

ANNUAL REPORT

แบบรายงานประจำปี 2564

แบบ 56-1 One Report
บริษัท ออล อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สารบัญ

การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท	1
การบริหารจัดการความเสี่ยง	52
การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	63
การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A)	66
ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	90

การกำกับดูแลกิจการ

การกำกับดูแลกิจการ	96
โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ	114
คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่นๆ	
รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ	129
การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	139

งบการเงิน

162

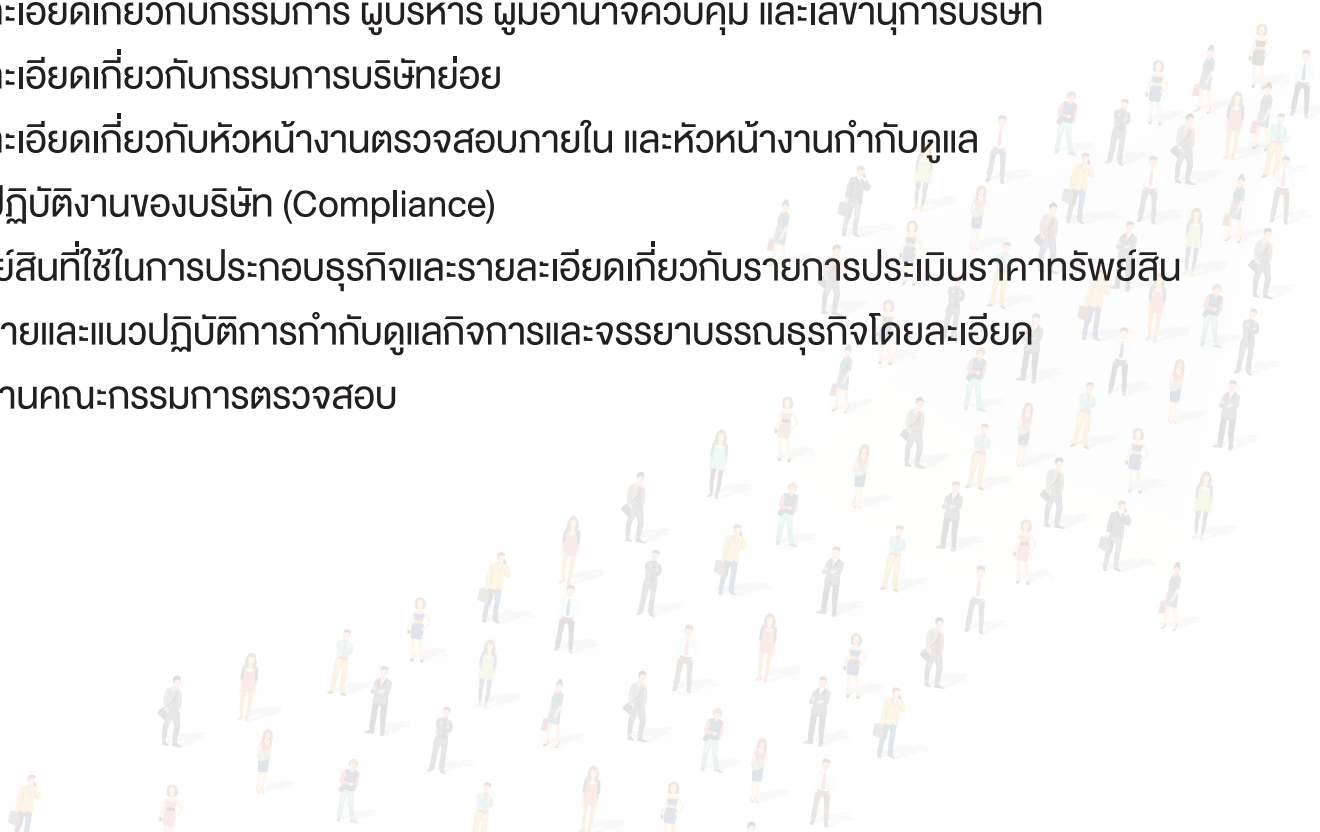
การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

257

เอกสารแนบ

258

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท
รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการบริษัทย่อย
รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแล
การปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance)
ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน
นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจโดยละเอียด
รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ



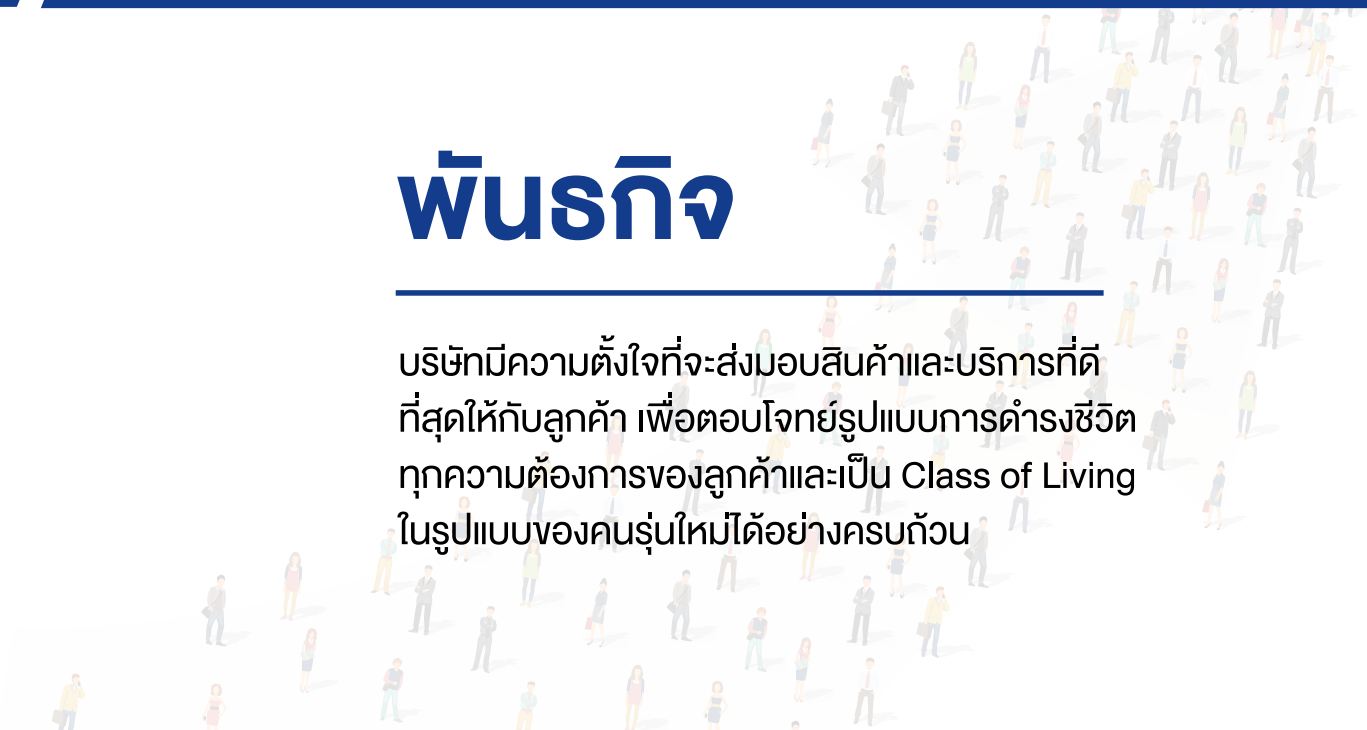
วิสัยทัศน์

บริษัทมีความมุ่งมั่นทุ่มเทแรงบันดาลใจทั้งหมด
เพื่อสร้างสรรค์คุณภาพชีวิตที่ดีในการอยู่อาศัย
และมุ่งหวังที่จะเป็นบริษัทผู้ประกอบการพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์ชั้นนำติดอันดับ
1 ใน 10 ของประเทศไทย



พันธกิจ

บริษัทมีความตั้งใจที่จะส่งมอบสินค้าและบริการที่ดี
ที่สุดให้กับลูกค้า เพื่อตอบโจทยรูปแบบการดำรงชีวิต
ทุกความต้องการของลูกค้าและเป็น Class of Living
ในรูปแบบของคนรุ่นใหม่ได้อย่างครบถ้วน





คุณเกศรา มัญชุศรี

ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ



คุณมนัส แจ่มเวหา

กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน



คุณชาตรี ศิริพานิชกุล

กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
กรรมการตรวจสอบ



คุณรณาร ธนวิทย์

กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / ประธานกรรมการบริหาร



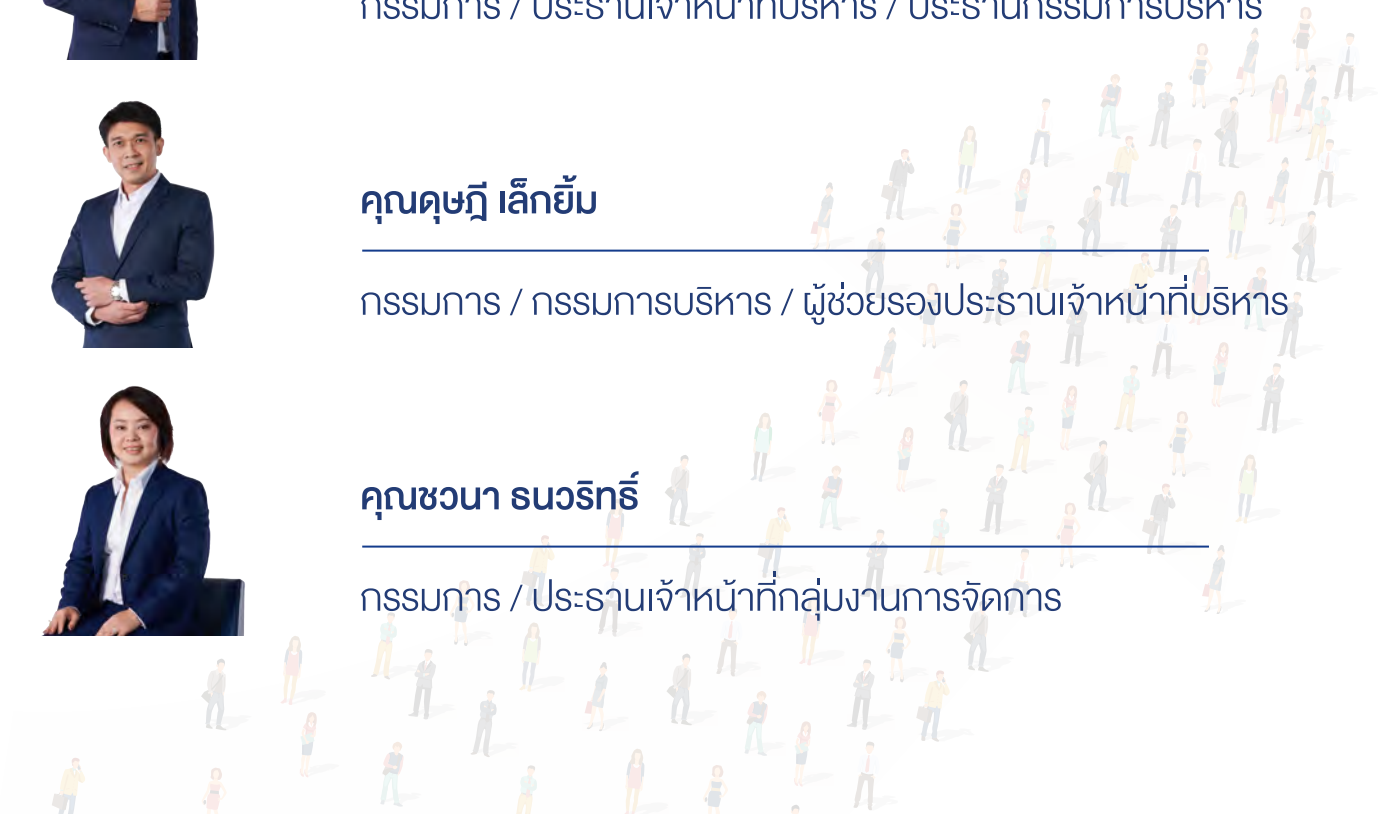
คุณคุชฎี เล็กยิ้ม

กรรมการ / กรรมการบริหาร / ผู้ช่วยรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



คุณชวนา ธนวิทย์

กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการจัดการ





คุณนารณ ธนวิทย์

กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



คุณคุชฎี เล็กยิ้ม

กรรมการบริหาร / ผู้ช่วยรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



คุณชวนา ธนวิทย์

ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการจัดการ

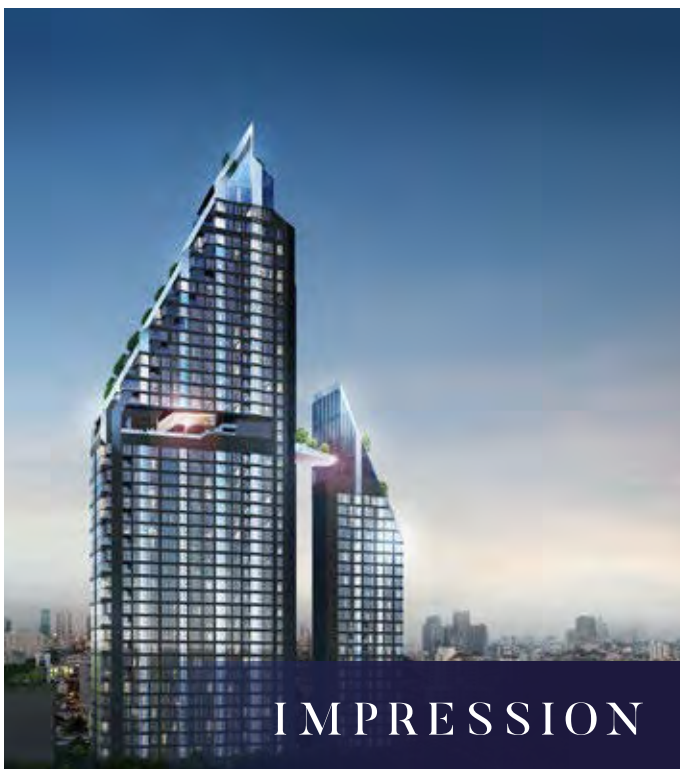
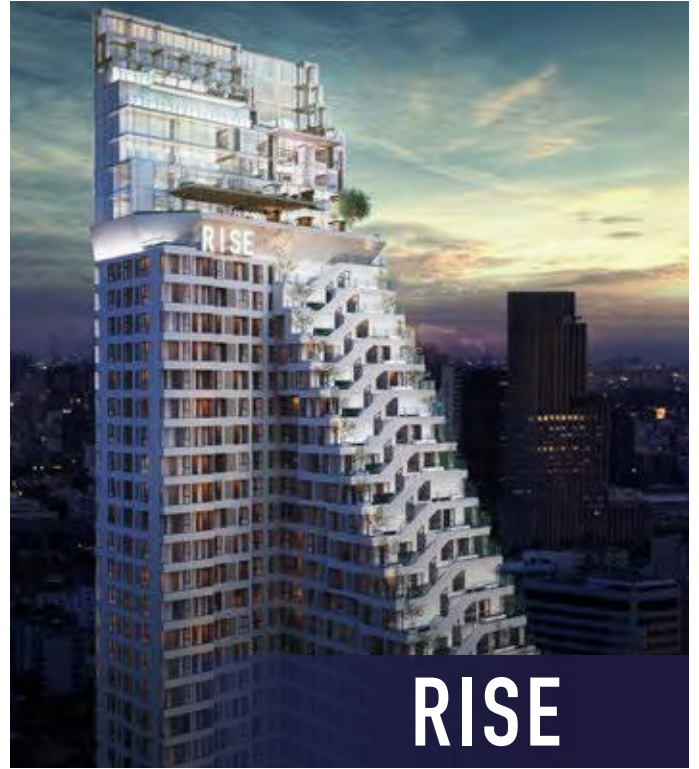


คุณสุกฤษฎิา พันไพศาล

กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการเงิน



“WE MAKE LUXURY ACCESSIBLE”



1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1.1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัยแบบแนวสูง ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise และ High Rise และอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัยแบบแนวราบ ได้แก่ ทาวน์โฮม และธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ธุรกิจให้บริการเป็นตัวแทนและนายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับตลาดต่างประเทศ ทั้งของกลุ่มบริษัทและผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ธุรกิจลงทุนและซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างแล้วเสร็จโดยผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่น และธุรกิจให้บริการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้แก่โครงการที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า โดยเฉพาะกลุ่มคนรุ่นใหม่และวัยทำงานที่มีศักยภาพในการซื้อ ในราคาที่สามารถเป็นเจ้าของได้ ตลอดจนการสร้างประสบการณ์ที่ดีของแบรนด์และสินค้าของบริษัทฯ แก่ลูกค้า รวมไปถึงการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ ที่เต็มไปด้วยความสมบูรณ์และเท่าทันต่อยุคสมัย ภายใต้แนวคิด “Class of Living : ชีวิตที่มีระดับ คือชีวิตที่คุณเลือกเอง”

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ เริ่มต้นจากคุณธนกร ธนวรสิทธิ์ (“คุณธนกร”) ประธานเจ้าหน้าที่บริหารบริษัท ซึ่งมีประสบการณ์เป็นผู้บริหารของบริษัทชั้นนำหลายบริษัท โดยคุณธนกรมีความสนใจและมีประสบการณ์ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนเพื่ออยู่อาศัยเอง ซื้อขายและ/หรือให้เช่าห้องชุดคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพฯ มาเป็นเวลากว่า 10 ปี ด้วยประสบการณ์ดังกล่าว จึงได้พบเห็นส่วนที่ขาดหายไป หรือข้อบกพร่องของการพัฒนาที่อยู่อาศัย คุณธนกรจึงได้เล็งเห็นถึงโอกาสในการเติบโตของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัยเพื่อขาย และช่องว่างระหว่างความต้องการของลูกค้ากับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ ณ เวลานั้น ประกอบกับคุณธนกรและทีมผู้บริหารมี Passion ที่จะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัย ที่อยากให้ทุกคนมีที่พักอาศัยในราคาที่สามารถเป็นเจ้าของได้และเป็นไปตามความคาดหวังของลูกค้าเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าของสินค้า ดังนั้น ในปี 2556 คุณธนกร จึงจัดตั้งบริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 2 ล้านบาท โดยมีความตั้งใจที่จะเป็นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ ที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัย จากแรงบันดาลใจ (Inspire) ของผู้บริหารและพนักงานทุกคนในบริษัทฯ เพื่อส่งต่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพและตรงกับความต้องการของลูกค้า ต่อมาในปี 2557 ได้เปิดตัว “The Excel Bearing” เป็นโครงการแรกโดยเป็นคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise ความสูง 8 ชั้น จำนวน 60 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท 105 ซอยลาซาล 11 บางนา กรุงเทพฯ และได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี จนถึงปัจจุบัน

บริษัทฯ ได้ประสบความสำเร็จเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ภายใต้ชื่อ “บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ ALL” ในปี 2558 โดยมีวิสัยทัศน์ที่จะเป็นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ 10 อันดับแรกของประเทศไทย เพื่อสร้างความน่าเชื่อถือและความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ที่เกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้น คู่ค้า รวมถึงพนักงาน และให้เข้าถึงแหล่งเงินทุนจากตลาดเงินและตลาดทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ในอนาคต

ที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้มีการพัฒนาโครงการต่างๆ อย่างต่อเนื่อง โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก คือ โครงการอาคารชุดที่พักอาศัย (คอนโดมิเนียม) และโครงการประเภทแนวราบ ได้แก่ โครงการหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม โดยโครงการส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นประเภทคอนโดมิเนียมแบบ Low rise ความสูงของอาคารไม่

เกิน 8 ชั้น ตามแนวเส้นทางของรถไฟฟ้าและระบบขนส่งมวลชนหลักต่างๆ เพื่อมุ่งเน้นการเดินทางที่สะดวก โดยมีรูปแบบการพัฒนาที่มีความทันสมัยเหมาะสมกับคนทำงานที่เป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยกลุ่มบริษัทมีโครงการที่ได้ดำเนินการพัฒนา และอยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนา ดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ผู้พัฒนาโครงการ	ปีที่ดำเนินการก่อสร้าง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ที่ตั้ง	ลักษณะโครงการ	จำนวน (ยูนิต)
โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและปิดโครงการแล้ว							
1	The Excel Bearing	ALL	ปี 2557	105.72	ซอยลาซาล เขตบางนา กรุงเทพฯ	คอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น	60
2	The Excel Hideaway	ALL	ปี 2558	273.47	ซอยลาซาล เขตบางนา กรุงเทพฯ	คอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น	159
3	The Excel Hybrid	ALL	ปี 2558	159.49	ซอยลาซาล เขตบางนา กรุงเทพฯ	คอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น	78
4	The Excel Parc	ALL	ปี 2559	188.21	ซอยลาซาล เขตบางนา กรุงเทพฯ	คอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น	104
5	The Excel Udomsuk	ALL	ปี 2559	429.40	ซอยอุดมสุข เขตพระโขนง กรุงเทพฯ	คอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น	228
6	The Excel Groove	ALL	ปี 2559	1,276.00	ซอยลาซาล เขตบางนา กรุงเทพฯ	คอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น	652
7	The Excel Khukot	ALL	ปี 2559	717.78	ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	คอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น	581
8	Rise Rama 9	ALL	ปี 2559	1,631.41	ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	คอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น	652
โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์							
9	The Excel Sukhumvit 50	ALL-Hoosiers	ปี 2560	1,863.27	ซอยเริ่มเจริญ เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	คอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น	772
10	The Excel Sukhumvit 71	ALL	ปี 2560	1,566.46	ซอยประดิพัทธ์มยงค์ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	คอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น	672
11	The Excel Ladprao-Sutthisan	ALL	ปี 2562	1,136.22	ซอยลาดพร้าว 61 เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ	คอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น	420
12	Impression Phuket	ALL	ปี 2561	2,074.00	ตำบลฉลอง อำเภอเมืองภูเก็ต	คอนโดมิเนียม Luxury Villa สูง 3 ชั้น	42
13	The Vision Ladprao-Nawamin	ALL	ปี 2561	1,136.22	ถนนนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ	ทาวน์โฮม	308
โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและก่อสร้าง							
14	The Excel Ratchda-Hyai Kwang	ALL	ปี 2561	1,561.05	ซอยประชาราษฎร์บำเพ็ญ เขตดินแดง กรุงเทพฯ	คอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น	592
15	The Excel Lasalle 17	ALL	ปี 2561	1,515.17	ถนนลาซาล เขตบางนา กรุงเทพฯ	คอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น	581
16	The Excel Ratchada 18	ALL	ปี 2561	870.12	ซอยรัชดา เขตดินแดง กรุงเทพฯ	คอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น	270
17	Rise Phahon-Intramara	ALL	ปี 2561	1,745.00	ถนนสุทธิสารวิจิตร เขตพญาไท กรุงเทพฯ	คอนโดมิเนียม สูง 38 ชั้น	384

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ผู้พัฒนาโครงการ	ปีดำเนินการก่อสร้าง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ที่ตั้ง	ลักษณะโครงการ	จำนวน (ยูนิต)
โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา							
18	The Excel Rachda 17	ALL	อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ	-	ซอยรัชดา 17 เขตดินแดง กรุงเทพฯ	คอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น	235
19	Impression Ekkamai	AHJ	อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ	4,967.09	ถนนเอกมัย เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	คอนโดมิเนียม สูง 25 ชั้น	378
20	Augus Sathorn-Ratchphuruek	AUGUS	ปี 2564	432.16	ตำบลคลองตัน อำเภอดุสิต กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว	39

ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทประกอบไปด้วย

1. ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัย ประเภทคอนโดมิเนียม

- ส โครงการภายใต้ชื่อ “The Excel” เป็นโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise ความสูงไม่เกิน 8 ชั้น เน้นกลุ่มลูกค้าระดับกลาง ซึ่งเป็นคนรุ่นใหม่และอยู่ในวัยทำงานที่สามารถเป็นเจ้าของได้แทนการเช่าห้องชุด
- ส โครงการภายใต้ชื่อ “RISE” เป็นโครงการคอนโดมิเนียมทั้งแบบ Low Rise และ High Rise เน้นกลุ่มลูกค้าระดับกลาง – ระดับบน ซึ่งเป็นคนทำงานที่เน้นความทันสมัยและความสะดวกสบายเป็นหลัก
- ส โครงการภายใต้ชื่อ “Impression” เป็นโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Luxury โดยเน้นทำเลที่มีศักยภาพ เจาะกลุ่มลูกค้าระดับบน – ระดับไฮเอนด์ ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง
- ส โครงการภายใต้ชื่อ “LUX” เป็นโครงการคอนโดมิเนียม แบบ Super Luxury โดยเน้นทำเลอยู่บนพื้นที่ทองหล่อ เจาะกลุ่มลูกค้าระดับบน – ระดับ Super Luxury ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่ต้องการมีเอกลักษณ์และรูปแบบเฉพาะตัวและมีกำลังซื้อสูง ทั้งนี้ บริษัทฯ เน้นการพัฒนาโครงการในบริเวณพื้นที่แนวระบบขนส่งมวลชนหลักของกรุงเทพฯ เช่น รถไฟฟ้า BTS สายสีเขียว และรถไฟฟ้า MRT สายสีน้ำเงิน เป็นต้น รวมถึงทำเลใกล้เคียงอื่นที่มีศักยภาพ เช่น ใกล้ทางด่วนพื้นที่ที่อยู่ในความต้องการของกลุ่มลูกค้า หรือมีความหนาแน่นของชุมชน เป็นต้น

2. ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ประเภททาวน์โฮม ภายใต้ชื่อ “The Vision” เป็นโครงการทาวน์โฮมหน้ากว้าง 5-5.5 เมตร เน้นกลุ่มลูกค้าระดับกลาง - ระดับกลางบน ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยเหมือนบ้านเดี่ยวและเหมาะกับกลุ่มลูกค้าที่เป็นครอบครัว

3. ธุรกิจให้บริการเป็นตัวแทนและนายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับลูกค้าและนักลงทุนต่างประเทศทั้งของกลุ่มบริษัทและผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่นๆ ซึ่งเป็นลูกค้าต่างชาติที่มีความต้องการและสนใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย และเป็นกลุ่มประเทศที่มีกำลังซื้อสูง

4. ธุรกิจลงทุนและซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างแล้วเสร็จจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายย่อย ภายใต้ชื่อ “Rise Venture”

5. ธุรกิจให้บริการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นงานให้บริการหลังการขายโครงการของบริษัทฯ เพื่อให้ลูกบ้านหรือลูกค้าได้รับความพอใจและประสบการณ์ที่ดีในการซื้อโครงการของบริษัทฯ

6. ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับการพาณิชย์ ซึ่งประกอบกิจการห้างสรรพสินค้า พลาซ่า พื้นที่ให้เช่า เพื่อสร้างรายได้ประจำให้กับบริษัทฯ โดยโครงการตั้งอยู่ในจังหวัดชลบุรี ภายใต้ชื่อ เดอะ นิว ฟอรัม พลาซ่า

1.1.2 วิสัยทัศน์และการดำเนินงานของบริษัท

1) วิสัยทัศน์ (VISION)

กลุ่มบริษัทมีความมุ่งมั่นทุ่มเทแรงบันดาลใจทั้งหมดเพื่อสร้างสรรค์คุณภาพที่ดีในการอยู่อาศัยและมุ่งหวังที่จะเป็นบริษัทผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำติดอันดับ 1 ใน 10 ของประเทศไทย

2) พันธกิจ (MISSION)

กลุ่มบริษัทมีความตั้งใจที่จะส่งมอบสินค้าและบริการที่ดีที่สุดให้กับลูกค้า เพื่อตอบสนองรูปแบบการดำรงชีวิตทุกความต้องการของลูกค้าและเป็น Class of Living ในรูปแบบของคนรุ่นใหม่ได้อย่างครบถ้วน

3) กลยุทธ์ (STRATEGY)

3.1) การมุ่งเน้นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนพื้นที่ในรัศมีสถานีขนส่งมวลชนระบบรางและทำเลอื่นที่มีศักยภาพ

กลุ่มบริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนพื้นที่ที่มีศักยภาพและเพียบพร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกโดยเฉพาะโครงสร้างพื้นฐาน กล่าวคือ พื้นที่ที่เชื่อมโยงถนนได้หลายสาย และเชื่อมต่อใจกลางเมืองได้อย่างสะดวก โดยอยู่ในรัศมีสถานีขนส่งมวลชนหลักของกรุงเทพฯ อาทิ พื้นที่บริเวณถนนบางนา-ตราด และถนนสุขุมวิท เป็นต้น นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทได้เล็งเห็นถึงปริมาณความต้องการที่พักอาศัยในทำเลอื่นที่มีศักยภาพ กลุ่มบริษัทจึงมีแผนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมพื้นที่อื่นที่มีศักยภาพ กล่าวคือ พื้นที่เป็นส่วนต่อขยายศูนย์กลางธุรกิจ (New Central Business District หรือ New CBD) เช่น พื้นที่บริเวณถนนพหลโยธิน 9 และถนนรัชดาภิเษก เป็นต้น

3.2) การพัฒนาและออกแบบโครงการที่เป็นเอกลักษณ์และมุ่งเน้นให้ผู้อยู่อาศัยใช้ชีวิตได้จริง

กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการออกแบบทุกโครงการ โดยทุกโครงการของบริษัทฯ มีรูปแบบอาคารคล้ายกันเพื่อความเป็นเอกลักษณ์ และโดดเด่น โดยจะปรับเปลี่ยนรูปแบบไปตามพื้นที่ความเหมาะสมในแต่ละความต้องการของลูกค้าในทำเลนั้นๆ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการให้ผู้อยู่อาศัยใช้ชีวิตได้จริง โดยคำนึงถึงทุกรายละเอียดของการอยู่อาศัย เช่น การออกแบบและแบ่งสัดส่วนห้องนั่งเล่น ห้องนอน และห้องครัว ให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้า และยังคำนึงถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ใช้สอยในอาคาร เพื่อยกระดับการใช้ชีวิต และส่งมอบสินค้าที่ดีที่สุดได้ในราคาที่เข้าถึงได้ (Make Luxury Become Accessible)

3.3) การพิจารณาโอกาสการลงทุนและซื้อขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างแล้วเสร็จจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายย่อย

นอกจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของกลุ่มบริษัทเองแล้วนั้น กลุ่มบริษัทเล็งเห็นถึงช่องว่างระหว่างผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายย่อยรายอื่นที่สร้างแล้วเสร็จแต่ยังขายไม่ได้ และความต้องการของลูกค้าในทำเลที่ต้องการ โดยกลุ่มบริษัทจะพิจารณาโอกาสการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างแล้วเสร็จจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายย่อยแล้วนำมาเพิ่มมูลค่าเพื่อขายต่อให้ลูกค้า เพื่อเพิ่มความต่อเนื่องของรายได้ของกลุ่มบริษัทในอนาคต ควบคู่ไปกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท

1.1.3 ประวัติความเป็นมาและการเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญ

บริษัท จดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดตามกฎหมายไทยเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2556 โดยคุณธนกร เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ภายใต้ชื่อโครงการ “The Excel” โดยเริ่มพัฒนาโครงการ Low Rise โครงการแรกคือ “The Excel Bearing” ที่ซอยลาซาล 11 บางนา กรุงเทพฯ ซึ่งได้ผลตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี และบริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมแบบ High Rise และ Low Rise ภายใต้ชื่อโครงการ “RISE” โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมแบบ Luxury Residence ภายใต้ชื่อโครงการ “The Impression” และโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภททาวน์โฮม ภายใต้ชื่อโครงการ “The Vision”

ต่อมาเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2558 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ภายใต้ชื่อ บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องต่อไป จึงได้เตรียมความพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) เพื่อระดมเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ในอนาคต เพื่อให้บรรลุตามวิสัยทัศน์ที่จะเป็น 1 ใน 10 รายของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในประเทศไทยในอีก 5 ปีข้างหน้า

1.2 พัฒนากิจการที่สำคัญ

พัฒนากิจการที่สำคัญของบริษัทฯ เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทฯ และลักษณะการประกอบธุรกิจนับตั้งแต่จัดตั้งบริษัทฯ มีดังต่อไปนี้

ปี 2556

- ส. วันที่ 29 มีนาคม 2556 จัดตั้งบริษัทฯ ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 2 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 20,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
- ส. เดือนพฤษภาคม 2556 บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 2 ล้านบาท เป็น 10 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 80,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
- ส. เดือนมิถุนายน 2556 จัดตั้งบริษัท ทีซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 1 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจบริหารจัดการนิติบุคคลสำหรับโครงการต่างๆ ของกลุ่มบริษัท ซึ่งต่อมาได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ออลล์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด

ปี 2557

- ส. เดือนกุมภาพันธ์ 2557 บริษัทฯ ได้เปิดขายโครงการแรกคือ “The Excel Bearing” ที่ซอยลาซาล 11 จำนวน 60 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 106 ล้านบาท
- ส. เดือนสิงหาคม 2557 บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 10 ล้านบาท เป็น 160 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
- ส. เดือนตุลาคม 2557 บริษัทฯ ได้เปิดขายโครงการ “The Excel Hideaway” ที่ซอยลาซาล 11 จำนวน 159 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 273 ล้านบาท

ปี 2558

- ค เดือนพฤษภาคม 2558 บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 160 ล้านบาท เป็น 210 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
- ค เดือนมิถุนายน 2558 บริษัทฯ ได้เปิดขายโครงการ “The Excel Hybrid” ที่ซอยลาซาล 8 จำนวน 78 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 159 ล้านบาท
- ค เดือนกรกฎาคม 2558 บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 210 ล้านบาท เป็น 410 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
- ค วันที่ 20 พฤศจิกายน 2558 บริษัทฯ ได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ด้วยทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 410 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 410,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ปี 2559

- ค จัดตั้งบริษัทใหม่ 2 แห่งคือ บริษัท ไทย ดี เรียวเอสเตท จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจเป็นตัวแทนและนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ในตลาดต่างประเทศให้กับบริษัทฯ และผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่นในอุตสาหกรรมและบริษัท โรส เอสเตท จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจลงทุนและซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้วเสร็จโดยผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น
- ค บริษัทฯ เปิดขายโครงการรวมทั้งสิ้น 5 โครงการ คือ
 1. “The Excel Parc” ที่ซอยลาซาล 19 จำนวน 104 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 188 ล้านบาท
 2. “The Excel Groove” เฟส 1 และ 2 ที่ซอยลาซาล 52 จำนวน 420 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 722 ล้านบาท
 3. “The Excel Udomsuk” จำนวน 228 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 429 ล้านบาท
 4. “The Excel Khu-Khot” อาคาร B และอาคาร C จำนวน 395 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 478 ล้านบาท
 5. “RISE Rama 9” จำนวน 652 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 1,612 ล้านบาท

ปี 2560

- ค บริษัทฯ เข้าร่วมทุนกับ Hoosiers Asia Pacific Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม Hoosiers Holdings ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ประเทศญี่ปุ่นและเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์โตเกียว โดยได้จัดตั้งบริษัทร่วมทุนคือ บริษัท ออลส์ อินสไพร์-ฮูซิเออร์ สุกุมวิท 50 จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม “The Excel Hideaway Sukhumvit 50” ร่วมกัน โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 และ Hoosiers Asia Pacific Pte. Ltd. ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49
- ค บริษัทฯ เปิดขายโครงการทั้งสิ้น 5 โครงการ คือ
 1. “The Excel Khu-Khot” อาคาร A จำนวน 186 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 249 ล้านบาท
 2. “The Excel Groove” เฟส 3 ที่ซอยลาซาล 52 จำนวน 232 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 500 ล้านบาท
 3. “The Excel Hideaway Sukhumvit 50” จำนวน 772 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 2,035 ล้านบาท
 4. “The Excel Hideaway Sukhumvit 71” จำนวน 672 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 1,564 ล้านบาท
 5. “The Excel Ratchada 17” จำนวน 235 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 580 ล้านบาท
- ค คุณธนกร ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ ได้รับโล่ประกาศเกียรติคุณ “บุคคลตัวอย่างในภาคธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์” ในโครงการบุคคลคุณภาพแห่งปี ซึ่งจัดโดยมูลนิธิสภาวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย

ปี 2561

- ๑ บริษัทฯ ได้รับรางวัล Rising Star of the Year ในงานประกาศรางวัล Thailand Top Company Awards 2018 ซึ่งจัดโดยมหาวิทยาลัยหอการค้า ซึ่งเป็นรางวัลสำหรับองค์กรที่มีความโดดเด่นและมีผลการดำเนินงานเติบโตอย่างก้าวกระโดด
- ๑ บริษัทฯ เปิดโครงการ “Employer of Choice” เพื่อประกาศยกระดับเป็นบริษัทผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ให้ความสำคัญกับการบริหารทรัพยากรบุคคล
- ๑ บริษัทฯ เปิดขายโครงการใหม่เพิ่มเติมอีก 5 โครงการ คือ
 1. “The Excel Hideaway Ratchada – Huai Khwang” จำนวน 592 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 1,532 ล้านบาท
 2. “Impression Phuket” โครงการคอนโดมิเนียม Luxury ตากอากาศ จำนวน 42 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 2,048 ล้านบาท
 3. “RISE Phahon – Inthamara” โครงการคอนโดมิเนียมสูง 39 ชั้น จำนวน 384 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 1,784 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมสูงโครงการแรก
 4. “The Excel Hideaway Lasalle 17” จำนวน 581 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 1,335 ล้านบาท
 5. “The Excel Hideaway Ratchada 18” จำนวน 270 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 692 ล้านบาท
- ๑ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัทอีก 150,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 150,000,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้ 1.00 บาทต่อหุ้น จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 410,000,000 บาท เป็น 560,000,000 บาท โดยเห็นชอบให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ดังกล่าว เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO)
- ๑ บริษัทฯ เข้าร่วมทุนกับ Hoosiers Asia Pacific Pte. Ltd. และ Kyushu Railway Company หรือ JR Kyushu ซึ่งดำเนินธุรกิจรถไฟและธุรกิจหลายด้านในประเทศญี่ปุ่น โดยได้จัดตั้งบริษัทร่วมทุนแห่งที่สอง คือ บริษัท เอ เอชเจ เอกมาย จำกัด (“AHJ Ekkamai”) เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม “Impression Ekkamai” ร่วมกันโดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51, Hoosiers Asia Pacific Pte. Ltd. ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 29 และ Kyushu Railway Company ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 20
- ๑ บริษัทฯ เข้าร่วมทุนกับ Ground Property Pte. Ltd โดยได้จัดตั้งบริษัทร่วมทุนแห่งที่สาม คือ บริษัท เอจี ทองหล่อ 16 จำกัด (“AG Thonglor16”) เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม “บริเวณซอยทองหล่อ 16” ร่วมกัน โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 62.10 และ Ground Property Pte. Ltd ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 37.90

ปี 2562

- ๑ บริษัทฯ ระดมทุนโดยการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (MAI) โดยมีการเริ่มซื้อขายครั้งแรกเมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2562
- ๑ บริษัทฯ เปิดขายโครงการใหม่เพิ่มเติมอีก 3 โครงการ คือ
 1. “Impression Ekkamai” โครงการคอนโดมิเนียม Luxury จำนวน 378 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 4,967 ล้านบาท
 2. “The Excel Ladprao-Sutthisan” โครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 420 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 1,136 ล้านบาท
 3. “The Vision – Navamin 85” โครงการทาวน์โฮม จำนวน 308 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 1,391 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการทาวน์โฮม โครงการแรก

ปี 2563

- ส บริษัทฯ เข้าร่วมทุนกับ Kyushu Railway Company หรือ JR Kyushu โดยได้จัดตั้งบริษัทร่วมทุนแห่งที่สี่ คือ บริษัท เอจ เจริญนคร จำกัด (“AJ Charoennakhon”) เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม “บริเวณถนนเจริญนคร ร่วมกัน โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 และ Kyushu Railway Company ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49
- ส ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2563 มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัทอีก 140,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 140,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1.00 บาทต่อหุ้น จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 560,000,000 บาท เป็น 700,000,000 บาท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 1 ที่จะเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น

ปี 2564

- ส ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2564 มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัทอีก 14,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 14,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ต่อหุ้น เพื่อรองรับการปรับอัตราการใช้สิทธิจองใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 1 ที่เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ

1.2. ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

กลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยทั้งโครงการอาคารชุดที่พักอาศัยประเภท คอนโดมิเนียม และโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ เช่น ทาวน์โฮม ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รวมถึงธุรกิจให้บริการเป็นตัวแทนและนายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับตลาดต่างประเทศ และธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทเป็นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่เน้นพัฒนาโครงการ ในทำเลที่ตั้งบริเวณแนวระบบขนส่งมวลชนระบบรางของกรุงเทพฯ โดยเฉพาะรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียวและรถไฟฟ้า MRT สายสีน้ำเงินเพื่อตอบสนองการใช้ชีวิตของคนรุ่นใหม่ โดยเน้นฟังก์ชันการใช้งาน การออกแบบที่ทันสมัยพร้อมเฟอร์นิเจอร์ที่ครบครัน การออกแบบพื้นที่ใช้สอยให้เกิดประโยชน์สูงสุดทั้งในส่วนองพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งแวดล้อมที่ดี ในราคาที่ใคร ๆ สามารถเป็นเจ้าของได้ ตามแนวคิด Class of Living “ชีวิตที่มีระดับ คือชีวิตที่คุณเลือกเอง”

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีโครงการประเภทคอนโดมิเนียมที่พัฒนาแล้วเสร็จและปิดโครงการแล้วจำนวน 8 โครงการ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและก่อสร้างจำนวน 8 โครงการ และมีโครงการที่อยู่ระหว่างรอการพัฒนาจำนวน 2 โครงการ และโครงการประเภททาวน์โฮมที่อยู่ระหว่างการขายและก่อสร้างอีก 1 โครงการ

1.2.1 โครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท

ตามงบการเงิน สำหรับปี 2561 – 2563 และ ปี 2564 สรุปได้ดังนี้

	ดำเนินการโดย	2561		2562		2563		2564	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ALL	1,938.61	84.19	2,347.03	80.43	1,961.73	88.34	1,107.36	85.84
รายได้ค่านายหน้า	ALL, Thai D	321.35	13.95	490.68	16.81	140.29	6.32	7.65	0.59
รายได้จากการให้บริการ	ALL Prop								

	ดำเนินการโดย	2561		2562		2563		2564	
กำไรจากการเจรจาต่อรอง หนี้	ALL							85.28	6.61
รวมรายได้หลัก		2,259.96	98.15	2,837.71	97.24	2,102.02	94.66	1,200.29	93.04
รายได้อื่น		42.59	1.85	80.51	2.76	118.56	5.34	89.76	6.96
รวมรายได้ทั้งหมด		2,302.55	100	2,918.22	100	2,220.57	100	1,290.05	100.00

หมายเหตุ : รายได้รวมของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย 1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 2) รายได้ค่านายหน้า จากการให้บริการเป็น
นายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกำไรจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 3) รายได้จากการให้บริการ ซึ่งให้บริการบริหาร
จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และ 4) รายได้อื่น เช่น รายได้ดอกเบี้ยรับ เป็นต้น

2.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

2.2.1 ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท สามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภทหลัก ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียมที่พัก
อาศัย และโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ

โครงการคอนโดมิเนียมที่พักอาศัย

กลุ่มบริษัทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคอนโดมิเนียมทั้งแบบ High Rise และ Low Rise โดยเน้น
ทำเลที่ตั้งโครงการบริเวณแนวระบบขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพฯ เป็นหลักภายใต้ชื่อโครงการดังนี้

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

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทได้พัฒนาโครงการภายใต้ ชื่อโครงการ “The Excel” ทั้งหมด 14 โครงการ สรุปได้ดังนี้

โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและปิดโครงการแล้ว

1. โครงการ : The Excel Bearing



* พัฒนาโดยบริษัท ออล อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เริ่มก่อสร้างในปี 2557

ที่ตั้งโครงการ : ซ.ลาซาล 11 (ชอยร่วมพัฒนา) ถ.ลาซาล (สุขุมวิท 105) แขวงบางนา เขตบางนา กทม.

เนื้อที่ดิน : 0-2-0 ไร่

พื้นที่ขาย : ประมาณ 1,670 ตารางเมตร

ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร : ประมาณ 63,300 บาท

ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 1 อาคาร

จำนวนยูนิต : 60 ยูนิต

ประเภทห้อง : Studio 25.4 ตารางเมตร จำนวน 1 ยูนิต

1 Bedroom 26.38 – 32.48 ตารางเมตร จำนวน 58 ยูนิต

2 Bedroom 49.0 ตารางเมตร จำนวน 1 ยูนิต

มูลค่าโครงการ : ประมาณ 105.72 ล้านบาท

ความคืบหน้าในการก่อสร้าง : 100%

ความคืบหน้าในการขาย : 100%

2. โครงการ : The Excel Hideaway



* พัฒนาโดยบริษัท ออล อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เริ่มก่อสร้างในปี 2558

ที่ตั้งโครงการ : ซ.ลาซาล 11 (ชอยร่วมพัฒนา) ถ.ลาซาล (สุขุมวิท 105) แขวงบางนา เขตบางนา กทม.

เนื้อที่ดิน : 1-1-25 ไร่

พื้นที่ขาย : ประมาณ 4,212 ตารางเมตร

ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร : ประมาณ 64,900 บาท

ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 1 อาคาร

จำนวนยูนิต : 159 ยูนิต

ประเภทห้อง : Studio 24.2 ตารางเมตร จำนวน 49 ยูนิต

1 Bedroom 26.0 – 28.3 ตารางเมตร จำนวน 106 ยูนิต

2 Bedroom 44.5 ตารางเมตร จำนวน 4 ยูนิต

มูลค่าโครงการ (โดยประมาณ) : ประมาณ 273.47 ล้านบาท

ความคืบหน้าในการก่อสร้าง : 100%

ความคืบหน้าในการขาย : 100%

3. โครงการ : The Excel Hybrid



* พัฒนาโดยบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เริ่มก่อสร้างในปี 2558

ที่ตั้งโครงการ : ซ.ลาซาล 15 ถ.ลาซาล (สุขุมวิท 105) แขวงบางนา เขตบางนา กทม.

เนื้อที่ดิน : 0-3-15 ไร่

พื้นที่ขาย : ประมาณ 2,195 ตารางเมตร

ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร : ประมาณ 72,700 บาท

ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 1 อาคาร

จำนวนยูนิต : จำนวน 78 ยูนิต

ประเภทห้อง : 1 Bedroom ขนาด 27.0 – 30.0 ตารางเมตร จำนวน 78 ยูนิต

มูลค่าโครงการ : ประมาณ 159.49 ล้านบาท

ความคืบหน้าในการก่อสร้าง : 100%

ความคืบหน้าในการขาย : 100%

4. โครงการ : The Excel Parc



* พัฒนาโดยบริษัท ออรัล อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เริ่มก่อสร้างในปี 2559

ที่ตั้งโครงการ : ซ.ลาซาล 19 ถ.ลาซาล (สุขุมวิท 105) แขวงบางนา เขตบางนา กทม.

เนื้อที่ดิน : 1-0-2 ไร่

พื้นที่ขาย : ประมาณ 2,906 ตารางเมตร

ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร : ประมาณ 64,800 บาท

ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 1 อาคาร

จำนวนยูนิต : จำนวน 104 ยูนิต

ประเภทห้อง : 1 Bedroom ขนาด 27.5 - 34.0 ตารางเมตร จำนวน 104 ยูนิต

มูลค่าโครงการ : ประมาณ 188.21 ล้านบาท

ความคืบหน้าในการก่อสร้าง : 100%

ความคืบหน้าในการขาย : 100%

5. โครงการ : The Excel Udomsuk



* พัฒนาโดยบริษัท ออรัล อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เริ่มก่อสร้างในปี 2559

ที่ตั้งโครงการ : ซ.อุดมสุข 29 ถ.สุขุมวิท (ซอยสุขุมวิท 103) แขวงบางจาก เขตพระโขนง กทม.

