคู่ค้า สนับสนุนการจัดหาที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม หลีกเลี่ยงการซื้อสินค้ากับคู่ค้าที่ละเมิดสิทธิมนุษยชนหรือละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา และไม่ทำธุรกิจกับคู่ค้าที่มีพฤติกรรมที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

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

สื่อมวลชน: บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารแก่สื่อมวลชน เพื่อให้สามารถสื่อสารต่อไปยังสาธารณชนได้อย่างถูกต้องและรวดเร็วทันต่อเหตุการณ์

หลักปฏิบัติ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการบริษัทให้มีประสิทธิภาพ

คณะกรรมการบริษัทตระหนักดีว่า กรรมการบริษัทมีบทบาทสำคัญในการรับผิดชอบในการกำกับดูแลกิจการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ ซึ่งจะต้องเข้าใจบทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบ โดยแบ่งบทบาทหน้าที่ระหว่างคณะกรรมการบริษัทกับฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน จึงได้กำหนดโครงสร้างคณะกรรมการที่เหมาะสม เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

หลักปฏิบัติ 4 สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

คณะกรรมการบริษัทตระหนักดีว่า บุคลากรที่จะเข้ามาดำรงตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงในทุกระดับ ซึ่งเป็นตำแหน่งงานบริหารที่สำคัญ และเป็นส่วนหนึ่งในการขับเคลื่อนบริษัทไปสู่เป้าหมาย ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลให้การสรรหาบุคลากรดังกล่าว เป็นไปอย่างเหมาะสมและโปร่งใสโดยพิจารณาจากความรู้ ประสบการณ์ รวมถึงกำกับดูแลให้การบริหารและพัฒนาบุคลากรสอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัท

ในด้านการบริหารบุคลากร ได้ส่งเสริมให้กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทเข้าร่วมอบรมหลักสูตรตามข้อเสนอแนะของ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) เพื่อพัฒนาความรู้ของกรรมการ ผู้บริหารระดับสูง และเลขานุการบริษัทให้ได้รับทราบกฎระเบียบ และข้อปฏิบัติสำหรับการเป็น กรรมการและผู้บริหารของบริษัทอย่างเพียงพอ เพื่อให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ซื่อสัตย์สุจริต รับผิดชอบ และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม

หลักปฏิบัติ 5 การประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจที่ควบคู่ไปกับการสร้างคุณประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ภายใต้การบริหารจัดการตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด ซึ่งได้ถือปฏิบัติสืบเนื่องกันมาภายใต้หลักจริยธรรมและจรรยาบรรณ โดยมีระบบบริหารจัดการที่ดี โปร่งใส และเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย เพื่อให้ผู้ถือหุ้นไว้วางใจ และมั่นใจในการลงทุนกับธุรกิจของบริษัท จึงได้จัดให้มีคณะกรรมการธรรมาภิบาลและรับผิดชอบต่อสังคมทำหน้าที่กำกับดูแลและติดตามฝ่ายจัดการให้มีการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อให้มีการปฏิบัติเป็นไปตามวัตถุประสงค์ และเป้าหมายหลักได้อย่างยั่งยืน

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการพัฒนาบุคลากร ซึ่งเป็นทรัพยากรที่สำคัญ โดยการส่งเสริมสภาพแวดล้อมในการทำงาน ปลุกฝังวัฒนธรรมองค์กร “คุณค่าหลัก 5 ประการ” ซึ่งแนวความคิดและคุณค่าหลักนี้จะนำพาให้บริษัทฯ บรรลุวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัทฯ และสร้างความสุขให้สังคม ลูกค้า องค์กร และพนักงาน อย่างยั่งยืนร่วมกันได้

ในด้านการพัฒนานวัตกรรม (Innovation) บริษัทฯ ได้ให้การสนับสนุนการศึกษาวิจัยพัฒนานวัตกรรมใหม่ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการที่มากขึ้นในอนาคต เป็นการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจ สำหรับด้านการปฏิบัติงาน บริษัทได้มีการพัฒนาปรับปรุงระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเข้ามาเป็นเครื่องมือรองรับกับกระบวนการทำงานให้ได้ประสิทธิภาพ เช่น การลดเวลา การลดต้นทุน เป็นต้น

หลักปฏิบัติ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบ และทำงานบริหารความเสี่ยง เพื่อกำกับดูแลระบบการบริหารความเสี่ยง และระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม เพื่อให้มีการปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง โดยมีฝ่ายตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้รับผิดชอบ ซึ่งได้รายงานไว้ในรายงานประจำปี และได้มีการกำหนดนโยบายและเรื่องต่างๆ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติ

หลักปฏิบัติ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญเป็นอย่างมากต่อการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารต่างๆ ทั้งข้อมูลทางการเงินและสารสนเทศอื่นที่ไม่ใช่ข้อมูลทางการเงินต่อสาธารณะ โดยสารสนเทศที่สำคัญของบริษัทประกอบด้วยข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่ไม่ใช่ทางการเงิน ในปี 2565 การเปิดเผยข้อมูลทางการเงินโดยเฉพาะในส่วนของการเงินนั้นได้ผ่านการสอบทาน/ตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีว่าถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ/คณะกรรมการบริษัทก่อนเปิดเผยแก่ผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการบริษัทรายงานความรับผิดชอบต่อรายงานทางการเงินในรายงานประจำปีด้วย และเปิดเผยรายละเอียดคำตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทไว้ในหัวข้อ “โครงสร้างการจัดการ”



สำหรับการเปิดเผยข้อมูลที่ไม่ใช่ทางการเงินนั้น บริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงรายการระหว่างกัน และบทวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการด้วย ผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ www.set.or.th และเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ www.sec.or.th ตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์กำหนดไว้ และเว็บไซต์ของบริษัทที่ www.assetfive.co.th โดยมีการปรับปรุงข้อมูลอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ผู้ใช้สามารถรับข้อมูลข่าวสารได้ทันต่อเหตุการณ์ เข้าถึงได้สะดวก และได้รับประโยชน์สูงสุด รวมถึงหากมีข้อสงสัยเพื่อซักถาม สามารถติดต่อได้ที่แผนกนักลงทุนสัมพันธ์และสื่อสารองค์กร หมายเลขโทรศัพท์ 02-026-3512 ต่อ 508 อีเมล ir@assetfive.co.th เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียได้รับข้อมูลสารสนเทศอย่างเท่าเทียมกัน

หลักปฏิบัติ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตระหนักถึงความสำคัญของผู้ถือหุ้น และมีนโยบายปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม ซึ่งได้กำหนดไว้ในนโยบายกำกับดูแลกิจการของบริษัท สิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น ได้แก่ สิทธิในการซื้อ ขาย หรือโอนหุ้น สิทธิในการรับข่าวสารของกิจการที่เพียงพอ ถูกต้อง ทันเวลาและสม่ำเสมอ สิทธิในเงินปันผล สิทธิในการเข้าร่วมประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุม เพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ แต่งตั้งผู้สอบบัญชี รวมทั้งให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบกฎเกณฑ์และวิธีปฏิบัติในการเข้าร่วมประชุม และข้อมูลที่เพียงพอต่อการพิจารณา รวมทั้งการมีส่วนร่วมในการเสนอวาระการเสนอชื่อกรรมการ การให้โอกาสซักถามในที่ประชุม และมีสิทธิมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมแทน

บริษัทกำหนดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเป็นประจำทุกปีภายใน 120 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของบริษัท และหากมีความจำเป็นเร่งด่วนที่จะต้องพิจารณาวาระพิเศษที่อาจเป็นเรื่องที่กระทบหรือเกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นซึ่งจำเป็นต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัทสามารถเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นได้เป็นกรณีไป ในปี 2565 ที่ผ่านมามีบริษัทได้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2565 โดยจัดการประชุมในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยในการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทจะคำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นตามกฎหมาย ตลอดจนการใช้สิทธิและไม่ละเมิดหรือลดทอนสิทธิของผู้ถือหุ้น ดังนี้

• ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีนโยบายส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงในกรณีดำเนินการส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้นักลงทุนสถาบันที่มีความสนใจลงทุนกับบริษัทฯ ในอนาคต

โดยบริษัทฯ จัดทำและจัดส่งหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีให้กับผู้ถือหุ้นทุกประเภท รวมถึงผู้ถือหุ้นสถาบัน พร้อมทั้งรายละเอียดระเบียบวาระการประชุมข้อมูลสำคัญและจำเป็นประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นพร้อมความเห็นของคณะกรรมการรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมารายงานประจำปี หนังสือมอบฉันทะ 2 แบบ ประกอบด้วยแบบ ก และแบบ ข ตามที่กระทรวงพาณิชย์กำหนด และระบุวิธีการมอบฉันทะให้ชัดเจน พร้อมทั้งระบุสถานที่ วัน เวลา และแผนที่แสดงสถานที่ประชุม ซึ่งในหนังสือเชิญประชุมจะแจ้งรายละเอียดของเอกสารที่ผู้ถือหุ้นจะต้องนำมาแสดงในวันประชุมเพื่อรักษาสิทธิในการเข้าประชุม โดยจัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับข้อมูลข่าวสารเพื่อการตัดสินใจในการลงมติอย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส พร้อมทั้งประกาศลงในหนังสือพิมพ์ฉบับภาษาไทยเป็นเวลา 3 วันติดต่อกันก่อนวันประชุมอย่างน้อย 3 วัน นอกจากนี้ผู้ถือหุ้นยังสามารถหาข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับระเบียบวาระการประชุมของแต่ละครั้งได้ทางเว็บไซต์ของบริษัทที่มีการเผยแพร่ล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นอย่างน้อย 30 วัน เพื่อเป็นการบอกกล่าวการเรียกประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าสำหรับผู้ถือหุ้นเตรียมตัวมาร่วมประชุมก่อนได้รับเอกสารการประชุมด้วย

• วันประชุมผู้ถือหุ้น

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

ในระหว่างการประชุมบริษัท เปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมสามารถใช้สิทธิในการดูแลรักษาผลประโยชน์ของตน โดยการซักถาม แสดงความเห็น ให้ข้อเสนอแนะและออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นใช้สิทธิร่วมตัดสินใจในเรื่องที่สำคัญต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อบริษัท เช่น การแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ การเสนอชื่อบุคคลเพื่อเป็นกรรมการอิสระ การอนุมัติผู้สอบบัญชี การจัดสรรเงินปันผล การลดทุนหรือเพิ่มทุน การกำหนดหรือการแก้ไขข้อบังคับ บริคณห์สนธิ และการอนุมัติรายการพิเศษ เป็นต้น ทั้งนี้บริษัทให้สิทธิผู้ถือหุ้นที่มาร่วมประชุมผู้ถือหุ้นภายหลังเริ่มการประชุมแล้วมีสิทธิออกเสียงหรือลงคะแนนในระเบียบวาระที่อยู่ระหว่างการพิจารณา และยังไม่ได้ลงมติ

บริษัท ได้รับความมีส่วนร่วมได้เสียของกรรมการไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น และในการประชุมผู้ถือหุ้น หากกรรมการท่านใดมีส่วนได้เสียหรือมีส่วนเกี่ยวข้องในการพิจารณาвањеใด ประธานที่ประชุมจะแจ้งให้ผู้เข้าร่วมประชุมทราบก่อนการพิจารณาвање โดยกรรมการท่านที่มีส่วนได้เสียนั้นจะไม่ร่วมประชุมและงดออกเสียงในวาระนั้นๆ นอกจากนี้ ในการประชุม ประธานกรรมการ กรรมการ และผู้บริหารที่เกี่ยวข้องมีความรับผิดชอบในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อตอบคำถามแก่ผู้ถือหุ้น และในระหว่างการประชุมผู้ถือหุ้น ประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ หรือซักถามในวาระต่างๆ อย่างอิสระ ก่อนการลงมติในวาระใดๆ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบข้อมูลและรายละเอียดในเรื่องดังกล่าวอย่างเพียงพอ ทั้งนี้ในวาระที่ผู้ถือหุ้นมีข้อสงสัยหรือข้อซักถาม บริษัทได้จัดเตรียมบุคลากรที่เกี่ยวข้องเป็นผู้ให้คำตอบภายใต้ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนในการประชุมผู้ถือหุ้น ประธานที่ประชุมได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณาตามลำดับในระเบียบวาระที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมที่ได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้า โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงลำดับวาระดังกล่าว และไม่มีการขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นที่นอกเหนือไปจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นแต่อย่างใด

• **ภายหลังการประชุมผู้ถือหุ้น**

บริษัท ทำการเปิดเผยผลการลงคะแนนเสียงของแต่ละวาระในการประชุมผู้ถือหุ้นในวันทำการถัดไป ผ่านระบบ Set Portal ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบนเว็บไซต์ของบริษัท และจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นแจ้งผ่านระบบ Set Portal ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใน 14 วันหลังวันประชุม ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเผยแพร่บันทึกรายละเอียดการประชุมอย่างครบถ้วนเหมาะสม ประกอบด้วยบันทึกรายงานการประชุม การออกเสียงและข้อซักถามของผู้ถือหุ้นในแต่ละวาระอย่างละเอียดบนเว็บไซต์ของบริษัท

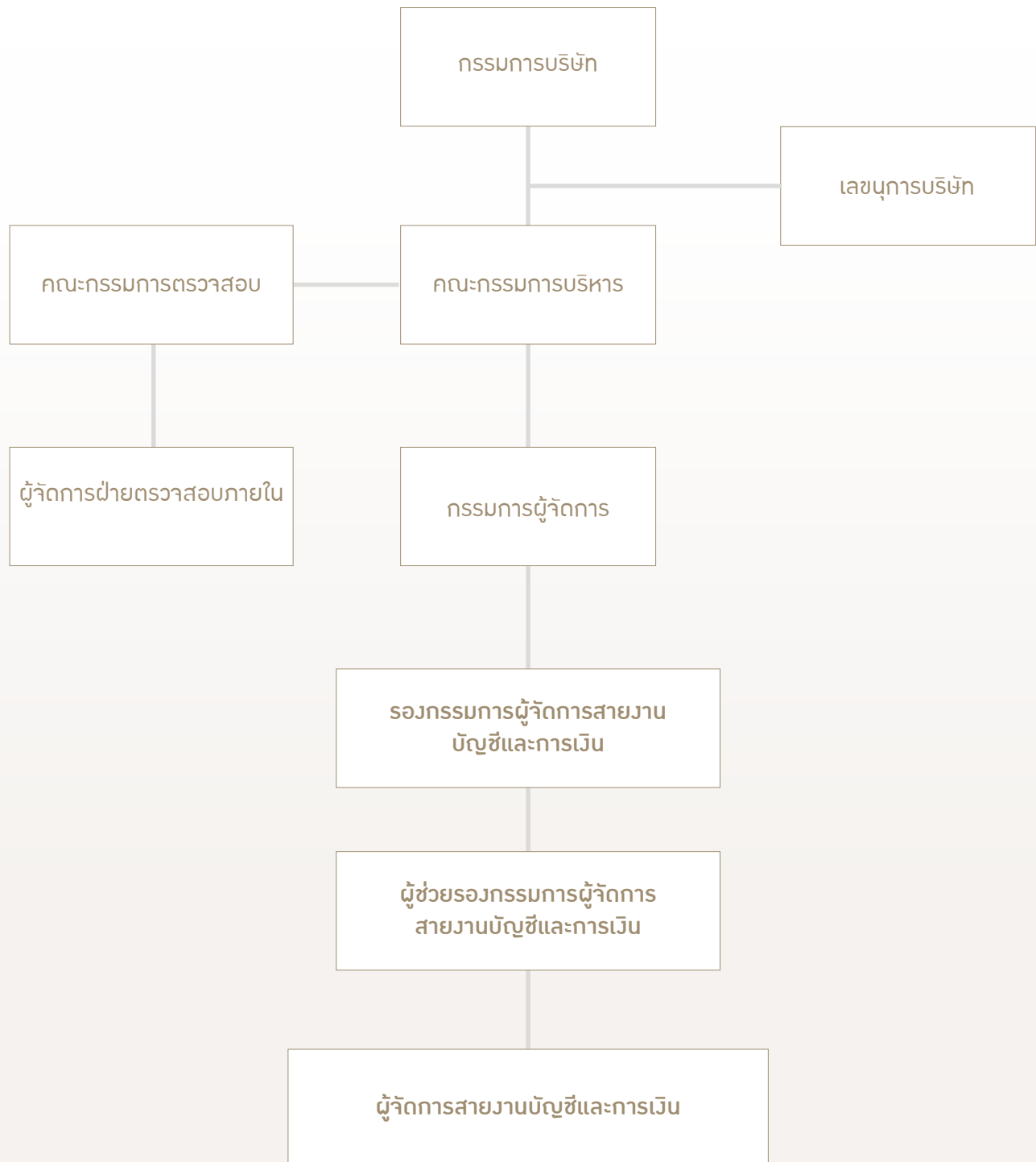
บริษัท มีนโยบายเปิดเผยข้อมูลที่เป็นปัจจุบันผ่านเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบข้อมูลข่าวสารสำคัญของบริษัทที่มีการเปลี่ยนแปลง รวมถึงสารสนเทศที่บริษัทเปิดเผยตามข้อกำหนดต่างๆ โดยภายหลังจากการเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์แล้ว และนำข้อมูลเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัททั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ





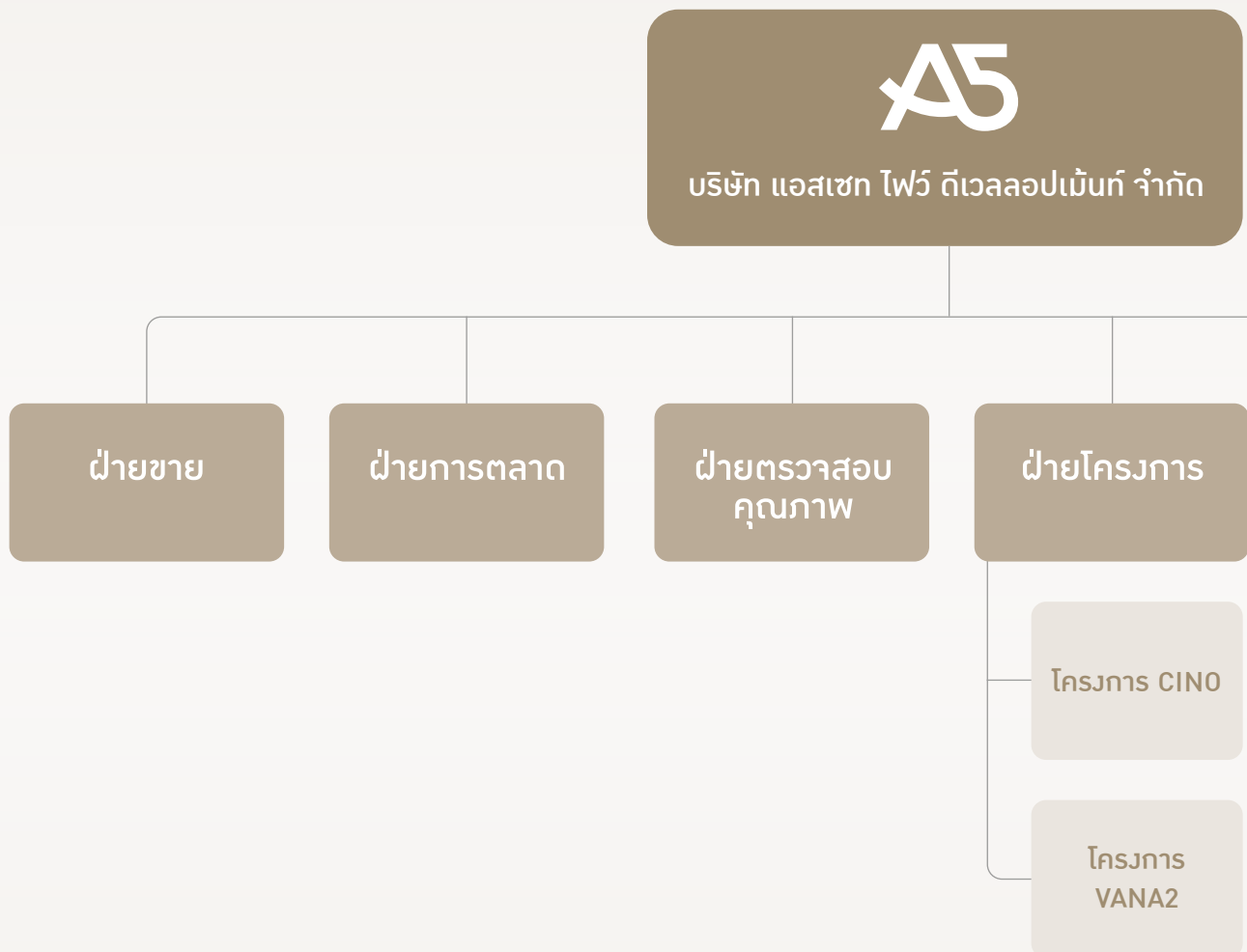
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ

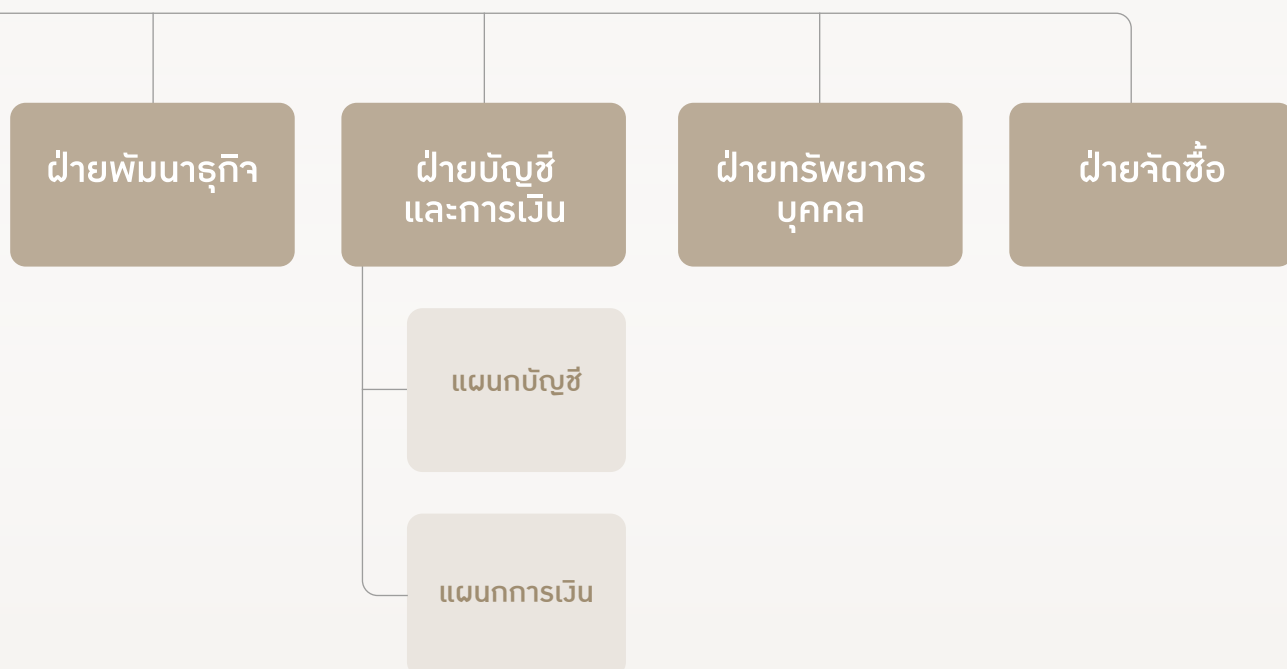
โครงสร้างองค์กรของ บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)



ASSETFIVE

โครงสร้างองค์กรของ บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด







นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 6 ท่าน โดยเป็นกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมีกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารจำนวน 5 ท่าน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 83 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด

กรรมการอิสระมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เป็นผู้ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท ในลักษณะที่จะทำให้มีข้อจำกัดในการแสดงความเห็นที่เป็นอิสระและมีคุณสมบัติ ตามคำนิยามของกรรมการอิสระ ดังที่ได้กล่าวในหัวข้อกรรมการอิสระ

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 6 ท่าน โดยเป็นกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมีกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารจำนวน 5 ท่าน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 83 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด โดยมีรายชื่อกรรมการดังต่อไปนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่ได้รับการแต่งตั้ง	ระยะเวลาการดำรงตำแหน่งกรรมการ
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร			
1. รศ. มานพ พงศกิต*	ประธานกรรมการ	24 มีนาคม 2565	9 เดือน
2. นายวัลลภ ศรีไพศาล	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ	27 เมษายน 2561	4 ปี 8 เดือน
3. นายภูริพัฒน์ ชุ่มธรม	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	9 พฤษภาคม 2561	4 ปี 7 เดือน
4. นางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	22 ตุลาคม 2561	4 ปี 2 เดือน
5. นายโชติกร ปัญญกรพิทย์**	กรรมการ	13 พฤษภาคม 2565	7 เดือน
กรรมการที่เป็นผู้บริหาร			
6. นายศุภโชค ปัญญกรพิทย์	กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการผู้จัดการ	27 เมษายน 2561	4 ปี 8 เดือน

หมายเหตุ

* รศ.มานพ พงศกิต ได้รับแต่งตั้งเป็นประธานกรรมการ แทนนายเกรียงไกร ศิริวงนิชการ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 24 มีนาคม 2565

** นายโชติกร ปัญญกรพิทย์ ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการแทนนายยงเกียรติ ศิริวงนิชการ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 13 พฤษภาคม 2565



กรรมการที่ลาออกระหว่างปี

รายชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่ลาออก
1. นายเกรียงไกร ศิริวัฒนจักร	ประธานกรรมการ	10 มีนาคม 2565
2. นายยงเกียรติ ศิริวานางกูร	กรรมการ	11 พฤษภาคม 2565

อำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบกรรมการบริษัท

- ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวังและความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้ง ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการซื้อ หรือขายสินทรัพย์ ที่สำคัญตามกฎหมายเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่นๆ กำหนด เป็นต้น และมีหน้าที่ดูแลให้บริษัท และบริษัทย่อยปฏิบัติตามให้เป็นไปตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวกับการห้ามจ่ายสินบน หรือการสนับสนุนการทุจริตคอร์รัปชัน
- กำกับดูแลกิจการให้มีการปฏิบัติงานอย่างมีจริยธรรม เช่น จัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท และบริษัทย่อยตามหลักธรรมาภิบาล คู่มือจริยบรรณทางธุรกิจสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย นโยบายและแนวปฏิบัติต่อต้านการคอร์รัปชันฯ และเปิดเผยให้รับทราบกำหนดให้ปฏิบัติตาม และติดตามให้มีการปฏิบัติ รวมทั้งทบทวนให้มีความสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป
- พิจารณาอนุมัตินโยบายทางธุรกิจ รวมถึงวิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัท และบริษัทย่อย รวมถึงการควบคุมดูแล (Monitoring and Supervision) การบริหารและการจัดการของฝ่ายบริหารให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงานและงบประมาณที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ
- ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วมอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เป็นไปตามแผนการดำเนินงานและงบประมาณของบริษัท และของบริษัทย่อย
- จัดให้มีการทำงานการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีให้มีความถูกต้อง เพื่อแสดงฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานในรอบบัญชีที่ผ่านมาให้ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วน และถูกต้อง เป็นไป ตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติ
- จัดให้มีการทำรายงานประจำปีของบริษัท และรับผิดชอบต่อการจัดทำและการเปิดเผยงบการเงินของบริษัท เพื่อแสดงถึงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมานำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติ
- พิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง บุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องการเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการบริษัทว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากออกตามวาระ
- พิจารณาแต่งตั้ง หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลง กรรมการอิสระ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของกรรมการอิสระตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระของบริษัทต่อไป
- พิจารณาแต่งตั้ง หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลง คณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- พิจารณาแต่งตั้ง หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงกรรมการบริหาร โดยเลือกจากกรรมการบริษัท หรือผู้บริหารของบริษัท หรือบุคคลภายนอก พร้อมทั้ง กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริหาร
- พิจารณาแต่งตั้ง หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อช่วยปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท
- พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท และบริษัทย่อย

13. พิจารณาแต่งตั้ง และ/หรือเห็นชอบการแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัท และบริษัทย่อย รวมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารบริษัท และบริษัทย่อย
14. พิจารณาเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งกรรมการบริษัท และพิจารณาแต่งตั้งกรรมการของบริษัทย่อยโดยสอดคล้องกับสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าว รวมทั้งพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของกรรมการดังกล่าว
15. แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินการของบริษัท ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการบริษัท หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจ และ/หรือภายในเวลาตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการบริษัทอาจยกเลิก เพิกถอนเปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่กำหนดนั้น ต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม และคณะอนุกรรมการชุดต่างๆ ดังกล่าวสามารถพิจารณาและอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท หรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการพิจารณาและอนุมัติไว้แล้ว
16. พิจารณากำหนดโครงสร้างองค์กร และโครงสร้างการบริหารงาน
17. พิจารณาแต่งตั้งเลขานุการบริษัท พร้อมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท
18. พิจารณาคัดเลือกและให้ความเห็นชอบการเสนอรายชื่อผู้สอบบัญชีของบริษัท และบริษัทย่อย และพิจารณากำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสม ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบนำเสนอ ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีเพื่อพิจารณาและอนุมัติ
19. ดำเนินการให้บริษัท และบริษัทย่อยมีระบบงานทางบัญชี ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ มีการรายงานทางการเงินที่น่าเชื่อถือ มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการตรวจสอบภายในที่เพียงพอและเหมาะสม และติดตามประสิทธิภาพของระบบควบคุมภายในให้เป็นไปตามมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับ รวมทั้งมีระบบจัดเก็บเอกสารที่ทำให้สามารถตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลได้ในภายหลัง
20. พิจารณาอนุมัติกลั่นกรองแนวทางการบริหารความเสี่ยงโดยรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งครอบคลุมถึงความเสี่ยงประเภทต่างๆ ที่สำคัญ เช่น ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น คณะกรรมการบริษัทจะประเมิน ติดตาม และดูแลปริมาณความเสี่ยงของบริษัทฯ และบริษัทย่อยให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารของบริษัทเป็นผู้จัดทำแนวทางการบริหารความเสี่ยง รวมทั้งระบบการบริหารความเสี่ยง มาตรการที่จะใช้ในการจัดการความเสี่ยงให้เหมาะสมต่อสถานการณ์ รวมถึงความมีประสิทธิภาพของระบบบริหารความเสี่ยง
21. พิจารณาอนุมัติการทำรายการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท และบริษัทย่อย เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
22. พิจารณาอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท และบริษัทย่อย เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและ/หรือประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำกับควบคุม และป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท และของบริษัทย่อย
23. พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นว่าบริษัทมีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้นและรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป
24. ดำเนินการให้มีการเผยแพร่ข้อมูลที่เหมาะสมและมีการเปิดเผยข้อมูลให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย บุคคลผู้มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และผู้ที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง ครบถ้วน เหมาะสม และตรงต่อเวลา
25. ขอความเห็นทางวิชาชีพจากองค์กรหรือบุคคลภายนอก หากมีความจำเป็นเพื่อประกอบการตัดสินใจที่เหมาะสม
26. กำกับดูแลบริษัทย่อยเสมือนหน่วยงานหนึ่งของบริษัท และควบคุมดูแลบริษัทย่อยให้ปฏิบัติตามข้อบังคับของบริษัทย่อยอย่างเคร่งครัด
27. กำหนดกรอบนโยบายการบริหารงานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศให้เป็นไปตามมาตรฐานซึ่งเป็นที่ยอมรับได้ในอุตสาหกรรม และมีการติดตามทบทวนและปรับปรุงให้สอดคล้องและเหมาะสมกับความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
28. ส่งเสริมให้มีการสร้างและนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสมเพื่อให้มีการดำเนินการและใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้เกิดประโยชน์ร่วมกันทั้งแก่กิจการของบริษัท ลูกค้า คู่ค้า ผู้เกี่ยวข้อง สังคมและสิ่งแวดล้อม



บทบาทหน้าที่ของประธานกรรมการบริษัท

ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ ไม่ได้เป็นบุคคลเดียวกัน เพื่อเป็นการแบ่งแยกหน้าที่ด้านนโยบาย และการบริหารงาน ออกจากกันอย่างชัดเจน ประธานกรรมการบริษัทมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

1. เรียกประชุมคณะกรรมการบริษัท เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้นตลอดจนมีบทบาทในการกำหนดระเบียบวาระการประชุม
2. มีบทบาทในการควบคุมการประชุมให้มีประสิทธิภาพ เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับบริษัทฯ สนับสนุนและเปิดโอกาสให้กรรมการแสดงความเห็นอย่างเป็นอิสระ
3. สนับสนุนและส่งเสริมให้คณะกรรมการบริษัท ปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถ ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบ และตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
4. ดูแล ติดตาม การบริหารงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยอื่นๆ ให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้
5. เป็นผู้ลงคะแนนชี้ขาดในกรณีที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีการลงคะแนนเสียง และคะแนนเสียงทั้งสองฝ่ายเท่ากัน

ความหลากหลายในโครงสร้างของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทกำหนดโครงสร้างของคณะกรรมการให้ประกอบด้วยความเหมาะสมตามประสบการณ์และทักษะความชำนาญ เฉพาะด้านของกรรมการ (Board Skill Matrix) ความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์กับบริษัทฯ โดยไม่จำกัดเพศ เชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา และอายุ (Board Diversity) และควรมีกรรมการที่ไม่ได้เป็นกรรมการบริหารอย่างน้อย 1 คน ที่มีประสบการณ์ ในธุรกิจหรืออุตสาหกรรมหลักที่บริษัทฯ ดำเนินกิจการอยู่

ความเป็นอิสระจากฝ่ายจัดการของคณะกรรมการ

การแยกตำแหน่งประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ

คณะกรรมการบริษัทมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลกิจการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และผู้ถือหุ้นโดยรวม ดังนั้น เพื่อให้เกิดความสมดุลในอำนาจการดำเนินงาน บริษัทฯ ได้แยกตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท และกรรมการผู้จัดการ มิให้เป็นบุคคล คนเดียวกัน โดยประธานกรรมการของบริษัท ซึ่งมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายและบริษัทฯ กำหนด และไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับฝ่ายบริหาร นอกจากนี้อำนาจที่ประชุมผู้ถือหุ้นมอบให้คณะกรรมการบริษัทและ/หรือกรรมการผู้จัดการ เป็นการมอบอำนาจที่ไม่ทำให้บุคคลที่มีส่วนได้เสียสามารถอนุมัติรายการใดๆ ที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของตนเองทำร่วมกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยได้

การถ่วงดุลของกรรมการ

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

การสื่อสารกับฝ่ายบริหาร

กรรมการสามารถเข้าถึงและติดต่อสื่อสารกับฝ่ายบริหารและเลขานุการบริษัทได้โดยตรงตามความเหมาะสม แต่การเข้าถึงและติดต่อสื่อสารนั้นต้องไม่เป็นการก้าวล่วงหรือแทรกแซงต่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นและบริษัทจดทะเบียน

เพื่อประสิทธิภาพในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายในการดำรงตำแหน่งกรรมการ ในบริษัทอื่นและบริษัทจดทะเบียน โดยให้กรรมการของบริษัทแต่ละท่านดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่นอีกได้ไม่เกิน 5 บริษัท ในขณะเดียวกัน

กรณีกรรมการบริษัทท่านใด มีการไปดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทอื่น กรรมการท่านนั้นจะต้องรายงานข้อมูล การดำรงตำแหน่งให้บริษัททราบ โดยเป็นเรื่องหนึ่งของการมีส่วนได้เสียซึ่งต้องรายงานตามที่กำหนดไว้ในเรื่องของการเปิดเผยข้อมูล และความโปร่งใส

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 นายสุภโชค ปัญญทรัพย์ และนายโชติกร ปัญญทรัพย์ กรรมการสองท่านลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้งหมด เพื่อช่วยในการกำกับดูแลกิจการ คณะกรรมการตรวจสอบกำหนดให้มีการประชุมอย่างน้อย 4 ครั้งต่อปี โดยกำหนดวันประชุมไว้ล่วงหน้าทั้งปีและอาจมีการประชุมวาระพิเศษเพิ่มตามความจำเป็นซึ่งในปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบยังได้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัทโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วม และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีกรรมการตรวจสอบซึ่งเป็นกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

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

โดยมีนางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์ เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ด้านบัญชีและการเงิน ซึ่งกรรมการทั้ง 3 ท่าน มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน โดยมีนางสาวฐิติารีย์ ธนเมธินันท์วุฒิ เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

องค์ประกอบ คุณสมบัติ และการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ

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

วาระการดำรงตำแหน่ง

คณะกรรมการตรวจสอบ มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี นับจากวันที่มีมติแต่งตั้ง และเมื่อครบวาระ หากคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยังไม่ได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบชุดใหม่ ให้คณะกรรมการตรวจสอบชุดเดิมปฏิบัติหน้าที่ต่อไป จนกว่าคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบชุดใหม่ แทนคณะกรรมการตรวจสอบชุดเดิม ที่หมดวาระลง ในการแต่งตั้งต้องกระทำภายใน 2 เดือน นับแต่วันครบวาระของคณะกรรมการตรวจสอบชุดเดิม ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบ ซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งใหม่อีกได้

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

1. สอบทานให้บริษัทฯ มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้อง และเปิดเผยอย่างพอเพียง
2. สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน



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

หากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่กำหนด กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
8. สนับสนุนและติดตามให้บริษัท มีระบบการบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ
9. สอบทานกฎบัตรเป็นประจำปี เพื่อพิจารณาว่ามีความจำเป็นต้องปรับเปลี่ยนความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบที่กำหนดไว้หรือไม่ และเสนอให้มีการพิจารณาปรับปรุงและแก้ไขกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบหากมีความจำเป็น และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณานุมัติ
10. รับแจ้งเบาะแสจากพนักงานหรือบุคคลภายนอกเกี่ยวกับรายการในงบการเงินที่ไม่เหมาะสมหรือประเด็นอื่นๆ ด้วยกระบวนการสอบสวนที่เป็นอิสระ และมีการดำเนินการติดตามที่เหมาะสม
11. รับแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับการทุจริตภายในบริษัทและบริษัทย่อยหรือประเด็นอื่นๆ ด้วยกระบวนการสอบสวนที่เป็นอิสระ และมีการดำเนินการติดตามที่เหมาะสม
12. พิจารณาสรรหาคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับเคลื่อนบริษัทและบริษัทย่อย ไปสู่เป้าหมาย เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัท พิจารณานุมัติและ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี
13. กำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดคำตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยและผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัทและบริษัทย่อย เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณานุมัติ และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี
14. กำหนดคำตอบแทนที่จำเป็นและเหมาะสมทั้งที่เป็นรูปแบบตัวเงินและมิใช่ตัวเงิน เพื่อจูงใจและรักษาคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัท และบริษัทย่อย ให้นำพาบริษัทและบริษัทย่อยให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้น และระยะยาว
15. กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัทและบริษัทย่อยที่เหมาะสม

16. พิจารณาทบทวนนโยบาย หลักเกณฑ์ในการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนและระบบการจ่ายค่าตอบแทนให้เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ รวมทั้ง สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทและสถานะตลาดโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่จะสร้างให้กับบริษัทเป็นสำคัญ
17. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบโดยอาศัยอำนาจตามข้อบังคับของบริษัทตามกฎหมาย

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่องานการบริษัทโดยตรง และคณะกรรมการบริษัทยังมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทฯ ต่อบุคคลภายนอก

คณะกรรมการบริหาร

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

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารมีขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

1. กำหนดนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ แผนการดำเนินงาน งบประมาณประจำปี และอำนาจการบริหารงานต่างๆ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
2. ควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ให้เป็นไปตามนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ แผนการดำเนินงานและงบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเอื้อต่อสภาพธุรกิจ พร้อมให้คำปรึกษาแนะนำ การบริหารจัดการแก่ผู้บริหารระดับสูง
3. พิจารณานุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุน การจัดทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงินเพื่อการเปิดบัญชี ผู้ยืม จำนำ จำนอง ค้ำประกัน และการอื่นใด รวมถึงการซื้อขาย/จดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อการทำธุรกรรม ตามปกติของบริษัทฯ และบริษัทย่อยภายใต้อำนาจเงินที่ได้กำหนดไว้
4. กำหนดโครงสร้างองค์กรและการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ โดยครอบคลุมทั้งเรื่องการจัดตั้ง การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่เป็นคณะผู้บริหาร หรือผู้บริหารระดับสูง โดยอาจมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้ที่มีอำนาจแทนบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน
5. กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และอาจแต่งตั้ง หรือมอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่ง หรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และคณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิกเปลี่ยนแปลง หรือ แก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่กำหนดนั้น ต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้ผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติไว้แล้ว
6. พิจารณากลับกรองแนวทางการบริหารความเสี่ยงโดยรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งครอบคลุมถึงความเสี่ยงประเภทต่างๆ ที่สำคัญ เช่น ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น โดยจะสามารถประเมิน ติดตาม และดูแลปริมาณความเสี่ยงของบริษัทฯ และบริษัทย่อยให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณานุมัติ ทั้งนี้ แนวทางการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะได้รับการทบทวนความเพียงพอ รวมทั้งความมีประสิทธิภาพของระบบและการปฏิบัติตามแนวทางการบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือหากสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ
7. พิจารณากลับกรองงานทุกประเภทที่เสนอคณะกรรมการบริษัท ยกเว้น งานที่อยู่ภายใต้หน้าที่ความรับผิดชอบ และ/หรือเป็นอำนาจของคณะกรรมการชุดย่อยอื่นของบริษัทฯ ที่จะเป็นผู้พิจารณากลับกรองเพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทโดยตรง



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

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีผู้บริหารตามผังโครงสร้างองค์กร ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายสุกโชก ปัญจทรัพย์	กรรมการผู้จัดการ
2. นางสาวณิชาอรณ ตรีทิพย์รัตน์	รองกรรมการผู้จัดการสายงานบัญชีและการเงิน
3. นางสาวชมพูนุท สุวรรณ	ผู้ช่วยรองกรรมการผู้จัดการสายงานบัญชีและการเงิน
4. นางสาวเอื้ออารี กพิชัยกุล	ผู้จัดการสายงานบัญชีและการเงิน

ผู้บริหารของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) หมายความว่า ผู้จัดการหรือผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่รายงานแรกนับต่อจากผู้จัดการลงมา ผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่สุกฤษฎี และให้หมายความรวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า

การดำรงตำแหน่งของผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนอื่น

คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดนโยบายในการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นของผู้บริหารระดับสูง ตั้งแต่ระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไป โดยกำหนดให้ก่อนผู้บริหารท่านใดจะไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น นอกเหนือจากที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท จะต้องรายงานข้อมูลการดำรงตำแหน่งต่อบริษัท ตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ต้องไม่เป็นกรรมการในบริษัทที่ดำเนินธุรกิจสภาพอย่างเดียวกันกับบริษัท หรือเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท

ข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ชื่อกรรมการ	บริษัท A5	บริษัทย่อย AFD	บริษัทย่อยทางอ้อม RCY	กิจการร่วมค้า TONSON
1. สร. มานพ พงศ์กิต	X	-	-	-
2. นายวัลลภ ศรีไพศาล	//	-	-	-
3. นายภูริพัฒน์ ชุ่มธรรม	//	-	-	-
4. นางสาวศันสนีย์ พูลสวัสดิ์	//	-	-	-
5. นายโชติกร ปัญจทรัพย์	/	/	-	-
6. นายศุภโชค ปัญจทรัพย์	/, MD	/, CEO	/	/, CEO

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

ข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

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

หมายเหตุ: /=กรรมการ CEO=ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



คำตอบแทนของกรรมการผู้จัดการและผู้บริหาร

บริษัทฯ กำหนดคำตอบแทนของกรรมการผู้จัดการและผู้บริหาร โดยพิจารณาให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กร รวมถึงผลประโยชน์ของกิจการในระยะยาว โดยพิจารณาความเหมาะสมของสัดส่วนคำตอบแทนที่เป็นเงินเดือน และคำตอบแทนที่สัมพันธ์กับผลการดำเนินงานระยะสั้นและระยะยาวของกิจการขนาดของธุรกิจ ความรับผิดชอบของบุคคลดังกล่าว และเปรียบเทียบกับข้อมูลการจ่ายผลตอบแทนของบริษัทจดทะเบียนอื่นๆ ที่มีขนาดใกล้เคียงกันในกลุ่มธุรกิจประเภทเดียวกัน ตามคำแนะนำของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยอยู่ในรูปแบบของคำตอบแทนประจำรายเดือน โบนัส กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และคำตอบแทนอื่น

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

คำตอบแทนอื่นๆ

บริษัทฯ จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่ผู้บริหาร โดยบริษัทได้สมทบในอัตราส่วน ร้อยละ 5 ของเงินเดือน สรุปได้ดังนี้

	ปี 2564	ปี 2565
กองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับผู้บริหาร (บาท)	157,980.00	222,469.45
จำนวนผู้บริหาร (ราย)	5	5

ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

จำนวนพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีพนักงาน (ไม่รวมกรรมการผู้จัดการ และผู้บริหาร 4 รายแรก) จำนวนทั้งสิ้น 41 คน โดยในปี 2565 บริษัท ได้จ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานจำนวนทั้งสิ้น 14,784,020.78 บาท ซึ่งได้แก่ เงินเดือน โบนัสประจำปี ค่าล่วงเวลา เงินช่วยเหลือ ค่าครองชีพ เงินประกันสังคม เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น

โดยในปี 2565 มีพนักงานจำนวน 15 ราย ที่เข้าร่วมโครงการเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และบริษัทฯ จ่ายสมทบ 262,028.07 บาท

ปี	จำนวนพนักงาน และผลตอบแทน				
	จำนวนพนักงาน (คน)		ค่าใช้ต่อกคน (ล้านบาท/คน/ปี)		ค่าใช้จ่ายพนักงาน (ล้านบาท)
	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง	
2564	13	19	5.47	5.83	11.30
2565	15	26	6.70	8.08	14.78

ค่าตอบแทนพนักงาน

บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนที่เป็นธรรมและสามารถแข่งขันได้ในตลาด รวมถึงการสร้างความมั่นคงในสายอาชีพและมีโอกาสก้าวหน้าในอาชีพอย่างเป็นธรรม ทั้งยังจัดให้มีสวัสดิการด้านต่างๆ สำหรับพนักงานของบริษัทฯ ตามที่กฎหมายกำหนด เช่น ค่ารักษาพยาบาล รวมทั้งเงินช่วยเหลือประเภทต่างๆ เช่น ค่าเดินทาง ค่าน้ำมัน ค่าโทรศัพท์ เงินช่วยเหลือกรณีบิดา มารดา หรือพนักงานเสียชีวิต ค่ากระเช้าของเยี่ยมกรณีพนักงานเจ็บป่วย ทุนการศึกษาระดับปริญญาตรี และปริญญาโทให้กับพนักงาน และมีการส่งเสริมให้มีกิจกรรมการออกกำลังกายเพื่อเสริมสร้างความสามัคคีการทำงานเป็นทีม

นโยบายการพัฒนาบุคลากร

1. การพัฒนาพนักงานกลุ่มผู้มีศักยภาพสูง (High Potential Development)

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

2. การพัฒนาพนักงานกลุ่มที่เป็นกำลังสำคัญของหน่วยงาน (Key Person Development)

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



3. การฝึกอบรม (Training)