เนื้อที่ดิน : 1-2-11 ไร่

พื้นที่ขาย : ประมาณ 6,098 ตารางเมตร

ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร : ประมาณ 70,400 บาท

ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 1 อาคาร

จำนวนยูนิต : 228 ยูนิต

ประเภทห้อง : Studio 22.0 ตารางเมตร จำนวน 65 ยูนิต

1 Bedroom 25.00 - 28.00 ตารางเมตร จำนวน 156 ยูนิต

1 Bedroom Plus 37.0 ตารางเมตร จำนวน 7 ยูนิต

มูลค่าโครงการ : ประมาณ 429.40 ล้านบาท

ความคืบหน้าในการก่อสร้าง : 100%

ความคืบหน้าในการขาย : 100%

6. โครงการ : The Excel Groove



** พัฒนาโดยบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เริ่มก่อสร้างในปี 2559*

ที่ตั้งโครงการ : ซ.ลาซาล 52 ถ.ลาซาล (สุขุมวิท 105) แขวงบางนา เขตบางนา กทม.

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

พื้นที่ขาย : ประมาณ 17,423 ตารางเมตร

ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร : ประมาณ 70,200 บาท

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

จำนวนยูนิต : 652 ยูนิต

ประเภทห้อง : 1 Bedroom ขนาด 25.0 - 30.0 ตารางเมตร จำนวน 652 ยูนิต

มูลค่าโครงการ : ประมาณ 1,276.00 ล้านบาท

ความคืบหน้าในการก่อสร้าง : 100%

ความคืบหน้าในการขาย : 100%

7. โครงการ : The Excel Khu-Khot



** พัฒนาโดยบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เริ่มก่อสร้างในปี 2559*

ที่ตั้งโครงการ : ถ.ลำลูกกา ต.คูคต อ.ลำลูกกา ปทุมธานี

เนื้อที่ดิน : 5-2-26 ไร่

พื้นที่ขาย : ประมาณ 15,392 ตารางเมตร

ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร : ประมาณ 47,200 บาท

ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียมสูง 8 ชั้น 3 อาคาร

จำนวนยูนิต : 581 ยูนิต

ประเภทห้อง : 1 Bedroom ขนาด 25.00 - 35.00 ตารางเมตร จำนวน 581 ยูนิต

มูลค่าโครงการ : ประมาณ 717.78 ล้านบาท

ความคืบหน้าในการก่อสร้าง : 100%

ความคืบหน้าในการขาย : 100%

โครงการที่อยู่ระหว่างการขาย (สถานะ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)

8. โครงการ : The Excel Sukhumvit 50



* พัฒนาโดยบริษัท ออลส์ อินสไปร์-อูซิออร์ สุนวัก 50 จำกัด (บริษัทร่วมทุน โดยบริษัทฯ ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 51) เริ่มก่อสร้างในปี 2560

ที่ตั้งโครงการ : ซอยเริ่มเจริญ แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กทม.

เนื้อที่ดิน : 7-1-32 ไร่

พื้นที่ขาย : ประมาณ 23,612 ตารางเมตร

ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร : ประมาณ 86,200 บาท

ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 4 อาคาร

จำนวนยูนิต : 772 ยูนิต

ประเภทห้อง : 1 Bedroom ขนาด 30.0 ตารางเมตร จำนวน 703 ยูนิต

2 Bedroom ขนาด 48.0 ตารางเมตร จำนวน 69 ยูนิต

มูลค่าโครงการ : ประมาณ 1,863.27 ล้านบาท

ความคืบหน้าในการก่อสร้าง : 100%

ความคืบหน้าในการขาย : 81%

9. โครงการ : The Excel Sukhumvit 71



* พัฒนาโดยบริษัท ออรัล อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เริ่มก่อสร้างในปี 2560

ที่ตั้งโครงการ : ซอยปรีดิย์พนมมยงค์ 14 แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กทม.

เนื้อที่ดิน : 5-3-15 ไร่

พื้นที่ขาย : ประมาณ 19,915 ตารางเมตร

ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร : ประมาณ 78,500 บาท

ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 3 อาคาร

จำนวนยูนิต : 672 ยูนิต

ประเภทห้อง : 1 Bedroom ขนาด 28.0 - 41.5 ตารางเมตร จำนวน 672 ยูนิต

มูลค่าโครงการ : ประมาณ 1,566.46 ล้านบาท

ความคืบหน้าในการก่อสร้าง : 100%

ความคืบหน้าในการขาย : 90%

โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและก่อสร้าง (สถานะ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)

10. โครงการ : The Excel Ratchada-Huai Kwang



* พัฒนาโดยบริษัท ออรัล อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เริ่มก่อสร้างในปี 2561

ที่ตั้งโครงการ : ซอยประชาราษฎร์บำเพ็ญ 10 ถ.รัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กทม.

เนื้อที่ดิน : 4-3-71 ไร่

พื้นที่โครงการ : ประมาณ 27,893 ตารางเมตร

พื้นที่ขาย : ประมาณ 17,567 ตารางเมตร

ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร : 87,200 บาท

ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 3 อาคาร

จำนวนยูนิต : 592 ยูนิต

ประเภทห้อง : 1 Bedroom ขนาด 25.0 - 34.5 ตารางเมตร จำนวน 559 ยูนิต

2 Bedroom ขนาด 45.25 ตารางเมตร จำนวน 33 ยูนิต

มูลค่าโครงการ : ประมาณ 1,561.05 ล้านบาท

ความคืบหน้าในการก่อสร้าง : 9.92%

ความคืบหน้าในการขาย : 61%

11. โครงการ : The Excel Lasalle 17



* พัฒนาโดยบริษัท ออรัล อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เริ่มก่อสร้างในปี 2561

ที่ตั้งโครงการ : ถ.ลาซาล (สุขุมวิท 105) แขวง บางนา เขตบางนา กทม.

เนื้อที่ดิน : 5-1-23 ไร่

พื้นที่ขาย : ประมาณ 18,911 ตารางเมตร

ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร : ประมาณ 70,600 บาท

ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม Low Rise

จำนวนยูนิต : 581 ยูนิต

ประเภทห้อง : 1 Bedroom ขนาด 25.0 - 30.0 ตารางเมตร จำนวน 390 ยูนิต

1 Bedroom plus ขนาด 34.5 ตารางเมตร จำนวน 163 ยูนิต

2 Bedroom ขนาด 44.0 ตารางเมตร จำนวน 28 ยูนิต

มูลค่าโครงการ : ประมาณ 1,515.17 ล้านบาท

ความคืบหน้าในการก่อสร้าง : 55.67%

ความคืบหน้าในการขาย : 80%

12. โครงการ : The Excel Ratchada 18



* พัฒนาโดยบริษัท ออรัล อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เริ่มก่อสร้างในปี 2561

ที่ตั้งโครงการ : ซอยรัชดา 18 ถ.รัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กทม.

เนื้อที่ดิน : 2-2-35 ไร่

พื้นที่ขาย : ประมาณ 7,822 ตารางเมตร

ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร : ประมาณ 88,500 บาท

ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม Low Rise

จำนวนยูนิต : 270 ยูนิต

ประเภทห้อง : 1 Bedroom ขนาด 25.0 – 30.0 ตารางเมตร จำนวน 236 ยูนิต

2 Bedroom ขนาด 39.0 – 41.0 ตารางเมตร จำนวน 34 ยูนิต

มูลค่าโครงการ : ประมาณ 870.12 ล้านบาท

ความคืบหน้าในการก่อสร้าง : 99.25%

ความคืบหน้าในการขาย : 53%

13. โครงการ : The Excel Ladprao-Sutthisan



** พัฒนาโดยบริษัท ออลส์ อินส์ปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เริ่มก่อสร้างในปี 2562*

ที่ตั้งโครงการ : ซอยลาดพร้าว 62 แขวงวังทองหลาง เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ

เนื้อที่ดิน : 3-1-41 ไร่

พื้นที่ขาย : ประมาณ 11,797 ตารางเมตร

ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร : ประมาณ 96,200 บาท

ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 2 อาคาร

จำนวนยูนิต : 420 ยูนิต

ประเภทห้อง : 1 Bedroom ขนาด 24.5 – 30.1 ตารางเมตร

1 Bedroom Plus ขนาด 34.7 ตารางเมตร

มูลค่าโครงการ : ประมาณ 1,136.22 ล้านบาท

ความคืบหน้าในการก่อสร้าง : 100%

ความคืบหน้าในการขาย : 82%

โครงการที่อยู่ระหว่างรอการพัฒนาและอยู่ระหว่างการขาย

14. โครงการ : The Excel Ratchada 17



* พัฒนาโดยบริษัท ออลส์ อินส์ปรี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) อยู่ระหว่างการพัฒนาที่ดิน

ที่ตั้งโครงการ : ซอยรัชดา 17 ถ.รัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กทม.

เนื้อที่ดิน : 2-2-82 ไร่

พื้นที่ขาย : ประมาณ 6,145 ตารางเมตร

ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร : ประมาณ 94,400 บาท

ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 5 - 8 ชั้น 4 อาคาร

จำนวนยูนิต : 235 ยูนิต

ประเภทห้อง : 1 Bedroom ขนาด 25.0 - 33.5 ตารางเมตร จำนวน 235 ยูนิต

มูลค่าโครงการ : อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการใหม่

ความคืบหน้าในการก่อสร้าง : -

ความคืบหน้าในการขาย : -

2) โครงการภายใต้ชื่อ “RISE” พัฒนาโดยบริษัทฯ เป็นคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise ความสูงไม่เกิน 8 ชั้น และ High Rise ความสูงมากกว่า 8 ชั้น ตั้งอยู่ในทำเลแนวระบบขนส่งมวลชนหลักของกรุงเทพฯ ใกล้ทางขึ้นลงทางด่วน และ/หรือใกล้ถนนใหญ่ เน้นลูกค้ากลุ่มรายได้ที่มีระดับกลางถึงระดับบน ที่มีรายได้ระดับประมาณ 40,000 บาท ถึง 80,000 บาท ต่อเดือน รูปแบบโครงการจะมีลักษณะเปิดโล่ง มีสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ สิ่งอำนวยความสะดวกครบครันและใช้ระบบ Home Automation มาผสมผสานเพื่อตอบโจทย์คนรุ่นใหม่ ขนาดห้องจะมีตั้งแต่ 25.0 - 70.0 ตารางเมตร ทั้งแบบสตูดิโอ 1-2 ห้องนอน และแบบ Duplex ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรปัจจุบันอยู่ระหว่าง 80,000 บาท ถึง 140,000 บาท

ปัจจุบันบริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการภายใต้ชื่อ “RISE” จำนวน 2 โครงการ สรุปได้ดังนี้

โครงการที่ก่อสร้างเสร็จแล้วและปิดการขาย

1. โครงการ : RISE Rama 9



** พัฒนาโดยบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เริ่มก่อสร้างในปี 2559*

ที่ตั้งโครงการ : ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กทม.

เนื้อที่ดิน : 6-0-92 ไร่

พื้นที่ขาย : ประมาณ 19,521 ตารางเมตร

ราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิต : 2.46 ล้านบาท

ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร : ประมาณ 82,200 บาท

ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 4 อาคาร

จำนวนยูนิต : 652 ยูนิต

ประเภทห้อง : 1 Bedroom ขนาด 25.0 - 33.0 ตารางเมตร จำนวน 636 ยูนิต

2 Bedroom ขนาด 61.0 ตารางเมตร จำนวน 12 ยูนิต

Duplex ขนาด 70.0 ตารางเมตร จำนวน 4 ยูนิต

มูลค่าโครงการ : ประมาณ 1,631.41 ล้านบาท

ความคืบหน้าในการก่อสร้าง : 100%

ความคืบหน้าในการขาย : 100%

โครงการที่อยู่ระหว่างรอการพัฒนาและอยู่ระหว่างการขาย (สถานะ ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564)

2. โครงการ : RISE Phahon-Inthamara



** พัฒนาโดยบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เริ่มก่อสร้างในปี 2561*

ที่ตั้งโครงการ : ถนนสุทธิสารวินิจฉัย แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กทม.

เนื้อที่ดิน : 1-2-92 ไร่

พื้นที่ขาย : ประมาณ 13,041 ตารางเมตร

ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร : ประมาณ 136,800 บาท

ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม High Rise สูง 38 ชั้น

จำนวนยูนิต : 384 ยูนิต

ประเภทห้อง : 1 Bedroom ขนาด 37.0 - 38.0 ตารางเมตร จำนวน 344 ยูนิต

2 Bedroom ขนาด 41.0 - 55.0 ตารางเมตร จำนวน 40 ยูนิต

มูลค่าโครงการ : ประมาณ 1,745.00 ล้านบาท

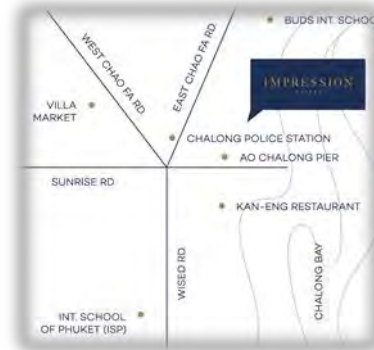
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง : 24.70%

ความคืบหน้าในการขาย : 83%

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

โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและการขาย (สถานะ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)

1. โครงการ : The Impression Phuket



* พัฒนาโดยบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เริ่มก่อสร้างในปี 2561

ที่ตั้งโครงการ : ถนนเจ้าฟ้าตะวันออก ตำบลฉลอง อำเภอเมืองภูเก็ต

เนื้อที่ดิน : 5-3-35.5 ไร่

พื้นที่ขาย : ประมาณ 7,916 ตารางเมตร

ราคายาวเฉลี่ยต่อตารางเมตร : ประมาณ 240,900 บาท

ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม Luxury Villa สูง 3 ชั้น 4 อาคาร

จำนวนยูนิต : 42 ยูนิต

ประเภทห้อง : 2 Bedroom ขนาด 113.0 - 302.5 ตารางเมตร จำนวน 42 ยูนิต

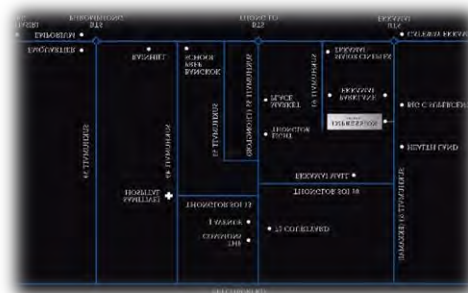
มูลค่าโครงการ : ประมาณ 2,074 ล้านบาท

ความคืบหน้าในการก่อสร้าง : 83.30%

ความคืบหน้าในการขาย : 60%

โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและอยู่ระหว่างการขาย (สถานะ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)

2. โครงการ : Impression Ekkamai



* พัฒนาโดยบริษัท เอชเจ เอกมัย จำกัด (บริษัทร่วมทุน โดยบริษัทฯ ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 51) อยู่ระหว่างการพัฒนาที่ดิน

ที่ตั้งโครงการ : ถนนเอกชัย แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กทม.

เนื้อที่ดิน : 2-3-3.9 ไร่

พื้นที่ขาย : ประมาณ 21,722 ตารางเมตร

ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร : ประมาณ 220,500 บาท

ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม High Rise สูง 25 ชั้น 1 อาคาร และ 43 ชั้น 1 อาคาร

จำนวนยูนิต : 378 ยูนิต

ประเภทห้อง :

- 1 Bedroom 30 – 34.5 ตร.ม.
- 1 Bedroom Plus 35.90 – 48 ตร.ม.
- 2 Bedrooms 47 – 76.5 ตร.ม.
- 2 Bedrooms Plus 76 – 83 ตร.ม.
- 3 Bedrooms 77.5 – 98 ตร.ม.
- 2 Bedrooms Duplex 84.5 – 100.5 ตร.ม.
- 3 Bedrooms Duplex 134 – 139 ตร.ม.
- Penthouse 165 – 183 ตร.ม.

มูลค่าโครงการ : ประมาณ 4,967.09 ล้านบาท

ความคืบหน้าในการก่อสร้าง : -

ความคืบหน้าในการขาย : 44%

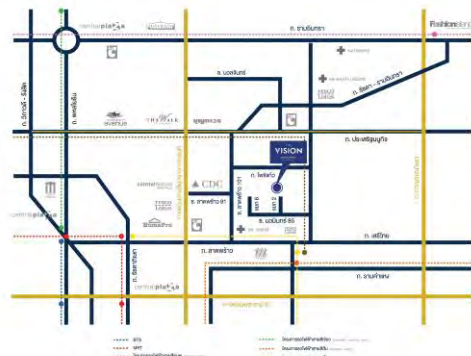
โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ

โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบของกลุ่มบริษัทได้แก่ โครงการทาวน์โฮม ภายใต้ชื่อโครงการ “The Vision”

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

โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและเปิดขาย (สถานะ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)

1. โครงการ : The Vision Ladprao – Nawamin



* พัฒนาโดยบริษัท ออล อินส์ไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เริ่มก่อสร้างในปี 2561

ที่ตั้งโครงการ : ซอยนวมินทร์ 85 ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กทม.

เนื้อที่ดิน : 33-0-33 ไร่

พื้นที่ขาย : ประมาณ 29,292 ตารางเมตร

ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย : ประมาณ 4,520,000 บาท

ประเภทโครงการ : ทาวน์โฮม 2 - 3 ชั้น

จำนวนทาวน์โฮม : 308 หน่วย

ประเภททาวน์โฮม : ทาวน์โฮม 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.0 เมตร จำนวน 109 หน่วย

ทาวน์โฮม 3 ชั้น หน้ากว้าง 5.0 - 5.5 เมตร จำนวน 199 หน่วย

มูลค่าโครงการ : ประมาณ 1,385.10 ล้านบาท

ความคืบหน้าในการก่อสร้าง : 90.17%

ความคืบหน้าในการขาย : 88%

2. โครงการ : AUGUS Sathorn-Ratchphruek



* พัฒนาโดยบริษัท ออกัส ราชพฤกษ์ 1 จำกัด คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างไตรมาส 4 ปี 2564

ที่ตั้งโครงการ : ตำบลสิ่งขึ้น อำเภอคลองใหญ่ จังหวัดกรุงเทพมหานคร

เนื้อที่ดิน : 9-2-39.65 ไร่

ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย : ประมาณ 11,081,123 บาท

ประเภทโครงการ : บ้านเดี่ยว

จำนวนบ้านเดี่ยว : 39 หน่วย

ประเภทบ้านเดี่ยว : บ้านเดี่ยว 2 ชั้น Size S จำนวน 18 หน่วย

บ้านเดี่ยว 2 ชั้น Size M จำนวน 16 หน่วย

บ้านเดี่ยว 2 ชั้น Size L จำนวน 5 หน่วย

มูลค่าโครงการ : ประมาณ 432,163,782 ล้านบาท

ความคืบหน้าในการก่อสร้าง : อยู่ในช่วงการพัฒนาที่ดิน ซึ่งคาดว่าจะเริ่มก่อสร้างงานสาธารณูปโภค ไตรมาส 4 ปี 2564

ความคืบหน้าในการขาย : ยังไม่ได้เปิดขาย

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท มีโครงการ “The New Forum” (เดอะ นิว ฟอรัม พลาซ่า) อยู่ภายใต้การบริหารงานของบริษัท ออลล์ รีเทล วัน จำกัด (ALL Retail 1) เป็นธุรกิจ เพื่อประกอบกิจการห้างสรรพสินค้า พลาซ่า พื้นที่ให้เช่าและเพื่อการค้า โดยบริษัท ออลล์ รีเทล วัน จำกัด ได้ทำสัญญาซื้อสิทธิการเช่าอาคารห้างสรรพสินค้า กับบริษัท จีดี โปรเกส จำกัด โดยมีอายุสัญญาเช่า 29 ปี 3 เดือน



ที่ตั้งโครงการ : อำเภอเมืองชลบุรี ถนน.สุขุมวิท จังหวัด ชลบุรี

เนื้อที่ดิน : 33-0-33 ไร่

พื้นที่ขาย : ประมาณ 11,708 ตารางเมตร

มูลค่าการลงทุน : 585.80 ล้านบาท

อัตราค่าเช่าต่อเดือน : เฉลี่ย 1,425 บาทต่อตารางเมตร

ประเภทโครงการ : โลฟสไตล์ ซุปเปอร์ มอลล์ สูง 5 ชั้น

ความคืบหน้าในการก่อสร้าง : 64%

กำหนดการเปิด : ไตรมาส 2 ปี 2565

2.3 ธุรกิจให้บริการเป็นตัวแทนและนายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับลูกค้า / นักลงทุนต่างประเทศ

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

รายได้หลักของ Thai D มาจากการให้บริการเป็นตัวแทนและนายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าหรือนักลงทุนต่างประเทศ ซึ่งโครงการที่ขายจะเป็นของบริษัท ออล อินส์ปายร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อื่น เช่น โครงการ Whizdom Inspire Sukhumvit, Ramada Mira North Pattaya, Ideo Sukhumvit Rama 4 เป็นต้น

2.4 ธุรกิจลงทุนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สร้างเสร็จแล้ว

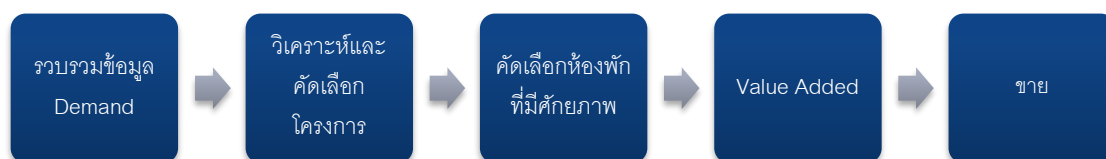
ธุรกิจลงทุนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นจากช่องว่างของช่องทางการจัดจำหน่ายของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะผู้ประกอบการรายเล็กและรายใหม่ที่กำลังทำธุรกิจ ที่อาจไม่สามารถเข้าถึงความต้องการของลูกค้าได้ ซึ่งกลุ่มบริษัทมองเห็นโอกาสทางธุรกิจจากช่องว่างดังกล่าว จึงได้ริเริ่มโมเดลธุรกิจนี้ขึ้นโดยมีลักษณะเป็นการเข้า

ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้วเสร็จจากผู้ประกอบการรายอื่นในทำเลที่มีศักยภาพซึ่งกลุ่มบริษัทได้คัดสรรตามความต้องการของลูกค้าในตลาด นำห้องมาปรับปรุงและตกแต่งตามเอกลักษณ์ของกลุ่มบริษัทเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม (Value Added) ก่อนที่จะนำมาขายให้กับลูกค้าที่มีความต้องการ โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการที่จะเห็นห้องชุด ส่วนกลางและอาคารที่สร้างแล้วเสร็จและพร้อมเข้าอยู่ก่อนการตัดสินใจซื้อ หรือกลุ่มลูกค้าที่ต้องการซื้อห้องชุดจากผู้พัฒนาโครงการที่เป็นที่รู้จักทั่วไปในตลาด อยู่ในทำเลที่ดี ที่ราคาสมเหตุผล เป็นต้น

กลุ่มบริษัทได้เริ่มดำเนินธุรกิจงานตั้งแต่ปี 2560 โดยให้ความสำคัญในการคัดเลือกห้องชุดของโครงการที่จะเข้าลงทุนในลักษณะเดียวกันกับการหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ซึ่งมีปัจจัยหลักในการพิจารณาได้แก่ ความต้องการของลูกค้า ทำเลที่ตั้ง ราคา รวมถึงศักยภาพที่จะนำห้องมาปรับปรุง ตกแต่งเพื่อนำไปขายต่อให้กับลูกค้า โครงการแรกที่กลุ่มบริษัทลงทุนผ่านบริษัทใหญ่หรือ ALL ได้แก่ 15 Sukhumvit Residences ซึ่งซื้อมาจากเจ้าของโครงการเดิม บริษัท คราวน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท วิเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด) เป็นจำนวน 25 ห้อง หลังจากนำห้องชุดมาตรวจสอบและตกแต่งเพิ่มเติม ก็ได้้นำห้องชุดทั้งหมดมาขายผ่านช่องทางการจำหน่ายห้องชุดของกลุ่มบริษัท ซึ่งสามารถปิดการขายห้องทั้งหมดได้ภายในช่วงไตรมาส 1 ของปี 2561

ทั้งนี้เพื่อให้การดำเนินงานนี้มีแผนการดำเนินงานที่มีความชัดเจน บริหารงานโดยทีมงานที่มีความเป็นมืออาชีพ และสร้างแบรนด์เพื่อให้เป็นที่รู้จักของลูกค้า จึงได้เปิดตัวแบรนด์ใหม่ของกลุ่มบริษัทคือ “Rise Venture” ภายใต้ บริษัท ไรส์ เอสเทท จำกัด (Rise) ในเดือนสิงหาคม 2561 ซึ่งหลังจากเปิดตัวบริษัท ก็ได้เข้าลงทุนในห้องชุดของโครงการ 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ ฮิว สุภูมิ ซึ่งซื้อมาจากเจ้าของโครงการเดิม บริษัท เลี่ยงทาวเวอร์ จำกัด ในปี 2562 เป็นจำนวน 20 ห้อง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 Rise สามารถขายและโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วทั้งหมด 15 ห้องชุด เป็นจำนวน 26.33 ล้านบาท และยังคงเหลือขาย จำนวน 5 ห้องชุด ซึ่งคาดการณ์จะดำเนินการปิดโครงการได้ภายในไตรมาส 1 ปี 2565

การดำเนินงานธุรกิจของ Rise Venture หรือ Rise เริ่มจากการรวบรวมข้อมูลความต้องการของผู้ซื้อทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ จากแหล่งข้อมูลต่างๆ ได้แก่ ข้อมูลที่ได้รับจากทีมขายต่างประเทศของ Thai D ในระหว่างการทำ Roadshow และออกงานอสังหาริมทรัพย์ที่ต่างประเทศ ข้อมูลจากการสำรวจของทีมงานฝ่ายขายและการตลาดของบริษัทฯ รวมถึงข้อมูลจากเว็บไซต์และสื่อออนไลน์ต่างๆ เช่น Facebook และ Google โดยทีมบริหารของ RISE จะนำข้อมูลที่รวบรวมมาวิเคราะห์คัดเลือกโครงการของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นที่สร้างแล้วเสร็จแต่อาจจะยังขายไม่หมด โดยนอกจากจะคัดเลือกจากตัวโครงการแล้ว ก็จะคัดเลือกเป็นรายห้องด้วย หลังจากนั้น RISE จะนำห้องชุดที่ได้มาสร้างมูลค่าเพิ่ม เช่น การปรับปรุงห้องให้ได้ตามคุณภาพและมาตรฐานของกลุ่มบริษัท ตกแต่งห้องให้ดูสวยงาม น่าอยู่ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้า เพื่อนำเสนอให้แก่ลูกค้าในราคาที่คุ้มค่า ภายในระยะเวลาที่ลูกค้าต้องการเข้าพักอาศัย รวมถึงการบริการที่สนับสนุนการขายต่างๆ ทั้งด้านการประสานงานกับธนาคารหรือสถาบันการเงินที่จะปล่อยกู้สินเชื่อให้กับลูกค้า การตรวจห้องของลูกค้า และการโอนกรรมสิทธิ์



2.5 ธุรกิจให้บริการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

เพื่อสร้างความประทับใจที่ดีให้กับลูกค้า กลุ่มบริษัทมี ALL Prop ทำหน้าที่ให้บริการด้านการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้กับโครงการที่พัฒนาโดยกลุ่มบริษัท โดยจะเริ่มให้บริการแก่ลูกค้าตั้งแต่วันแรกที่เริ่มมีการโอนห้องชุดของโครงการ และให้บริการต่อเนื่องเป็นระยะเวลาอีกอย่างน้อย 1 ปี ขอบเขตของการให้บริการครอบคลุมตั้งแต่การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด งานซ่อมบำรุง รวมถึงงานรักษาความปลอดภัยและอื่นๆ โดยหลังจากให้บริการครบ 1 ปีแล้ว คณะกรรมการนิติบุคคลจะเป็นผู้พิจารณาคัดเลือกบริษัทผู้ให้บริการใหม่ซึ่งอาจจะพิจารณาให้ ALL Prop บริหารจัดการ

ต่ออีกได้ ณ ปัจจุบัน ALL Prop ดำเนินการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด ได้แก่ โครงการ The Excel Ladprao-Sutthisan, The Excel Hideaway Ratchada 18 และ The Vision Ladprao-Nawamin

เนื่องจาก ปี 2562 และ ปี 2563 ALL Prop ได้บริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในช่วง 1 ปีแรก โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายในการบริหารงาน จึงส่งผลให้ ALL Prop มีผลการดำเนินงานที่ขาดทุน ดังนั้น ทางกลุ่มบริษัท จึงได้ปรับเปลี่ยนวิธีการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยได้รับรายได้จากการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดในโครงการของกลุ่มบริษัท จึงทำให้ ALL Prop เริ่มมีรายได้จากการบริหารจัดการนิติบุคคล อีกทั้ง มีรายได้จากการให้บริการจัดหาผู้เช่าให้กับลูกค้าของโครงการในกลุ่มบริษัทฯ จึงส่งผลให้ ALL Prop เริ่มเติบโต คาดการณ์ ALL Prop จะมีกำไรในไตรมาส 2 ปี 2565

2.6 ธุรกิจเพื่อประกอบกิจการห้างสรรพสินค้า พลาซ่า พื้นที่ให้เช่าและเพื่อการค้า

เพื่อให้บริการด้านความต้องการของลูกค้าในทุกกลุ่มแบบครบวงจร (Total Real Estate Solution) บริษัท ออลล์ รีเทล 1 จำกัด (บริษัทย่อย) ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอาคารศูนย์การค้า เดอะ นิว ฟอรัม พลาซ่า เพื่อปรับปรุงอาคารศูนย์การค้า 5 ชั้น พื้นที่ 11-3-74 ไร่ และพื้นที่ Gross Building Area รวม 34,952 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) 11,593 ตารางเมตร จำนวน 280 ยูนิต ตั้งอยู่พื้นที่จังหวัดชลบุรี อยู่ภายใต้การบริหารงานของบริษัท ออลล์ รีเทล วัน จำกัด (ALL Retail 1) ซึ่งได้ทำสัญญาซื้อสิทธิการเช่าอาคารห้างสรรพสินค้า กับบริษัท จีดี โปรเกส จำกัด ลงวันที่ 19 ธันวาคม 2562 โดยมีอายุสัญญาเช่า 29 ปี 3 เดือน มูลค่าการลงทุน 585.80 ล้านบาท

กลุ่มบริษัทได้ตระหนักการเพิ่มช่องทางการสร้างอัตราการเติบโตทางธุรกิจให้ครบวงจรในระยะยาว อีกทั้งยังเป็นการกระจายรายได้เพื่อลดความเสี่ยงการพึ่งพิงรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว และยังเป็นการสร้างรายได้ที่แน่นอนให้กับบริษัทมีความมั่นคงและยั่งยืนมากยิ่งขึ้นในอนาคต

โครงการ The New Forum มีความโดดเด่นเรื่องจุดไฮไลต์ของเมืองชลบุรี เพราะอยู่ใจกลางเมืองชลบุรี ซึ่งเป็นพื้นที่ได้รับการส่งเสริมจากโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก โดยนำอสังหาริมทรัพย์มาพัฒนาในรูปแบบช้อปปิ้งมอลล์ (Shopping Mall) เพื่อสร้างรายได้ประจำ (Recurring Income) พร้อมรองรับการขยายตัว AEC ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 โครงการดังกล่าว อยู่ระหว่างปรับปรุงโครงการ โดยความคืบหน้าก่อสร้างประมาณ 62% ซึ่งกลุ่มบริษัท ได้วางแผนเลื่อนเปิดโครงการดังกล่าว จากเดิม ไตรมาส 4 ปี 2563 เป็น ไตรมาส 2 ปี 2565 เนื่องจากเกิดภาวะเชื้อไวรัส Covid-19 ระบาด ส่งผลกระทบต่องานก่อสร้างที่ดำเนินการล่าช้ากว่าแผนก่อสร้างที่วางไว้ ผู้รับเหมางานก่อสร้างไม่สามารถเข้าก่อสร้างได้เต็มประสิทธิภาพตามแผนงานที่กำหนด

2.7 ธุรกิจซื้อขายที่ดินเปล่า

ในปี 2562 และ ปี 2563 กลุ่มบริษัทได้มีการขายที่ดินเปล่าให้แก่นักลงทุนที่สนใจ ซึ่งการขายที่ดินในแต่ละแปลง จะต้องได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท โดยที่ดินทั้งหมดกลุ่มบริษัทได้พิจารณาราคาที่ตกลงจะซื้อขาย ซึ่งเป็นราคาที่กลุ่มบริษัท ได้กำไรค่อนข้างสูง นอกจากนี้เพื่อลดความเสี่ยงที่จะต้องเผชิญกับสถานการณ์การแพร่ระบาด COVID-19 ที่เริ่มเข้ามาแพร่ระบาดประเทศไทยในช่วงไตรมาส 4 ปี 2562 ซึ่งกำไรจากการขายที่ดินมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	แปลง	วันที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร	กำไรจากการโอนสิทธิที่ดิน จำนวน (บาท)
1	ตำบลบางนา อำเภอบางละมุง กรุงเทพฯ (ตลาดอุดมสุขเก่า)	ครั้งที่ 12/2562 วันที่ 27 สิงหาคม 2562	85,651,825.00
2	ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมือง สมุทรปราการ สมุทรปราการ	ครั้งที่ 13/2562 วันที่ 3 กันยายน 2562	124,990,074.00
3	20 มิถุนา แขวง 5 กรุงเทพฯ	ครั้งที่ 17/2562 วันที่ 9 ธันวาคม 2562	231,867,110.22
4	เอกมัย 23 กรุงเทพฯ	ครั้งที่ 7/2563 วันที่ 15 พฤษภาคม 2563	120,000,000.00

การขายที่ดินทั้งหมด 4 แปลง ผู้ซื้อที่ดินไม่มีความเกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกับกลุ่มบริษัท และบริษัทย่อย

2.8 โครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาในอนาคต

กลุ่มบริษัทมีแผนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ตามแผนงานในอนาคตของกลุ่มบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

2.8.1 การปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ เศรษฐกิจ และกำลังซื้อที่ชะลอตัว กลุ่มลูกค้ามองหาตลาดแนวราบ เสมือนที่หลบภัย หรือ Safe Haven ในช่วงตลาดผันผวน ทางกลุ่มบริษัท จึงมีแผนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ ซึ่งมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีแผนจะดำเนินโครงการดังนี้

- ค โครงการ August sathorn-Ratchphruek บริหารโครงการโดย บริษัท ออกัส ราชพฤกษ์ 1 จำกัด ประเภทบ้านเดี่ยว ตั้งอยู่ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ จังหวัดกรุงเทพมหานคร ณ วันที่ 30 สิงหาคม 2564 โครงการดังกล่าว อยู่ในช่วงของการพัฒนาที่ดิน และการขอใบอนุญาตก่อสร้างและใบอนุญาตจัดสรร ซึ่งมีแผนที่จะ Pre-sale ไตรมาส 1 ปี 2565
- ค โครงการ ภายใต้แบรนด์ ชื่อ “The Begin” (อยู่ระหว่างพิจารณาจัดตั้งบริษัทผู้บริหารโครงการ) ปัจจุบัน อยู่ในช่วงของการวางมัดจำที่ดิน (โดยวางในนามบริษัท ออลส์ อินส์ปายร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)) เพื่อเตรียมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ ซึ่งแผนที่จะเปิดโครงการในอนาคตคาดการณ์ ภายในปี 2565

2.8.2 สำหรับโครงการแนวสูง ประเภทคอนโดมิเนียม ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต กลุ่มบริษัท ได้ลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) กับบริษัท Kyushu Railway Company หรือ JR Kyushu เพื่อจัดตั้งบริษัท เอจ เจริญนคร จำกัด (“AJ Charoennakhon”) เป็นบริษัทร่วมทุน โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ภายใต้ชื่อโครงการ “Rise Charoennakhon Luxe Neo Classic” ซึ่งมีแผนที่จะ Pre-sale ภายในไตรมาส 2 ปี 2565

2.9 การตลาดและการแข่งขัน

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มเป้าหมาย

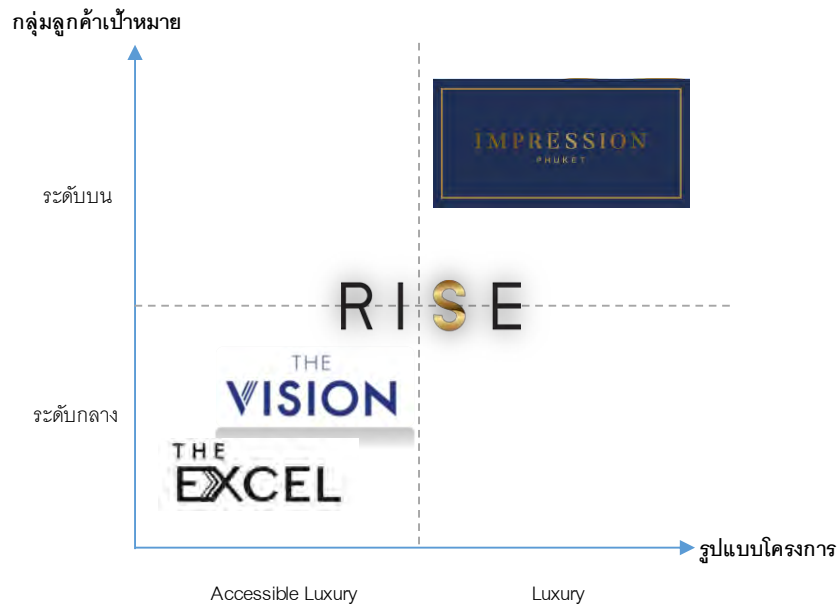
กลุ่มบริษัทกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายตามแบรนด์ของกลุ่มบริษัท สรุปได้ดังนี้

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

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

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของแบรนด์ **“The Impression”** เป็นกลุ่มลูกค้ารายได้ระดับบนทั้งคนไทยและคนต่างชาติ ซึ่งต้องการบ้านพักตากอากาศที่มีความหรูหรา

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



กลุ่มบริษัทเริ่มต้นการกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ จากการศึกษาอุปสงค์ของพื้นที่ที่ต้องการพัฒนาโครงการ หลังจากนั้นจะพัฒนาโครงการโดยคัดเลือกแบรนด์ที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าในพื้นที่ ทำให้กลุ่มบริษัทสามารถพัฒนาโครงการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าในพื้นที่นั้นๆได้อย่างตรงจุด

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

1. **กลุ่มลูกค้าคนไทย :** กลุ่มบริษัทมีทีมขายที่มีความเป็นมืออาชีพ มีประสบการณ์สูง และมีความรู้ความเข้าใจในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี รวมถึงมีวิสัยทัศน์ที่ชัดเจนและเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับกลุ่มบริษัท ทีมขายของกลุ่มบริษัทมีความสามารถในการอธิบายรายละเอียดของโครงการทั้งแนวทางการออกแบบ รูปลักษณ์ ทำเล ความโดดเด่นและความน่าสนใจของโครงการ และสภาพตลาดโดยรอบให้แก่ลูกค้าได้เป็นอย่างดี รวมถึงมีการออกบูธตามงานอีเว้นท์ต่างๆ และสร้างสำนักงานขายบนพื้นที่โครงการ และตามสถานที่ที่มีผู้คนหนาแน่นใกล้กับโครงการและเป็นที่สังเกตได้ง่าย เช่น สำนักงานขาย (Sale Gallery) ที่บริเวณซอย สุขุมวิท 50 ถนนลาดพร้าว ถนนรัชดาภิเษก และที่ซอยลาซาล นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังช่องทางการขายใหม่ โดยการจองห้องและการชำระเงินผ่านระบบออนไลน์และระบบ QR payment ช่วยให้ลูกค้ามีความสะดวกสบายและช่วยประหยัดเวลาในการเดินทางมาจองซื้อโครงการ



รูปประกอบ สำนักงานขายที่ถนนรัชดาภิเษก และสำนักงานขายที่ซอยลาซาล 1

2. **กลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติ** : กลุ่มบริษัทไม่มีความต้องการพึ่งพิงลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง จึงขยายกลุ่มลูกค้าไปยังกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติ ซึ่งมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักในต่างประเทศได้แก่ สาธารณรัฐประชาชนจีน เขตบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน ประเทศสิงคโปร์ ประเทศไต้หวัน และประเทศมาเลเซีย โดย Thai D ซึ่งมีความชำนาญในตลาดประเทศดังกล่าวเป็นพิเศษ มีทีมขายที่มีความเข้าใจในความต้องการของลูกค้าชาวต่างชาติเป็นอย่างดี อีกทั้งเพื่อเพิ่มช่องทางการขายและกระจายกลุ่มลูกค้าในต่างประเทศให้ทั่วถึงมากยิ่งขึ้น Thai D ได้ใช้ระบบตัวแทนขายย่อย (sub agent) ซึ่งมีเครือข่ายอยู่ในสาธารณรัฐประชาชนจีน เขตบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน ประเทศสิงคโปร์ ประเทศไต้หวัน ประเทศบรูไน และประเทศมาเลเซีย โดยให้ sub agent ซึ่งเป็นคนท้องถิ่นและประจำอยู่ในแต่ละประเทศนั้นๆ เป็นผู้แนะนำเสนอขายสินค้า และให้ผลตอบแทนเป็นค่านายหน้าแก่ sub agent นั้นๆ รวมถึงการจัดทำ Road Show ในต่างประเทศ อาทิ สาธารณรัฐประชาชนจีน และประเทศไต้หวัน เป็นต้น ทั้งนี้สัดส่วนการขายห้องชุดในแต่ละโครงการจะไม่เกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ขายทั้งหมด
- ในปี 2562 ปี 2563 และปี 2564 Thai D มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับโครงการอื่น ที่ไม่อยู่ภายใต้ บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้น จำกัด (มหาชน) ดังนี้

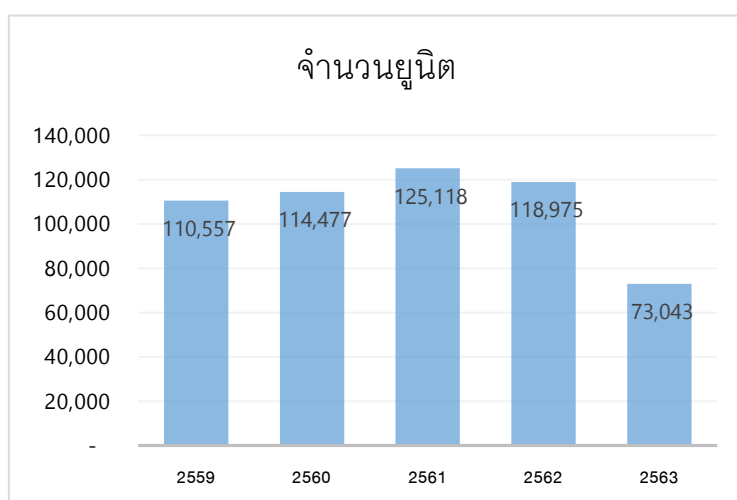
โครงการ/บริษัท	งบการเงินรวม		
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
1. บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	3,487,691		
2. SC Asset	347,500		
3. Swoo International Private	6,818,972		
4. New City (Shanghai) Real Estate Development Co.,Ltd	9,346,542		
5. All inspire-Hoosiers	3,778,893	5,529,911	2,800,920.22
6. Siam Home Management PTD LTD.	5,294,109		
7. AMF Asia Phra Khanong Co.,Ltd.	1,389,579		
8. Driven Properties Co.,Ltd.	16,932,995		
9. Habitat Group Co.,Ltd.	397,881		
10. อื่น	37,220		
11. Ideo Sukhumvit Rama 4		8,085,841	3,772,056.09
12. Ramada Mira North Pattaya		3,071,747	
13. Whizdom Inspire Sukhumvit		3,588,972	
14. Life Asoke Rama9			
15. All Property		9,346	
รวมรายได้ค่านายหน้า	47,831,382	20,285,818	6,572,976.31

ภาวะอุตสาหกรรม

อุปทานที่อยู่อาศัย

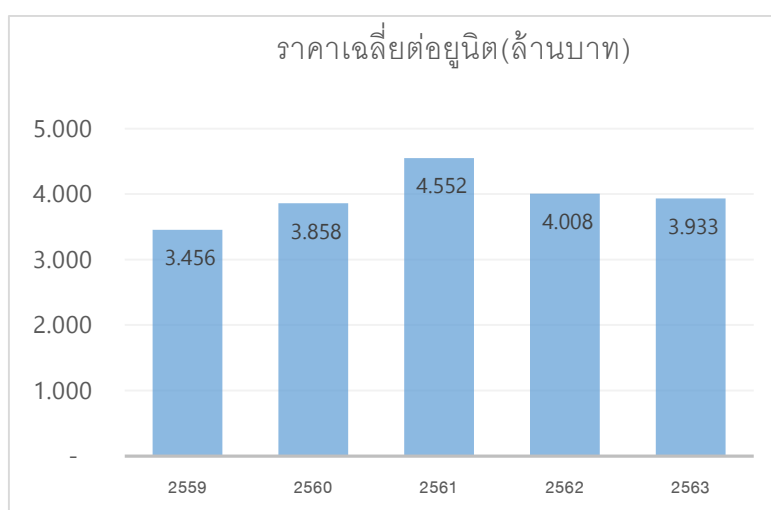
จากข้อมูลของบจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟียร์ส (AREA) ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาตั้งแต่ปี 2559-2563 แสดงให้เห็นว่าในกรุงเทพฯและปริมณฑลมีจำนวนยูนิตขายใหม่ในปี 2559-2561 เพิ่มขึ้น และเริ่มลดลงในปี 2562 โดยมูลค่ารวมของปี 2563 ลดลงจากสิ้นปี 2562 ประมาณ 39% หรือลดลง 189,650 ล้านบาท และจำนวนยูนิตลดลง 38.60% หรือลดลง 45,932 ยูนิต โดยมีราคาเฉลี่ยต่อยูนิตลดลง 1.90% จากราคาเฉลี่ยต่อยูนิตในปี 2562 ที่ราคา 4.008 ล้านบาท ลดลงเหลือ 3.933 ล้านบาท ในปี 2563

แผนภูมิ 1 มูลค่ารวมและจำนวนยูนิตขายใหม่ ปี 2559-2564 (กรุงเทพและปริมณฑล)



ที่มา : บจก.เอเจนซี ฟอว์ เรียวเอสเตท แอฟฟเพิร์ส (AREA)

แผนภูมิ 2 ราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิต ปี 2559-2564 (กรุงเทพและปริมณฑล)



ที่มา : บจก.เอเจนซี ฟอว์ เรียวเอสเตท แอฟฟเพิร์ส (ARFA)

อุปทานคงเหลือ

ณ สิ้นปี 2563 มีที่อยู่อาศัยเหลือขายในกรุงเทพฯและปริมณฑลทั้งสิ้น 226,645 ยูนิต เพิ่มขึ้นจากปี 2562 (218,881 ยูนิต) 7,764 ยูนิต (3.55%) โดยเป็นที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมมากที่สุด 90,841 ยูนิต (40.10%) มูลค่า 331,328 ล้านบาท รองลงมาคือ ทาวน์เฮาส์ 75,053 ยูนิต (33.10%) มูลค่า 204,284 ล้านบาท และ บ้านเดี่ยว 36,861 ยูนิต (16.30%) มูลค่ารวม 302,756 ล้านบาท

ตาราง 1 อุปทานคงเหลือสะสม ปี 2559-2564 (กรุงเทพฯและปริมณฑล)

เวลา	จำนวนยูนิตคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	%เพิ่มขึ้น
ณ สิ้นปี 2559	184,329	12,424	7.23%
ณ สิ้นปี 2560	195,227	10,898	5.91%
ณ สิ้นปี 2561	199,768	4,541	2.33%
ณ สิ้นปี 2562	218,881	14,296	7.16%
ณ สิ้นปี 2563	226,645	7,764	3.55%

ที่มา : บจก.เอเจนซี พอร์ เรียลเอสเตท แอฟฟิเออร์ส (AREA)