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

ในปี 2565 ผู้บริหารได้เข้าร่วมอบรมหลักสูตรต่างๆ ดังนี้

อบรมและสัมมนาในหลักสูตร	จำนวนชั่วโมง
1. หลักสูตรการยกระดับการบริการ	6
รวม	6

ในปี 2565 พนักงานได้เข้าร่วมอบรมหลักสูตรต่างๆ ดังนี้

อบรมและสัมมนาในหลักสูตร	จำนวนชั่วโมง
1. หลักสูตร Career Compass Coach	12
2. หลักสูตรกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA)	8
3. หลักสูตรวุฒิตำหนักการบริหารทรัพยากรมนุษย์ รุ่น 46 Mini Master in HR Management	30
4. หลักสูตรมาตรฐานการติดตั้งทางไฟฟ้าสำหรับประเทศไทย (พ.ศ. 2564) รุ่นที่ 4/2565	19
5. เคล็ดลับการปรับปรุงรายการทวงบัญชี พร้อมการปิดบัญชีสิ้นงวดให้ถูกต้องตามมาตรฐานการบัญชี	6
6. รวมประเด็นภาษี...ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการปิดบัญชีอย่างถูกต้อง	6
7. 150 ประเด็นเพื่อการหักภาษี ณ ที่จ่ายอย่างเหนือชั้น	6
รวม	91

4. การพิจารณาให้ทุนการศึกษาแก่พนักงาน

ตามที่บริษัทฯ มีนโยบายส่งเสริมให้บุคลากรมีโอกาสพัฒนาศักยภาพ เพิ่มเติมความรู้เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถทางวิชาการ เทคโนโลยีที่เหมาะสม สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทฯ และเอื้อต่อการสร้างความเจริญเติบโตที่ยั่งยืนของธุรกิจ รวมทั้งยังสนับสนุนให้บุคลากรทุกคนมีการเรียนรู้ และพัฒนาทักษะความสามารถของตัวเองอยู่ตลอดเวลา จึงได้พิจารณาให้ทุนการศึกษาในระดับปริญญาตรี และปริญญาโทแก่พนักงานทุกระดับ

5. ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาวะแวดล้อมในการทำงาน

บริษัทฯ มีความห่วงใยต่อชีวิตและสุขภาพของบุคลากร จึงได้เน้นย้ำการบริหารจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานอย่างเหมาะสม สำหรับป้องกันบุคลากรของบริษัทฯ รวมถึงผู้รับเหมาด้วย บริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

การวัดผลการปฏิบัติงาน

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

ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในระยะ 3 ปี ที่ผ่านมา

บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา





ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

ปัจจุบันนางสาวณิชาอรณิ ตริทิพย์รัตน์ ทำหน้าที่รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน (CFO) รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี ได้รับการอบรมพัฒนาความรู้ต่อเนื่องด้านบัญชี จำนวน 12 ชั่วโมงแล้ว ซึ่งตามเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) กำหนด จะต้องได้รับการอบรมพัฒนาความรู้ต่อเนื่องด้านบัญชี จำนวน 6 ชั่วโมง และมีนางสาวเอื้ออารี ทัพพิชัยกุล เป็นผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชีของบริษัท โดยมีคุณสมบัติปรากฏตามเอกสารแนบ 1 ของเอกสารฉบับนี้

เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ได้มีมติแต่งตั้งนางสาวฐิตารีย์ ธนเมธินัฐวุฒิ ทำหน้าที่เลขานุการบริษัท เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565 โดยมีอำนาจหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 เป็นผู้รับผิดชอบการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงช่วยดูแลให้มีการปฏิบัติตามมติดังกล่าว ดูแลและให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการเกี่ยวกับกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่ต้องปฏิบัติ การจัดทำและเก็บรักษาทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุมกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการและรายงานประจำปีของบริษัท หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร และดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด โดยมีคุณสมบัติปรากฏตามเอกสารแนบ 1 ของเอกสารฉบับนี้

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

นางสาวเยาวลักษณ์ ศรีมัยรัตน์ ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน ได้รับแต่งตั้งเป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565 โดยมีคุณสมบัติปรากฏตามเอกสารแนบ 3 ของเอกสารฉบับนี้

หน้าที่ความรับผิดชอบหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

- กำหนดวัตถุประสงค์ เป้าหมาย ขอบเขตความรับผิดชอบ และแนวทางการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายใน พร้อมทั้งจัดทำแผนอัตรากำลังคน แผนการฝึกอบรม และแผนงบประมาณประจำปี
- จัดทำแผนตรวจสอบภายในประจำปีโดยพิจารณาจากปัจจัยเสี่ยง (Risk-based Methodology) เพื่อเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาอนุมัติ และแจ้งกรรมการผู้จัดการ/ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อทราบ
- ประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท และบริษัทย่อย เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบ และผู้บริหารระดับสูงเชื่อมั่นว่ากิจกรรมต่าง ๆ ได้มีการควบคุมภายในอย่างเพียงพอ และเหมาะสมที่จะบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ควบคุมได้
- สอบทาน ประเมิน ให้คำแนะนำ เพื่อปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงานของบริษัท และบริษัทย่อยในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายใน และการกำกับดูแลกิจการ
- ตรวจสอบกระบวนการทำงานต่าง ๆ ตามแผนการตรวจสอบประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ และตามนโยบายที่คณะกรรมการตรวจสอบมอบหมาย
 - 5.1 สอบทานและรายงานความเชื่อได้ และความครบถ้วนของข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลอื่นที่มีใช้ข้อมูลทางการเงิน (Finance and Non-Finance)
 - 5.2 สอบทานระบบงานที่มีผลกระทบต่อการทำงานและการรายงาน ว่าได้มีการปฏิบัติที่สอดคล้องกับนโยบาย แผนงาน ระเบียบปฏิบัติที่กำหนดไว้ รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 5.3 สอบทานความเหมาะสมของการเก็บรักษาทรัพย์สิน การใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิภาพ สอบทานความมีอยู่จริงของทรัพย์สินนั้น ๆ
 - 5.4 ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งข้อบังคับ ระเบียบ ข้อกำหนด คำสั่ง มาตรฐาน นโยบาย แผนงานหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย
 - 5.5 ตรวจสอบประสิทธิภาพ ประสิทธิผลของการบริหารความเสี่ยงองค์กร (Enterprise Risk Management) ความเพียงพอ และประสิทธิผลของการควบคุมภายในเพื่อป้องกันการทุจริตภายในองค์กร

- 5.6 ตรวจสอบความถูกต้อง ประสิทธิภาพ และประสิทธิผลของสารสนเทศเกี่ยวกับรายงานทางการเงิน และการควบคุมภายใน
- 5.7 ตรวจสอบหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานอันอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย อย่างมีนัยสำคัญ เช่น ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจมีผลกระทบต่อการทำงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย การทุจริต การกระทำที่ผิดปกติ หรือความบกพร่องที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน

6. รายงานผลการตรวจสอบ พร้อมข้อเสนอแนะต่อฝ่ายที่ได้รับการตรวจสอบ เพื่อแก้ไขปรับปรุงงาน และรายงานต่อผู้บริหารระดับสูง และคณะกรรมการตรวจสอบ
7. ติดตามผลการตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจว่าผู้รับผิดชอบได้ดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องที่ตรวจพบ
8. ให้คำปรึกษา โดยนำเสนอความคิดสร้างสรรค์ที่มีประโยชน์แก่คณะกรรมการตรวจสอบ ผู้บริหารระดับสูง และหัวหน้าฝ่ายที่ได้รับการตรวจสอบ เกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายใน และการกำกับดูแลกิจการ
9. ให้คำปรึกษา และคำแนะนำด้านระบบการควบคุมภายในของกระบวนการปฏิบัติงานใหม่ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะนำมาใช้ (Future Business Process)
10. ประสานงานกับหน่วยงานที่ทำกิจกรรมตรวจสอบอื่น ๆ เช่น ผู้สอบบัญชีภายนอก และองค์กรกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการตรวจสอบมากขึ้น และลดความซ้ำซ้อนในการปฏิบัติงาน
11. ปฏิบัติงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบภายใน นอกเหนือจากแผนการตรวจสอบประจำปีที่กำหนดไว้ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้บริหารระดับสูง และคณะกรรมการตรวจสอบ

ักลวงทุนสัมพันธ

ในส่วนงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์นั้น บริษัทฯ ได้จัดตั้งหน่วยงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อเป็นตัวแทนในการสื่อสารประชาสัมพันธ์ข้อมูลข่าวสารที่เป็นประโยชน์และจัดการสาระสำคัญของข้อมูลบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์ และผู้ลงทุนทั่วไป โดยมอบหมายให้นางสาววิฑริยา ธนเมธีณัฐวุฒิ ทำหน้าที่หัวหน้าหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ และจัดให้มีช่องทางเพื่ออำนวยความสะดวกในการติดต่อ ได้ 5 ช่องทาง ดังนี้

1. ทางจดหมาย : บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 19 ยูนิต 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กทม. 10900
2. ทางโทรศัพท์ : 02-026-3512 ต่อ 508
3. ทาง E-mail : ir@assetfive.co.th
4. ทางโทรสาร : 02-026-3513
5. ทางเว็บไซต์ : www.assetfive.co.th





ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

(1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)

บริษัทฯ บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่ บริษัท สำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในรอบบัญชี 2565 ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

	ปี 2564	ปี 2565
บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	820,000.00 บาท*	850,000.00 บาท
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	605,000.00 บาท	475,000.00 บาท
บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด	410,000.00 บาท	410,000.00 บาท
บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	290,000.00 บาท	290,000.00 บาท
รวม	2,125,000.00 บาท	2,025,000.00 บาท

หมายเหตุ * ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 ผู้สอบบัญชีคิดค่าบริการจากการแก้ไขงบการเงินจำนวน 100,000 บาท

(2) ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee)

- ไม่มี -



รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

ในปี 2565 ที่ผ่านมา คณะกรรมการบริษัท มีบทบาทสำคัญในการกำหนดนโยบาย ทิศทาง และกลยุทธ์ของบริษัทฯ ในช่วงที่มีวิกฤตและยังคงรักษาความสามารถในการแข่งขันเพื่อประโยชน์ระยะยาวให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย รวมถึงมีความเข้าใจบทบาทหน้าที่และปฏิบัติหน้าที่ได้เป็นไปตามกฎบัตรของคณะกรรมการ อีกทั้งยังตระหนักถึงความรับผิดชอบในการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น และมีส่วนได้เสีย

การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

การสรรหากรรมการ

รายชื่อกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระในปี 2565

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายสุกโชก ปัญจทรัพย์	กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ
2. นายยงเกียรติ ศิริวิจานุกร	กรรมการ

โดยกรรมการที่ครบกำหนดตามวาระประจำปี 2565 มีจำนวน 2 ท่าน ได้แก่ นายสุกโชก ปัญจทรัพย์ และนายยงเกียรติ ศิริวิจานุกร คณะกรรมการซึ่งไม่รวมกรรมการที่ครบกำหนดออกจากตำแหน่งในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นปี 2565 ได้พิจารณาตามความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และจากคุณสมบัติของกรรมการรายเดิมเป็นรายบุคคลอย่างละเอียดรอบคอบกล่าวคือต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมครบถ้วนตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 มีความรู้ ความสามารถ มีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท มีคุณธรรมและประวัติการทำงานที่โปร่งใส พร้อมทั้งตัดสินใจด้วยข้อมูลและเหตุผล

สำหรับมติในวาระแต่งตั้งกรรมการ กำหนดให้ต้องได้รับการรับรองด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน โดยที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติแต่งตั้งกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระในปี 2565 ทั้ง 2 ท่านกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการต่อไปอีกวาระหนึ่ง

ทั้งนี้ในปี 2565 บริษัทฯ มีการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการใหม่ แทนกรรมการที่ลาออก คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาเสนอชื่อกรรมการอิสระและกรรมการ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของกรรมการอิสระตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็น กรรมการอิสระ และกรรมการของบริษัท

รายชื่อกรรมการอิสระและกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งแทนกรรมการที่ลาออก ในปี 2565

- รศ. มานพ พงศทัต ได้รับแต่งตั้งเป็นประธานกรรมการบริษัท แทนนายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 24 มีนาคม 2565
- นายโชติกร ปัญจทรัพย์ ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการแทนนายยงเกียรติ ศิริวิจานุกร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 13 พฤษภาคม 2565

การสรรหาผู้บริหารระดับสูง

ในปี 2565 มีการแต่งตั้งผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน คือ นางสาวณิชาอรณ์ ตรีทิพย์รัตน์ ตำแหน่งรองกรรมการผู้จัดการสายงานบัญชีและการเงิน โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 24 มีนาคม 2565



การพัฒนากรรมการ

การเข้าอบรมหลักสูตรของกรรมการ กรรมการของบริษัท 6 คน ได้เข้าอบรมหลักสูตรต่างๆ ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ดังนี้

หลักสูตร กรรมการ	Role of the Nomination and Governance Committee (RNG)	Role of The Compensation Committee (RCC)	Director Accreditation Program (DAP)	Director Certification Program (DCP)	Audit Committee Program (ACP)	Advanced Audit Committee Program (AACP)	Director Certification Program Update (DCPU)	Role of the Chairman Program (RCP)
1. สร. บาบพ พศภักดิ์	RNG1/2011	RCC8/2009	DAP8/2004	DCP150/2011	ACP10/2005	-	-	RCP17/2007
2. นายวัลลภ ศรีไพศาล	-	-	DAP	-	-	AACP	-	-
3. นายกฤษณ์ ชุ่มธรรมา	-	-	DAP	-	-	AACP	-	-
4. นางสาวศันสนีย์ พูลสวัสดิ์	-	-	DAP	-	-	AACP	-	-
5. นายโชติกร ปัญญากรวิทย์	-	-	DAP	-	-	-	-	-
6. นายศุภโชค ปัญญากรวิทย์	-	-	DAP	-	-	-	-	-

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย

การประเมินผลคณะกรรมการ

ในปี 2565 คณะกรรมการบริษัท ได้จัดทำ การประเมินตนเองสำหรับผลการปฏิบัติงานปี 2565 โดยใช้แบบประเมินตนเอง ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้อนุมัติ ประกอบด้วย การประเมินผลคณะกรรมการรายคณะ การประเมินผลคณะกรรมการรายบุคคล และการประเมินผลคณะกรรมการชุดย่อย โดยจะนำผลการประเมินเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้ออกข้อเสนอนี้เป็นประโยชน์ต่อการปรับปรุงประสิทธิภาพและพัฒนาการปฏิบัติงานหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย และจะนำเปิดเผยในรายงานประจำปี

หลักเกณฑ์

บริษัทฯ จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการผู้จัดการ เป็นประจำทุกปีอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยใช้แนวทางการประเมินตนเองของคณะกรรมการ จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาใช้ให้เหมาะสมกับลักษณะและโครงสร้างของคณะกรรมการ เพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติงานในหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และส่งเสริมให้มีการร่วมกันพิจารณาผลงานและปัญหา ในประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท และการกำกับดูแลกิจการที่ดี และให้เปิดเผยหลักเกณฑ์ ขั้นตอน และผลการประเมินในภาพรวมไว้ในรายงานประจำปี

ขั้นตอน

บริษัทฯ จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการปีละ 1 ครั้ง เพื่อประเมินถึงการดำเนินงานในปีที่ผ่านมา โดยเลขานุการบริษัทจะจัดส่งแบบการประเมินดังกล่าวให้กรรมการแต่ละท่าน เพื่อทำการประเมินผลการปฏิบัติงาน และนำผลการประเมินไปหารือในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้สำหรับข้อเสนอนี้ต่างๆ ที่ได้รับจากการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท จะนำมาใช้ในการปรับปรุงประสิทธิภาพของการทำงานของคณะกรรมการ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการกำกับดูแลกิจการ

โดยเกณฑ์ในการประเมินผลการปฏิบัติงานตนเอง (Board Self-Assessment) แบ่งออกเป็น 5 ระดับ กล่าวคือ

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

ทั้งนี้ ในปี 2565 สรุปผลการประเมินคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย ดังนี้

1. การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ (ทั้งคณะ) หัวข้อการประเมิน ประกอบด้วย 6 หมวดหลัก ได้แก่ 1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ 2. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ 3. การประชุมคณะกรรมการ 4. พลวัตในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ 5. ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ 6.การพัฒนากรรมการ โดยผลการประเมินคณะกรรมการ (ทั้งคณะ) มีค่าระดับคะแนนเฉลี่ย = ร้อยละ 93.56
2. การประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการรายบุคคล (ตนเอง) หัวข้อการประเมิน ประกอบด้วย 5 หมวดหลัก ได้แก่ 1. คุณสมบัติส่วนบุคคล 2. ความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่ 3. การมีส่วนร่วมในการประชุม 4. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ 5. ความสัมพันธ์กับคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ โดยผลการประเมินกรรมการรายบุคคล (ตนเอง) มีค่าระดับคะแนนเฉลี่ย = ร้อยละ 94.79
3. การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อย มีหัวข้อประเมิน ประกอบด้วย ความรู้และความเชี่ยวชาญของคณะกรรมการ การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ แนวปฏิบัติของคณะกรรมการ การอุทิศเวลาและการประชุม โดยมีผลการประเมินแต่ละคณะ ดังนี้
 1. คณะกรรมการตรวจสอบ มีค่าระดับคะแนนเฉลี่ย = ร้อยละ 86.75

การประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ

คณะกรรมการบริษัท จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ เป็นประจำทุกปี อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ในหัวข้อเกี่ยวกับ ความเป็นผู้นำ การกำหนดและปฏิบัติตามกลยุทธ์ การวางแผนและผลปฏิบัติงานทางการเงิน ความสัมพันธ์กับคณะกรรมการ ความสัมพันธ์กับภายนอก การบริหารงานและความสัมพันธ์กับบุคลากร การสืบทอดตำแหน่ง ความรู้ด้านผลิตภัณฑ์และบริการ การบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน การกำกับดูแลกิจการ และคุณลักษณะส่วนตัว โดยใช้แนวทางการประเมินจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ซึ่งเกณฑ์ในการประเมินผลการปฏิบัติงานของ กรรมการผู้จัดการ แบ่งออกเป็น 5 ระดับ กล่าวคือ 4=มีการดำเนินการในเรื่องนั้นอย่างดีเยี่ยม 3=มีการดำเนินการในเรื่องนั้นดี 2=มีการดำเนินการในเรื่องนั้นพอสมควร 1=มีการดำเนินการในเรื่องนั้นเล็กน้อย 0=ไม่มีการดำเนินการในเรื่องนั้น

โดยแบ่งระดับการประเมินผล คิดเป็นร้อยละจากคะแนนเต็มในแต่ละข้อ 5 ระดับ ได้แก่

มากกว่า ร้อยละ 95 = ดีเยี่ยม ร้อยละ 90 - 95 = ดีมาก ร้อยละ 80 - 89 = ดี

ร้อยละ 70 - 79 = พอใช้ ต่ำกว่า ร้อยละ 70 = ควรปรับปรุง

โดยสรุปการประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ มีผลการปฏิบัติงานในภาพรวมอยู่ในเกณฑ์ “ดีมาก” หรือคิดเป็นคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 92.11

การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

ประชุมคณะกรรมการ

บริษัทฯ ได้แจ้งกำหนดการประชุมคณะกรรมการบริษัท ให้คณะกรรมการทราบล่วงหน้าทั้งปี โดยมีกำหนดการประชุมประจำไตรมาส และอาจมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยต้องมีการประชุมอย่างน้อย 4 ครั้งต่อปี ในปี 2565 มีประชุมทั้งหมด 7 ครั้ง ซึ่งในหนังสือเชิญประชุมมีการกำหนดวาระที่ชัดเจน และมีวาระพิจารณาติดตามผลการดำเนินงานเป็นประจำ เลขานุการบริษัท ได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมระเบียบวาระการประชุมและเอกสารการประชุม ให้กรรมการเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน เว้นแต่ในกรณีจำเป็นรีบด่วนเพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัท นอกจากนั้นหากกรรมการท่านใดประสงค์ที่จะเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุมก็สามารถทำได้โดยการแจ้งล่วงหน้าก่อนวันประชุมเพื่อพิจารณาบรรจุเป็นวาระการประชุมหรือเสนอเพิ่มเติมในที่ประชุมในวาระอื่นๆ โดยองค์ประชุมขั้นต่ำ ณ ขณะที่คณะกรรมการจะลงมติในที่ประชุม จะต้องมีการประชุมไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด



ทั้งนี้ การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่านในปี 2565 สามารถสรุปได้ดังนี้

การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริษัทปี 2565

รายชื่อกรรมการบริษัท		คณะกรรมการ บริษัท (จำนวน 6 ท่าน) จำนวนการประชุม ทั้งปี 7 ครั้ง	คณะกรรมการ ตรวจสอบ (จำนวน 3 ท่าน) จำนวนการประชุม ทั้งปี 6 ครั้ง	คณะกรรมการ บริหาร (จำนวน 2 ท่าน) จำนวนการประชุม ทั้งปี 7 ครั้ง	ประชุมผู้ถือหุ้นปี 2565 (จำนวน 6 ท่าน) จำนวนการประชุม ทั้งปี 1 ครั้ง
1	รศ. มานพ พงศกิต*	6/6	-	-	1/1
2	นายวิมลภ ศรีไพศาล	7/7	6/6	-	1/1
3	นายภูริพัฒน์ ชุ่มธรรม	7/7	6/6	-	1/1
4	นางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์	7/7	6/6	-	1/1
5	นายโชติกร ปัญจกรพิย**	4/4	-	4/4	-
6	นายสุกโชค ปัญจกรพิย	7/7	-	7/7	1/1

หมายเหตุ:

* รศ.มานพ พงศกิต ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการแทนนายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ โดยนับผลตั้งแต่วันที่ 24 มีนาคม 2565

** นายโชติกร ปัญจกรพิย ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการแทนนาย योगเกียรติ ศิริวงษ์การ โดยนับผลตั้งแต่วันที่ 13 พฤษภาคม 2565

กรรมการลาออกระหว่างปี

รายชื่อกรรมการบริษัท		คณะกรรมการ บริษัท (จำนวน 6 ท่าน) จำนวน การประชุม ทั้งปี 7 ครั้ง	คณะกรรมการ ตรวจสอบ (จำนวน 3 ท่าน) จำนวน การประชุม ทั้งปี 6 ครั้ง	คณะกรรมการ บริหาร (จำนวน 2 ท่าน) จำนวน การประชุม ทั้งปี 7 ครั้ง	ประชุมผู้ถือหุ้น ปี 2565 (จำนวน 6 ท่าน) จำนวน การประชุม ทั้งปี 1 ครั้ง
1	นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ	1/1	-	-	-
2	นาย योगเกียรติ ศิริวงษ์การ	2/2	-	2/2	1/1

โดยในปี 2565 สัดส่วนการเข้าร่วมประชุมของกรรมการบริษัทรายบุคคลจำนวน 6 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนการประชุมทั้งหมด

กรรมการ		คณะกรรมการบริษัท		คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คำตอบแทนรวม รายบุคคล
		คำตอบแทนราย เดือน	เบี้ยประชุม	เบี้ยประชุม	รวม
1	รศ. มานพ พงศ์กิต*	150,000	90,000	-	240,000
2	นายวัลลภ ศรีไพศาล	120,000	70,000	60,000	250,000
3	นายภูริพัฒน์ ชุ่มธรรม	120,000	70,000	42,000	232,000
4	นางสาวศันสนีย์ พูลสวัสดิ์	120,000	70,000	42,000	232,000
5	นายโชติกร ปัญการพิทย์**	80,000	50,000	-	130,000
6	นายศุภโชค ปัญการพิทย์	120,000	70,000	-	190,000
รวม		710,000	420,000	144,000	1,274,000

หมายเหตุ:

- * รศ.มานพ พงศ์กิต ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการแทนนายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 24 มีนาคม 2565
- ** นายโชติกร ปัญการพิทย์ ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการแทนนายยงเกียรติ ศิริวงษ์การ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 13 พฤษภาคม 2565

คำตอบแทนอื่น

บริษัทไม่มีการจ่ายคำตอบแทนอื่นให้แก่กรรมการบริษัท

กรรมการ		คณะกรรมการบริษัท		คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คำตอบแทนรวม รายบุคคล
		คำตอบแทนราย เดือน	เบี้ยประชุม	เบี้ยประชุม	รวม
1	นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ	45,000	15,000	-	60,000
2	นายยงเกียรติ ศิริวงษ์การ	50,000	20,000	-	70,000
รวม		95,000	35,000	0	130,000

หมายเหตุ:

- นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยมีผลเมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2565
- นายยงเกียรติ ศิริวงษ์การ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยมีผลเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2565