ตาราง 2 สัดส่วนอุปทานคงเหลือสะสม ณ สิ้นปี 2563 (กรุงเทพฯและปริมณฑล)

ประเภท	จำนวนยูนิตที่คงเหลือ	%	มูลค่า	%
บ้านเดี่ยว	36,861	16.30%	302,756	32.30%
บ้านแฝด	19,533	8.60%	83,136	8.90%
ทาวน์เฮาส์	75,053	33.10%	204,284	21.80%
ตึกแถว	3,540	1.60%	14,160	1.50%
คอนโดมิเนียม	90,841	40.10%	331,328	35.30%
ที่ดินจัดสรร	817	0.40%	2,608	0.30%
รวม	226,645	100.00%	938,272	100.00%

ที่มา : บจก.เอเจนซี พอร์ เรียลเอสเตท แอฟฟิเออร์ส (AREA)

อุปสงค์ที่อยู่อาศัย

ในปี 2563 มีที่อยู่อาศัยขายไปทั้งสิ้น 65,279 ยูนิต มูลค่ารวม 263,552 ล้านบาท เป็นที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมมากที่สุด 28,947 ยูนิต (44.30%) มูลค่ารวม 95,791 ล้านบาท รองลงมาคือทาวน์เฮาส์ 20,557 ยูนิต (31.50%) มูลค่ารวม 59,146 ล้านบาท และ บ้านเดี่ยว 10,690 ยูนิต (16.40%) มูลค่ารวม 85,482 ล้านบาท

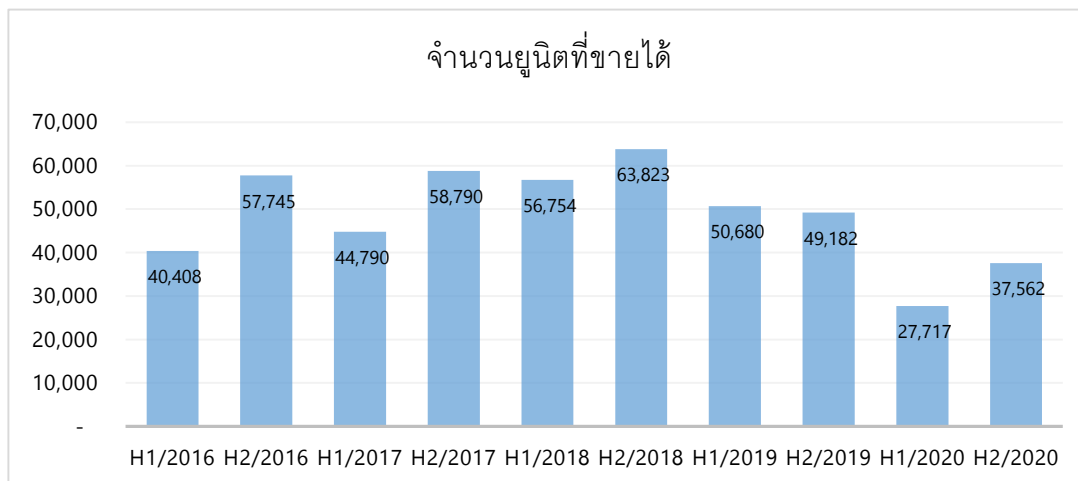
ตาราง 3 จำนวนยูนิตที่ขายได้และมูลค่ารวม ปี 2563 (กรุงเทพฯและปริมณฑล)

ประเภท	จำนวนยูนิตที่ขายได้	%	มูลค่า	%
บ้านเดี่ยว	10,690	16.40%	85,482	32.40%
บ้านแฝด	4,342	6.70%	19,638	7.50%
ทาวน์เฮาส์	20,557	31.50%	59,146	22.40%
ตึกแถว	727	1.10%	3,424	1.30%
คอนโดมิเนียม	28,947	44.30%	95,791	36.30%
ที่ดินจัดสรร	16	0.01%	71	0.01%
รวม	65,279	100.00%	263,552	100.00%

ที่มา : บจก.เอเจนซี พอร์ เรียลเอสเตท แอฟฟิเออร์ส (AREA)

ทั้งนี้เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบจำนวนยูนิตที่ขายได้ในช่วง 5 ปี ที่ผ่านมา จะเห็นได้ว่าในช่วงครึ่งปีหลังจะขายได้มากกว่าครึ่งปีแรกเป็นส่วนใหญ่ มีเพียงปี 2662 ที่ยอดขายครึ่งปีแรกสูงกว่าครึ่งปีหลังเล็กน้อย โดยในปี 2563 มีจำนวนยูนิตที่ขายได้ในครึ่งปีหลังสูงกว่าครึ่งปีแรก 9,845 ยูนิต

แผนภูมิ 3 จำนวนยูนิตที่ขายได้ ปี 2559-2563 (กรุงเทพและปริมณฑล)



ที่มา : บจก.เอเจนซี ฟอรั เรียลเอสเตท แอฟฟิเออร์ส (AREA)

การแข่งขันและคู่แข่งในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

จากปัจจัยบวกด้านเศรษฐกิจที่กำลังฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการขยายการลงทุนของภาครัฐที่เพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันที่สูงและมีคู่แข่งหลายราย ซึ่งคู่แข่งหลักของกลุ่มบริษัท ได้แก่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ที่มีแนวคิดการประกอบธุรกิจที่ใกล้เคียงกับกลุ่มบริษัท อีกทั้งมีช่วงราคายาวเฉลี่ยต่อยูนิตและทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน สรุปได้ดังนี้

คู่แข่งแบรนด์ The Excel

(ช่วงราคายาวประมาณ 60,000 ถึง 90,000 บาท ต่อตารางเมตร)

ทำเลริชดา-ห้วยขวาง

โครงการ	พัฒนาโดย	ราคายาว (บาทต่อตารางเมตร)
Chapter One Eco ริชดา	บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	110,000
Brown Condo ลาดพร้าว	บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด	101,000
Asher Suthisan	บริษัท เอ พลัส เรียลเอสเตท จำกัด	75,000
MAESTRO19 Ratchada19	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	109,000
The Cube Premium Ratchada	บริษัท คิวบ์ เรียล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	96,000

ทำเลซอยลาซาล (ซอยสุขุมวิท 105)

โครงการ	พัฒนาโดย	ราคายาว (บาทต่อตารางเมตร)
VERY LASALLE	บริษัท เทคสฟิว จำกัด	76,000
ASPEN LASALLE 1	บริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด	78,000
ASPEN LASALLE 2	บริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด	62,000

โครงการ	พัฒนาโดย	ราคาขาย (บาทต่อตารางเมตร)
KNIGHTBRIDGE COLLAGE 107	บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	120,000
NOTING HILL 105	บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	87,000

ทำเลสุขุมวิท 50 และ สุขุมวิท 71

โครงการ	พัฒนาโดย	ราคาขาย (บาทต่อตารางเมตร)
Hasu Haus	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	135,000
The Line Sukhumvit 71	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	171,000
Tree Condo	บริษัท บิ๊ก ทรี แอสเสท จำกัด	117,000
SERIO Sukhumvit 50	บริษัท ไทยทิวลิป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท ซีเอ็มเอ็ม กรุ๊ป จำกัด	130,000
Life Sukhumvit 48	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	133,000
The Tree On-nut Station	บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	131,000
Mayfair Place Sukhumvit 50	บริษัท พิกิโอฟ รีแยลตี้ (2015) จำกัด	135,000
THE NICHE MONO 50	บริษัท เสนา อินคิว 2 จำกัด	112,000

ทำเลคูคต

โครงการ	พัฒนาโดย	ราคาขาย (บาทต่อตารางเมตร)
Lumpini Town ship	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	32,000
The Kith Plus Phahonyothin Khukhot	บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)	39,000

คู่แข่งแบรนด์ RISE

(ช่วงราคาขายประมาณ 80,000 ถึง 140,000 บาท ต่อตารางเมตร)

ทำเลระยอง 9

โครงการ	พัฒนาโดย	ราคาขาย (บาทต่อตารางเมตร)
Plum Condo Ramkhamhaeng	บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	86,000
Ideo New Rama 9	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	91,000
Metris Rama 9 - Ramkhamhaeng	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	110,000

พื้นที่พลโยธิน – อินทามระ

โครงการ	พัฒนาโดย	ราคาขาย (บาทต่อตารางเมตร)
Lumpini Selected Sutthisan-Saphankwai	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	150,000
The Reserve Phahol-Pradipa	บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	230,000
The Line Phahon-Pradipat	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	170,000
M Jatujak	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	125,000
Notting Hill Jatujak - Interchange	บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	160,000
Ideo Phahol-Chatuchak	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	161,000
Metro Luxe Rosegold	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน)	110,000
DENIM JATUJAK	บริษัท แกรนด์ ยูนิค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	100,000

โครงการ	พัฒนาโดย	ราคาขาย (บาทต่อตารางเมตร)
Lumpini Park Vibhavadi – Chatuchak	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	100,000
SAVVI Phahol	บริษัท ดี เออเบิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	140,000
NA VEERA	บริษัท นวรงค์ แอสเซท จำกัด	125,000

คู่แข่งแบรนด์ The Impression

(ช่วงราคาขายประมาณ 200,000 บาท ต่อตารางเมตร)

ทำเลภูเก็ต

โครงการ	พัฒนาโดย	ราคาขาย (บาทต่อตารางเมตร)
TwinPalms Residences MontAzure Phuket	บริษัท นารายณ์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ร่วมทุนกับ PHILEAN capital และ ARCH capital	221,428
Sheraton Phuket Grand Bay Resort	บริษัท เอพิคซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	178,000
Grand Himalai	บริษัท บลู ฮอริซัน เดเวลลอปเม้นท์ จำกัด	165,000
Courtyard by Marriott Phuket	บริษัท บลู ฮอริซัน เดเวลลอปเม้นท์ จำกัด	136,000

ทำเลเอกมัย

โครงการ	พัฒนาโดย	ราคาขาย (บาทต่อตารางเมตร)
RHYTHM Ekkamai	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	200,000
RHYTHM Ekkamai Estate	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	200,000
C Ekkamai	บริษัท เดอะ ซอยส์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	125,000
MARU Ekkamai	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	195,000
The Reserve 61 Hideaway	บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	230,000
The Fine Bangkok	บริษัท ชันเคียว โฮม (ไทยแลนด์) จำกัด	195,000
XT Ekkamai	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ร่วมทุนกับ บริษัท ไทควอเตอร์	180,000
PITI Ekkamai	บริษัท เสนา อินคิว 3 จำกัด	165,000
THE STRAND THONGLOR	บริษัท 1.6 ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ร่วมทุนกับ บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	330,000
The Rich Ekkamai	บริษัท ริชเพลซ 2002 จำกัด (มหาชน)	170,000

คู่แข่งแบรนด์ The Vision

(ช่วงราคาขายประมาณ 4.0 ถึง 5.0 ล้านบาท ต่อยูนิต)

ทำเลลาดพร้าว, เกษตร-นวมินทร์, วัชรพล

โครงการ	พัฒนาโดย	ราคาขาย (ล้านบาทต่อยูนิต)
Supalai Essence ลาดพร้าว 107	บริษัท ศุภาลัย	5.20
The Connect ลาดพร้าว 126	บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท	4.69
บ้านกลางเมือง นวมินทร์ 42	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	4.69
บ้านกลางเมือง เกษตร-นวมินทร์	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	4.29

โกลเด้น ทาวน์ นวมินทร์ 42	แผ่นดินทอง	3.70
โกลเด้น นีโอ นวมินทร์ 42	แผ่นดินทอง	5.59
The Trust เกษตร-นวมินทร์	บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	4.90
Plex วัชรswa	บริษัท เรียวเอสเอสที ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	4.39
Plex เกษตร-นวมินทร์	บริษัท เรียวเอสเอสที ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	4.99

กลยุทธ์การแข่งขัน

การคัดเลือกทำเลที่ตั้งโครงการที่มีศักยภาพ

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

กลุ่มบริษัทนำหลักการข้างต้นมาใช้ตั้งแต่โครงการแรกๆ โดยเริ่มต้นจากเขตพื้นที่ซึ่งมีความเชี่ยวชาญ คือ กรุงเทพมหานครฝั่งตะวันออก ได้แก่ ย่านอุดมสุข แบริ่ง และซอยลาซาล ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพด้านการเติบโตของพื้นที่อยู่อาศัย เนื่องจากเป็นเขตชุมชนอยู่ไม่ไกลจากแหล่งทำงาน มีโรงเรียน โรงพยาบาล ศูนย์การค้าและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ครบถ้วน ด้านเส้นทางคมนาคมสาธารณะสามารถเชื่อมต่อสู่ใจกลางเมืองได้อย่างสะดวก ทั้งทางรถยนต์และรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียว ส่วนต้องขยายอ่อนนุช-แบริ่ง จึงทำให้โครงการในระยะแรกของกลุ่มบริษัทอยู่ในบริเวณนี้ทั้งหมด ได้แก่ The Excel Bearing, The Excel Hideaway, The Excel Hybrid, The Excel Parc, The Excel Groove และ The Excel Udomsuk ด้วยความสำเร็จด้านยอดขายที่ได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดีจนสามารถปิดการขายแต่ละโครงการได้อย่างรวดเร็ว กลุ่มบริษัทจึงได้นำแนวคิดข้างต้นมาปรับใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาโครงการต่างๆ เมื่อเริ่มมีโครงการในเขตเมืองมากขึ้น โดยเฉพาะทำเล รัชดา-พระราม 9 ซึ่งกลุ่มบริษัทมองว่าเป็นทำเลที่มีศักยภาพอีกแห่งหนึ่ง เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่รองรับการขยายตัวของศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ที่ยังขยายออกไปจากเขตสีลม สาทร และสุพุมวิทชั้นใน ซึ่งเริ่มมีอาคารสำนักงานเพิ่มมากขึ้น รวมถึงเป็นศูนย์รวมด้านการคมนาคม ทั้งทางรถยนต์เนื่องจากการเชื่อมต่อของถนนสายหลักหลายเส้นทาง เช่น สุขุมวิท, อโศก, ดินแดง, พระราม 9 และ วิทยาดังสิต และทางขนส่งระบบรางสาธารณะทั้งรถไฟฟ้า BTS, MRT และ Airport Link ทั้งหมดนี้เป็นปัจจัยหลักที่ทำให้กลุ่มบริษัทเริ่มเข้าไปพัฒนาโครงการในบริเวณดังกล่าวเพิ่มมากขึ้น

การตั้งราคาสอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย

การตั้งราคาห้องชุดโครงการของกลุ่มบริษัทจะต้องสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและเป็นราคาที่แข่งขันได้กับโครงการของผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในบริเวณที่ใกล้เคียงกัน โดยที่ผ่านมา การพัฒนาโครงการโดยเฉพาะแบรนด์ The Excel กลุ่มบริษัทได้กำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักที่ชัดเจนคือ กลุ่มวัยเริ่มทำงาน ซึ่งเป็นกลุ่มที่เริ่มมองหาที่พักอาศัยเป็นของตัวเองในเขตชุมชนเมือง มีช่วงอายุประมาณ 25 - 35 ปี โดยที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนในระดับ 25,000 - 50,000 บาท ซึ่งกลุ่มบริษัทมองว่าเป็นฐานลูกค้าขนาดใหญ่และเป็นช่วงวัยที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเพราะมีรายได้ประจำจากการทำงานที่เริ่มมีความมั่นคงมากขึ้น หลังจากพ้นช่วงจบการศึกษามาเป็นเวลา 4 - 5 ปี มีรายได้เพียงพอที่จะซื้อห้องชุดคอนโดมิเนียมที่ราคาไม่สูงมากเพื่ออยู่อาศัยแทนที่ของการเช่าที่พักอาศัยได้ ในขณะที่โครงการที่พัฒนาภายใต้แบรนด์ RISE จะเป็นกลุ่มลูกค้าวัยทำงาน ช่วงอายุ 25 - 35 ปี เช่นเดียวกับ The Excel แต่เป็นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้เฉลี่ยต่อปีสูงกว่าแบรนด์ The Excel จากความชัดเจนของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและเหตุผลสนับสนุนข้างต้น ทำให้กลุ่มบริษัทสามารถตั้งราคาที่เหมาะกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการแต่ละแห่ง รวมไปถึงการวางแผนการตลาดและโปรโมชั่นต่างๆ ที่จะช่วยดึงดูดความสนใจของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายต่อโครงการของกลุ่มบริษัท ตัวอย่างเช่น การออกบูทในงานอสังหาริมทรัพย์และห้างสรรพสินค้าเพื่อประชาสัมพันธ์โครงการ การให้ลูกค้าที่มีความสนใจในโครงการได้จองสิทธิเพื่อรับส่วนลดพิเศษ การจัดโปรโมชั่นเพื่อกระตุ้นยอดขายในช่วงที่ใกล้จะปิดโครงการ เป็นต้น

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

การออกแบบที่ทันสมัยตอบโจทย์คนรุ่นใหม่

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการภายใต้แนวคิด “We Make Luxury Accessible” ซึ่งหมายถึงการสร้างผลิตภัณฑ์ที่หรูหราแต่ในราคาที่จับต้องได้ โดยเริ่มจากการออกแบบโครงการที่เป็นเอกลักษณ์ สวยงาม ทันสมัย เพื่อสร้างความแตกต่างจากโครงการอื่นๆ ในบริเวณใกล้เคียงที่มีระดับราคาเดียวกัน มุ่งเน้นการบริหารจัดการพื้นที่ใช้สอยในโครงการให้เกิดประโยชน์สูงสุดทั้งในส่วนของพื้นที่ห้องพักอาศัย พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งแวดล้อมโดยรอบ โดยการพัฒนาโครงการภายใต้แบรนด์ The Excel และ RISE นั้น กลุ่มบริษัทออกแบบโครงการโดยยึดหลักวิถีการใช้ชีวิตหรือ Lifestyle ของผู้พักอาศัยที่เป็นคนรุ่นใหม่ซึ่งมีความสนใจในเทคโนโลยี ชอบหาข่าวสารผ่านทางสื่อออนไลน์และโซเชียลเน็ตเวิร์ก รักความเป็นอิสระในการใช้ชีวิตและการทำงาน ทำให้การออกแบบพื้นที่ห้องพักอาศัยต้องมีขนาดที่พอดีในการใช้ชีวิตประจำวัน ห้องทุกห้องจะตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ครบชุด (Fully furnished) เช่น กลอนประตูแบบ Digital Door Lock ไขว้ ตู้วางทีวี ชุดโต๊ะและเก้าอี้ทานข้าว ฉากกันอาบน้ำ เตียง และเครื่องปรับอากาศ ทำให้ผู้ที่พักอาศัยสามารถเข้าอยู่ได้ทันที โดยที่ไม่ต้องเสียเวลาจัดหาเฟอร์นิเจอร์เพื่อให้เข้ากับห้องพัก ในด้านพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภคของทุกโครงการ กลุ่มบริษัทได้จัดสิ่งอำนวยความสะดวกให้ได้อย่างครบถ้วน ครอบคลุมทั้งในบริเวณล็อบบี้ (Lobby) สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส และพื้นที่นั่งเล่นพักผ่อน ทำให้ผู้พักอาศัยได้รับความสะดวกสบาย นอกจากนี้ ในการพัฒนาโครงการภายใต้แบรนด์ “RISE” กลุ่มบริษัทได้เพิ่มเติมความทันสมัยในด้านที่พักอาศัยและสาธารณูปโภคเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัย เช่น ระบบ Home Intelligence System หรือระบบควบคุมแสงสว่างและเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในห้องโดยการสั่งงานผ่านแอปพลิเคชันมือถือ การติดตั้งอุปกรณ์ Smart Device ภายในห้องพัก เช่น Smart Mirror กระดาษจออัจฉริยะเฝ้าจอภาพ แสดงข้อมูลสภาพอากาศและนัดหมายต่างๆ Nasket ซึ่งเป็นอุปกรณ์สำหรับสั่งสินค้าอุปโภคบริโภคจากซูเปอร์มาร์เก็ต รวมถึงการเรียกใช้บริการต่างๆ เช่น สั่งอาหาร บริการแม่บ้านทำความสะอาด ช่อมเครื่องใช้ไฟฟ้า ล้างเครื่องปรับอากาศ เป็นต้น ในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ได้จัดให้มี Super Hi-speed Internet ในบริเวณล็อบบี้ พื้นที่ Co-Working Space และร้านค้าต่างๆ เป็นต้น ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบราคายาห้องชุดโครงการของกลุ่มบริษัท กับโครงการของคู่แข่งที่ระดับราคาใกล้เคียงกัน ในพื้นที่บริเวณเดียวกัน กลุ่มบริษัทเชื่อว่ากลยุทธ์การออกแบบโครงการที่มีความสวยงามและทันสมัย มีพื้นที่พักอาศัยและสาธารณูปโภคที่ครบครัน สะดวกสบาย จะเป็นจุดแข็งที่เหนือกว่าโครงการของคู่แข่งในบริเวณเดียวกัน ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าเป้าหมายในพื้นที่ และทำให้โครงการที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทสามารถปิดการขายโครงการได้ภายในระยะเวลาอันสั้น

การควบคุมต้นทุนและคุณภาพการก่อสร้าง

การควบคุมต้นทุนการก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัท เริ่มตั้งแต่การจัดหาวัสดุก่อสร้างบางประเภทที่ไม่ผ่านผู้รับเหมา โดยฝ่ายจัดซื้อของกลุ่มบริษัทจะวางแผนการจัดซื้อของแต่ละโครงการ และคัดเลือกคู่ค้าจากรายชื่อคู่ค้าที่ได้รับการอนุมัติหรืออย่างน้อย 3 ราย ตามขั้นตอนการเปรียบเทียบราคา หลังจากนั้นจึงทำการสั่งซื้อจากคู่ค้าที่ได้รับการคัดเลือกและอนุมัติตามขั้นตอนเพื่อที่จะดำเนินการส่งมอบวัสดุก่อสร้างดังกล่าวให้แก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง ทั้งนี้ การที่กลุ่มบริษัทสามารถจัดหาวัสดุก่อสร้างบางประเภทเอง เช่น เหล็กเส้น เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องสุขภัณฑ์ เป็นต้น ทำให้สามารถจัดหาวัสดุได้ในราคาที่ต่ำกว่าการสั่งซื้อผ่านผู้รับเหมาและควบคุมต้นทุนการก่อสร้างได้ดีขึ้น สามารถรักษาระดับผลตอบแทนของโครงการตามที่ได้การประมาณการไว้