ผลประโยชน์อื่น: -ไม่มี-

คำตอบแทน: บริษัทไม่มีการจ่ายคำตอบแทนให้แก่กรรมการบริษัท

ทั้งนี้ กรรมการที่เป็นผู้บริหาร ที่ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการในคณะกรรมการชุดย่อยจะไม่ได้รับคำตอบแทน (ค่าเบี้ยประชุม)



การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2565 เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565 ได้มีมติอนุมัติบทวนนโยบายการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม บริษัทฯ ดำเนินถึงผลตอบแทนของผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วนที่จะได้รับจากการลงทุนในธุรกิจดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีนโยบายการควบคุมและกำกับดูแลการดำเนินงานของธุรกิจที่บริษัทฯ เข้าไปลงทุนเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทล.28/2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ รวมทั้งแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) ที่กำหนดเป็นแนวทางปฏิบัติซึ่งนโยบายนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งว่าเป็นกลไกสำคัญที่จะนำไปสู่การมีระบบการบริหารจัดการที่ดี โปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ และสามารถกำหนดทิศทาง

การบริหารงานที่บริษัทฯ เข้าไปลงทุนหรือจะเข้าลงทุนในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพ เสมือนว่าเป็นฝ่ายงานหรือหน่วยงานหนึ่งในองค์กรของบริษัทฯ อีกทั้งยังสามารถติดตามการบริหาร และดำเนินงานของกิจการที่เข้าไปลงทุน เพื่อดูแลรักษาซึ่งผลประโยชน์ในการลงทุนของบริษัทฯ ได้ มาตรการในการกำกับดูแลกิจการดังกล่าวนี้จะเพิ่มมูลค่าและความเชื่อมั่นให้กับผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ ว่าธุรกิจที่บริษัทฯ เข้าลงทุนนั้นจะดำเนินการได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืน

บริษัท กำหนดนโยบายการควบคุมการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเป็น 2 ส่วนหลักดังต่อไปนี้

1. นโยบายการกำกับดูแลการบริหาร

- 1.1 บริษัท กำหนดแนวทางของการใช้สิทธิออกเสียงโดยผ่านตัวแทนของบริษัท ในการประชุมผู้สามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ซึ่งมีการพิจารณาที่สำคัญเพื่อให้สอดคล้องกับสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม และตามแนวทางของการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) เพื่อรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นของบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม
- 1.2 บริษัท มีนโยบายควบคุมดูแลการจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเสมือนเป็นหน่วยงานหนึ่งของบริษัท บริษัทร่วมทั้งทางตรงและทางอ้อมรวมทั้งมีมาตรการในการติดตามการบริหารงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัท

2. นโยบายการควบคุมด้านการเงินของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

- 2.1 บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีหน้าที่นำส่งผลการดำเนินงานรายเดือนและงบการเงินฉบับผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรายไตรมาส ตลอดจนข้อมูลประกอบการจัดทำงบการเงินดังกล่าวของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม (ถ้ามี) ให้กับบริษัท พร้อมยินยอมให้บริษัท ใช้ข้อมูลดังกล่าวเพื่อประกอบการจัดทำงบการเงินรวม หรือรายงานผลประกอบการบริษัท ประจำปีใดก็ตามหรือประจำปีนั้นแล้วแต่กรณี
- 2.2 บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีหน้าที่จัดทำงบประมาณผลการดำเนินงานและสรุปเปรียบเทียบผลการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานจริงเป็นรายไตรมาสรวมถึงติดตามผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามแผนเพื่อรายงานต่อบริษัท
- 2.3 บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีหน้าที่รายงานประเด็นปัญหาทางการเงินที่มีนัยสำคัญต่อบริษัท เมื่อตรวจพบหรือได้รับการร้องขอจากบริษัท ให้ดำเนินการตรวจสอบและรายงาน

เรื่องที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท

- (ก) การแต่งตั้งหรือเสนอชื่อบุคคลเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม โดยให้กรรมการและผู้บริหารที่บริษัทเสนอชื่อหรือแต่งตั้งมีดุลยพินิจในการพิจารณาออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมในเรื่องที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการทั่วไปและดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมได้ตามแต่ที่กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมจะเห็นสมควรเพื่อประโยชน์สูงสุดของ บริษัท บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม เว้นแต่เรื่องที่กรรมการและผู้บริหารรายนั้นมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ กรรมการหรือผู้บริหารตามวรรคข้างต้นที่ได้รับการเสนอชื่อนั้น ต้องมีคุณสมบัติ บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ ตลอดจนไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่าด้วยการกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท
- (ข) การพิจารณาอนุมัติจ่ายเงินปันผลประจำปีและเงินปันผลระหว่างกาล (หากมี) ของบริษัทย่อย
- (ค) การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อยเว้นแต่การแก้ไขข้อบังคับในเรื่องที่มีนัยสำคัญตามข้อ (1.2.2) (ง)
- (ง) การพิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปีของบริษัทย่อย

รายการตั้งแต่ข้อ (จ) ถึง (ฉ) นี้เป็นรายการที่ถือว่ามีความสำคัญและหากเข้าทำรายการจะมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย ดังนั้น จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท ก่อนทั้งนี้ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดรายการที่บริษัทย่อยจะเข้าทำรายการเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัท (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและ/หรือเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือประกาศที่แก้ไขเพิ่มเติมที่บังคับอยู่ในขณะนั้น (แล้วแต่กรณี) มาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งรายการต่อไปนี้คือ

- (จ) กรณีที่บริษัทย่อยตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทย่อยหรือรายการที่เกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทย่อย
- (ฉ) การโอนหรือสละสิทธิประโยชน์ รวมตลอดถึงการสละสิทธิเรียกร้องที่มีต่อผู้ที่ก่อความเสียหายแก่บริษัทย่อย
- (ช) การขายหรือโอนกิจการของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น
- (ซ) การซื้อ หรือการรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัทย่อย
- (ฅ) การเข้าทำ แก้ไขหรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เข้ากิจการของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัทย่อยหรือการรวมกิจการของบริษัทย่อยกับบุคคลอื่น



- (ญ) การเช่าหรือให้เช่าซื้อกิจการหรือทรัพย์สินของบริษัทย่อยทั้งหมด หรือส่วนที่มีสาระสำคัญ
- (ฎ) การกู้ยืมเงิน การให้กู้ยืมเงิน การให้สินเชื่อ การค้ำประกัน การทำนิติกรรมผูกพันบริษัทย่อยให้ต้องรับภาระทางการเงินเพิ่มขึ้น หรือการให้ความช่วยเหลือด้านการเงินในลักษณะอื่นใดแก่บุคคลอื่น และมีใช้ธุรกิจปกติของบริษัทย่อย
- (ฏ) การเลิกกิจการของบริษัทย่อย
- (ฐ) รายการอื่นใดที่ไม่ใช่รายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อยและเป็นรายการที่จะมีผลกระทบต่อบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ

เรื่องที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

- (ก) กรณีที่บริษัทย่อยตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทย่อยหรือรายการที่เกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทย่อย ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดของรายการที่บริษัทย่อยจะเข้าทำรายการเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัทฯ (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (ข) การเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อยและการจัดสรรหุ้น รวมทั้งการลดทุนจดทะเบียนซึ่งไม่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นอันจะเป็นผลให้สัดส่วนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของบริษัทฯ ทั้งทางตรงและ/หรือทางอ้อมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยไม่ว่าในทอดใดๆ ลดลงเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยนั้นหรือเป็นผลให้สัดส่วนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของบริษัทฯ ทั้งทางตรง และ/หรือทางอ้อมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยไม่ว่าในทอดใดๆ ลดลงเหลือน้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเสียงทั้งหมดในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยนั้น
- (ค) การดำเนินการอื่นใดอันเป็นผลให้สัดส่วนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของบริษัทฯ ทั้งทางตรงและ/หรือทางอ้อมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยหรือเป็นผลให้สัดส่วนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของบริษัทฯ ทั้งทางตรงและ/หรือทางอ้อมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยไม่ว่าจะทอดใดๆ ลดลงเหลือน้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเสียงทั้งหมดในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยในการเข้าทำรายการอื่นใดที่มีใช้ธุรกิจปกติของบริษัทย่อย
- (ง) การเลิกกิจการของบริษัทย่อยทั้งนี้ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดของกิจการบริษัทย่อยที่จะเลิกนั้นเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัทฯ (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและ/หรือประกาศที่แก้ไขเพิ่มเติมที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นมาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (จ) รายการอื่นใดที่ไม่ใช่รายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อยและรายการที่จะมีผลกระทบต่อบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดรายการนั้นเปรียบเทียบกับขนาดบริษัทฯ (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และ/หรือประกาศที่แก้ไขเพิ่มเติมที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นมาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (ฉ) การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อยในเรื่องที่อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อยที่ส่งผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของบริษัทฯ ในที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยหรือการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย เป็นต้น

การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

บริษัท ให้ความสำคัญในเรื่องการกำกับดูแลกิจการโดยในปีที่ผ่านมา คณะกรรมการบริษัทได้มีการทบทวนหลักจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจให้ทันสมัยและสอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจ เพื่อส่งเสริมให้เกิดการปฏิบัติอย่างแท้จริง อีกทั้งสร้างคุณค่าในระยะยาว และสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม และได้มีการติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการที่สำคัญ

นอกจากนี้ บริษัท ได้ติดตามเพื่อให้เกิดการปฏิบัติตามการกำกับดูแลกิจการที่ดีอีก 4 ประเด็น ดังต่อไปนี้

1. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัท ให้ความสำคัญกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยคาดหวังให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อยมีการปฏิบัติหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย รวมถึงเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ลูกค้า และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย บริษัท และบริษัทย่อยจึงได้จัดทำนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์บนหลักการที่ว่าด้วยการตัดสินใจใดๆ ในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับรายการที่พิจารณาต้องแจ้งให้บริษัท ทราบถึงความสัมพันธ์หรือการมีส่วนได้เสียของตนในรายการดังกล่าว และต้องไม่เข้าร่วมในการพิจารณา รวมถึงไม่มีอำนาจในการอนุมัติธุรกรรมนั้นๆ

บริษัท มีนโยบายในการทำรายการเกี่ยวโยงกันและรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่สอดคล้องกับกฎหมาย ตลอดจนข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งจะเปิดเผยรายการดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำ (แบบ 56-1 One Report) หัวข้อการควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน โดยได้รับการอนุมัติทบทวนจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2565 เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565 และมีการทบทวนเป็นประจำทุกปี บริษัท ได้มีการเผยแพร่แนวโยบายความขัดแย้งทางผลประโยชน์ผ่านระบบ Intranet ของบริษัท

ทั้งนี้ ในปี 2565 ไม่มีข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการกระทำความผิดของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อยในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือการดำเนินงานที่ขัดต่อนโยบาย ข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

บริษัท มีการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการสื่อสารและการเปิดเผยข้อมูล รวมทั้งมีวิธีการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัท ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน และการซื้อขายหลักทรัพย์ โดยสรุปนโยบายที่สำคัญได้ดังนี้

- 2.1 กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยทุกคน ต้องไม่ใช่ข้อมูลภายในของบริษัท ที่มีสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยสารสนเทศต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้อื่น และยึดถือปฏิบัติตามนโยบายการเก็บรักษาและการใช้ข้อมูลภายในที่บริษัท กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด รวมถึงห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย หรืออดีตกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานเปิดเผยข้อมูลภายใน หรือความลับของบริษัท ตลอดจนข้อมูลความลับของลูกค้าของบริษัท ที่ตนได้รับทราบจากการปฏิบัติหน้าที่ให้บุคคลภายนอกรับทราบ แม้ว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวจะไม่ทำให้เกิดผลเสียหายแก่บริษัท และลูกค้าของบริษัท และต้องใช้ข้อมูลดังกล่าวเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เท่านั้น
- 2.2 บริษัท ได้ทำการแจ้งให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัท รับทราบเกี่ยวกับหน้าที่การรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ซึ่งถือหลักทรัพย์ของบริษัท และรับทราบการจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ ภายใน 3 วันทำการ หลังจากวันที่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กรรมการและผู้บริหารจะต้องจัดส่งสำเนารายงานข้างต้นต่อเลขานุการบริษัท ในวันเดียวกับที่รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อรวบรวมเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้งซึ่งกำหนดไว้เป็นวาระการประชุมเพื่อรับทราบรายงานการถือครองหลักทรัพย์
- 2.3 บริษัท ได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารจะต้องนำส่งรายงานการมีส่วนได้เสียของตน หรือของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัท บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม โดยจะต้องนำส่งรายงานครั้งแรกภายใน 30 วัน หลังจากได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการหรือผู้บริหารตามแบบรายงานที่กำหนด และรายงานทุกครั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงภายใน 30 วัน หลังจากที่มีการเปลี่ยนแปลงตามแบบรายงานที่กำหนด โดยจะจัดเก็บที่เลขานุการบริษัท เลขานุการบริษัทจะเป็นผู้จัดส่งสำเนาให้ประธานกรรมการบริษัทและประธานกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.



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

การกระทำอันฝ่าฝืนระเบียบดังกล่าว จะถือว่าเป็นความผิดทางวินัยตามข้อบังคับการทำงานของบริษัทฯ โดยจะพิจารณาลงโทษตามควรแก่กรณี ตั้งแต่ การตักเตือนด้วยวาจา การตักเตือนเป็นหนังสือ การภาคทัณฑ์ ตลอดจนการเลิกจ้างให้พ้นสภาพการเป็นพนักงาน

ทั้งนี้ในปี 2565 ไม่พบว่า บริษัทฯ ได้รับข้อร้องเรียนใดๆ เกี่ยวกับการทำความผิดของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่เกี่ยวข้องประพฤติดำเนินมาตรการป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน หรือมีการซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายในแต่อย่างใด

3. การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

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

คณะกรรมการบริษัทมีวาระพิจารณาอนุมัติการทบทวนนโยบายการทุจริตคอร์รัปชันเป็นประจำทุกปี ซึ่งนโยบายดังกล่าวมีแนวทางในการปฏิบัติดังนี้

1. กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยทุกระดับต้องปฏิบัติตามนโยบายอย่างเคร่งครัดไม่มีข้อยกเว้น 2.
2. พนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยต้องไม่ละเลยหรือเพิกเฉย เมื่อพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายการคอร์รัปชันที่เกี่ยวกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชา หรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบ
3. บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะจัดให้มีระบบการควบคุมภายในเพื่อจัดการการคอร์รัปชัน โดยเฉพาะการแบ่งแยกหน้าที่งานอย่างเหมาะสม
4. บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะให้เป็นวัฒนธรรม และคุ้มครองพนักงานที่แจ้งเบาะแสเรื่องการคอร์รัปชัน โดยใช้มาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน ตามที่ได้กำหนดไว้ในนโยบายการคุ้มครองผู้ร้องเรียน พยาน ผู้ให้ข้อมูลหรือแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับข้อร้องเรียนผิดกฎหมาย และจรรยาบรรณ (Whistle Blower Policy)
5. ผู้ที่กระทำการคอร์รัปชัน จะต้องได้รับการพิจารณาลงโทษทางวินัยตามที่กำหนดไว้ โดยไม่มีข้อยกเว้น
6. นโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันนี้ ครอบคลุมไปถึงกระบวนการบริหารงานบุคคล ตั้งแต่การสรรหา การคัดเลือก การเลื่อนตำแหน่ง การฝึกอบรม การประเมินผล และการให้ผลตอบแทน โดยให้ผู้บังคับบัญชาทุกระดับ สื่อสาร ทำความเข้าใจกับพนักงานให้ชัดเจน
7. เพื่อความชัดเจนในการดำเนินงานเรื่องที่มีความเสี่ยงสูงกับการเกิดการคอร์รัปชัน กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยทุกระดับ ต้องปฏิบัติตามความระมัดระวังในเรื่องดังต่อไปนี้
 - 7.1 การให้หรือรับของขวัญของกำนัล การเลี้ยงรับรองหรือผลประโยชน์อื่นกับลูกค้า คู่ค้า ตัวแทนทางธุรกิจให้ปฏิบัติตามระเบียบการปฏิบัติตามระเบียบการปฏิบัติเกี่ยวกับการให้ หรือรับของขวัญ ของกำนัล การเลี้ยงรับรองทางธุรกิจ หรือผลประโยชน์อื่น ทั้งนี้ต้องยึดหลักการต่อต้านการคอร์รัปชัน และต้องใช้จ่ายอย่างสมเหตุสมผลและตรวจสอบได้
 - 7.1.1 ห้ามพนักงานให้ หรือรับสิ่งของ หรือประโยชน์ใดๆ จากคู่ค้าหรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เว้นแต่ในเทศกาล หรือประเพณีนิยมที่มีมูลค่าไม่มากเกินไปจนผิดปกติวิสัย โดยปราศจากผลตอบแทน ซึ่งผู้รับพึงพิจารณาและปรึกษาผู้บังคับบัญชาต้นสังกัด เพื่อขอคำแนะนำตามความเหมาะสม
 - 7.1.2 พนักงานควรหลีกเลี่ยงการให้ หรือการรับการเลี้ยงรับรองในลักษณะที่เกินกว่าเหตุความสัมพันธ์ปกติจากบุคคลอื่นที่มีธุรกิจเกี่ยวข้องกับงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

7.2 เงินบริจาคเพื่อการกุศล หรือเงินสนับสนุนการให้หรือรับเงินบริจาค หรือเงินสนับสนุนต้องเป็นไปอย่างโปร่งใส และถูกต้องตามกฎหมาย โดยต้องมั่นใจว่า เงินบริจาค หรือเงินสนับสนุนไม่ได้ถูกนำไปใช้เพื่อเป็นข้ออ้างในการติดสินบน

7.2.1 การเบิกค่าใช้จ่ายเพื่อการกุศล และการให้เงินสนับสนุน ให้ปฏิบัติตามระเบียบขั้นตอนการปฏิบัติงานการเบิกค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยและคู่มืออำนาจอนุมัติค่าใช้จ่ายเพื่อการดำเนินงานที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยกำหนด โดยต้องส่งข้อมูลขออนุมัติจากผู้จัดการฝ่ายหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ทั้งนี้การเบิกจ่ายต้องระบุวัตถุประสงค์ที่ชัดเจน และมีหลักฐานที่ตรวจสอบได้

7.3 บริษัทและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจ

7.3.1 ตัวแทนและตัวกลางทางธุรกิจ ห้ามพนักงานว่าจ้างตัวแทนหรือตัวกลางทางธุรกิจใดๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกระทำการให้สินบนหรือการคอร์รัปชัน

7.3.2 ผู้จัดการจำหน่ายสินค้า/ให้บริการ และผู้รับเหมา บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะจัดให้มีการจัดซื้อจัดหาสินค้าหรือบริการด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใส รวมทั้งจะดำเนินการประเมินเพื่อคัดเลือกผู้จัดการจำหน่ายสินค้าหรือให้บริการ และผู้รับเหมาด้วยความรอบคอบ ทั้งนี้บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะแจ้งให้ผู้จัดจำหน่ายสินค้าหรือให้บริการ และผู้รับเหมาทราบนโยบายฉบับนี้ และบริษัทฯ และบริษัทย่อยสงวนสิทธิ์ที่จะบอกยกเลิกการจัดซื้อและว่าจ้างหากพบว่าผู้จัดการจำหน่ายสินค้าหรือให้บริการ และผู้รับเหมากระทำการคอร์รัปชันหรือให้สินบน

โดยในปี 2565 บริษัทฯ ได้มีการดำเนินการเพื่อต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน โดยการประกาศนโยบายเพื่อสื่อสารให้พนักงานทราบถึงความเสี่ยงที่อาจก่อให้เกิดการทุจริตคอร์รัปชัน รวมทั้งแนวทางป้องกัน เช่น การงดรับของขวัญช่วงเทศกาล ทั้งนี้บริษัทฯ ไม่พบหรือได้รับแจ้งเบาะแสการทุจริตคอร์รัปชันแต่อย่างใด

4. การแจ้งเบาะแส

หากพบว่ามีข้อสงสัยว่าอาจมีการทุจริตคอร์รัปชัน ผิดวินัย ฎระเบียบข้อบังคับ หลักจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ ผู้ร้องเรียนสามารถแจ้งเบาะแสโดยผ่านช่องทางการรับเรื่องที่ได้กำหนดไว้ โดยผู้ร้องเรียนจะต้องระบุรายละเอียดของเรื่องที่จะแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน บริษัทฯ กำหนดช่องทางการติดต่อและรับเรื่องร้องเรียนไว้ ดังนี้

1. แจ้งผ่านช่องทาง เว็บไซต์ของบริษัท ที่ www.assetfive.co.th (หัวข้อ: ร้องเรียน แจ้งเบาะแส ขอความเป็นธรรม ต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน)
2. แจ้งผ่านช่องทางไปรษณีย์ ติดต่อ:
คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
349 อาคารเอสเจ อินฟินิตี้ วัน บีซีเนส คอมเพล็กซ์ ชั้น 19 ห้อง 1910
ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
3. แจ้งผ่านช่องทาง อีเมล: ac@assetfive.co.th โดยอีเมลนี้จะส่งตรงถึงประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ
4. แจ้งผ่านช่องทาง โทร 02-026-3512

โดยในปี 2565 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่ได้รับเรื่องร้องเรียนการกระทำผิดทุจริตหรือการกระทำผิดจริยธรรม หรือเกิดกรณีเกี่ยวกับชื่อเสียงในทางลบของบริษัทฯ อันเนื่องมาจากการบริหารงานของคณะกรรมการ รวมถึงไม่มีกรณีที่กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารลาออก อันเนื่องมาจากการกำกับดูแลกิจการที่ผิดพลาดของบริษัทฯ ตลอดจนไม่มีกรณีพิพาททางกฎหมายทั้งในเรื่องแรงงานสิทธิของผู้บริโภค และการดำเนินธุรกิจแต่ประการใด

สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

คณะกรรมการตรวจสอบมีการรายงานผลการปฏิบัติงานพร้อมทั้งข้อเสนอแนะแก่คณะกรรมการบริษัท เมื่อใดก็ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบมีข้อสงสัย หรือมีความเห็นว่าควรมีการดำเนินการแก้ไขหรือปรับปรุงในเรื่องที่เกี่ยวกับการควบคุมภายในรายงานทางการเงินหรือในเรื่องอื่นๆ ที่ตรวจสอบพบ คณะกรรมการตรวจสอบจะรายงานข้อสงสัยหรือข้อเสนอแนะในเรื่องต่างๆ ต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างทันทั่วถึง

รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ (สามารถดูรายละเอียดได้จากเอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ)



การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

การควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบให้ความสำคัญและตระหนักว่า ระบบการควบคุมภายในเป็นกลไกสำคัญที่จะสร้างความมั่นใจต่อฝ่ายบริหารในการช่วยลดความเสี่ยงทางธุรกิจ ช่วยให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ ในปีที่ผ่านมา มีการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในโดยใช้แบบประเมินของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ซึ่งแบบประเมินระบบการควบคุมภายในประกอบด้วย 5 ด้านดังนี้

(1) การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)

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

(2) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

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

(3) การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)

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

(4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)

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

(5) ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

1. องค์กรติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการควบคุมภายในยังดำเนินไปอย่างครบถ้วนเหมาะสม
2. องค์กรประเมินและสื่อสารข้อบกพร่องของการควบคุมภายในอย่างทันเวลาต่อบุคคลที่รับผิดชอบซึ่งรวมถึงผู้บริหารระดับสูง และคณะกรรมการตามความเหมาะสม

ในระหว่างการประเมินดังกล่าว ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีข้อซักถามจากฝ่ายบริหารเพื่อสอบถามความมีอยู่จริงของระบบควบคุมภายในที่ฝ่ายบริหารมีจัดทำแบบประเมิน ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัท และบริษัทย่อยมีความเพียงพอและเหมาะสม โดยบริษัท ได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเหมาะสมและเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

ทั้งนี้ การพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน จะต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบก่อนทุกครั้ง โดยในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565 ได้แต่งตั้งนางสาวเยาวลักษณ์ ศรีมัยรัตน์ ให้ดำรงตำแหน่งผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน และเป็นผู้ดูแลงานตรวจสอบภายในทั้งหมด ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565 เป็นต้นไป เนื่องจากเป็นผู้มีประสบการณ์ และมีความรู้ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายใน รวมทั้งมีความเข้าใจในกิจกรรมการดำเนินงานของบริษัทฯ จึงเห็นว่า มีความเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว

ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบที่มีความเห็นแตกต่างไปจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

รายการระหว่างกัน

ในปี 2565 บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้ทำหน้าที่สอบทานแล้วและมีความเห็นว่ารายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นการทำรายการอย่างสมเหตุสมผล เป็นไปในทางการค้าโดยเปรียบเทียบได้กับราคาตลาดในธุรกิจอื่นๆ แล้ว โดยสรุปได้ดังนี้

หน่วย : บาท

ชื่อผู้ที่เกี่ยวข้อง/ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลักษณะรายการระหว่างกัน	ความสัมพันธ์	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากคณะกรรมการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน
บายนตุรกร์ สมประ	เช่าอาคารสำนักงานพื้นที่ 152 ตารางเมตร มูลค่า 30,000 บาท ต่อเดือน ระยะเวลาดำเนินการระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2565	เป็นการเช่าและผู้บริหารของบริษัทฯ ("RCY") (บริษัทย่อย)	อาคารสำนักงานภายใต้กรรมสิทธิ์ของบายนตุรกร์ สมประ ถูกใช้เพื่อเป็นสำนักงานของ RCY ก่อนการรับโอนกิจการ ประกอบกับมีความพร้อมและสัญญาความสอดคล้องกัน ครั้น โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ใกล้เคียงกับราคาตลาด และในเมื่อไม่เข้าและค่าเช่าที่ต่ำกว่า RCY เข้าทำกับบุคคลภายนอก โดยเทียบกับอัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการที่บนถนนพหลโยธิน 1 กิโลเมตร	-	360,000.00 รายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยเป็นรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สิน และขนาดของรายการดังกล่าวน้อยกว่า 1 ล้านบาท* ซึ่งอยู่ในอำนาจอนุมัติจากฝ่ายจัดการ
บายนตุรกร์ สมประ	ค่าเช่าสถานที่จัดเก็บเอกสาร ลักษณะสถานที่เป็นอาคาร 3 ชั้น พื้นที่ 20.7 ตารางวา มูลค่า 12,000 บาทต่อเดือน ระยะเวลาดำเนินการ 2565 ถึง 30 เมษายน 2568	เป็นการเช่าและผู้บริหารของบริษัทฯ	ค่าเช่าสถานที่จัดเก็บเอกสาร ลักษณะสถานที่เป็นอาคาร 3 ชั้น แม่น้ำส่วนที่ดิน โดยอัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงกับราคาตลาด โดยเทียบกับอัตราค่าเช่าพื้นที่ที่ใกล้เคียง	-	144,000.00 รายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยเป็นรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สิน และขนาดของรายการดังกล่าวน้อยกว่า 1 ล้านบาท* ซึ่งอยู่ในอำนาจอนุมัติจากฝ่ายจัดการ

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



ชื่อผู้ที่เกี่ยวข้อง/ลักษณะการ ประกอบธุรกิจ	ลักษณะรายการระหว่างกัน	ความสัมพันธ์	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็น คณะกรรมการ ตรวจสอบที่แตกต่าง มติคณะกรรมการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน	
					ปี 2565	
นายศุภโชค ปัญจกรพิชญ์	เป็นหนี้ของ บริษัท ต้นสน ถิ่นลลอปเป็น ที่ จำกัด ("TONSON") ซึ่งประกอบธุรกิจ ผู้ถือหุ้นคนแรก 1/2563 ของบริษัท มีมติ อนุมัติเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญของ TONSON จำนวน 1,472,500 หุ้น มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 47.50 ของจำนวนหุ้น ที่ออกและจำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดของ TONSON มูลค่า 220 ล้านบาท จากบริษัท กรัลเลี่ยนแอนด์ โฮลดิ้ง จำกัด ("TRILLIONAIRE")** บุคคลตามมาตรา 258 ของ นายศุภโชค ปัญจกรพิชญ์ ซึ่งในขณะนั้น ถือของ TRILLIONAIRE ร้อยละ 99.99 ของ จำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ภายหลังจากการเข้าทำรายการซื้อหุ้น สามัญของ TONSON บริษัทฯ ถือหุ้นใน TONSON จำนวน 1,472,500 หุ้น คิดเป็น ร้อยละ 47.50 ของจำนวนหุ้นที่ออกและ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	เป็นกรรมการและผู้บริหารของ บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ")	ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 7/2562 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2562 ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการ ดังกล่าวนี้ สอดคล้องและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ เพื่อให้ได้หุ้นสามัญของ TONSON มาด้วยราคาที่เหมาะสม และบริษัทฯ จะไม่ทำรายการขายหุ้นชุดโครงการด้านล่าง วัน เรสซิเดนซ์	-	220,000,000.00 (ณ วันที่ 30 เมษายน 2564 บริษัทฯ ชำระแล้วทั้งหมด 220,000,000 บาท)	

ชื่อผู้ที่เกี่ยวข้อง/ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลักษณะรายการระหว่างกัน	ความสัมพันธ์	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากคณะกรรมการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน	
					ปี 2565	
นายศุภโชค ปัญจกรทรัพย์	AFD ได้รับความช่วยเหลือทางการเงินจาก นายศุภโชค ปัญจกรทรัพย์ ในรูปแบบสัญญา กู้ยืมเงิน ไม่มีหลักประกัน เป็นจำนวนเงิน 42,956,983.79 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4 ต่อปี โดยชำระพร้อมเงินต้น ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2565 โดยนำเงินไปชำระคืนตัว สัญญาใช้เงินบริษัท รันดัก ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด ("RRD") ทั้งนี้ตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวเกิดขึ้นก่อนที่ A5 จะเข้าถือหุ้น AFD และได้ต่ออายุตัว สัญญาใช้เงินเรื่องบางประการกับ RRD ได้ตามเงื่อนไขชำระเงินทั้งหมดเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2564	เป็นกรรมการ ผู้บริหารและ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ	เนื่องจาก RRD ได้วางแผนเพื่อให้ AFD ชำระคืนเงินกู้ยืมในรูปแบบตัวสัญญาใช้เงิน ก่อนกำหนด นายศุภโชค ปัญจกรทรัพย์ จึงได้ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ AFD ในอัตราดอกเบี้ย และเงื่อนไขที่ไม่แตกต่างจากการเข้าทำรายการกับ RRD ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมดังกล่าว (อัตราร้อยละ 4.00 ต่อปี) มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากมีความคุ้มค่ากว่าอัตราดอกเบี้ยที่ AFD กู้ยืมสถาบันการเงิน (อัตราร้อยละ 4.93 ต่อปี) อีกทั้งยังไม่ต้องมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ในการกู้ยืมเงินดังกล่าวอีกด้วย	-	มูลค่าเงินกู้ยืมเงินค่า 42,956,983.79 บาท และ ดอกเบี้ยค้างจ่าย 14,122.84 บาท รายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยเป็นความช่วยเหลือทางการเงิน และขนาดของรายการดังกล่าวน้อยกว่า 1 ล้านบาท* ซึ่งอยู่ในอำนาจอนุมัติจากฝ่ายจัดการ	

หมายเหตุ:

- * การวัดขนาดรายการเมื่อเปรียบเทียบค่าที่มากกว่าระหว่าง 1 ล้านบาท และ อัตราร้อยละ 0.03 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA) ที่ 234,876.67 ล้านบาท เป็นค่าชีวิตมูลค่าขนาดรายการ
- ** ณ วันที่ 5 พฤศจิกายน 2563 บริษัท กริลเลียนแนร์ โฮลดิ้ง จำกัด โอนสิทธิเรียกร้องทั้งหมดที่เหลือ จำนวน 48,250,000 บาท ให้แก่นายศุภโชค ปัญจกรทรัพย์ (วันที่ 30 เมษายน 2564 บริษัทฯ ชำระเสร็จสิ้น)
- *** นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ ได้ยื่นหนังสือลาออกจากตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท โดยการลาออกมีผลตั้งแต่วันที่ 10 มีนาคม 2565 เป็นต้นไป



มาตรการและขั้นตอนการอนุบัติรายการระหว่างกัน

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

(2) นโยบายและแนวโน้การทำรายการระหว่างกันในอนาคต

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

นอกจากนี้บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะปฏิบัติตามสัญญาที่ตกลงร่วมกันอย่างเคร่งครัด พร้อมทั้งกำหนดราคาและเงื่อนไขรายการอย่างชัดเจนและเป็นธรรม และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์

ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอื่นๆ บริษัทฯ จะปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่มีผลใช้บังคับอย่างเคร่งครัด

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

ทั้งนี้บริษัทฯ อาจมีการทำรายการระหว่างกันกับผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ได้แก่

- การซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อนำมาพัฒนาต่อ
- การเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เป็นที่ตั้งสำนักงาน
- การรับความช่วยเหลือทางการเงิน

ซึ่งนโยบายการทำรายการระหว่างกันใดๆ ที่จะเกิดขึ้นต่อไป จะกระทำเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก (arm's length basis)

3

งบการเงิน

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2565
บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ASSETFIVE



จบแสดงฐานะการเงิน

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

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

คณะกรรมการบริษัท ได้จัดให้มีระบบบริหารความเสี่ยง และให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้องครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน ตลอดจนเพื่อไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

ในการนี้คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อทำหน้าที่สอบทานนโยบายการบัญชีและคุณภาพของรายงานทางการเงิน สอบทานระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบภายในระบบการบริหารความเสี่ยง ตลอดจนพิจารณาการเปิดเผยข้อมูลรายการระหว่างกัน โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

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

คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมมีประสิทธิภาพอย่างเพียงพอ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลได้ว่า งบการเงินของบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และงบการเงินรวมของบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีความเชื่อถือได้โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และปฏิบัติถูกต้องตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

(รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต)
ประธานกรรมการบริษัท

(นายศุภโชค ปัญจทรัพย์)
กรรมการ/ประธานกรรมการบริหาร



รายงานของผู้สอบบัญชีอนุภาค

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 และข้อ 14 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอพัฒนา คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 จำนวน 1,463.77 ล้านบาท และจำนวน 182.63 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ: มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 929.15 ล้านบาท) ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงินได้ถูกแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าจะต่ำกว่า การประมาณการมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ ของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอพัฒนา ต้องอาศัยดุลยพินิจของฝ่ายบริหารในการประมาณการค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการที่เปิดขายมานานแล้ว โครงการที่ยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างและที่ดินรอการพัฒนา ซึ่งขึ้นอยู่กับ การวิเคราะห์ในรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะของโครงการ การแข่งขันทางการตลาดและสภาพเศรษฐกิจ ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนา

วิธีการตรวจสอบที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

- ทำความเข้าใจและประเมินข้อสมมติที่สำคัญและวิธีการที่ใช้ในการประมาณการมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของโครงการที่มีข้อบ่งชี้ว่ามีการหมุนเวียนที่ช้ากว่าปกติ และโครงการที่มีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าสุทธิที่จะได้รับของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาจต่ำกว่าราคาทุน ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท หรือผู้ประเมินราคาอิสระ
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับแผนการขายและนโยบายการตั้งราคาขายของฝ่ายบริหาร และนโยบายส่งเสริมการขายที่จะผลักดันการขายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ฝ่ายบริหารและเปรียบเทียบราคาขายจริงในปัจจุบันของโครงการแล้วนำมาเปรียบเทียบกับราคาที่เราคาดว่าจะขายได้ในอนาคต
- วิเคราะห์เปรียบเทียบกำไรขั้นต้นของโครงการที่มียอดขายในระหว่างปี เพื่อระบุถึงโครงการที่มีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าสุทธิที่จะได้รับของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อาจต่ำกว่าราคาทุน
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลระยะเวลาการพัฒนาและระยะเวลาการขายและการเคลื่อนไหวของโครงการเพื่อระบุถึงโครงการที่มีข้อบ่งชี้ว่ามีการหมุนเวียนที่ช้ากว่าปกติ
- วิเคราะห์เปรียบเทียบจำนวนเงินสุทธิที่กิจการได้รับจากการขายภายหลังวันที่ในงบการเงินกับราคาทุนของโครงการการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการรวมถึงการส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง
- ประเมินความสมเหตุสมผลของการประมาณการต้นทุนที่เราคาดว่าจะก่อสร้างจนแล้วเสร็จโดยเปรียบเทียบประมาณการต้นทุนกับต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงและเอกสารประกอบรายการ

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่น ประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทและหากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควร ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการตัดสินใจอย่างสมเหตุสมผลได้ว่า

รายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้
งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชีข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับ
ผู้ประกอบการวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวม
และงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการ
ตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสม
เพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็น
สาระสำคัญ ซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจ
เกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดง
ข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้
เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการ
ควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทาง
บัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำโดยผู้บริหาร
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และ
จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์ หรือ
สถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทฯใน
การดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าว
ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบ
การเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้องหรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะ
เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของ
ผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและ
บริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึง
การเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้
ให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

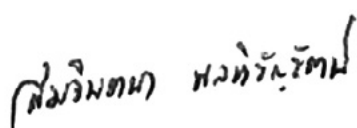
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอ เกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัท เพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้าได้รับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้การรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด



(นางสาวสมจินตนา พลหิรัญรัตน์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5599

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566



งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย:บาท)

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2565	2564	2565	2564
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	289,290,376	114,962,624	254,653,084	6,609,824
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7	66,907,827	16,605,431	44,026,366	5,079,101
เงินปันผลค้างรับ		-	-	-	23,200,000
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	4,488,750	-	4,488,750	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	8	1,028,796	1,246,895	1,028,796	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9	1,463,772,794	473,957,977	929,147,719	9,254,921
เงินมัดจำการซื้อที่ดินและโครงการ	10	198,080,929	68,408,406	-	68,408,406
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,023,569,472	675,181,333	1,233,344,715	112,552,252
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	11	22,354,594	29,390,696	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	12	212,879,803	211,341,363	220,000,000	220,000,000
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	330,041,961	308,821,982
ที่ดินรอการพัฒนา	14	182,629,121	182,038,074	-	-
อาคารและอุปกรณ์	15	4,420,742	3,964,988	766,676	20,572
สินทรัพย์สิทธิการใช้	16.1	2,237,826	2,609,123	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	17	164,284	126,012	17,880	21,049
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	18	42,868,361	3,425,481	35,651,671	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		549,191	359,785	-	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		468,103,922	433,255,522	586,478,188	528,863,603
รวมสินทรัพย์		2,491,673,394	1,108,436,855	1,819,822,903	641,415,855

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

		(หน่วย:บาท)			
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2565	2564	2565	2564
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	19	261,665,251	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	20	85,818,785	68,336,991	47,016,475	3,502,082
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระในปี	16.2	1,855,048	1,419,865	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	100,970,505	2,000,000
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		199,039,935	30,494,354	197,889,935	-
ภาษีเงินได้คืนบุคคลค้างจ่าย		15,501,351	26,627,392	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		563,880,370	126,878,602	345,876,915	5,502,082
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	21	553,503,272	151,692,270	339,830,593	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	-	12,500,000
หุ้นกู้	22	476,894,358	-	476,894,358	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	16.2	482,593	1,326,081	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน					
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	23	1,324,332	1,289,585	3,815	7,833
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	18	205,759	249,379	205,759	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,032,410,314	154,557,315	816,934,525	12,507,833
รวมหนี้สิน		1,596,290,684	281,435,917	1,162,811,440	18,009,915

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย:บาท)

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2565	2564	2565	2564
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	24				
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	3,414,546	3,414,546	3,414,546
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ		231,446,218	231,446,218	-	-
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์		9,166,765	9,166,765	-	-
ส่วนต่างจากการเปลี่ยนสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย		(2,805,007)	(2,568,517)	-	-
กำไร(ขาดทุน) สะสม					
จัดสรร - ดำรงตามกฎหมาย	25	6,575,000	2,265,000	3,050,000	765,000
ยังไม่ได้จัดสรร		42,892,880	(38,781,956)	45,854,609	14,534,086
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		895,382,710	809,634,364	657,011,463	623,405,940
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	17,366,574	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		895,382,710	827,000,938	657,011,463	623,405,940
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		2,491,673,394	1,108,436,855	1,819,822,903	641,415,855

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท แอสเซท โฟว กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

		(หน่วย:บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2565	2564	2565	2564
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	27	649,420,158	733,351,364	-	-
รายได้อื่น					
กำไรจากการขายที่ดิน		-	105,246,429	-	-
รายได้จากการยกเลิกสัญญา		1,863,475	11,056,820	250,000	-
รายได้จากการบริหารจัดการ		8,413,523	1,020,000	615,000	-
รายได้เงินปันผล	13	-	-	40,499,997	23,200,000
อื่นๆ		4,332,907	5,201,386	137,602	17,980
รวมรายได้		664,030,063	855,875,999	41,502,599	23,217,980
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		437,725,108	547,308,820	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		59,700,063	63,417,081	5,142,311	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		62,139,473	51,624,889	19,022,049	9,708,121
รวมค่าใช้จ่าย		559,564,644	662,350,790	24,164,360	9,708,121
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		104,465,419	193,525,209	17,338,239	13,509,859
รายได้ทางการเงิน		404,400	60,485	255,693	1,801,556
ต้นทุนทางการเงิน		(13,817,335)	(14,168,751)	(7,355,842)	(12,329)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	12	1,538,440	(5,603,492)	-	-
กำไร(ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		92,590,924	173,813,451	10,238,090	15,299,086
รายได้(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	18	8,813,446	(38,147,718)	35,448,985	-
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี		101,404,370	135,665,733	45,687,075	15,299,086
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง:					
ผลกำไร(ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	23	364,034	1,129,638	15,367	-
ภาษีเงินได้	18	(72,807)	(225,927)	(3,073)	-
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		291,227	903,711	12,294	-
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		101,695,597	136,569,444	45,699,369	15,299,086

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย:บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	97,787,455	130,692,766	45,687,075	15,299,086
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	3,616,915	4,972,967	-	-
	101,404,370	135,665,733	45,687,075	15,299,086
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	98,078,682	131,566,384	45,699,369	15,299,086
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	3,616,915	5,003,060	-	-
	101,695,597	136,569,444	45,699,369	15,299,086
กำไร(ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	29			
	0.081	0.108	0.038	0.013

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

จบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท เอสเซช ไพร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย:บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม									
	ส่วนปรับปรุง			ส่วนต่างจากการเปลี่ยนแปลงส่วน		กำไร(ขาดทุน) สะสม		รวม		รวม
	ทุนเพื่อออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	ทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	ส่วนทุนจาก	ส่วนทุนจาก	เงินลงทุน	กำไร(ขาดทุน) สะสม	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย	ส่วนของผู้ถือหุ้น	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี เงินปันผลที่บริษัทจ่ายแก่ ผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 25 จัดสรรสำรองตามกฎหมาย 25 จัดสรรสำรองตามกฎหมายของบริษัทย่อย ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	604,692,308	18,821,992	216,038,772	9,166,765	(2,568,517)	-	(168,083,340)	678,067,980	13,163,514	691,231,494
	-	-	-	-	-	-	130,692,766	130,692,766	4,972,967	135,665,733
	-	-	-	-	-	-	873,618	873,618	30,093	903,711
	-	-	-	-	-	-	131,566,384	131,566,384	5,003,060	136,569,444
	-	(15,407,446)	15,407,446	-	-	-	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี เงินปันผลจ่าย 26 ส่วนต่ำกว่าทุนจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย 2.2 (ค) จัดสรรสำรองตามกฎหมาย 25 จัดสรรสำรองตามกฎหมายของบริษัทย่อย ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	604,692,308	3,414,546	231,446,218	9,166,765	(2,568,517)	2,265,000	(38,781,956)	809,634,364	17,366,574	827,000,938
	-	-	-	-	-	-	97,787,455	97,787,455	3,616,915	101,404,370
	-	-	-	-	-	-	291,227	291,227	-	291,227
	-	-	-	-	-	-	98,078,682	98,078,682	3,616,915	101,695,597
	-	-	-	-	-	-	(12,093,846)	(12,093,846)	-	(12,093,846)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี เงินปันผลจ่าย 26 ส่วนต่ำกว่าทุนจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย 2.2 (ค) จัดสรรสำรองตามกฎหมาย 25 จัดสรรสำรองตามกฎหมายของบริษัทย่อย ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	604,692,308	3,414,546	231,446,218	9,166,765	(2,805,007)	6,575,000	42,892,880	895,382,710	-	895,382,710
	-	-	-	-	-	-	2,285,000	2,285,000	-	-
	-	-	-	-	-	-	2,025,000	2,025,000	-	-
	-	-	-	-	-	-	2,025,000	2,025,000	-	-
	-	-	-	-	-	-	2,025,000	2,025,000	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย:บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
หมายเหตุ	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	กำไร(ขาดทุน) สะสม		รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
			จัดสรร สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
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	24	-	(15,407,446)	15,407,446	-
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย	25	-	765,000	(765,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	604,692,308	3,414,546	765,000	14,534,086	623,405,940
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	604,692,308	3,414,546	765,000	14,534,086	623,405,940
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี	-	-	-	45,687,075	45,687,075
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	12,294	12,294
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	45,699,369	45,699,369
เงินปันผลจ่าย	26	-	-	(12,093,846)	(12,093,846)
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย	25	-	2,285,000	(2,285,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	604,692,308	3,414,546	3,050,000	45,854,609	657,011,463

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท แอสเซท โฟว จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี	101,404,370	135,665,733	45,687,075	15,299,086
รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน) เป็นเงินสดสุทธิ				
ได้มาจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	3,561,679	4,042,318	29,415	505,114
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายและขายอุปกรณ์	22,261	306,411	-	-
กำไรจากการขายทรัพย์สิน	(3,018)	-	-	-
ขาดทุนจากการซื้อขายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	1,197,727	-	1,197,727
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ ถูกหัก ณ ที่จ่าย	268,303	3,040,072	-	582
ประมาณการหนี้สินค่าซ่อมแซมและเงินสมทบกองทุนนิติฯ	5,991,116	3,341,239	-	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	398,781	628,488	11,349	7,833
ต้นทุนการได้มาซึ่งสัญญาที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย	1,246,895	8,667,845	-	-
ส่วนแบ่ง(กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1,538,440)	5,603,492	-	-
รายได้เงินปันผล	-	-	(40,499,997)	(23,200,000)
รายได้ทางการเงิน	(404,400)	(60,485)	(255,693)	(1,801,556)
ต้นทุนทางการเงิน	13,817,335	14,168,751	7,355,842	12,329
ค่าใช้จ่าย(รายได้) ภาษีเงินได้	(8,813,446)	38,147,718	(35,448,985)	-
กำไร(ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	115,951,436	214,749,309	(23,120,994)	(7,978,885)
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง(เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(50,467,486)	(128,330)	(38,844,056)	(2,089,561)
เงินมัดจำการซื้อที่ดินและโครงการ	(198,080,929)	(68,408,406)	-	(68,408,406)
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้มาซึ่งสัญญา	(1,028,796)	(1,619,576)	(1,028,796)	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(900,794,477)	767,663,993	(824,399,493)	(9,177,866)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(189,406)	11,510	-	-
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	7,757,442	(17,440,594)	38,556,995	2,710,134
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	168,545,581	(36,960,649)	197,889,935	-
เงินรับล่วงหน้าจากการขายที่ดิน	-	(165,000,000)	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา	(591,047)	-	-	-
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	-	(182,775)	-	-
เงินสดรับ(จ่าย) จากการดำเนินงาน	(858,897,682)	692,684,482	(650,946,409)	(84,944,584)
รับรายได้ทางการเงิน	301,191	60,485	152,484	20,979,953
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(40,610,373)	(20,199,797)	(38,880,892)	-
รับคืนภาษีเงินได้	-	58,357	-	58,357
จ่ายภาษีเงินได้	(41,871,902)	(19,075,042)	-	(209,799)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(941,078,766)	653,528,485	(689,674,817)	(64,116,073)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาวะผูกพันลดลง(เพิ่มขึ้น)	7,036,102	(27,726,259)	-	-
จ่ายเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(4,488,750)	-	(4,488,750)	-
รับคืนเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	104,225,682
จ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(48,250,000)	-	(48,250,000)
จ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(21,219,979)	-
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สิน	73,657	-	-	-
จ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์	(2,472,355)	(928,993)	(772,350)	-
จ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(158,574)	-	-	-
รับเงินปันผล	-	-	63,699,997	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(9,920)	(76,905,252)	37,218,918	55,975,682
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	262,148,448	-	-	-
รับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	351,095,000	2,000,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(40,000,000)	(252,124,495)	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	(48,468,173)	-	-
รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	735,731,500	8,377,600	673,717,500	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวแก่สถาบันการเงิน	(331,595,000)	(573,121,976)	(331,595,000)	-
รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	64,000,000	12,500,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(76,500,000)	-
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(1,554,685)	(1,453,340)	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	484,000,000	-	484,000,000	-
จ่ายเพื่อซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(21,219,979)	-	-	-
จ่ายเงินปันผล	(12,093,846)	-	(12,093,846)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,115,416,438	(654,665,889)	900,499,159	14,500,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	174,327,752	(78,042,656)	248,043,260	6,359,609
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	114,962,624	193,005,280	6,609,824	250,215
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	289,290,376	114,962,624	254,653,084	6,609,824
ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบงบกระแสเงินสด				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ชำระคืนเงินกู้ยืมโดยการทำสัญญาใหม่	-	42,956,984	-	-
เงินปันผลค้างจ่าย	-	800,000	-	-
เงินปันผลค้างรับ	-	-	-	23,200,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