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

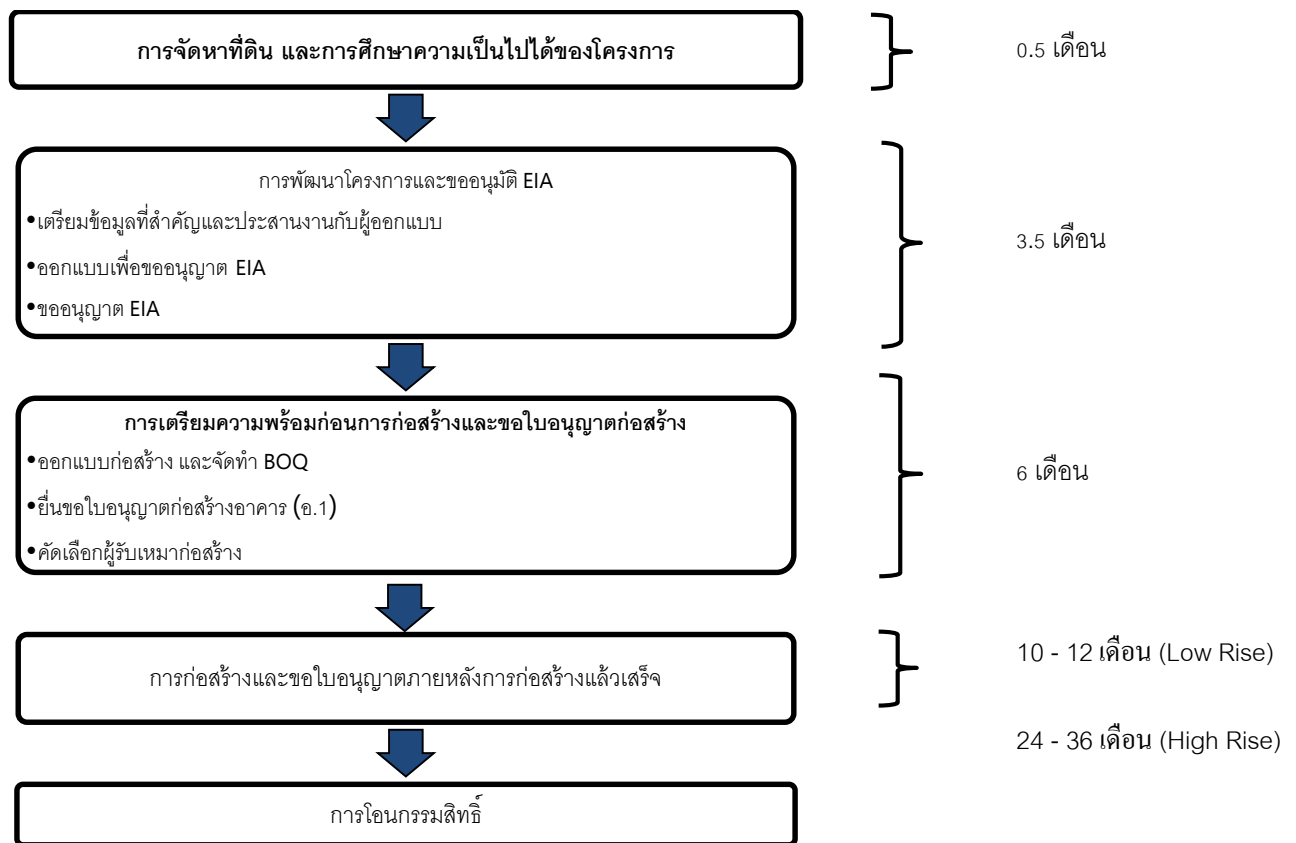
การสร้างชื่อ All Inspire ให้เป็นที่รู้จักและได้รับความเชื่อมั่นจากลูกค้า

นอกเหนือจากการทำการตลาดเพื่อขายโครงการ กลุ่มบริษัทมุ่งมั่นในกลยุทธ์การสร้างและประชาสัมพันธ์ชื่อบริษัท “All Inspire” เพื่อสร้างความเชื่อมั่นในตัวบริษัท รวมถึงผลิตภัณฑ์อื่นๆ ที่กลุ่มบริษัทจะออกในอนาคต โดยเริ่มต้นจากการเปิดตัวแนวคิด “Class of Living ชีวิตที่มีระดับ” ซึ่งหมายถึงชีวิตที่มีระดับ เป็นชีวิตที่เลือกเอง ไม่จำเป็นต้องเลียนแบบใคร แนวคิดข้างต้นสะท้อนตัวตนและผลิตภัณฑ์ของกลุ่มบริษัท เพื่อที่จะให้ชื่อของกลุ่มบริษัท เป็นที่รับรู้ในวงกว้าง โดยไม่ได้จำกัดเฉพาะกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักในปัจจุบันของกลุ่มบริษัทเท่านั้น ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทเลือกที่จะสื่อสารแบรนด์ผ่านช่องทางออนไลน์เป็นหลัก โดยเฉพาะทางอินเทอร์เน็ตและโซเชียลมีเดียเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและบุคคลทั่วไปได้ ซึ่งเป็นช่องทางเดียวกันกับการทำการตลาดเพื่อขายโครงการและได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้า โดยเฉพาะในช่วงเปิดตัวของโครงการใหม่ที่ผ่านมา นอกจากนี้เพื่อเป็นการส่งมอบประสบการณ์ที่ดีในแบรนด์และสินค้า (Brand Experience) ของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทยังให้ความสำคัญกับการรักษาความสัมพันธ์กับลูกค้าที่ซื้อโครงการของกลุ่มบริษัทอย่างต่อเนื่อง ผ่านทางโครงการ Inspire Hub โดยเป็นการจัดกิจกรรมร่วมกับลูกค้าเพื่อทำ Workshop การจัดกิจกรรมชมคอนเสิร์ตร่วมกัน เป็นต้น และในช่วงไตรมาสที่ 4/2560 กลุ่มบริษัทได้เปิดตัว ALL Inspire Lounge ที่บริเวณลานหน้าโรงภาพยนตร์ พารา곤 ซีนีเพล็กซ์ เพื่อเป็นพื้นที่ในการจัดกิจกรรมต่างๆ ของกลุ่มบริษัท รวมถึงกิจกรรมพิเศษเฉพาะลูกค้า ทั้งการร่วมชมภาพยนตร์รอบพิเศษ การใช้บริการลานจั่วเพื่อเป็นมุมพักผ่อนและนัดพบ พร้อมทั้งบริการขนม เครื่องดื่ม ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทเชื่อว่า All Inspire Lounge จะสื่อสารเอกลักษณ์และตัวตนของกลุ่มบริษัท ให้เป็นที่รู้จักในวงกว้างมากขึ้น และเป็นการส่งมอบประสบการณ์พิเศษให้กับลูกค้าตรงตามแนวคิด “Class of Living” ที่ได้กำหนดไว้

2.4 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

ขั้นตอนและระยะเวลาในการศึกษาและพัฒนาโครงการโดยสังเขป

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



การจัดหาที่ดินและการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

ในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ กลุ่มบริษัทเริ่มต้นจากการคัดเลือกทำเลที่เห็นว่ามีศักยภาพและเป็นไปตามแผนธุรกิจ จากนั้นจะทำการติดต่อเจ้าของที่ดินโดยตรง หรือผ่านนายหน้าที่ดินเพื่อรวบรวมที่ดินให้ได้ตามที่ต้องการ ในขณะเดียวกัน ฝ่ายกฎหมายของกลุ่มบริษัท จะทำการตรวจสอบข้อกำหนดของที่ดินที่อาจมีผลต่อการพัฒนาโครงการ อาทิเช่น ข้อจำกัดของที่ดิน, การะบุพื้นที่ดิน และพื้นที่ก่อสร้างและความสูงที่สามารถก่อสร้างได้ เป็นต้น หลังจากนั้นจะทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) เพื่อดูความคุ้มค่าของการลงทุน และเมื่อคณะกรรมการบริหาร อนุมัติให้พัฒนาโครงการ ฝ่ายกฎหมายของบริษัทฯ จะเริ่มทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ เพื่อดำเนินการซื้อที่ดินต่อไป

การพัฒนาโครงการและขออนุญาต EIA

กลุ่มบริษัทจะจ้างบริษัทสถาปนิกผู้ออกแบบโครงการเพื่อทำการออกแบบเบื้องต้น (Schematic Design) โดยกลุ่มบริษัทจะประสานงานและสนับสนุนข้อมูลประกอบการออกแบบให้แก่สถาปนิกผู้ออกแบบโครงการ ได้แก่ ข้อมูลด้านข้อกำหนดของที่ดินจากฝ่ายกฎหมาย ข้อมูลด้านลักษณะโครงการ เช่น พื้นที่ขาย ขนาดห้อง ราคาห้องพักจากฝ่ายการตลาดและฝ่ายขาย โดยมีฝ่ายก่อสร้างให้คำปรึกษาและควบคุมแบบการก่อสร้างให้อยู่ในกรอบความเป็นไปได้ในการก่อสร้างจริง

หลังจากแบบเบื้องต้นแล้วเสร็จ กลุ่มบริษัทจะจ้างบริษัทวิศวกรโครงสร้าง วิศวกรด้านระบบต่างๆ (เช่น ระบบบำบัดน้ำเสีย บ่อนกักน้ำ) บริษัทที่ให้บริการด้านภูมิสถาปัตย์ในการออกแบบด้านภูมิทัศน์ของโครงการ เพื่อประสานงานกับสถาปนิกผู้ออกแบบโครงการในการพัฒนาแบบเบื้องต้นเป็นแบบสำหรับยื่นขออนุญาต EIA (EIA Drawing) และจะว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาที่อยู่ในรายชื่อของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อเป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งในระหว่างที่บริษัทที่ปรึกษาจัดทำรายงาน EIA ฝ่ายก่อสร้างของกลุ่มบริษัทจะเป็นผู้ประสานงานกับผู้เกี่ยวข้องทั้งหมดในการสนับสนุนข้อมูลเพื่อจัดทำรายงาน

การยื่นขออนุญาต EIA เพื่อวิเคราะห์ผลกระทบต่องานก่อสร้าง

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

การเตรียมความพร้อมก่อนการก่อสร้างและขอใบอนุญาตก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทจะจ้างทีมออกแบบในการออกแบบก่อสร้าง (Construction Drawing) เพื่อเตรียมขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) และจัดทำ Bill of Quantity (BOQ) เพื่อควบคุมต้นทุนโครงการให้เป็นไปตามที่ได้รับอนุมัติ และเพื่อใช้ในการกำหนดราคากลางสำหรับการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง

การคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการประกวดราคาในการจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยจะคัดเลือกรายชื่อผู้รับเหมาโดยพิจารณาคุณสมบัติของผู้รับเหมาจากความชำนาญ ประสบการณ์ ผลงานโครงการก่อสร้างที่ผ่านมา ความสามารถในการส่งมอบงานได้ทันเวลา ความพร้อมด้านบุคลากรและเครื่องมือเครื่องจักร และฐานะการเงินของผู้รับเหมา จากนั้นฝ่ายจัดซื้อจะเลือกผู้ผ่านเกณฑ์อย่างน้อย 3 ราย และส่งจดหมายเชิญผู้รับเหมาที่ผ่านเกณฑ์เพื่อร่วมประกวดราคา โดยกลุ่มบริษัท จะให้ข้อมูลรายละเอียดเพื่อประกอบการประกวดราคา เช่น แบบประมาณการก่อสร้างและรายการประกอบการก่อสร้าง, Bill of Quantity (BOQ) และขอบเขตการทำงานแผนงานหลักโครงการ งบประมาณที่ได้รับอนุมัติในการก่อสร้าง เป็นต้น

สำหรับขั้นตอนตัดสินใจการประกวดราคา กลุ่มบริษัทจะวิเคราะห์และเปรียบเทียบการเสนอราคาจากผู้รับเหมาแต่ละราย เพื่อนำมาวิเคราะห์เชิงปริมาณ ราคาเปรียบเทียบกับราคากลาง โดยคำนึงถึงงบประมาณที่กำหนดไว้ จากนั้นกลุ่มบริษัทจะแจ้งผลการประมูล และเข้าทำสัญญากับผู้รับเหมาเพื่อเริ่มการก่อสร้างโครงการ

การจัดหาวัสดุและอุปกรณ์ที่สำคัญ

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

ในส่วนของวัสดุที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างอาคาร ได้แก่ อิฐ หิน ปูน ทราย ผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการสั่งซื้อเองตามสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างที่กำหนด ยกเว้นวัสดุก่อสร้างประเภทเหล็กเส้นที่กลุ่มบริษัทจะเป็นผู้จัดหาเอง โดยผ่านกระบวนการจัดซื้อ และขออนุมัติจากผู้มีอำนาจอนุมัติตามขั้นตอนปฏิบัติงานของกลุ่มบริษัท

การก่อสร้างและขอใบอนุญาตภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ

ก่อนเริ่มการก่อสร้างโครงการ ฝ่ายก่อสร้างจะประชุมร่วมกับผู้รับเหมาเพื่อทำความเข้าใจที่ตรงกัน ในเรื่องที่สำคัญ เช่น ขั้นตอนการตรวจรับมอบงาน ขั้นตอนการเบิกค่าใช้จ่าย เป็นต้น

ในระหว่างการก่อสร้าง ฝ่ายก่อสร้างจะกำหนดที่ประสานงานในระหว่างก่อสร้าง รวมถึงการตรวจสอบการทำงานในแต่ละช่วงให้เป็นไปตามที่กำหนดร่วมกัน

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

ผลกระทบต่องสิ่งแวดล้อม

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

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

งานที่รอการส่งมอบ

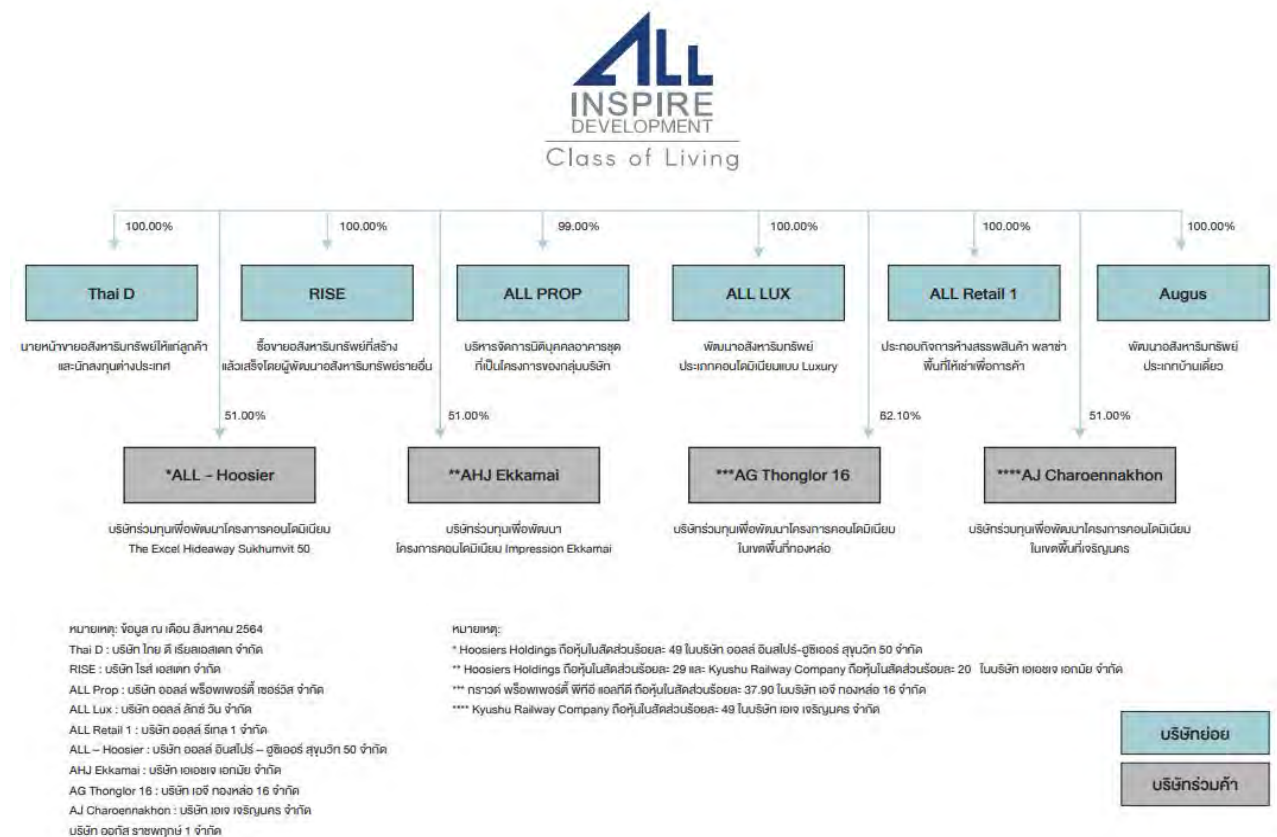
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีห้องชุดที่ได้ทำสัญญาซื้อขายแล้ว แต่ยังไม่ได้อโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด 1,357 ยูนิต อยู่ใน 11 โครงการ คิดเป็น 4,984.68 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

โครงการ	เดือน/ปี ที่เริ่มก่อสร้าง	เดือน/ปี ที่เสร็จ / คาดว่า จะเสร็จ	ส่วนที่ขายได้แล้ว		ส่วนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		ส่วนที่รอโอนกรรมสิทธิ์	
			ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.
The Excel Sukhumvit 50 ¹	Q1/2562	Q1/2563	626	1,510.89	626	1,510.89	0	-
The Excel Sukhumvit 71	Q1/2562	Q1/2563	607	1,258.69	525	1,223.80	82	34.89
The Excel Ratchada - Huai Kwang	Q1/2562	Q3/2565	364	975.16	-	-	364	975.16
The Excel Lasalle 17	Q4/2562	Q2/2565	467	1,218.74	-	-	467	1,218.74
The Excel Ratchada 18	Q3/2562	Q3/2564	142	484.5	38	122.46	104	362.04
The Excel Ladprao-Sutthisan	Q2/2562	Q4/2563	343	956.67	289	781.83	54	174.84
The Excel Ratchada 17 ¹	ได้รับ EIA แล้ว	Q2/2567	5	10.63	-	-	5	10.63
RISE Phahon-Inthamara	Q3/2562	Q2/2566	316	1,601.48	-	-	316	1,601.48
Impression Phuket	Q4/2560	Q1/2563	25	1,213.07	11	543.19	14	669.88
Impression Ekkamai ¹	ได้รับ EIA แล้ว	Q4/2566	166	2,181.31	-	-	166	2,181.31
The Vision Ladprao-Nawamin	Q1/2561	Q2/2562	270	1,252.53	267	1,200.72	3	51.81
รวม			3,331	12,664	1,756	5,383	1,575	7,281

หมายเหตุ : 1/ เป็นโครงการร่วมทุน JV

1.3 โครงสร้างการถือหุ้น บริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า



บริษัทย่อยและบริษัทร่วม

- บริษัท ออลส์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด** ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2556 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105556095867 ตั้งอยู่เลขที่ 4345 อาคารกรีฑาชาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 2.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ประกอบด้วยผู้ถือหุ้น 3 คน ได้แก่

1. บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)	จำนวนหุ้นที่ถือ 19,800 หุ้น
2. นายธนาคาร ธนวิทย์	จำนวนหุ้นที่ถือ 100 หุ้น
3. นางสาวนา ธนวิทย์	จำนวนหุ้นที่ถือ 100 หุ้น

กรรมการของบจก. ออลส์ พร็อพเพอร์ตี้ มีจำนวน 1 คน

1. นายธนาคาร ธนวิทย์	กรรมการ
----------------------	---------

- บริษัท โรส เอสเตท จำกัด** ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2559 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105559096759 ตั้งอยู่เลขที่ 4345 อาคารกรีฑาชาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจลงทุนและซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างแล้วเสร็จโดยผู้ประกอบการ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ภายใต้ชื่อ “Rise Venture” มีทุนจดทะเบียน 21.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ประกอบด้วยผู้ถือหุ้น 3 คน ได้แก่

- | | |
|--|--------------------------------|
| 1. บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) | จำนวนหุ้นที่ถือ 2,099,998 หุ้น |
| 2. นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์ | จำนวนหุ้นที่ถือ 1 หุ้น |
| 3. นางสาวชวนา ธนวิสิทธิ์ | จำนวนผู้ถือหุ้น 1 หุ้น |

กรรมการของบจก. โรส เอสเตท มีจำนวน 1 คน

- | | |
|-------------------------|---------|
| 1. นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์ | กรรมการ |
|-------------------------|---------|

3. **บริษัท ไทย ดี เรียลเอสเตท จำกัด** ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2559 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105559049955 ตั้งอยู่เลขที่ 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขต บางนา กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการเป็นตัวแทนขายและนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม บริษัทและผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ให้กับลูกค้าหรือนักลงทุนต่างประเทศ เช่น จีน สิงคโปร์ ไต้หวัน และฮ่องกง เป็นต้น

มีทุนจดทะเบียน 30.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ประกอบด้วยผู้ถือหุ้น 3 คน ได้แก่

- | | |
|--|------------------------------|
| 1. บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) | จำนวนหุ้นที่ถือ 299,998 หุ้น |
| 2. นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์ | จำนวนหุ้นที่ถือ 1 หุ้น |
| 3. นางสาวชวนา ธนวิสิทธิ์ | จำนวนผู้ถือหุ้น 1 หุ้น |

กรรมการของบจก. ไทย ดี เรียลเอสเตท มีจำนวน 1 คน

- | | |
|-------------------------|---------|
| 1. นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์ | กรรมการ |
|-------------------------|---------|

4. **บริษัท ออลล์ ลักซ์ วัน จำกัด** ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2561 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105561127151 ตั้งอยู่เลขที่ 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขต บางนา กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ประเภทคอนโดมิเนียม Super Luxury มูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทต่อห้อง ขึ้นไป ซึ่ง ณ ปัจจุบันยังไม่มีโครงการพัฒนาภายใต้บริษัทดังกล่าว ซึ่งอยู่ระหว่างการพิจารณาโครงการ พื้นที่เขตทองหล่อ และกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการจัดหาบริษัทที่จะมาบริหารโครงการ เพื่อดำเนินการในการวางแผนกลยุทธ์และแผนการตลาดให้เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน มีทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ประกอบด้วยผู้ถือหุ้น 4 คน ได้แก่

- | | |
|--|----------------------------|
| 1. บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) | จำนวนหุ้นที่ถือ 9,997 หุ้น |
| 2. นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์ | จำนวนหุ้นที่ถือ 1 หุ้น |
| 3. นายดุสิต เล็กชัย | จำนวนผู้ถือหุ้น 1 หุ้น |
| 4. นายวิสูตร บุญอากาศ | จำนวนหุ้นที่ถือ 1 หุ้น |

กรรมการของบจก. ออลล์ ลักซ์ วัน มีจำนวน 1 คน

- | | |
|-------------------------|---------|
| 1. นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์ | กรรมการ |
|-------------------------|---------|

5. **บริษัท ออลล์ รีเทล 1 จำกัด** ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2562 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105562115203 ตั้งอยู่เลขที่ 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขต บางนา กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบกิจการห้างสรรพสินค้า พลาซ่า พื้นที่ให้เช่าเพื่อการค้า มีทุนจดทะเบียน 10.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ประกอบด้วยผู้ถือหุ้น 4 คน ได้แก่

- | | |
|--|-----------------------------|
| 1. บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) | จำนวนหุ้นที่ถือ 99,997 หุ้น |
| 2. นายธนาคาร ธนวิทย์ | จำนวนหุ้นที่ถือ 1 หุ้น |
| 3. นายคุณฤ เล็กยิ้ม | จำนวนผู้ถือหุ้น 1 หุ้น |
| 4. นายวิสูตร บุญอากาศ | จำนวนหุ้นที่ถือ 1 หุ้น |

กรรมการของบจก. ออลล์ รีเทล 1 มีจำนวน 1 คน

- | | |
|----------------------|---------|
| 1. นายธนาคาร ธนวิทย์ | กรรมการ |
|----------------------|---------|

6. **บริษัท ออกัส ราชพฤกษ์ 1 จำกัด** ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2564 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105564085778 ตั้งอยู่เลขที่ 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขต บางนา กรุงเทพมหานคร เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อยายเป็นหลัก เป็นโครงการเพื่ออยู่อาศัย ประเภท บ้านเดี่ยว โดยมีโครงการ 1 โครงการ** ได้แก่ โครงการ ออกัส ราชพฤกษ์ โดยโครงการดังกล่าว อยู่ระหว่างการขอใบอนุญาตก่อสร้าง ซึ่งคาดว่าจะได้รับภายในเดือนกันยายน 2564 และจะได้รับใบอนุญาตจัดสรร ภายในไตรมาส 1 ปี 2565 อีกทั้ง ณ ปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้ดำเนินการพัฒนาที่ดินเตรียมความพร้อมในการก่อสร้าง มีทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ประกอบด้วยผู้ถือหุ้น 4 คน ได้แก่

- | | |
|--|----------------------------|
| 1. บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) | จำนวนหุ้นที่ถือ 9,997 หุ้น |
| 2. นายธนาคาร ธนวิทย์ | จำนวนหุ้นที่ถือ 1 หุ้น |
| 3. นายคุณฤ เล็กยิ้ม | จำนวนผู้ถือหุ้น 1 หุ้น |
| 4. นายวิสูตร บุญอากาศ | จำนวนหุ้นที่ถือ 1 หุ้น |

กรรมการของบจก. ออกัส ราชพฤกษ์ 1 มีจำนวน 2 คน

- | | |
|----------------------|---------|
| 1. นายธนาคาร ธนวิทย์ | กรรมการ |
| 2. นายคุณฤ เล็กยิ้ม | กรรมการ |