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

บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเข้าเป็นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2546 โดยหลักทรัพย์ทำการซื้อขายในส่วนของตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ได้แก่ นายสุโขช ปัญญทรัพย์ ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 46.46 และ นายทวีรัช ประจักษ์พัฒนสกุล ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 22.89

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลัก คือ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประเภทบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด

1.2 การดำเนินงานที่สำคัญ

ในปี 2557 บริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมด และการที่บริษัทฯ ได้เข้าซื้อเงินลงทุนหุ้นสามัญของบริษัทอื่น โดยที่บริษัทฯ ไม่ได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ มีผลทำให้บริษัทฯ มีสินทรัพย์เกือบทั้งหมดในรูปเงินสดหรือหลักทรัพย์ระยะสั้น (Cash Company) โดยตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้สั่งห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ รวมถึงการไม่รับหลักทรัพย์ที่บริษัทฯ ออกให้กับบริษัทอื่น และบริษัทฯ อาจถูกสั่งเพิกถอนจากหลักทรัพย์จดทะเบียน ต่อมาในปี 2561 บริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไข Cash Company เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และเมื่อ กุมภาพันธ์ 2562 ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้รับหลักทรัพย์ที่บริษัทฯ ออกให้กับบริษัทอื่นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน แต่ยังคงสั่งห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จนกว่าบริษัทฯ จะดำเนินการแก้ไขให้พ้นเหตุเพิกถอนตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด

เมื่อวันที่ 2 เมษายน 2563 ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้รับคำขอเพื่อกลับมาซื้อขายของบริษัทฯ และเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อนุมัติให้บริษัทฯ พ้นเหตุอาจถูกเพิกถอนและให้หลักทรัพย์ของบริษัทฯ ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) ตั้งแต่วันที่ 7 มีนาคม 2565 เป็นต้นไป



2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

2.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินของบริษัทฯ จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของรายการในงบการเงิน ยกเว้นรายการที่เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

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

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่จัดตั้ง	สัดส่วน การถือหุ้น	
			2565	2564
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	99.99	96.67
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด ⁽¹⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	99.99	96.66
⁽¹⁾ บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด				

ข) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อย มาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อมในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

- ค) งบการเงินรวมเป็นการรวมรายการบัญชีของกลุ่มบริษัทโดยได้ตัดรายการค้าและยอดคงเหลือระหว่างกันตลอดจนกำไรขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นออกจากงบการเงินนี้แล้ว นโยบายการบัญชีสำหรับบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงเพื่อใช้นโยบายการบัญชีเช่นเดียวกันกับบริษัทใหญ่ในการจัดทำงบการเงินรวม ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมได้แสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม
- ง) เกณฑ์ในการรับรู้รายการในงบการเงินรวม มีดังนี้
- สินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยตามกฎหมายก่อนการรวมธุรกิจรับรู้และวัดมูลค่าด้วยมูลค่าตามบัญชี ณ วันก่อนการรวมธุรกิจ
 - สินทรัพย์และหนี้สินของผู้ถือช่องทางบัญชี รับรู้และวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม
 - กำไร(ขาดทุน) สะสมและยอดคงเหลือของส่วนทุนอื่นของบริษัทย่อยทางกฎหมาย รับรู้และวัดมูลค่าด้วยมูลค่าตามบัญชี ณ วันก่อนการรวมธุรกิจ
 - มูลค่าตราสารทุนที่ออกและรับรู้รวมตราสารทุนของบริษัทย่อยทางกฎหมายที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจเข้ากับมูลค่าต้นทุนการรวมธุรกิจ
 - โครงสร้างของส่วนทุนในงบการเงินรวม แสดงตามจำนวนหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงหุ้นสามัญที่ออกโดยบริษัทฯ ในการรวมธุรกิจ
 - กำไรสะสมและส่วนของผู้ถือหุ้น ของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยทางกฎหมาย รับรู้และวัดมูลค่าด้วยมูลค่าตามบัญชีตามสัดส่วน
- จ) ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

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

จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ มีส่วนต่างจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย ดังนี้

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



3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัท ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชี

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าภาระส่วนใหญ่มี 1 ถึง 2 ภาระขึ้นอยู่กับกลยุทธ์ในการขายของแต่ละโครงการโดยรับรู้เมื่อได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าและมีการปฏิบัติตามภาระเสร็จสิ้นแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์บ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและกลับเข้าสู่สร้างเสร็จพร้อมบริการ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า โดยมีเงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนโอนอำนาจการควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า”

รายได้จากการบริการ

รายได้จากการให้บริการจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อการให้บริการเสร็จสิ้นลง

รายได้เงินปันผล

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้อื่นและค่าใช้จ่าย

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญาขาย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย ยกเว้น ค่าโฆษณาจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งสัญญา รับรู้เป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายในการขายอย่างเป็นระบบสอดคล้องกับการรับรู้รายได้



4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

4.4 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คือ โครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณ (สุทธิจากจำนวนที่เรียกเก็บ) แล้วแต่ราคาใดต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับคือราคาขายโดยประมาณหักด้วยต้นทุนที่เกิดขึ้นในการขาย

ต้นทุนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มาค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนารวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

4.5 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงมูลค่าตามราคาทุนสุทธิจากสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมดิน ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ และต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นในระหว่างการพัฒนาในอดีต

4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน หักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.7 อาคารและอุปกรณ์

อาคารและอุปกรณ์ แสดงตามราคาทุน หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น รวมถึงต้นทุนที่ประมาณในเบื้องต้นสำหรับการรื้อ การขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังนี้

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

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนซึ่งคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตจากการใช้สินทรัพย์อย่างต่อเนื่อง หรือจำนวนที่จะได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์นั้นแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ราคาตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

เมื่อมีการขายหรือเลิกใช้งานสินทรัพย์ กลุ่มบริษัทจะบันทึกตัดราคาทุนและค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี และรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์เหล่านั้นในกำไรขาดทุน

4.8 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรกสินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรขาดทุน

ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3 - 10 ปี
อื่นๆ	2 ปี



4.9 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งสูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้รวมถึงประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภทแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

อาคาร	3 - 4 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งสูงใจตามสัญญาเช่า จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัท จะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัท จะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนัยของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลปรับด้วยค่าความเสี่ยงที่เหมาะสมตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกจัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

ค) สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

กรณีสัญญาเช่าเงินทุน

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุนเป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่จะได้รับตามสัญญาเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกัน หลังจากนั้นจะรับรู้รายได้ทางการเงินตลอดอายุสัญญาเช่าในรูปแบบที่สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า

กรณีสัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.10 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจะพิจารณาประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อาจจะไม่ได้รับคืนหรือเมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์เกินกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน (ราคาขายสุทธิหรือมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์นั้นแล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า) โดยที่การประเมินจะพิจารณาสินทรัพย์แต่ละรายการหรือพิจารณาจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

ในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์เกินกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัทได้รับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในกำไรขาดทุน กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในปีก่อนๆ โดยบันทึกเป็นรายได้อื่นเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่ารายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์หมดไปหรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง



4.11 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิต สินทรัพย์หรือพัฒนาโครงการที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นหรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าวประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราการจัดตั้งเป็นทุน อัตราการจัดตั้งเป็นทุนคืออัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่รวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

4.12 ประมวลการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมวลการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้ต้องเกิดการไหลออกของทรัพยากรเพื่อชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมวลการได้อย่างน่าเชื่อถือ รายจ่ายที่จะได้รับคืนบันทึกเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากก็ต่อเมื่อการได้รับคืนคาดว่าจะได้รับอย่างแน่นอนเมื่อได้ชำระประมวลการหนี้สินไปแล้ว

4.13 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ ได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้ค่าใช้จ่ายของผลประโยชน์พนักงานในกำไรขาดทุน

4.14 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.15 ข้อมูลการจำแนกตามส่วนงาน

การนำเสนอข้อมูลส่วนงานอ้างอิงจากข้อมูลภายในที่ได้รายงานต่อผู้บริหารที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดในด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและเพื่อจัดสรรทรัพยากรให้ส่วนงานดังกล่าว

4.16 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัท ถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่าทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายรวมถึง ตราสารอนุพันธ์ เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้า เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งกลุ่มบริษัท ไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนของกลุ่มบริษัท จัดทะเบียนถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างมีสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้ หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลับของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลับกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลับจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.17 การวัดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มบริษัทหลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงผู้ประเมินมูลค่าซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางการเงิน

ผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา ผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่ารวมถึงการจัดระดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

เมื่อวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นที่แตกต่างกันของมูลค่ายุติธรรมในภาพรวม การวัดมูลค่ายุติธรรมในภาพรวมจะถูกจัดประเภทในระดับเดียวกันกับลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมในภาพรวม

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่การโอนเกิดขึ้น

4.18 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัทแต่ละรายการ จะคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

4.19 การประมาณการและการใช้ดุลยพินิจ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา

กลุ่มบริษัทพิจารณาการปรับลดที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวลดลง ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญและการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

การประมาณต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วยต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการค้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการค้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัท มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัท ในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น



การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัท ไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัดของสัญญาเช่า ดังนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจากรานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากรานของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาระ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

5. รายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์และนโยบายในการกำหนดราคาระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อย และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

รายชื่อบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ประเทศที่ จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อยทางตรง บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางกฎหมายแต่เป็นบริษัทใหญ่ทางบัญชีในงบการเงินรวม)
บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด	ไทย	บริษัทย่อยทางอ้อม (บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 99.99)
บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	การร่วมค้า บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 47.50
บริษัท รื่นฤดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นญาติสนิทกรรมการ
บริษัท แคปสโตน แอสเซท จำกัด	ไทย	กรรมการร่วมกันในการร่วมค้า
ผู้บริหารสำคัญ		บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผนสั่งการ และควบคุมกิจกรรมต่างๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของบริษัทและบริษัทย่อย (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)

รายการระหว่างกลุ่มบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

(หน่วย:บาท)					
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2565	2564	2565	2564	
รายการกับบริษัทย่อย					
รายได้ทางการเงิน	-	-	-	1,800,764	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8
รายได้เงินปันผล	-	-	40,499,997	23,200,000	ตามอัตราที่ประกาศจ่าย
ต้นทุนทางการเงิน (รวมส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ)	-	-	9,760,738	12,329	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	-	4,592,000	900,000	ตามที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	-	-	1,242,000	-	ตามที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา
รายการกับการร่วมค้า					
รายได้ค่าบริการจัดการ	1,635,000	1,020,000	615,000	-	ตามที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา
รายได้ทางการเงิน	103,209	-	103,209	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8
รายการกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ค่าเสื่อมราคาสิทธิการใช้	417,910	327,126	-	-	ตามที่ตกลงร่วมกัน
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	751,856	-	90,000	ตามที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนทางการเงิน	20,048	1,660,381	-	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4 และ 5
ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	21,219,979	-	21,219,979	-	ตามที่ตกลงร่วมกัน โดยอ้างอิงจากมูลค่าทางบัญชี (หมายเหตุข้อ 13)

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารที่สำคัญ

(หน่วย:บาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ค่าตอบแทนผู้บริหารที่สำคัญ				
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	11,687,710	7,430,157	1,622,339	1,303,933
ผลประโยชน์ระยะยาว	245,141	227,309	4,516	-
ค่าตอบแทนกรรมการ	1,514,000	1,434,000	1,404,000	1,314,000
รวม	13,446,851	9,091,466	3,030,855	2,617,933



ยอดคงเหลือของรายการระหว่างกลุ่มบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

(หน่วย:บาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	103,209	-	103,209	-
ลูกหนี้อื่น				
บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	310,300	90,950	219,350	-
	413,509	90,950	322,559	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	4,488,750	-	4,488,750	-
เงินปันผลค้างรับ				
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	-	23,200,000
สินทรัพย์สิทธิการใช้				
กรรมการบริษัทย่อย	289,438	332,862	-	-
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	1,455,454	89,384
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	14,531,506	1,640,382
	-	-	15,986,960	1,729,766
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า				
กรรมการบริษัท	-	86,000	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
กรรมการบริษัทย่อย	288,693	349,220	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	100,970,505	2,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาว				
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	-	12,500,000

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 รายการเคลื่อนไหวเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมมีดังต่อไปนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
	1 มกราคม 2565	เพิ่ม	ลดลง	31 ธันวาคม 2565
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	4,488,750	-	4,488,750
รวม	-	4,488,750	-	4,488,750

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
	1 มกราคม 2565	เพิ่ม	ลดลง	31 ธันวาคม 2565
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	2,000,000	351,095,000	(252,124,495)	100,970,505
เงินกู้ยืมระยะยาว				
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	12,500,000	64,000,000	(76,500,000)	-
รวม	14,500,000	415,095,000	(328,624,495)	100,970,505

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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



การค้าประกัน

บริษัทฯ ได้ค้าประกันวงเงินสินเชื่อ จำนวน 262 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งให้กับ แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

บริษัทฯ ได้ค้าประกันวงเงินสินเชื่อตามสัดส่วนการถือหุ้น จำนวน 589.95 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งให้กับ บริษัท ดันสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้ค้าประกันวงเงินสินเชื่อ จำนวน 288 ล้านบาท ที่มีอยู่กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งให้กับบริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เงินสด	260,000	230,000	50,000	40,000
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	831,880	104,343,649	524,112	72,982
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	288,198,496	10,388,975	254,078,972	6,496,842
รวม	289,290,376	114,962,624	254,653,084	6,609,824

7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 5)	413,509	90,950	322,559	-
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้ค้างรับ	2,602,780	-	-	-
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	8,785,307	2,683,959	5,803,802	754,170
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาและค่าวัสดุ	43,351,426	2,488,888	34,024,370	1,095,364
ลูกหนี้กรมสรรพากร	3,035,514	3,028,646	3,035,514	2,715,189
ภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า	5,575,780	5,465,813	223,670	210,042
อื่นๆ	3,143,511	2,847,175	616,451	304,336
รวม	66,907,827	16,605,431	44,026,366	5,079,101

8. ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

รายการเคลื่อนไหวของต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่เกิดขึ้นในระหว่างปี มีดังนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	1,246,895	8,295,164	-	-
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	1,028,796	1,619,576	1,028,796	-
รับรู้เป็นต้นทุนการจัดจำหน่ายในระหว่างปี	(1,246,895)	(8,667,845)	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,028,796	1,246,895	1,028,796	-

9. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
<u>โครงการระหว่างการพัฒนา</u>				
ที่ดิน	1,108,216,476	167,442,512	684,090,611	-
งานระหว่างก่อสร้าง	307,510,901	206,747,723	203,232,050	6,892,346
ค่าใช้จ่ายอื่นในโครงการ	17,179,275	13,971,160	14,663,104	2,285,520
ต้นทุนทางการเงิน	20,605,826	28,735,123	27,161,954	77,055
	1,453,512,478	416,896,518	929,147,719	9,254,921
<u>โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ</u>				
ห้องชุดพักอาศัย	10,260,316	57,061,459	-	-
	10,260,316	57,061,459	-	-
รวม	1,463,772,794	473,957,977	929,147,719	9,254,921

กลุ่มบริษัท ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง ในระหว่างปี 2565 จำนวน 20.61 ล้านบาท (ปี 2564 จำนวน 4.37 ล้านบาท)

บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างในระหว่างปี 2565 จำนวน 27.08 ล้านบาท (ปี 2564 จำนวน 0.10 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัท ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดิน จำนวน 1,453.51 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 351.73 ล้านบาท) ไปจดจำนองค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงิน ตามหมายเหตุข้อ 19 และ 21

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดิน จำนวน 929.15 ล้านบาท ไปจดจำนองค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงิน ตามหมายเหตุข้อ 21 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ไม่มี)



10. เงินมัดจำการซื้อที่ดินและโครงการ

- 10.1 เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2565 บริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินมัดจำการซื้อที่ดินจำนวน 19.64 ล้านบาท ให้แก่กลุ่มบุคคลธรรมดา เพื่อซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน บริษัทย่อยจะต้องชำระค่าซื้อที่ดินส่วนที่เหลือจำนวน 176.72 ล้านบาท ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งกำหนดไว้ไม่เกินวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 นอกจากนี้เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อจัดการระจำยอมการใช้ที่ดินเป็นทางผ่านเข้าออกที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายข้างต้น และได้จ่ายชำระเงินมัดจำ จำนวน 2 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยจะต้องชำระค่าตอบแทนส่วนที่เหลือ จำนวน 18 ล้านบาท ณ วันที่จดทะเบียนการระจำยอมซึ่งกำหนดไว้ไม่เกินวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568
- 10.2 เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2565 และวันที่ 24 สิงหาคม 2565 บริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินมัดจำการซื้อที่ดินจำนวน 47.32 ล้านบาท ให้แก่บุคคลธรรมดา เพื่อซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน บริษัทย่อยจะต้องชำระค่าซื้อที่ดินส่วนที่เหลือจำนวน 139.70 ล้านบาท ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งกำหนดไว้ภายใน 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา
- 10.3 เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2565 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายโครงการระหว่างก่อสร้าง มูลค่าสัญญา 101.22 ล้านบาท โดยมีการจ่ายเงินมัดจำ ณ วันที่ทำสัญญาจำนวน 15 ล้านบาท และชำระเพิ่มเติมตามสัญญาจำนวน 42.45 ล้านบาท รวมจ่ายชำระ 57.45 ล้านบาท กำหนดโอนภายใน 15 วันหลังจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินโอนใบอนุญาตหลังแก้ไขให้กับผู้ซื้อ และผู้ซื้อและผู้ขายได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อนวันซื้อขายสำเร็จ โดยกำหนดไม่เกิน วันที่ 14 มีนาคม 2566 และเมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566 ได้ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ และจ่ายชำระเงินส่วนที่เหลือแล้ว
- 10.4 เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2565 บริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินมัดจำการซื้อที่ดินจำนวน 71.67 ล้านบาท ให้แก่บุคคลธรรมดา เพื่อซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน บริษัทย่อยจะต้องชำระค่าซื้อที่ดินส่วนที่เหลือจำนวน 286.68 ล้านบาท ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ซึ่งกำหนดไว้ภายใน 4 เดือน นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา

11. เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทย่อยได้นำเงินฝากธนาคารแห่งหนึ่ง วางเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร ตามหมายเหตุข้อ 33.3

12. เงินลงทุนในการร่วมค้า

(หน่วย :บาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินรวม							
		สัดส่วน				ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย	
		ทุนชำระแล้ว		เงินลงทุน					
		2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
		(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท ดันสน	พัฒนา								
ดีเวลลอปเม้นท์จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	310	310	47.50	47.50	220,000,000	220,000,000	212,879,803	211,341,363
รวม						220,000,000	220,000,000	212,879,803	211,341,363

(หน่วย :บาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน	
		2565	2564	2565	2564	2565	2564
		(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)		
บริษัท ดันสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	310	310	47.50	47.50	220,000,000	220,000,000
รวม				47.50	47.50	220,000,000	220,000,000

ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) และเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมและรับรู้เงินปันผลจากการร่วมค้าดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการ ดังนี้

(หน่วย:พันบาท)

บริษัท	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า		เงินปันผลรับ	
	2565	2564	2565	2564
บริษัท ดันสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	1,538	(5,603)	-	-

ข้อมูลทางการเงินของการร่วมค้า

(หน่วย:พันบาท)

	ทุนเรียกชำระ		สินทรัพย์รวม		หนี้สินรวม		รายได้รวม		กำไร(ขาดทุน)	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
บริษัท ดันสน										
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	310,000	310,000	1,927,268	1,450,825	1,652,289	1,179,086	14	4,017	3,239	(11,797)



13. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

(หน่วย:บาท)

ประเภทกิจการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	สัดส่วน						
	ทุนชำระแล้ว		เงินลงทุน		วิธีราคาทุน		
	2565	2564	2565	2564	2565	2564	
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)			
บริษัทย่อยทางตรง							
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	300	300	99.99	96.67	330,041,961	308,821,982
บริษัทย่อยทางอ้อม							
บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด ⁽¹⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	63	33	99.99	96.66	-	-
รวม						330,041,961	308,821,982

(1) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

- เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย ครั้งที่ 4/2565 ได้มีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงาน สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 ในอัตราหุ้นละ 1.35 บาท โดยบริษัทย่อยได้มีการจ่ายปันผลเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 40.5 ล้านบาท
- เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2565 มีมติให้บริษัทฯ เข้าซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทย่อยจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 999,999 หุ้น ในราคาหุ้นละ 21.22 บาท เป็นจำนวนเงิน 21.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.33 โดย ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าวจากร้อยละ 96.67 เป็นร้อยละ 99.99 บริษัทฯ ได้ซื้อเงินลงทุนดังกล่าวเมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2565
- เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย ครั้งที่ 5/2564 ได้มีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงาน สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 ในอัตราหุ้นละ 0.80 บาท โดยบริษัทย่อยได้มีการจ่ายปันผลเมื่อวันที่ 14 มกราคม 2565 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 24 ล้านบาท ในระหว่างปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้เงินปันผลจากบริษัทย่อย จำนวน 23.2 ล้านบาท

บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด

- เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย มีมติพิเศษให้บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 3 ล้านบาท เป็น 63 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 600,000 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 100 บาท เสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อรองรับการขยายธุรกิจ และให้เรียกชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน หุ้นละ 50 บาท สำหรับการเรียกชำระส่วนที่เหลือให้คณะกรรมการบริษัทของบริษัทย่อยเป็นผู้พิจารณาต่อไป โดยบริษัทย่อยได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2564 ทั้งนี้ บริษัทย่อยได้รับชำระค่าหุ้นที่เรียกชำระทั้งหมดแล้ว

- 2) เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย ครั้งที่ 1/2565 มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่ม ส่วนที่เหลืออีกหุ้นละ 50 บาท จากหุ้นสามัญ 600,000 หุ้น เป็นจำนวนเงินที่เรียกชำระเพิ่ม 30 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทย่อยได้รับชำระค่าหุ้นที่เรียกชำระทั้งหมดแล้ว

14. ที่ดินรอการพัฒนา

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินเปล่า โดยบริษัทย่อยได้นำที่ดินทั้งหมดไปจดจำนองค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งตามหมายเหตุข้อ 19, 21 และ 33.3

15. อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม				
	ส่วนปรับปรุง		เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้		รวม
	อาคารเช่า	อุปกรณ์	สำนักงาน	ยานพาหนะ	
ราคาทุน:					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	2,560,689	454,410	5,124,957	3,897,997	12,038,053
เพิ่มขึ้น	-	20,400	902,293	6,300	928,993
ตัดจำหน่าย	(342,081)	(14,311)	(165,233)	-	(521,625)
โอนไปสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	1,739,000	1,739,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	2,218,608	460,499	5,862,017	5,643,297	14,184,421
เพิ่มขึ้น	74,920	209,680	1,159,885	1,027,870	2,472,355
จำหน่าย	-	-	(170,656)	(99,947)	(270,603)
ตัดจำหน่าย	-	(46,652)	(29,102)	-	(75,754)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	2,293,528	623,527	6,822,144	6,571,220	16,310,419
ค่าเสื่อมราคาสะสม:					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	(1,340,740)	(257,971)	(2,016,056)	(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
โอนไปสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	(1,431,220)	(1,431,220)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	(1,696,394)	(350,896)	(2,988,570)	(5,183,573)	(10,219,433)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(452,581)	(78,723)	(1,182,996)	(221,008)	(1,935,308)
จำหน่าย	-	-	106,742	93,222	199,964
ตัดจำหน่าย	-	46,573	18,527	-	65,100
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	(2,148,975)	(383,046)	(4,046,297)	(5,311,359)	(11,889,677)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี:					
รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	522,214	109,603	2,873,447	459,724	3,964,988
รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	144,553	240,481	2,775,847	1,259,861	4,420,742



(หน่วย:บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน:			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	99,750	-	99,750
ไม่เปลี่ยนแปลง	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	99,750	-	99,750
เพิ่มขึ้น	2,350	770,000	772,350
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	102,100	770,000	872,100
ค่าเสื่อมราคาสะสม:			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	(47,232)	-	(47,232)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(31,946)	-	(31,946)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	(79,178)	-	(79,178)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(16,964)	(9,282)	(26,246)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	(96,142)	(9,282)	(105,424)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี:			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	20,572	-	20,572
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	5,958	760,718	766,676

16. สินทรัพย์สิทธิการใช้ / หนี้สินตามสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 3-4 ปี ซึ่งได้รวมถึงสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าแล้ว

16.1 สินทรัพย์สิทธิการใช้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		
	อาคารและส่วน ปรับปรุงอาคาร	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน:			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	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
เพิ่มขึ้น	1,146,379	-	1,146,379
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	6,435,268	-	6,435,268
ค่าเสื่อมราคาสะสม:			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	(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)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(1,517,676)	-	(1,517,676)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	(4,197,442)	-	(4,197,442)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	2,609,123	-	2,609,123
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	2,237,826	-	2,237,826



16.2 หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม	
	2565	2564
ณ วันที่ 1 มกราคม	2,745,946	3,975,247
เพิ่มขึ้น	1,146,380	224,039
จ่ายชำระ	(1,554,685)	(1,453,340)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2,337,641	2,745,946
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,855,048)	(1,419,865)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	482,593	1,326,081

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

(หน่วย:บาท)

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

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่า 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 2565 และ 2564 เกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในส่วน
ของกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม	
	2565	2564
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	1,517,676	1,444,419
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	122,545	185,760
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่า ซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	265,395	223,416
รวม	1,905,616	1,853,595

17. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	อื่นๆ	รวม
ราคาทุน:			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	2,956,694	877,000	3,833,694
ไม่เปลี่ยนแปลง	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	2,956,694	877,000	3,833,694
เพิ่มขึ้น	158,574	-	158,574
ตัดจำหน่าย	(29,960)	-	(29,960)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	3,085,308	877,000	3,962,308
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	(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)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(108,695)	-	(108,695)
ตัดจำหน่าย	18,353	-	18,353
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	(1,723,298)	(876,999)	(2,600,297)
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์:			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่า	(1,197,727)	-	(1,197,727)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	(1,197,727)	-	(1,197,727)
ไม่เปลี่ยนแปลง	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	(1,197,727)	-	(1,197,727)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี:			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	126,011	1	126,012
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	164,283	1	164,284



(หน่วย:บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	โปรแกรม คอมพิวเตอร์	อื่นๆ	รวม
ราคาทุน:			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	2,561,344	877,000	3,438,344
ไม่เปลี่ยนแปลง	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	2,561,344	877,000	3,438,344
ไม่เปลี่ยนแปลง	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	2,561,344	877,000	3,438,344
ค่าตัดจำหน่ายสะสม:			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	(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)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(3,169)	-	(3,169)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	(1,345,738)	(876,999)	(2,222,737)
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์:			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่า	(1,197,727)	-	(1,197,727)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	(1,197,727)	-	(1,197,727)
ไม่เปลี่ยนแปลง	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	(1,197,727)	-	(1,197,727)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี:			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	21,048	1	21,049
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	17,879	1	17,880

18. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี/ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	64,632	-	-
ประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคล	1,012,447	842,728	-	-
ประมาณการค่าซ่อมแซม	1,599,780	827,674	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	264,867	256,350	763	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	19,964	68,418	-	-
ต้นทุนดอกเบี้ยโครงการ	2,667,627	1,322,153	-	-
ขาดทุนสะสมทางภาษี	37,104,055	43,526	35,451,287	-
ค่าเผื่อการด้อยค่า- โปรแกรมคอมพิวเตอร์	199,621	-	199,621	-
รวม	42,868,361	3,425,481	35,651,671	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(205,759)	(249,379)	(205,759)	-
รวม	(205,759)	(249,379)	(205,759)	-
สุทธิ	42,662,602	3,176,102	35,445,912	-

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรวมที่เกิดขึ้นในระหว่างปี มีดังนี้

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1	บันทึกเป็น(รายจ่าย)/รายได้ใน		ณ วันที่ 31
	มกราคม	กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	ธันวาคม
	2565	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	2565
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	64,632	(64,632)	-	-
ประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคล	842,728	169,719	-	1,012,447
ประมาณการค่าซ่อมแซม	827,674	772,106	-	1,599,780
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	256,350	81,324	(72,807)	264,867
หนี้สินตามสัญญาเช่า	68,418	(48,454)	-	19,964
ต้นทุนดอกเบี้ยโครงการ	1,322,153	1,345,474	-	2,667,627
ขาดทุนสะสมทางภาษี	43,526	37,060,529	-	37,104,055
ค่าเผื่อการด้อยค่า-โปรแกรมคอมพิวเตอร์	-	199,621	-	199,621
รวม	3,425,481	39,515,687	(72,807)	42,868,361



(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 1	บันทึกเป็น(รายจ่าย)/รายได้ใน	ณ วันที่ 31
	มกราคม	กำไรหรือ	ธันวาคม
	2565	ขาดทุน	2565
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี			
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(249,379)	43,620	(205,759)
รวม	(249,379)	43,620	(205,759)
สุทธิ	3,176,102	39,559,307	42,662,602

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 1	บันทึกเป็น(รายจ่าย)/รายได้ใน	ณ วันที่ 31
	มกราคม	กำไรหรือ	ธันวาคม
	2564	ขาดทุน	2564
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี			
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	256,350
หนี้สินตามสัญญาเช่า	28,737	39,681	68,418
ต้นทุนดอกเบี้ยโครงการ	-	1,322,153	1,322,153
ขาดทุนสะสมทางภาษี	-	43,526	43,526
รวม	1,587,324	2,064,084	3,425,481
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี			
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)

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

ค่าใช้จ่ายภายใต้การควบคุมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ภาษีเงินได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :				
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	30,745,861	41,621,456	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง				
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่าง				
ชั่วคราว	(39,559,307)	(3,473,738)	(35,448,985)	-
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
งบกำไรขาดทุน	(8,813,446)	38,147,718	(35,448,985)	-
ภาษีเงินได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลัก				
คณิตศาสตร์ประกันภัย	72,807	225,927	3,073	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน				
เบ็ดเสร็จอื่น	72,807	225,927	3,073	-



รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สามารถแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กำไร(ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	92,590,924	173,813,451	10,238,090	15,299,086
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%	20%
กำไร(ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล				
คูณอัตราภาษี	18,518,185	34,762,690	2,047,618	3,059,817
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ที่เกณฑ์บัญชี				
ต่างจากเกณฑ์ภาษี	(1,019,609)	1,360,243	(8,108,097)	(4,600,000)
รายการที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	184,697	692,937	16,339	208,335
ปรับปรุงสินทรัพย์ภาษีเงินได้สำหรับผลขาดทุน				
ทางภาษีและผลแตกต่างชั่วคราวของปีก่อน	(26,496,719)	-	(29,404,845)	-
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่รับรู้	-	1,331,848	-	1,331,848
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไร				
ขาดทุน	(8,813,446)	38,147,718	(35,448,985)	-
อัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริง	9.52%	21.95%	346.25%	0.00%

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

19. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เงินเบิกเกินบัญชี	148,448	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	262,000,000	-	-	-
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(483,197)	-	-	-
สุทธิ	261,665,251	-	-	-

- 1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร จำนวน 20 ล้านบาท (ปี 2564 จำนวน 20 ล้านบาท) ค่าประกันโดยการจดจำนองที่ดินรอพัฒนา ตามหมายเหตุข้อ 14, กรรมการบริษัทและบริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- 2) เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 บริษัทย่อยได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารแห่งหนึ่ง จำนวน 262 ล้านบาท เพื่อใช้ในการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 2.40 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน กำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 1 ปี นับจากวันที่ในสัญญา เงินกู้ยืมดังกล่าวค่าประกันโดยบริษัทฯ และจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการของบริษัทย่อย ตามหมายเหตุข้อ 9

20. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เจ้าหนี้การค้า				
เจ้าหนี้การค้า	27,523,951	15,118,083	15,621,790	-
	27,523,951	15,118,083	15,621,790	-
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 5)	-	-	15,986,960	1,729,766
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	6,902,868	11,937,845	1,933,450	1,665,209
ค่าสาธารณูปโภคค้างจ่าย	9,892,462	12,351,762	-	-
เงินประกันผลงาน	19,702,557	17,492,091	9,161,423	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	4,281,907	548,658	3,591,328	-
ประมาณการค่าซ่อมแซมและเงินสมทบ				
กองทุนนิติบุคคล	14,568,037	9,061,182	-	-
อื่นๆ	2,947,003	1,827,370	721,524	107,107
	58,294,834	53,218,908	31,394,685	3,502,082
รวม	85,818,785	68,336,991	47,016,475	3,502,082



21. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เงินกู้ยืมระยะยาว	556,136,500	152,000,000	342,122,500	-
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(2,633,228)	(307,730)	(2,291,907)	-
รวม	553,503,272	151,692,270	339,830,593	-

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืม มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	152,000,000	716,744,376	-	-
บวก: เบิกเงินกู้เพิ่ม	735,731,500	8,377,600	673,717,500	-
หัก: ชำระคืน	(331,595,000)	(573,121,976)	(331,595,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	556,136,500	152,000,000	342,122,500	-

บริษัทฯ

- เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2565 บริษัทฯ ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคาร วงเงินรวมจำนวน 1,110.52 ล้านบาท เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ MLR-2.25 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน และกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลอดจำนองหรือไถ่ถอน โฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกันของวงเงินกู้ยืมนี้เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ ตามอัตราร้อยละและราคาขั้นต่ำที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้บริษัทฯ ต้องชำระคืนให้แล้วเสร็จภายใน 4 ปี 6 เดือนนับจากวันที่ทำสัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ตามหมายเหตุข้อ 9
- เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2565 บริษัทฯ ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคาร วงเงิน 233.45 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนเป็นเงินทุนของบริษัทฯ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ MLR-2.25 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน และกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลอดจำนองหรือไถ่ถอน โฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกันของวงเงินกู้ยืมนี้เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ ตามอัตราร้อยละและราคาขั้นต่ำที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้บริษัทฯ ต้องชำระคืนให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปี นับจากวันที่ในสัญญา เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการของบริษัทฯ แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ทั้งนี้ในไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินต้นครบถ้วนแล้ว

บริษัท รพช.เรียลเอสเตท จำกัด

- 1) เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2563 บริษัทย่อยได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคาร จำนวน 5 วงเงิน วงเงินรวม 288 ล้านบาท เพื่อใช้ในการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 1.0 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน กำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลอดจำนองโฉนดที่ดินที่เป็นหลักประกันเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้กำหนดให้แล้วเสร็จภายใน 4 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยกรรมการบริษัท และบริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และจดจำนองที่ดินโครงการพัฒนาของบริษัทย่อย ตามหมายเหตุข้อ 14
- 2) เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2565 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมเงินจากธนาคาร วงเงิน 114 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 1.25 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน กำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลอดจำนองโฉนดที่ดินที่เป็นหลักประกันเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้บริษัทย่อย ต้องชำระเงินกู้ให้แล้วเสร็จภายใน 4 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยตามหมายเหตุข้อ 9 และกรรมการบริษัท

กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้ สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย:ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
วงเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังมิได้เบิกใช้	658.43	-	606.44	-



22. หุ้นกู้

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
หุ้นกู้	484,000,000	-
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกจำหน่ายหุ้นกู้	(7,105,642)	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-
สุทธิ	476,894,358	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้ระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-
บวก: ออกหุ้นกู้	484,000,000
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	1,414,018
หัก: จ่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	(8,519,660)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	476,894,358

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

เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2565 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 484,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท เป็นจำนวนเงิน 484 ล้านบาท หุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในอัตราร้อยละ 7 ต่อปี ตลอดอายุสัญญาและชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีอายุ 2 ปีครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 24 สิงหาคม 2567

ภายใต้ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงิน การจ่ายเงินปันผลและการจัดส่งรายงานเมื่อมีเหตุการณ์สำคัญ เช่น การถูกฟ้องร้อง การผิดชำระหนี้เงินกู้ เป็นต้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีสิทธิในการไถ่ถอนหรือชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วน ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้

23. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

กลุ่มบริษัทจ่ายค่าชดเชยผลประโยชน์หลังออกจากงานและบำเหน็จ ตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณ และผลประโยชน์ระยะยาวอื่นแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 1 มกราคม	1,289,585	1,973,510	7,833	-
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุน:				
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	361,346	591,568	11,107	7,833
ดอกเบี้ยจากการผูกพัน	37,435	36,920	242	-
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
(กำไร)ขาดทุน จากการวัดมูลค่าใหม่				
ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(364,034)	(1,129,638)	(15,367)	-
จ่ายชำระผลประโยชน์	-	(182,775)	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>1,324,332</u>	<u>1,289,585</u>	<u>3,815</u>	<u>7,833</u>

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนข้างต้น สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 แสดงรวมในรายการค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน

กำไร(ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เกิดขึ้นจาก

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
สมมติฐานทางการเงิน	(196,580)	(368,554)	(3,544)	-
สมมติฐานประชากร	(92,319)	(343,970)	(5,986)	-
การปรับปรุงจากประสบการณ์	(75,135)	(417,114)	(5,837)	-
รวม	<u>(364,034)</u>	<u>(1,129,638)</u>	<u>(15,367)</u>	<u>-</u>



ข้อสมมติหลักในการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ ณ วันที่รายงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
อัตราคิดลด	ร้อยละ 3.50 - 4.16	ร้อยละ 2.90 - 3.09
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเคียน	ร้อยละ 3.00	ร้อยละ 3.00
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	ผันแปรตามอายุพนักงาน ร้อยละ 0.00 - 25.00	ผันแปรตามอายุพนักงาน ร้อยละ 0.00 - 18.00
อัตรามรณะ	อัตราตามตารางมรณะไทย ปี 2560 แยกตามเพศชาย และหญิง	อัตราตามตารางมรณะไทย ปี 2560 แยกตามเพศชาย และหญิง

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สรุปได้ดังนี้

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

24. ทุนเรือนหุ้น

24.1 งบการเงินเฉพาะกิจการ

	2565		2564	
	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน
	(หุ้น)	(บาท)	(หุ้น)	(บาท)
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ ณ วันต้นปี	1,323,000,000	661,500,000	1,323,000,000	661,500,000
ไม่เปลี่ยนแปลง	-	-	-	-
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	1,209,384,615	604,692,308
ไม่เปลี่ยนแปลง	-	-	-	-
หุ้นสามัญ ณ วันสิ้นปี	1,209,384,615	604,692,308	1,209,384,615	604,692,308

ส่วนเกิน(ต่ำ) กว่ามูลค่าหุ้นสามัญ

	(หน่วย:บาท)	
	2565	2564
ยอดยกมา ณ วันต้นปี	3,414,546	18,821,992
โอนส่วนเกินทุนล้างขาดทุนสะสม	-	(15,407,446)
ยอดยกไป ณ วันสิ้นปี	3,414,546	3,414,546

เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2564 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ประจำปี 2564 มีมติอนุมัติให้โอนส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 15.41 ล้านบาท เพื่อล้างขาดทุนสะสมของบริษัทฯ



24.2 งบการเงินรวม

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

(หน่วย:บาท)

	2565	2564
มูลค่าหุ้นทุนของบริษัทย่อยตามกฎหมายที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจ		
(สุทธิจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่เกิดจากการรวมธุรกิจ)		
- บริษัท แอสเซท ไฟว์ 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
มูลค่าหุ้นทุนของบริษัทใหญ่ตามกฎหมายที่ออกภายหลังการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับ		
- ทุนที่ออกเพิ่มในปี 2563	43,192,308	43,192,308
- ส่วนเกินมูลค่าหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นเพิ่ม	43,192,308	43,192,308
	86,384,616	86,384,616
มูลค่าหุ้นทุนที่รับรู้ในงบการเงินรวม	839,553,072	839,553,072

รายการข้างต้นแสดงในงบการเงินรวมตามโครงสร้างของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมาย ดังนี้

(หน่วย:บาท)

	2565	2564
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	604,692,308	604,692,308
ส่วนเกินกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	3,414,546	3,414,546
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	231,446,218	231,446,218
รวม	839,553,072	839,553,072

25. ดำรงตามกฎหมาย

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

ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทย่อยต้องจัดสรรทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนผลกำไรซึ่งบริษัทย่อยทำมาหาได้ทุกราวที่จ่ายเงินปันผลจนกว่าทุนสำรองนั้นจะมีจำนวน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนทุนของบริษัทย่อย ดำรงตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่าย เงินปันผลได้

26. เงินปันผลจ่าย

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

27. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

27.1 การจำแนกรายได้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ประเภทของรายได้				
รายได้จากการขายบ้าน	598,542,053	699,408,006	-	-
รายได้จากการขายอาคารชุดที่พักอาศัย	50,878,105	33,943,358	-	-
รวม	649,420,158	733,351,364	-	-

27.2 รายได้ที่รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญา

ในระหว่างปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้ที่รับรู้ที่โดยรวมอยู่ในยอดคงเหลือตามสัญญาของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า จำนวน 24.67 ล้านบาท (ปี 2564 จำนวน 34.57 ล้านบาท)

27.3 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 1,338.19 ล้านบาท (ปี 2564 จำนวน 122.48 ล้านบาท) (เฉพาะกิจการ ปี 2565 จำนวน 1,299.63 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ปี

**28. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ**

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ได้แก่

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ซื้อที่ดิน จ่ายค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาโครงการ	1,428,784,125	176,599,992	919,892,798	9,254,921
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการ				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	999,656,203	(763,291,312)	919,892,798	9,254,921
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	3,561,679	4,042,318	29,415	505,114
ค่าตอบแทนกรรมการ	1,514,000	1,434,000	1,404,000	1,314,000
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	11,932,851	7,657,466	1,626,855	1,303,933
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	23,603,464	17,420,699	3,377,084	859,287
ค่านายหน้าในการขาย	22,615,481	35,027,870	-	-
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	5,672,599	3,904,353	2,750,529	-
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียม โอนกรรมสิทธิ์	23,809,783	47,061,985	-	-
ค่าที่ปรึกษา	1,663,533	4,233,296	599,793	1,710,340

29. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร(ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดยการหารกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 แสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี ส่วนที่เป็น				
ของผู้ถือหุ้นของบริษัท (บาท)	97,787,455	130,692,766	45,687,075	15,299,086
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก	1,209,384,615	1,209,384,615	1,209,384,615	1,209,384,615
กำไร(ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.081	0.108	0.038	0.013

30. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

ส่วนงานธุรกิจ

กลุ่มบริษัทดำเนินกิจการในส่วนงานเดียวคือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ดังนั้นฝ่ายบริหารจึงพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว

ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในประเทศเดียวคือในประเทศไทย ดังนั้นฝ่ายบริหารจึงพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์ เพียงส่วนงานเดียว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยลูกค้าของกลุ่มบริษัทจะเป็นรายย่อยทั่วไป จึงไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าสูงเป็นลูกค้ารายใหญ่

31. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมโดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม



32. เครื่องมือทางการเงิน

32.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

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

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืมระยะสั้น เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกลุ่มบริษัทจึงอยู่ในระดับต่ำ ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยและวันครบกำหนดได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง

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

(หน่วย:ล้านบาท)

งบการเงินรวม						
31 ธันวาคม 2565						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	288	1	289	0.15 - 0.45
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	1	1	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	-	-	4	8.00
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	-	-	22	-	22	0.25
	4	-	310	2	316	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น						
จากสถาบันการเงิน	-	-	262	-	262	4.38 - 4.63
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	58	58	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	554	-	554	3.88 - 5.38
หุ้นกู้	-	477	-	-	477	7.88
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2	1	-	-	3	3.88 - 5.65
	2	478	816	58	1,354	

(หน่วย:ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

31 ธันวาคม 2565

	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	254	1	255	0.25-0.30
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	1	1	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	-	-	4	8.00
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	-	-	-	-	-	-
	4	-	254	2	260	
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	46	46	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	101	-	-	-	101	5.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	340	-	340	3.88 - 4.38
หุ้นกู้	-	477	-	-	477	7.88
	101	477	340	46	964	

(หน่วย:ล้านบาท)

งบการเงินรวม

31 ธันวาคม 2564

	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	115	-	115	0.05-0.25
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	1	1	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	-	-	30	-	30	0.05
	-	-	145	1	146	
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	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 ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย รวม	
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	7	-	7
	-	-	7	-	7
หนี้สินทางการเงิน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	3	3
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2	-	-	-	2
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	13	-	-	13
	2	13	-	3	18

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้ กลุ่มบริษัทได้มีนโยบายป้องกันความเสี่ยงนี้โดยการพิจารณาการให้สินเชื่อกับลูกค้า กำหนดระยะเวลาการให้สินเชื่อและมีการติดตามลูกหนี้ที่มีการค้างชำระ มูลค่ายุติธรรมของลูกหนี้ซึ่งแสดงไว้ในงบแสดงฐานะการเงิน คือ ยอดสุทธิของลูกหนี้หลังจากหักค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิต อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทคาดว่าจะไม่ได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการเก็บหนี้เนื่องจากธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท จะไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับผู้ซื้อจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทต้องการสภาพคล่องเพื่อให้สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันทางการค้าของแต่ละบริษัท ซึ่งกลุ่มบริษัทมีความรับผิดชอบในการรักษาระดับเงินสดและการพิจารณาเพิ่มวงเงินเครดิตทั้งในส่วนภายในกลุ่มบริษัทและกับสถาบันการเงินอื่นเพื่อให้เพียงพอต่อสภาพคล่องที่ต้องการโดยต้องอยู่ภายใต้แนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทประเมินความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการทำการบริหารสภาพคล่องอย่างต่อเนื่องและรักษาระดับของเงินสด เงินฝากธนาคาร วงเงินสินเชื่อแบบผูกพันที่ยังไม่ได้ใช้ และวงเงินสินเชื่อแบบไม่ผูกพันจากธนาคารต่าง ๆ เพื่อให้เพียงพอต่อสภาพคล่องที่ต้องการ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย:ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	262	-	-	262
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	58	-	-	58
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	554	-	554
หุ้นกู้	-	477	-	477
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2	1	-	3
รวม	322	1,032	-	1,354

(หน่วย:ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	46	-	-	46
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	101	-	-	101
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	340	-	340
หุ้นกู้	-	477	-	477
รวม	147	817	-	964

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากรายการทรัพย์สินและหนี้สินทางการเงินคงเหลือในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นสกุลเงินบาท

32.2 การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราตลาดและเงินกู้ยืมสกุลเงินบาทที่มีอัตราดอกเบี้ยขึ้นลงตามอัตราตลาด ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินดังกล่าวใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ยกเว้นหนี้สินทางการเงินดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2565		2564	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หนี้สินทางการเงิน				
หุ้นกู้	477	484	-	-

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังต่อไปนี้

- ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ เจ้าหนี้ แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- ข) เงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- ค) หุ้นกู้แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาดของสมาคมตราสารหนี้ไทย

33. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

33.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการ

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
สัญญาก่อสร้างโครงการต่าง ๆ	279.45	11.68	232.24	-
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต	655.65	615.68	-	615.68

33.2 ภาระผูกพันอื่น

กลุ่มบริษัท มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการ คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 8.46 ล้านบาท (ปี 2564 จำนวน 6.59 ล้านบาท)

บริษัทฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการ คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 1.63 ล้านบาท (ปี 2564 : ไม่มี)

33.3 การค้ำประกัน

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 132.70 ล้านบาท (ปี 2564 จำนวน 29.39 ล้านบาท)

บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 94.53 ล้านบาท (ปี 2564 : ไม่มี)

34. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสม และการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำรงธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
อัตราหนี้สินต่อทุน	1.78	0.34	1.77	0.03

35. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

การออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญและการเพิ่มทุนจดทะเบียน

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2566 ของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้

1. การออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (A5-W1) (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W1”) จำนวนไม่เกิน 120,938,461 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right-offering) โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราจัดสรร 10 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยมีอายุ 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ และมีอัตราการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยใบสำคัญสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น
2. การออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (A5-W2) (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W2”) จำนวนไม่เกิน 120,938,461 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right-offering) โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราจัดสรร 10 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยมีอายุ 18 เดือน นับตั้งแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ และมีอัตราการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยใบสำคัญสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น
3. การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 120,938,461 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 661,500,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 782,438,461 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 241,876,922 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่รองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ A5-W1 และ A5-W2

การจัดตั้งบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2566 ของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้ บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง เพื่รองรับการประกอบธุรกิจการให้บริการรับเหมาต่อเติมและตกแต่งภายใน โดยมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวคาดว่าจะจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ภายในไตรมาสที่ 2 ปี 2566

36. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566

4

การรับรอง ความถูกต้อง ของข้อมูล

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2565
บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ASSETFIVE



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 31 ธันวาคม 2565 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีชอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

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

ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
----------------	---------	------------

นายศุภโชค ปัญจทรัพย์
กรรมการ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



นายโชติกร ปัญจทรัพย์
กรรมการ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

.....

ผู้รับมอบอำนาจ

ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
----------------	---------	------------

นายศุภโชค ปัญจทรัพย์
กรรมการ
กรรมการผู้จัดการ





เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

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

ลำดับ	ชื่อ – นามสกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัทฯ***	ความสัมพันธ์ กับครอบครัว ระหว่งผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง / หน่วยงาน / บริษัท
1	รองศาสตราจารย์นายพ พงศ์ศักดิ์* ประธานกรรมการ ได้เริ่มเข้ารับตำแหน่ง กรรมการ เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2565	80	<ul style="list-style-type: none">- ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย- 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) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) <ul style="list-style-type: none">- Director Certification Program (DCP 150/2011) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) <ul style="list-style-type: none">- Role of The Compensation Committee (RCC 8/2009) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) <ul style="list-style-type: none">- Role of the Chairman Program (RCP 17/2007) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) <ul style="list-style-type: none">- Audit Committee Program (ACP 10/2005) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) <ul style="list-style-type: none">- Director Accreditation Program (DAP 8/2004) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2565 - ปัจจุบัน 2555 - ปัจจุบัน 2545 - ปัจจุบัน 2535 - ปัจจุบัน 2548 - 2560 2547 - 2548 2535 - 2560 2546 - 2557 2546 - 2559	ประธานกรรมการ บริษัท แอสเซท ไฟร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการ บริษัท วรลักษณ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) อาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย กรรมการ บริษัท โรงเรียนอนุบาลกับแก้ว-โฮร์ และแอสเซท จำกัด กรรมการอิสระ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) กรรมการอิสระ บริษัทวินทุน เทียร์ทีนาคิน จำกัด กรรมการ บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการ บริษัท รสา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กรรมการ บริษัท กรุ๊ปพมท จำกัด



ลำดับ	ชื่อ – นามสกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท****	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง / หน่วยงาน / บริษัท
2	นายวิมล ศรีไพศาล กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระ เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561 และประธานกรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2564	49	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยอินดิแอนา บลูมิงตัน รัฐอินดีแอนา ประเทศสหรัฐอเมริกา - ปริญญาโท นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัย เคส เวสเทิร์น รีเสิร์ฟ รัฐโอไฮโอ ประเทศสหรัฐอเมริกา - เติบโตขึ้นในไทย สำเร็จมัธยมศึกษาจากโรงเรียน เติบโตในศึกษา - ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับสอง) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP - ผ่านการอบรมหลักสูตร AACCP 	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2563 - 2564 กรรมการ บริษัท สเปคโตร จำกัด 2563 - 2564 กรรมการ บริษัท อีริคเตอร์ ฌีเย จำกัด 2561 - ปัจจุบัน กรรมการ ไร่ เอสเซก จำกัด (มหาชน) 2552 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท กาวิน อีริค จำกัด 2552 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ต้าหยวนซัน จำกัด 2549 - ปัจจุบัน นายความ / พาร์กเนอร์ บริษัท อาร์แอล เทนนิส จำกัด	
3	นายกรุฬรัตน์ ชุ่มธรรม กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระและกรรมการ ตรวจสอบ เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2564	40	<ul style="list-style-type: none"> - นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง - เติบโตในไทย สำเร็จมัธยมศึกษาจากโรงเรียน เติบโตในศึกษา - ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับสอง) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP - ผ่านการอบรมหลักสูตร AACCP 	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2561 - ปัจจุบัน กรรมการ ไร่ เอสเซก จำกัด (มหาชน) 2561 - ปัจจุบัน เลขานุการบริษัท บริษัท สยามเทคมีคองกรัต จำกัด (มหาชน) 2560 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการสายงานสนับสนุน บริษัท สยามเทคมีคองกรัต จำกัด (มหาชน) 2557 - 2559 ผู้จัดการฝ่ายกฎหมาย บริษัท สเปคโตรมีคองกรัต จำกัด	
4	นางสาวกสินชัย พูลสวัสดิ์ กรรมการอิสระ และกรรมการ ตรวจสอบ ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระ เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2561 และกรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2564	43	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาโท บัณฑิตมหาบัณฑิตมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต เกียรตินิยมอันดับ 1 สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยบูรพา - ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP - ผ่านการอบรมหลักสูตร AACCP 	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2561 - ปัจจุบัน กรรมการ ไร่ เอสเซก จำกัด (มหาชน) 2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พรอด อื่น ไร่ จำกัด 2558 - 2561 ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบบัญชี บริษัท เกรนท์ ฌีเย จำกัด 2557 - 2558 หัวหน้าทีมตรวจสอบ Grant Thornton UK LLP	

ลำดับ	ชื่อ – บานสกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท***	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง / หน่วยงาน / บริษัท
5	นายศุภโชค ปันจกรทรัพย์ กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ ไม้อ่างทอง (มีอำนาจมอบอำนาจ บริหาร)	40	- ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขาธุรกิจบริหารทรัพยากรมนุษย์ (MRE 6) - ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาการตลาด มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ (ABAC) - ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP	48.60% (รวมสัดส่วน การถือหุ้นของ บุคคลตาม มาตรา 258)	น้องชายของ นายโชติกร ปัญจกรทรัพย์	2561 - ปัจจุบัน 2561 - ปัจจุบัน 2561 - 2561 2560 - ปัจจุบัน 2558 - ปัจจุบัน 2556 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร, และกรรมการผู้จัดการ บริษัท แอสซ็อก ไฟร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) กรรมการ บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กรรมการ บริษัท แอสซ็อก ไฟร์ โฮลดิ้ง จำกัด กรรมการ บริษัท ร้อยริ้วรอยสอเสด จำกัด อุปนายกฯ และกรรมการบริหารสมาคมฯ สมาคม อสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย (TREA) กรรมการ บริษัท แอสซ็อก ไฟร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
6	นายโชติกร ปัญจกรทรัพย์**	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 - ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP - หลักสูตรกลยุทธ์การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 31 (RE-CU) คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2551 - การศึกษาความเป็นไปได้ในการเป็นโครงการ อสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 23 โรงเรียนธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ไทย พ.ศ. 2551	5%	พี่ชายของ นายศุภโชค ปัญจกรทรัพย์	2565 - ปัจจุบัน 2561 - ปัจจุบัน 2557 - ปัจจุบัน 2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แอสซ็อก ไฟร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) กรรมการ บริษัท ฟิตเดย์ จำกัด กรรมการ บริษัท เจทีแอนด์พี โฮลดิ้ง จำกัด ที่ปรึกษาที่ดินศักดิ์ ผู้บัญชาการนายตำรวจราชสำนักประจำ พล.ต.ท.ศตวรรษ ทรัพย์บุรณะ- ส่วนจิตรลดา แขวงดุสิต เขต ดุสิต กทม.
7	นางสาวชนพูน สุวรรณ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน ได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่ง เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2565	34	- ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ (ABAC) - เป็นสมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี CPD - CFO's Orientation Course for New IPOs	0.04%	-ไม่มี-	2565 - ปัจจุบัน 2562 - ปัจจุบัน 2561 - ปัจจุบัน 2561 - 2565 2558 - 2561 2553 - 2558	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานบัญชีและการเงิน ผู้อำนวยการสายงานบัญชีและการเงิน บริษัท ร้อยริ้วรอยสอเสด จำกัด ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชี บริษัท แอสซ็อก ไฟร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชี บริษัท แอสซ็อก ไฟร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บริษัท ที ยูนิคัลส์ จำกัด ผู้ช่วยผู้ตรวจการสอบบัญชีอาวุโส บริษัท แกรนด์ รอนตัน จำกัด



ลำดับ	ชื่อ – นามสกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท***	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง / หน่วยงาน / บริษัท
8	นางสาวนิชาอรณ์ ตรีพิพัทธ์ รองกรรมการผู้จัดการ สายงาน บัญชีและการเงิน ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการ สายงาน บัญชีและการเงิน เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2565	29	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท บัญชีมหาบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต CPA - นักบัญชีวิชาชีพอาเซียน ASEAN CPA - สมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี CPD 	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2565-ปัจจุบัน 2564-2565 2562-2564 2559-2562 2557-2559	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน (CFO) บริษัท แอสชา ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานการเงิน บริษัท แอสชา ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ผู้จัดการสายงานสอบบัญชี บริษัทไฟร์ชอเพอร์เฮาส์เปอร์ส เอปียอส จำกัด ผู้ช่วยผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัทไฟร์ชอเพอร์เฮาส์เปอร์ส เอปียอส จำกัด ผู้ช่วยผู้ตรวจสอบบัญชี บริษัทไฟร์ชอเพอร์เฮาส์เปอร์ส เอปียอส จำกัด
9	นางสาววิฑูรย์ ธนเมธินวิวัฒน์ เลขานุการบริษัท ได้รับ แต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง เลขานุการบริษัท เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565	37	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาตรี บัญชีมหาบัณฑิต เอกภาษาอังกฤษ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ - Master of Event Management Swiss Hotel Management School - ผ่านการอบรมหลักสูตร CSP - ผ่านการอบรมหลักสูตร CRP 	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2565 - ปัจจุบัน ม.ค. 2565 - ก.ย. 2565 2563 - 2564 2562 - 2563 2561 - 2562 2559 - 2561	เลขานุการบริษัท บริษัท แอสชา ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เลขานุการบริษัท บริษัท เดอะ สตาร์ จำกัด เลขานุการบริษัท กลุ่มบริษัท ที.เค.เอส เลขานุการบริษัท บริษัท สตาร์เฟลิกซ์ จำกัด (มหาชน) เลขานุการบริษัท บริษัท พรีเมียร์ เทกซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หัวหน้าแผนกธุรการ บริษัท ที.ที.เอส.เอ็นจิเนียริ่ง (2004) จำกัด
10	นางสาวเอื้ออารี ภัพชัยกุล ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2564	28	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ บัญชีบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับหนึ่ง) มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ - เป็นสมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี CPD - Certified Public Accountant (CPA) 	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2564-ปัจจุบัน 2563-2564 2558-2562	ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท แอสชา ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ผู้จัดการตรวจสอบบัญชี บริษัท ไฟร์ชอเพอร์เฮาส์เปอร์ส เอปียอส จำกัด ผู้ช่วยผู้ตรวจสอบบัญชี บริษัท ไฟร์ชอเพอร์เฮาส์เปอร์ส เอปียอส จำกัด

หมายเหตุ: * เข้าดำรงตำแหน่งแทน นายเกรียงไกร ศิริวงษ์ศิริ ที่ได้ยื่นหนังสือลาออกจากตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท โดยผลการออกมติลงมติเมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2565 เป็นต้นไป
 ** เข้าดำรงตำแหน่งแทน นายณณเกียรติ ศิริวงษ์ศิริ ที่ได้ยื่นหนังสือลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยผลการออกมติลงมติเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2565 เป็นต้นไป
 *** สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565



เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

ข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมที่ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องหลายบริษัท

รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร	บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน)	บริษัทย่อย		บริษัท ร่วม ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
		บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัท รชยาเรียล เอสเตท จำกัด	
1. รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต*	X			
2. นายสุกโชก ปัญจกรพิทย์	//	X, //	//	//
3. นายยงเกียรติ ศิริวัจนางกูร			//	//
4. นายวัลลภ ศรีไพศาล	/			
5. นายภูริพัฒน์ ชุ่มธรรม	/			
6. นางสาวศันสนีย์ พูลสวัสดิ์	/			
7. นายจตุรงค์ ณะปุระ	//	//	X, //	
8. นายโชติกร ปัญจกรพิทย์	/, //	//		

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

** เข้าดำรงตำแหน่งแทน นายยงเกียรติ ศิริวัจนางกูร ที่ได้ยื่นหนังสือลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยการลาออกมีผลตั้งแต่วันที่ 11 พฤษภาคม 2565 เป็นต้นไป

/ = กรรมการ

X = ประธานกรรมการบริษัท

// = กรรมการบริหาร

ข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการบริษัทย่อย

ชื่อกรรมการ / ชื่อบริษัท	ชื่อบริษัทย่อย	
	AFD	RCY
1. นายสุกโชก ปัญจกรพิทย์	/, CEO	/
2. นายโชติกร ปัญจกรพิทย์	/	-
3. นายจตุรงค์ ณะปุระ	/	/, CEO
4. นายยงเกียรติ ศิริวัจนางกูร	-	/

/=กรรมการ CEO=ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

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

- ไม่มี -



เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance)

รายละเอียดผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ

บริษัทได้มอบหมายให้ นางสาวเยาวลักษณ์ ศรีรัมย์รีน ตำแหน่งผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบ ซึ่งเป็นผู้มีคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ด้านงานตรวจสอบที่เหมาะสม ต่อการดำรงตำแหน่งหัวหน้าผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท และบริษัทย่อย

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายใน

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



เอกสารแนบ 4

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

- ไม่มี -



เอกสารแนบ 5

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจ และนโยบายและมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชัน

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

<https://www.assetfive.co.th/ir/th/investor/policy/cg-policy>

จรรยาบรรณธุรกิจ

<https://www.assetfive.co.th/ir/th/investor/policy/code-of-conduct>

นโยบายและมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชัน

<https://www.assetfive.co.th/ir/th/investor/policy/anti-corruption-policy>



รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้รับแต่งตั้งตามมติคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน ซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิด้านการเงิน การบัญชี กฎหมาย และการบริหารจัดการ และมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งจัดทำตามแนวทางและข้อกำหนดของสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้แก่ นายวัลลภ ศรีไพศาล เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ นางสาวศันสนีย์ พูลสวัสดิ์ และนายภูริพัฒน์ ชุ่มธรรม เป็นกรรมการตรวจสอบ

ปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบ มีการประชุมทั้งสิ้น 5 ครั้ง และ มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการ 1 ครั้ง รวมทั้งสิ้น 6 ครั้ง ทั้งนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานผลการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระเที่ยงธรรมตามขอบเขตที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และทบทวนให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน และผ่านการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบในการตรวจสอบและสอบทานให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีรายงานทางการเงินที่ถูกต้องเชื่อถือได้ และการควบคุมภายในที่เพียงพอ รวมทั้งดูแลให้ผู้บริหารปฏิบัติหน้าที่ตามนโยบายของบริษัทฯ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและความรับผิดชอบ สรุปลงสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบสำหรับปี 2565 ได้ดังนี้

1. ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปี 2565 ร่วมกับฝ่ายจัดการและผู้สอบบัญชี โดยได้สอบถามในเรื่องความถูกต้องและความครบถ้วนของงบการเงิน การปรับปรุงรายการบัญชีที่สำคัญ ขอบเขตการตรวจสอบ ความอิสระของผู้สอบบัญชี เพื่อให้มั่นใจว่าการจัดทำงบการเงินเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ เป็นประโยชน์กับผู้ใช้งบการเงิน รวมถึงสอบถามถึงข้อเสนอแนะของผู้สอบบัญชีในการจัดทำงบการเงิน ก่อนที่คณะกรรมการตรวจสอบจะให้ความเห็นชอบต่องบการเงิน และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติ

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่า รายงานทางการเงินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญและเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุนและผู้ใช้งบการเงิน

2. ความเห็นเกี่ยวกับความพอเพียงของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานประสิทธิภาพและความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน โดยพิจารณาจากรายงานผลการตรวจสอบภายในประจำปี 2565 พิจารณาและติดตามผลการปฏิบัติตามข้อเสนอแนะในรายงานผลการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีอย่างต่อเนื่อง เพื่อรับทราบสาเหตุและเสนอแนวทางในการป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อฝ่ายจัดการ โดยได้ติดตามและสอบทานเพื่อให้ฝ่ายจัดการได้ปฏิบัติตามข้อเสนอแนะต่อระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดเหตุการณ์ซ้ำขึ้นอีก

รวมถึงการประเมินตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ซึ่งฝ่ายจัดการจัดทำเอกสารหลักฐานของกิจกรรมการควบคุมภายในประกอบไว้แล้ว คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ โดยไม่พบข้อบกพร่องที่มีสาระสำคัญ

คณะกรรมการตรวจสอบได้อนุมัติแผนงานตรวจสอบภายในประจำปี 2566 ที่จัดทำขึ้นตามทิศทางกลยุทธ์ของบริษัทและใช้หลักการความเสี่ยงเป็นพื้นฐาน โดยมุ่งเน้นให้ตรวจประสิทธิภาพของการปฏิบัติงานที่เป็นจุดควบคุมที่สำคัญในเชิงป้องกัน ตลอดจนการตรวจสอบด้านการป้องกันการทุจริตและตรวจประสิทธิภาพของระบบการประเมินการควบคุมโดยตนเองของฝ่ายจัดการ รวมถึงได้พิจารณาขอบเขตการปฏิบัติงาน หน้าที่ความรับผิดชอบ ความเพียงพอของบุคลากร ความรู้ความสามารถของบุคลากร



คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ระบบการตรวจสอบภายในของบริษัทมีความเหมาะสม มีประสิทธิภาพ และมีความเป็นอิสระ แผนงานตรวจสอบประจำปีสอดคล้องกับเป้าหมายและความเสี่ยงของบริษัท และผลการปฏิบัติงานของหน่วยงานตรวจสอบภายในบรรลุตามเป้าหมายที่วางไว้

ทั้งนี้ในปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาอนุมัติเปลี่ยนแปลงการใช้บริการการตรวจสอบภายในจากการว่าจ้างบุคคลภายนอก เป็นการว่าจ้างพนักงานประจำโดยได้อนุมัติแต่งตั้ง นางสาวเยาวลักษณ์ ศรีรัมย์รัตน์ เป็นผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัท ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และมีเวลาการทำงานที่เพียงพอให้กับบริษัท สามารถควบคุมคุณภาพและประสิทธิภาพในทุกกระบวนการทำงานได้ทันเวลา รวมถึงสามารถพัฒนาตนเองและเติบโตไปพร้อมกับองค์กรได้

3. การสอบทานการบริหารความเสี่ยงและการกำกับดูแลความเสี่ยงของบริษัทในภาพรวม

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพของระบบการบริหารความเสี่ยงของบริษัท ระบบการประเมินความเสี่ยง ระบบการควบคุมความเสี่ยง ระบบการติดตาม และการรายงานความเสี่ยง นอกจากนี้ได้กำกับดูแลความเสี่ยงโดยได้พิจารณาทบทวนความเพียงพอของนโยบายการบริหารความเสี่ยง และกรอบโครงสร้างการบริหารความเสี่ยงขององค์กร (Enterprise Risk Management Framework) ตามหลักการ The Committee of Sponsoring Organizations of the Tread Way Commission (COSO) ที่มีการเชื่อมโยงทุกระดับ ทุกกระบวนการ ในการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัท มีระบบการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิภาพ นอกจากนี้ได้ให้ข้อเสนอแนะในการระบุความเสี่ยงใหม่ๆ ให้ครอบคลุมทุกความเสี่ยงและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบริษัท

4. ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พร้อมทั้ง ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ เห็นว่าบริษัทฯ ไม่ได้มีข้อบกพร่องใดที่เป็นสาระสำคัญในการปฏิบัติตามกฎหมาย

5. การพิจารณาเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าสอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี รวมทั้งกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2565 โดยพิจารณาถึงความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี คุณภาพของผลงานการตรวจสอบที่ผ่านมา รวมถึงความรู้ความสามารถและประสบการณ์ของผู้สอบบัญชี ตลอดจนความเหมาะสมของค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบมีมติเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจาก บริษัท สำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีประจำปี 2566 ต่อไปอีกวาระหนึ่ง

6. สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานความเหมาะสมเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตลอดจนสอบทานให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป มีความเป็นธรรม สมเหตุสมผล และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ รวมทั้งมีการเปิดเผยสารสนเทศอย่างครบถ้วนและเพียงพอ

7. ความเห็นเกี่ยวกับการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณากำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ ประจำปี 2565 ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้กำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย ให้มีระดับเดียวกันกับอุตสาหกรรมประเภทเดียวกัน และเหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน

8. การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่

คณะกรรมการตรวจสอบมีการกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัทไว้อย่างเหมาะสม

ทั้งนี้ผลการปฏิบัติหน้าที่โดยการประเมินตนเองแบบรายคณะตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยผลการประเมิน แสดงได้ว่า คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบที่ระบุไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยยึดมั่น บนหลักการของความถูกต้อง ะมัดระวังรอบคอบโปร่งใส และมีความเป็นอิสระที่ยังธรรมาอย่างเพียงพอ ไม่มีข้อจำกัดในการเข้าถึง ข้อมูลทั้งจากผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้องตลอดจนได้ให้ความเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ อย่างสร้างสรรค์เพื่อประโยชน์ต่อ ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกัน

9. การสอบทานกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ

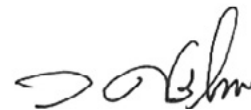
คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาทบทวนความเหมาะสมของกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี โดยพิจารณาให้ สอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติที่ดี และเป็นไปตามกฎระเบียบของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงแนวปฏิบัติที่เป็นสากล

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ในปี 2565 บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน มีระบบบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม เพียงพอ มีการปฏิบัติตามระเบียบและข้อกำหนดของทางราชการ ตลอดจนการปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีของบริษัทจดทะเบียน มีการปฏิบัติเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยครบถ้วน รวมทั้งมีการพัฒนาปรับปรุงระบบการปฏิบัติงานให้มีคุณภาพดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

รายงานฉบับนี้ได้รับการสอบทานและเห็นชอบโดยคณะกรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แอสเซท โฟว กรุป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ



(นายวัลลภ ศรีไพศาล)
ประธานกรรมการตรวจสอบ





บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

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