** นอกจากนี้นักลงทุนได้มีแผนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านเดี่ยว ภายใต้ชื่อโครงการ "The Begin" ซึ่งอยู่ระหว่างการวางแผนการเงินมัดจำที่ดิน โดยวางในนามบริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งแผนที่จะเปิดโครงการภายในปี 2565

บริษัทร่วมค้า

7. **บริษัท ออลล์ อินสไปร์-ซูซิเออร์ สุขุมวิท 50 จำกัด** ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2560 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105560138982 ตั้งอยู่เลขที่ 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร โดยเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 51 และที่เหลืออีกร้อยละ 49 ถือหุ้นโดย Hoosiers Asia Pacific Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ Hoosiers Holdings ซึ่งเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์โตเกียว (Tokyo Stock Exchange) ประเทศญี่ปุ่น เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม ความสูง 8 ชั้น ภายใต้ชื่อโครงการ "The Excel Hideaway Sukhumvit 50" ลงนามสัญญาถือการร่วมทุน ลงวันที่ 10 สิงหาคม 2560 ปัจจุบันโครงการดังกล่าว ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% และ อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า มีทุนจดทะเบียน 20.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ประกอบด้วยผู้ถือหุ้น 5 คน ได้แก่
- | | |
|--|------------------------------|
| 1. บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) | จำนวนหุ้นที่ถือ 101,997 หุ้น |
| 2. นายธนาคาร ธนวิทย์ | จำนวนหุ้นที่ถือ 1 หุ้น |
| 3. นายคุณฤ เล็กยิ้ม | จำนวนผู้ถือหุ้น 1 หุ้น |

- | | |
|---|-----------------------------|
| 4. นายวิสูตร บุญอากาศ | จำนวนหุ้นที่ถือ 1 หุ้น |
| 5. อูชิเออร์ เอเชีย แปซิฟิค พิกทีอี แอลทีดี | จำนวนหุ้นที่ถือ 98,000 หุ้น |

กรรมการของบจก. ออลส์ อินสไปร์-อูชิเออร์ สุมุมวิท 50 มีจำนวน 3 คน

- | | |
|-------------------------|---------|
| 1. นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์ | กรรมการ |
| 2. นายดุขฎิ เล็กยิ้ม | กรรมการ |
| 3. นายมาชาชี คิโนซึตะ | กรรมการ |

8. **บริษัท เอจี ทองหล่อ 16 จำกัด** ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2561 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105561169318 ตั้งอยู่เลขที่ 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขต บางนา กรุงเทพมหานคร โดยเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 62.10 และที่เหลืออีกร้อยละ 37.90 ถือหุ้นโดย กราวด์ พร็อพเพอร์ตี้ พิกทีอี แอลทีดี ซึ่งเป็นบริษัทอยู่ในประเทศสิงคโปร์ เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย โดยลงนามสัญญากิจการร่วมทุน ลงวันที่ 28 กันยายน 2561 โดยบริษัทได้ทำ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน บนพื้นที่ทองหล่อ โดยวางมัดจำเป็นจำนวนเงิน 354.30 ล้านบาท แก่บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ปัจจุบันที่ดินดังกล่าวอยู่ในช่วงของการพัฒนาที่ดิน และจัดหาผู้ร่วมทุนเพิ่มเพื่อ ดำเนินการระดมทุนให้ได้ตามเป้าหมาย

มีทุนจดทะเบียน 20.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ประกอบด้วยผู้ถือหุ้น 5 คน ได้แก่

- | | |
|--|------------------------------|
| 1. บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) | จำนวนหุ้นที่ถือ 124,197 หุ้น |
| 2. นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์ | จำนวนหุ้นที่ถือ 1 หุ้น |
| 3. นายดุขฎิ เล็กยิ้ม | จำนวนผู้ถือหุ้น 1 หุ้น |
| 4. นายวิสูตร บุญอากาศ | จำนวนหุ้นที่ถือ 1 หุ้น |
| 5. กราวด์ พร็อพเพอร์ตี้ พิกทีอี แอลทีดี | จำนวนหุ้นที่ถือ 75,800 หุ้น |

กรรมการของบจก. เอจี ทองหล่อ 16 มีจำนวน 3 คน

- | | |
|-------------------------|---------|
| 1. นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์ | กรรมการ |
| 2. นายดุขฎิ เล็กยิ้ม | กรรมการ |
| 3. นายจอร์จ เควิก เมทอง | กรรมการ |

9. **บริษัท เอเอชเจ เอ็มบี จำกัด** ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2561 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105561158448 ตั้งอยู่เลขที่ 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขต บางนา กรุงเทพมหานคร โดยเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 51 และที่เหลือร้อยละ 29 ถือหุ้น โดย Hoosiers Asia Pacific Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ Hoosiers Holdings และ อีกร้อยละ 20 ถือหุ้น โดย Kyushu Railway Company ซึ่งเป็นบริษัทชั้นนำในประเทศญี่ปุ่นที่จัดตั้งมากกว่า 130 ปี ประกอบธุรกิจหลัก ด้านการคมนาคมขนส่ง การก่อสร้าง และอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม ภายใต้ชื่อโครงการ “Impression Ekkamai” ลงนามสัญญากิจการร่วมทุน ลงวันที่ 22 สิงหาคม 2561 ปัจจุบันโครงการดังกล่าว ได้รับการอนุมัติผ่านการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment : EIA) เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2564 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาที่ดิน และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2564 ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการก่อสร้างได้ภายในไตรมาส 1 ปี 2565 มีทุนจดทะเบียน 100.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ประกอบด้วยผู้ถือหุ้น 6 คน ได้แก่

- | | |
|--|------------------------------|
| 1. บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) | จำนวนหุ้นที่ถือ 509,997 หุ้น |
|--|------------------------------|

2. นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์	จำนวนหุ้นที่ถือ 1 หุ้น
3. นายคุณุฎ เล็กยิ้ม	จำนวนผู้ถือหุ้น 1 หุ้น
4. นายวิสูตร บุญอากาศ	จำนวนหุ้นที่ถือ 1 หุ้น
5. คิวชู เรลเวย์ แอลทีดี	จำนวนหุ้นที่ถือ 200,000 หุ้น
6. อูซีเออร์ เอเชีย แปซิฟ/ค พีทีอี แอลทีดี	จำนวนหุ้นที่ถือ 290,000 หุ้น

กรรมการของบจก. เอเอชเจ เอกมัย มีจำนวน 4 คน

1. นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์	กรรมการ
2. นายคุณุฎ เล็กยิ้ม	กรรมการ
3. นายมาชาซี คิโนชิตะ	กรรมการ
4. นายมาชาฮิโกะ โมริกุจิ	กรรมการ

10. **บริษัท เอจ เจริญนคร จำกัด** ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2563 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105563002691 ตั้งอยู่เลขที่ 4345 อาคารกิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขต บางนา กรุงเทพมหานคร โดยเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 51.00 และที่เหลืออีกร้อยละ 49.00 ถือหุ้นโดย Kyushu Railway Company ซึ่งเป็นบริษัทอยู่ในประเทศญี่ปุ่น เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ภายใต้ชื่อโครงการ “Rise Charoennakhon Luxe Neo Classic” ลงนามสัญญากิจการร่วมทุน ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2562 ปัจจุบันโครงการดังกล่าว ได้รับการอนุมัติผ่านการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment : EIA) เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2563 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการขอใบอนุญาตก่อสร้าง ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการพัฒนาที่ดินและก่อสร้างภายในไตรมาส 2 ปี 2565 มีทุนจดทะเบียน 100.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ประกอบด้วยผู้ถือหุ้น 3 คน ได้แก่

1. บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)	จำนวนหุ้นที่ถือ 509,999 หุ้น
2. คิวชู เรลเวย์ แอลทีดี	จำนวนหุ้นที่ถือ 490,000 หุ้น
3. นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์	จำนวนหุ้นที่ถือ 1 หุ้น

กรรมการของบจก. เอจ เจริญนคร มีจำนวน 4 คน

1. นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์	กรรมการ
2. นายคุณุฎ เล็กยิ้ม	กรรมการ
3. นายมาชาซี คิโนชิตะ	กรรมการ
4. นายมาชาฮิโกะ โมริกุจิ	กรรมการ

สรุปผลประกอบการของบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า

บริษัท ไทย ดี เรียวเอสเตท จำกัด

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562
สินทรัพย์รวม	42.73	52.42	68.87
หนี้สินรวม	32.50	42.29	53.28
ส่วนของผู้ถือหุ้น	10.23	10.13	15.59
รายได้รวม	12.00	32.25	63.06
รวมค่าใช้จ่าย	11.90	37.72	59.17
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	0.10	(5.47)	3.89

บริษัท ออลส์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562
สินทรัพย์รวม	1.97	1.41	1.76
หนี้สินรวม	0.50	0.05	0.07
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1.47	1.36	1.69
รายได้รวม	1.81	0.07	0.34
รวมค่าใช้จ่าย	1.70	0.41	0.60
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	0.11	(0.34)	(0.26)

บริษัท ไรส์ เอสเตท จำกัด

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562
สินทรัพย์รวม	29.09	29.78	31.67
หนี้สินรวม	0.38	0.16	0.66
ส่วนของผู้ถือหุ้น	28.71	29.62	31.01
รายได้รวม	0.53	0.01	26.34
รวมค่าใช้จ่าย	1.44	1.39	22.02
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(0.91)	(1.38)	4.32

บริษัท ออลส์ ลิกซ์ วัน จำกัด

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562
สินทรัพย์รวม	0.67	0.74	0.83
หนี้สินรวม	0.03	0.05	0.06
ส่วนของผู้ถือหุ้น	0.64	0.69	0.77
รายได้รวม	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	0.06	0.08	0.08
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(0.06)	(0.08)	(0.08)

บริษัท ออลล์ รีเทล 1 จำกัด

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562
สินทรัพย์รวม	506.30	474.59	334.16
หนี้สินรวม	535.70	259.37	326.08
ส่วนของผู้ถือหุ้น	(29.40)	215.22	8.08
รายได้รวม	-	0.02	0.01
รวมค่าใช้จ่าย	26.42	11.09	1.93
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(26.42)	(11.07)	(1.92)

บริษัท ออกัส ราชพฤกษ์ 1 จำกัด

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	Q3'2564	ปี 2563	ปี 2562
สินทรัพย์รวม	13.30	-	-
หนี้สินรวม	10.84	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2.46	-	-
รายได้รวม	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	0.01	-	-
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(0.01)	-	-

บริษัท ออลล์ อินสไปร์-ฮูซิเออร์ สุเมวิท 50 จำกัด

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562
สินทรัพย์รวม	329.87	791.82	1,154.14
หนี้สินรวม	263.55	561.76	1,191.41
ส่วนของผู้ถือหุ้น	66.32	230.06	(37.27)
รายได้รวม	502.04	799.37	0.18
รวมค่าใช้จ่าย	529.86	800.51	27.53
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(27.82)	(1.14)	(27.35)

บริษัท เอเอชเจ เอกมัย จำกัด

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562
สินทรัพย์รวม	1,719.46	1,759.22	1,742.32
หนี้สินรวม	1,444.87	1,470.91	1,577.25
ส่วนของผู้ถือหุ้น	274.59	288.31	165.07
รายได้รวม	0.19	0.14	0.38
รวมค่าใช้จ่าย	124.51	46.43	79.06
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(124.32)	(46.29)	(78.68)

บริษัท เอจ กองหล่อ 16 จำกัด

รายการ	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562
สินทรัพย์รวม	366.48	367.10	367.04
หนี้สินรวม	249.08	239.08	357.69
ส่วนของผู้ถือหุ้น	117.40	128.02	9.35
รายได้รวม	0.01	0.03	0.13
รวมค่าใช้จ่าย	10.63	10.69	10.69
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(10.62)	(0.66)	(10.56)

บริษัท เอจ เจริญนคร จำกัด

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562
สินทรัพย์รวม	476.42	452.79	-
หนี้สินรวม	290.43	251.38	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น	185.99	201.41	-
รายได้รวม	0.30	0.12	-
รวมค่าใช้จ่าย	19.27	13.96	-
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(18.97)	(13.84)	-

1.3.2 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้นจากทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว ตามที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	ครอบครัวธนวริทธิ์*	447,227,860	66.59
	- นายธนกร ธนวริทธิ์	357,677,860	53.26
	- นางสาวชวนา ธนวริทธิ์	89,550,000	13.33
2	นายพงศา โพธิ์วงษ์	31,250,000	4.65
3	นายสุวัฒน์ ไรจนสุนทรา	7,460,000	1.11
4	นายเกียรติ ศรีจอมวงษ์	6,226,330	0.93
5	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	5,549,963	0.83
6	นายณัชชัชพงศ์ พิระเดชาพันธ์	5,050,000	0.75
7	นายชุมพล สีลาวดี	4,008,400	0.60
8	นางสาวนันทิกานา คำรงค์สุทธิพงศ์	3,672,100	0.55
9	นายวุฒิชัย สิริพลกันนัท	3,600,000	0.53
10	อื่น ๆ	157,587,569	23.46
รวม		671,632,222	100.00

หมายเหตุ: * รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ถูกจัดกลุ่มตามความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นการเปิดเผยตามมาตรา 69 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยไม่เกี่ยวกับลักษณะ-ความสัมพันธ์หรือพฤติกรรมที่เข้าลักษณะเป็นการกระทำความร่วมมือกับบุคคลอื่นตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ กจ. 7/2552 แต่อย่างใด

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนจำนวน 939,052,299 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 939,052,299 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท โดยเป็นทุนที่ชำระแล้วจำนวน 671,632,222 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 671,632,222 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

1.5.1 หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีตัวแทนผู้ถือ หุ้นกู้จำนวน 6 ชุด และหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน มีตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน จำนวน 3 ชุด ได้แก่

	หุ้นกู้ของบริษัทฯ ชุดที่ 4 (ครั้งที่ 1/2562)	หุ้นกู้ของบริษัทฯ ชุดที่ 5 (ครั้งที่ 2/2562)	หุ้นกู้ของบริษัทฯ ชุดที่ 6 (ครั้งที่ 1/2563)	หุ้นกู้ของบริษัทฯ ชุดที่ 7 (ครั้งที่ 2/2563)
วันที่ออกตราสาร	9 ตุลาคม 2562	13 ธันวาคม 2562	28 กุมภาพันธ์ 2563	5 มิถุนายน 2563
วันที่ครบกำหนด	11 ตุลาคม 2564	13 มิถุนายน 2564	28 กุมภาพันธ์ 2565	5 มิถุนายน 2565
อายุตราสาร	2 ปี 2 วัน	1 ปี 6 เดือน	2 ปี	2 ปี
ประเภทตราสาร	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	497,400 หน่วย	200,000 หน่วย	413,000 หน่วย	104,900 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท/หน่วย	1,000 บาท/หน่วย	1,000 บาท/หน่วย	1,000 บาท/หน่วย
จำนวนเงิน	497,400,000 บาท	200,000,000 บาท	413,000,000 บาท	104,900,000 บาท
ประเภทการเสนอขาย	PP (II & HNW)	PP (II & HNW)	PP (II & HNW)	PP (II & HNW)
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 6.50 ต่อปี	ร้อยละ 6.40 ต่อปี	ร้อยละ 6.90 ต่อปี	ร้อยละ 6.90 ต่อปี
การไถ่ถอนก่อนกำหนด	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ข้อจำกัดในการดำรง อัตราส่วนทางการเงิน	หนี้สินที่มีการดockingเบี้ยหัก ด้วยเงินสดและ/หรือรายการ เทียบเท่าต่อส่วนของผู้ถือ หุ้นในอัตราส่วนไม่เกิน 5 : 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาส หรือ ณ วันสิ้นปี	หนี้สินที่มีการดockingเบี้ยหัก ด้วยเงินสดและ/หรือ รายการเทียบเท่าต่อส่วน ของผู้ถือหุ้นในอัตราส่วนไม่ เกิน 5 : 1 ณ วันสิ้นงวด บัญชีรายไตรมาส หรือ ณ วันสิ้นปี	หนี้สินที่มีการดockingเบี้ยหัก ด้วยเงินสดและ/หรือ รายการเทียบเท่าต่อส่วน ของผู้ถือหุ้นในอัตราส่วน ไม่เกิน 5 : 1 ณ วันสิ้นงวด บัญชีรายไตรมาส หรือ ณ วันสิ้นปี	หนี้สินที่มีการดockingเบี้ยหัก ด้วยเงินสดและ/หรือ รายการเทียบเท่าต่อส่วน ของผู้ถือหุ้นในอัตราส่วน ไม่เกิน 5 : 1 ณ วันสิ้นงวด บัญชีรายไตรมาส หรือ ณ วันสิ้นปี

	หุ้นกู้ของบริษัทฯ ชุดที่ 8 (ครั้งที่ 3/2563)	หุ้นกู้ของบริษัทฯ ชุดที่ 9 (ครั้งที่ 4/2563)	หุ้นกู้ของบริษัทฯ ชุดที่ 10 (ครั้งที่ 5/2563)
วันที่ออกตราสาร	15 กรกฎาคม 2563	9 ตุลาคม 2563	13 พฤศจิกายน 2563
วันที่ครบกำหนด	23 เมษายน 2564	9 ตุลาคม 2565	13 พฤษภาคม 2566
อายุตราสาร	9 เดือน 8 วัน	2 ปี	2 ปี 6 เดือน
ประเภทตราสาร	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อย สิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมี ตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มี หลักประกัน มีตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
หลักประกัน			โฉนดที่ดินจำนวน 12 ฉบับ เนื้อที่ดินประมาณ 0-3-62.5 ไร่ (หรือ 362.5 ตารางวา)
จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	267,500 หน่วย	80,700 หน่วย	631,900 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท/หน่วย	1,000 บาท/หน่วย	1,000 บาท/หน่วย
จำนวนเงิน	267,500,000 บาท	80,700,000 บาท	631,900,000 บาท
ประเภทการเสนอขาย	PP (II & HNW)	PP (II & HNW)	PP (II & HNW)
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 6.80 ต่อปี	ร้อยละ 7.25 ต่อปี	ร้อยละ 6.50 ต่อปี
การไถ่ถอนก่อนกำหนด	ไม่มี	ไม่มี	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ ถอนหรือชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ ทั้งจำนวนหรือบางส่วน
ข้อจำกัดในการดำรง อัตราส่วนทางการเงิน	หนี้สินที่มีการดอกรเบียดหัก ด้วยเงินสดและ/หรือ รายการเทียบเท่าต่อส่วน ของหุ้นกู้ในอัตราส่วนไม่ เกิน 5 : 1 ณ วันสิ้นงวด บัญชีรายไตรมาส หรือ ณ วันสิ้นปี	หนี้สินที่มีการดอกรเบียดหัก ด้วยเงินสดและ/หรือรายการ เทียบเท่าต่อส่วนของหุ้นกู้ ในอัตราส่วนไม่เกิน 5 : 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาส หรือ ณ วันสิ้นปี	หนี้สินที่มีการดอกรเบียดหัก ด้วยเงินสดและ/หรือรายการ เทียบเท่าต่อส่วนของหุ้นกู้ ในอัตราส่วนไม่เกิน 5 : 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาส หรือ ณ วันสิ้นปี

1.5.2 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (ALL-W1)

รายละเอียดของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (ALL-W1) มีดังนี้

ผู้ออกหลักทรัพย์	บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “ALL”)
ประเภทของหลักทรัพย์	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ” หรือ “ALL-W1”)
ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ	ชนิดระบุชื่อผู้ถือและสามารถโอนเปลี่ยนมือได้
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ	2 ปี นับตั้งแต่วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิฯ
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ที่ออกและเสนอขาย	ไม่เกิน 140,000,000 หน่วย
จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิฯ	ไม่เกิน 140,000,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) คิดเป็นร้อยละ 25.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	0.00 บาท (ศูนย์บาท)
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 1 หุ้น (อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
ราคาใช้สิทธิ	2.80 บาทต่อหุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) เว้นแต่จะมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ
วิธีการเสนอขาย	จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น ในอัตราส่วน 4 หุ้นสามัญเดิมต่อใบสำคัญแสดงสิทธิฯ 1 หน่วย
ระยะเวลาการใช้สิทธิ และกำหนดการใช้สิทธิ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิฯ สามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ได้ในวันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคมและกันยายน ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ โดยสามารถเริ่มใช้สิทธิครั้งแรกได้ในเดือนมีนาคม 2564 และสามารถใช้สิทธิครั้งสุดท้ายได้ในวันที่ครบกำหนดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ คือ ในวันที่ 17 สิงหาคม 2565
ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ	ตลาดหลักทรัพย์เอ็มเอไอ
ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ	ตลาดหลักทรัพย์เอ็มเอไอ
นายทะเบียน	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในแต่ละปีในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการ และหลังจากหักภาษีเงินได้นิติบุคคล และเงินสำรองต่างๆ ทุกประเภทตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ และกฎหมาย โดยที่การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวนี้ไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

บริษัทย่อย มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในแต่ละปีในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการ และหลังจากหักภาษีเงินได้นิติบุคคล และเงินสำรองต่างๆ ทุกประเภทตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ และกฎหมาย หากไม่มีเหตุจำเป็นอื่นใดและการจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ มีกระบวนการประเมินความเสี่ยงในทุกระดับขององค์กร เพื่อให้ทราบถึงความเสี่ยงเชิงกลยุทธ์ ความเสี่ยงเรื่องใด อยู่ในกิจกรรมหรือขั้นตอนใดของงาน และมีผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ มากน้อยเพียงใด เพื่อนำมาพิจารณากำหนดแนวทางที่จำเป็น เพื่อให้เกิดความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลว่าความผิดพลาดเสียหายจะไม่เกิดขึ้น หรือหากเกิดขึ้นก็จะอยู่ในระดับที่บริษัทฯ ยอมรับได้ หรือไม่เป็นอุปสรรคต่อความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ รายละเอียดของกระบวนการบริหารความเสี่ยงนั้น บริษัทฯ ได้มีการดำเนินการดังนี้

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

2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

2.2.1 ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

(1) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและพื้นที่บริเวณใกล้เคียงกับระบบขนส่งมวลชนระบบราง ถือว่าเป็นธุรกิจหนึ่งที่มีการแข่งขันสูง เนื่องจากมีผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมจำนวนมากทั้งรายใหญ่และรายเล็ก โดยเฉพาะผู้ประกอบการรายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีความได้เปรียบด้านแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการในทำเลที่มีศักยภาพหลายๆ แห่ง อีกทั้งพื้นที่บริเวณใกล้เคียงกับระบบขนส่งมวลชนระบบรางมีค่อนข้างจำกัด โดยเฉพาะเส้นทางที่มีผู้ใช้บริการจำนวนมาก เช่น แนวรถไฟฟ้าบนดินสายสีเขียวอ่อนและสีเขียวเข้ม เป็นต้น ทำให้ราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้นตามความต้องการที่เพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ โครงการที่แล้วเสร็จและโครงการที่กำลังก่อสร้างจำนวนมากในตลาด มีความหลากหลายในขนาดและรูปแบบของห้องชุด ทำให้ลูกค้ามีทางเลือกและอำนาจในการซื้อมากขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการแต่ละรายมีการกำหนดกลยุทธ์ในการขายมากขึ้นเพื่อแย่งชิงกำลังซื้อของลูกค้า อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงกำหนดกลยุทธ์แบบเชิงรุกในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทในทุกด้าน ไม่ว่าจะเป็นการหาทำเลที่ตั้งเพื่อเปิดโครงการใหม่ที่มีศักยภาพในราคาต้นทุนที่ไม่สูง การออกแบบโครงการภายในและภายนอกโครงการให้ตอบโจทย์ของตลาดของผู้อยู่อาศัย เช่น กันสมัย น่าอยู่ หรือมีฟังก์ชันการใช้งานที่ครบถ้วนด้วยวัสดุอุปกรณ์ที่มีคุณภาพ ด้านการตลาดที่รวดเร็วและตรงกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ด้านการขายกำหนดราคาขายที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งในบริเวณเดียวกันหรือใกล้เคียงได้ และการให้ความสำคัญกับทีมงานของกลุ่มบริษัท ซึ่งถือว่าเป็นทรัพยากรที่สำคัญ ซึ่ง

กลุ่มบริษัทเชื่อว่ากลยุทธ์ดังกล่าวจะทำให้เกิดความเชื่อให้กับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเพื่อที่จะได้กลับมาซื้อหรือแนะนำโครงการของกลุ่มบริษัทอีกในอนาคต และจะส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการแข่งขันกับคู่แข่งอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกันได้

บริษัทยังคงมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถหารที่ดินมาพัฒนาโครงการได้เพียงพอกับเป้าหมาย ซึ่งเป็นผลจากราคาที่ดินที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว การขาดแคลนที่ดินในการทำย่านธุรกิจ และการแข่งขันที่สูงขึ้นของกลุ่มผู้ประกอบการ บริษัทจึงลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยการร่วมทุนกับกลุ่มพันธมิตรคู่ค้าเพื่อเพิ่มศักยภาพในการสรรหาที่ดิน พัฒนาโครงการ และการขยายโครงการ

(2) ความเสี่ยงจากแนวโน้มราคาที่ดินและต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น

กระทรวงการคลังได้ประกาศเลื่อนการใช้ราคาประเมินที่ดิน และราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง จากเดิมมีแผนเริ่มบังคับใช้ในปี 2564 โดยยังคงใช้ฐานราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเดิมของปี 2558-2562 ต่อไป ทั้งนี้การเลื่อนใช้ราคาประเมินที่ดินใหม่รอบนี้จะเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวมทั้งต่อผู้พัฒนาโครงการที่ยังไม่ต้องจ่ายค่าที่ดินในราคาที่สูงกว่าเดิมมากนักและเจ้าของที่ดินที่ไม่ต้องเสียภาษีที่ดินในอัตราใหม่ในปีนี้ แม้ว่าราคาที่ดินในปัจจุบันจะมีราคาสูงแต่ทั้งนี้ก็สอดคล้องกับความจริงของพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นจากการก่อสร้างรถไฟฟ้าที่ขยายพื้นที่ออกไปและจำนวนประชากรที่อาศัยอยู่ในพื้นที่หนาแน่น

ทั้งนี้ ทางบริษัทมีการพิจารณาอย่างละเอียดรอบคอบในการเลือกซื้อที่ดิน โดยจะไม่ซื้อที่ดินที่ราคาแพงเกินจริงแต่จะเลือกที่ดินที่ราคาเหมาะสม มีศักยภาพในการทำโครงการ โดยพิจารณาจากปัจจัยหลายด้านโดยทีมงานที่มีประสบการณ์และวิสัยทัศน์ของผู้บริหาร มีการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอย่างละเอียดรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจซื้อที่ดิน จึงสามารถเชื่อมั่นได้ว่าจะไม่มีปัญหาเรื่องความเสี่ยงจากการซื้อที่ดินราคาแพงไม่คุ้มค่าการลงทุน นอกจากนี้ ในเรื่องของต้นทุนค่าก่อสร้างที่มีแนวโน้มสูงขึ้นทุกปี ทางบริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีการติดตามและประเมินแนวโน้มของราคาวัสดุก่อสร้างอยู่เสมอ เพื่อที่จะกำหนดราคาว่าจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้างโครงการแต่ละแห่งได้อย่างเหมาะสม และเป็นไปตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริหาร รวมถึงการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีและเป็นพันธมิตรกับคู่ค้าทุกรายไม่ว่าจะเป็นผู้ผลิต ตัวแทนจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง หรือบริษัทรับเหมาก่อสร้าง อีกทั้งการเปรียบเทียบราคาและการตรวจสอบคุณภาพของสินค้าเพื่อให้มั่นใจว่าต้นทุนโครงการเป็นไปอย่างเหมาะสม นอกจากนี้ยังมีการคิดต้นทุนในขั้นตอนออกแบบให้เลือกใช้วัสดุที่เหมาะสมและเกิดประโยชน์สูงสุด เลือกใช้วิธีการก่อสร้างที่ประหยัดต้นทุนและเวลา ซึ่งการดำเนินการทั้งหมดนี้จะช่วยลดความเสี่ยงจากราคาต้นทุนที่เพิ่มขึ้นได้

อีกทั้งวัสดุก่อสร้างเป็นต้นทุนหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้างต่อราคาต้นทุน และส่งผลกระทบต่อกำไรของโครงการ ดังนั้นวัสดุก่อสร้างเป็นวัตถุดิบหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยปัจจัยหลักมาจากการลดกำลังการผลิตตั้งแต่ช่วงกลางปี 2563 จากสถานการณ์โควิด - 19 ทำให้ราคาเฉลี่ยสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา จึงส่งกระทบโดยตรงต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท เพื่อให้การบริหารต้นทุนก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น บริษัทจึงลดความเสี่ยงด้วยการจัดซื้อวัสดุนายรายการจากผู้ผลิตโดยตรง และมีการประกวดราคารวมถึงเปรียบเทียบราคาส่ง เพื่อเลือกวัสดุก่อสร้างที่คุณภาพเหมาะสมกับราคามากที่สุด และเพื่อป้องกันการผูกขาดกับผู้ผลิตเจ้าใดเจ้าหนึ่ง

(3) ความเสี่ยงจากการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

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

สินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการ (Pre-Finance) ผู้ประกอบการอาจได้รับผลกระทบในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท หากสถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการอนุมัติเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการใหม่ๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีการสร้างความน่าเชื่อถือและเป็นพันธมิตรกับสถาบันการเงินหลายแห่ง โดยการนำเสนอแผนธุรกิจ ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินที่มีการเติบโตต่อเนื่อง การปฏิบัติตาม

เงื่อนไขอย่างครบถ้วนรวมถึงการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามกำหนดเวลา และการเปิดโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ ที่มีศักยภาพ ทำให้กลุ่มบริษัทมีแหล่งเงินทุนและวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอสำหรับการขยายธุรกิจ นอกจากการสร้างพันธมิตรกับสถาบันการเงินแล้ว กลุ่มบริษัทยังคงสร้างพันธมิตรกับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ คือ Hoosiers Holdings และ Kyushu Railway Company ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ประเทศญี่ปุ่นในการช่วยเสริมสร้างศักยภาพด้านการเงินสำหรับการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทในอนาคตร่วมกัน

สินเชื่อสำหรับผู้บริโภค (Post-Finance) ผู้บริโภคอาจได้รับผลกระทบจากความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น เช่น ขอสินเชื่อไม่ผ่าน หรือใช้ระยะเวลานานในการอนุมัติสินเชื่อ เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทได้ กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงวางแผนบริหารความเสี่ยงในการเตรียมความพร้อมให้แก่ลูกค้าสำหรับขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินล่วงหน้าอย่างน้อย 3 เดือน ก่อนที่โครงการจะสร้างเสร็จและจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจริง เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ทั้งลูกค้าและสถาบันการเงินในกระบวนการอนุมัติสินเชื่อให้เป็นไปอย่างรวดเร็วและแผนงานของกลุ่มบริษัท นอกจากนี้ หากลูกค้าขอสินเชื่อไม่ผ่าน กลุ่มบริษัทก็มีกระบวนการในการนำห้องชุดจากการถูกปฏิเสธสินเชื่อดังกล่าวกลับมาขายใหม่ให้กับลูกค้าที่ยังคงมีความต้องการผ่านทีมงานฝ่ายขายของกลุ่มบริษัทต่อไป

(4) ความเสี่ยงจากการขายและการจัดเก็บรายได้

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เวลาในการก่อสร้างค่อนข้างนาน และผู้ประกอบการจะต้องรับรู้รายได้จากการขายได้เมื่อโครงการแล้วเสร็จและมีการโอนกรรมสิทธิ์ไปให้ลูกค้า ดังนั้นส่วนใหญ่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จึงมีการเปิดขายโครงการก่อนเริ่มก่อสร้าง หรือ Pre-sales เพื่อเป็นการทดสอบตลาด การตอบสนองของกลุ่มลูกค้า รวมถึงการรับเงินจากลูกค้าเป็นการล่วงหน้า ไม่ว่าจะเป็นค่าจอง ค่าทำสัญญา และค่ามัด ตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด เป็นต้น เพื่อนำมาหมุนเวียนสำหรับการก่อสร้างนอกเหนือจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงจากการขายและการจัดเก็บรายได้ตลอดระยะเวลาก่อสร้าง ซึ่งบริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับจำนวนเงินดาวน์และค่ามัดสำหรับลูกค้าที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดของโครงการที่ขึ้นต่ำประมาณร้อยละ 10 ของราคาขายสำหรับลูกค้าคนไทย และประมาณร้อยละ 30 ของราคาขายสำหรับลูกค้าต่างชาติ ซึ่งบริษัทฯ มองว่าเป็นจำนวนเงินในระดับที่สูง และเป็นกลไกที่ช่วยคัดกรองลูกค้าในระดับหนึ่งที่จะทำให้บริษัทฯ เห็นลูกค้าที่มีกำลังซื้อที่แท้จริง ในกรณีที่กลุ่มลูกค้าต่างชาติดังกล่าวไม่ได้มาโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเมื่อโครงการแล้วเสร็จ โดยเฉพาะบางโครงการที่มีสัดส่วนลูกค้าต่างชาติอยู่ในระดับที่สูง อาจมีผลกระทบต่อรายได้จากการขายและการจัดเก็บรายได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแนวทางในการลดความเสี่ยงโดยมีทีมงานและกระบวนการในการติดตามการจ่ายชำระค่ามัดระหว่างที่โครงการกำลังก่อสร้างเป็นประจำทั้งลูกค้าคนไทยและลูกค้าต่างชาติ เพื่อให้มีการจ่ายค่ามัดตามระยะเวลาในสัญญาจะซื้อจะขาย ทำให้เพิ่มความยืดหยุ่นทางด้านการเงินของบริษัทฯ

ทั้งนี้หากพิจารณารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีรายได้ต่ำกว่าประมาณการเป้าหมายที่ตั้งไว้ หรือผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท จากทุนสีกิ 142.17 ล้านบาท โดยเป็นในส่วนของรายการยกเลิกรางจองและการทำสัญญาประมาณร้อยละ 14 ซึ่งสาเหตุหลักมาจากการยกเลิกรางจองของลูกค้าต่างชาติ ได้แก่ โครงการ The Excel Sukhumvit 71 และ The Excel Sukhumvit 50 และบางส่วนเป็นลูกค้าชาวไทยที่สินเชื่อไม่ผ่านการอนุมัติจากสถาบันการเงิน ซึ่งสามารถสรุปยอดการปฏิเสธสินเชื่อของลูกค้าดังนี้

ลักษณะ	โครงการ	สำหรับปี 2564						% การปฏิสร จากสถาบัน การเงิน
		ขายแล้ว		โอนแล้ว		ขายแล้วรอโอน		
		ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	
คอนโด	The Excel Sukhvit 71	1,267.14	597	1,230.79	528	36.95	69	11.16%
คอนโด	The Excel Ladprao Suttisarn	956.67	343	822.41	304	134.26	39	12.90%
คอนโด	The Excel Sukhumvit 50 (บริษัทร่วมค้า)	1,525.37	632	1,520.54	630	4.83	2	13.13%
คอนโด	The Excel Radchada 18	470.98	139	190.14	59	280.84	80	5.40%
ทาวน์โฮม	The Vision Nawamin 85	1,275.44	274	1,218.71	271	56.73	3	7.25%

อีกทั้งจากสถานการณ์โรคระบาด covid-19 เกิดความล่าช้าของโครงการประมาณร้อยละ 10 ซึ่งเป็นโครงการที่คาดว่าจะโอนได้ภายในไตรมาส 4 ปี 2564 แต่โครงการเกิดความล่าช้าในการก่อสร้างซึ่งสามารถจะเริ่มโอนได้ไตรมาส 2 ของปี 2565 ได้แก่ The Excel Lassalle 17 แต่ยังคงอยู่ในสัญญาระยะเวลาการส่งมอบโดยทางกลุ่มบริษัท ได้มีการนำส่งจดหมายแจ้งความล่าช้าและการส่งมอบโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่ลูกค้า

อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมามีส่วนลูกค้าต่างชาติที่ซื้อห้องชุดโครงการของกลุ่มบริษัทมีจำนวนไม่มากเมื่อเทียบกับลูกค้าคนไทย และในกรณีที่ลูกค้าไม่ได้มาโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเมื่อโครงการสร้างแล้วเสร็จ กลุ่มบริษัทก็สามารถนำห้องชุดที่ลูกค้าผิดสัญญาและไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ไปขายใหม่ได้

นอกจากนี้ ในกรณีที่แนวโน้มการซื้อสังหาริมทรัพย์ของลูกค้าชาวต่างชาติลดลงในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทคำนึงถึงหลายปัจจัย เช่น ความหนาแน่นของประชากรผู้อยู่อาศัยหรือใกล้แหล่งทำงานหรือย่านธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพฯ จึงทำให้บริษัทฯ สามารถขายให้กับลูกค้าคนไทยทดแทนกำลังซื้อของลูกค้าชาวต่างชาติที่อาจจะลดลงได้

(5) ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีรายได้หลักมาจากโครงการคอนโดมิเนียม

ในปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และปี 2564 โครงสร้างรายได้ของบริษัทส่วนใหญ่คือ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในสัดส่วนร้อยละ 84.19 ร้อยละ 62.92 ร้อยละ 72.31 และ ร้อยละ 85.84 ตามลำดับ ดังนั้น หากการก่อสร้างล่าช้าและการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ กลุ่มบริษัทอาจเกิดความเสี่ยงที่อาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทตระหนักถึงประเด็นความเสี่ยงดังกล่าว จึงไม่ได้มีนโยบายในการประกอบธุรกิจที่จำกัดขอบเขตเฉพาะการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมเพียงอย่างเดียว แต่ได้ขยายขอบเขตไปถึงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยประเภทอื่น เช่น ทาวน์โฮมภายใต้ชื่อโครงการ “The Vision” และการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่สร้างแล้วเสร็จจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายย่อยรายอื่นโดยนำมาสร้างมูลค่าเพิ่มและขายต่อให้ลูกค้า รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเป็นตัวแทนและนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ในตลาดต่างประเทศให้กับกลุ่มบริษัทและผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ในกรณีที่ไม่มีโครงการสำหรับขายของกลุ่มบริษัท และไม่ได้เป็นการขายในทำเลที่ตั้งที่อาจจะเป็นการเปรียบเทียบกับโครงการของกลุ่มบริษัท เป็นต้น ดังนั้น กลุ่มบริษัทเชื่อว่าแผนธุรกิจและนโยบายการประกอบธุรกิจดังกล่าวจะช่วยลดการพึ่งพิงรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม

(6) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับแรงงานและผู้รับเหมา

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญกับปัญหาขาดแคลนแรงงานและผู้รับเหมาอย่างต่อเนื่อง สาเหตุมาจากปัจจุบันภาครัฐมีโครงการก่อสร้างสาธารณูปโภคขนาดใหญ่จำนวนมาก ประกอบกับการแข่งขันที่รุนแรง ผู้ประกอบการรายใหญ่หลายรายมีโครงการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ เช่น โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-Use) เป็นต้น ส่งผลให้เกิดความต้องการและแย่งชิงในบริษัทผู้รับเหมา อีกทั้งกลุ่มบริษัทไม่มีส่วนงานก่อสร้างโครงการโดยตรง ดังนั้น หาก

ไม่สามารถหาผู้รับเหมาและแรงงานได้ กลุ่มบริษัทอาจมีผลกระทบทำให้โครงการก่อสร้างของกลุ่มบริษัทล่าช้า และไม่ได้ตามมาตรฐานตามที่กลุ่มบริษัทกำหนด อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว ดังนั้น ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบ กลุ่มบริษัทมีนโยบายในการว่าจ้างบริษัทรับเหมาขนาดใหญ่ ซึ่งมีประสบการณ์เพื่อดำเนินงานในส่วนดังกล่าว นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีการสร้างความน่าเชื่อถือและสร้างพันธมิตรกับบริษัทรับเหมาดังกล่าวเพื่อสร้างความเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะมีโครงการก่อสร้างอย่างต่อเนื่องในอนาคต และจะเป็นการบริหารความเสี่ยงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการส่งมอบงาน มาตรฐานตามที่กำหนด และความเสี่ยงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน

(7) ความเสี่ยงจากสินค้าคงเหลือ

โดยปกติธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในแต่ละโครงการจะมีจำนวนยูนิตค่อนข้างมาก และมีหลากหลายทำเล เช่น ห้องมุม ห้องวิวสวน ห้องวิวสระว่ายน้ำ เป็นต้น ซึ่งผู้บริโภคอาจมีความชอบแตกต่างกัน อาจส่งผลให้มียูนิตที่เหลือจากการขาย รวมไปถึงยูนิตที่เหลือจากการที่ลูกค้าขอคืนเงินมัดจำกับสถาบันการเงินไม่ผ่าน ประกอบกับการประกอบธุรกิจลงทุนและซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างแล้วเสร็จจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายย่อยก็อาจมีความเสี่ยงจากยูนิตที่เหลือจากการขายเช่นกัน ดังนั้นหากบริษัท มีจำนวนยูนิตที่เหลือมากขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน สภาพคล่อง และอาจต้องพิจารณาการตั้งค่าเพื่อการด้อยค่าของส่วนที่เหลือ รวมไปถึงอาจส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของโครงการของกลุ่มบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีแนวทางในการออกแบบและพัฒนาโครงการของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงการอยู่อาศัยและความต้องการของผู้บริโภคเป็นหลัก ทั้งจำนวนยูนิตที่เหมาะสมขนาดพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่สีเขียวภายในโครงการที่ค่อนข้างมาก เพื่อให้เป็นโครงการที่เหมาะสมแก่การอยู่อาศัยของลูกค้า รวมไปถึงการวางแผนและวิเคราะห์ข้อมูลความต้องการของลูกค้าก่อนการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างแล้วเสร็จอย่างรอบคอบ ตลอดจนการเจรจาต่อรองกับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายย่อยนั้นๆ เพื่อให้มั่นใจว่ากลุ่มบริษัทฯ จะได้ต้นทุนที่เหมาะสมและคุ้มค่าแก่การลงทุนที่สุด บริษัทฯ จึงเชื่อมั่นว่าแนวทางดังกล่าวจะสามารถบริหารความเสี่ยงจากสินค้าคงเหลือได้ นอกจากนี้ ที่ผ่านมามากโครงการที่สร้างเสร็จและเปิดขาย บริษัทฯ สามารถขายได้หมดทุกยูนิต หรือสามารถปิดการขายได้ทุกโครงการ

(8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

บริษัทสามารถขายสินค้าได้ตามเป้าหมายและในบางโครงการสามารถทำได้เหนือค่างานขาย ซึ่งสร้างความเชื่อถือให้กับธนาคาร อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้หากการเข้าถึงแหล่งเงินทุนในอนาคตเป็นไปได้ยากขึ้น โดยการเพิ่มศักยภาพและช่องทางในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนให้มากขึ้นผ่านการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง และล่าสุดบริษัทได้ลงนามในสัญญาร่วมทุนกับ กลุ่มบริษัท Hoosiers Holdings ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนและ-listed อยู่ใน 1st Section ของตลาดหลักทรัพย์ไทยเกี่ยว ประเทศญี่ปุ่น มีประสบการณ์ด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยมายาวนานกว่า 20 ปี ซึ่งทำการตกลงและสนับสนุนการทำงานร่วมกันเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท นำร่อง 3 โครงการ มูลค่าโครงการรวมกว่า 6,000 ล้านบาท โดยโครงการแรกที่ร่วมทุนได้แก่ โครงการ The Excel Hideaway Sukhumvit 50 มูลค่าโครงการประมาณ 2,000 ล้านบาท ภายใต้ความร่วมมือครั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับการสนับสนุนทางด้านการเงินจากธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับทั้งสองฝ่าย

(9) ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมา

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญกับปัญหาขาดแคลนแรงงานและผู้รับเหมาอย่างต่อเนื่อง สาเหตุมาจากปัจจุบันภาครัฐมีโครงการก่อสร้างสาธารณูปโภคขนาดใหญ่จำนวนมาก ประกอบกับการแข่งขันที่รุนแรง ผู้ประกอบการรายใหญ่หลายรายมีโครงการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ เช่น โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-Use) เป็นต้น ส่งผลให้เกิดความต้องการและแย่งชิงในบริษัทผู้รับเหมา อีกทั้งบริษัทฯ ไม่มีส่วนงานก่อสร้างโครงการโดยตรง ดังนั้น หากไม่สามารถหาผู้รับเหมาและแรงงานได้ บริษัทฯ อาจมีผลกระทบทำให้โครงการก่อสร้างของบริษัทฯ ล่าช้า และไม่ได้ตามมาตรฐานตามที่บริษัทฯ กำหนด อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว ดังนั้น ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบ บริษัทฯ มีนโยบายในการว่าจ้างบริษัทรับเหมาขนาดใหญ่ เช่น บริษัท แสงฟ้า

ก่อสร้าง จำกัด และบริษัท สยามโปรเมค จำกัด เป็นต้น ซึ่งมีประสบการณ์เพื่อดำเนินงานในส่วนดังกล่าว นอกจากนั้นบริษัทฯ มีการสร้างความน่าเชื่อถือและสร้างพันธมิตรกับบริษัทรับเหมาดังกล่าวเพื่อสร้างความเชื่อมั่นว่าบริษัทฯ จะมีโครงการก่อสร้างอย่างต่อเนื่องในอนาคต และจะเป็นการบริหารความเสี่ยงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการส่งมอบงาน มาตรฐานตามที่กำหนด และความเสี่ยงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน

(10) ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

การแข่งขันที่รุนแรงในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะพื้นที่บริเวณแนวระบบขนส่งมวลชนระบบรางของกรุงเทพฯ ประกอบกับการเข้าถึงทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ที่มีโอกาสมากกว่าผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายเล็ก นอกจากนั้นบริษัทฯ ไม่มีนโยบายในการซื้อที่ดินเปล่าที่ยังไม่มีแผนที่จะพัฒนาโครงการที่แน่นอน ปัจจัยเหล่านี้อาจจะส่งผลให้บริษัทฯ เกิดความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต ซึ่งอาจจะทำให้ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ไม่ต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว ทีมผู้บริหารของบริษัทฯ มีประสบการณ์ ความชำนาญ และเชี่ยวชาญในการมองหาทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพจะนำมาพัฒนา และบริษัทฯ มีทีมงานเพื่อติดตามเหตุการณ์ แนวโน้ม ทิศทางของตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย รวมถึงมีการวิเคราะห์ วางแผนงานธุรกิจ และกลยุทธ์สำหรับพัฒนาโครงการเป็นการล่วงหน้าอย่างน้อย 3-5 ปี ครอบคลุมทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมและมีศักยภาพ เพื่อกระจายความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินและการซื้อที่ดินในราคาสูง นอกจากนี้มีการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับนายหน้าซื้อขายที่ดินที่เป็นพันธมิตรกับบริษัทฯ ดังนั้นบริษัทฯ เชื่อว่าการดำเนินการดังกล่าวจะสามารถลดความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคตได้ อีกทั้งในอดีต บริษัทฯ ไม่เคยมีเหตุการณ์ที่ทำให้ไม่สามารถจัดหาที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการจนทำให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ แต่อย่างใด

(11) ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีรายได้และผลการดำเนินงานไม่สม่ำเสมอ

กลุ่มบริษัทมีรายได้หลักมาจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งการรับรู้รายได้ไม่สม่ำเสมอ เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้รายได้เมื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ก่อสร้างแล้วเสร็จและได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้วเท่านั้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีโครงการประเภทคอนโดมิเนียมที่พัฒนาแล้วเสร็จและปิดโครงการแล้วจำนวน 8 โครงการ มีโครงการประเภทคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและการขายจำนวน 11 โครงการ ซึ่งเหลือจำนวนหน่วยรอการขาย และ/หรือ โอนกรรมสิทธิ์จำนวนรวม 2,897 หน่วย คิดเป็นมูลค่ารอการขาย และ/หรือ โอนกรรมสิทธิ์รวมประมาณ 14,001 ล้านบาท และโครงการประเภททาวน์โฮมที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและเปิดขายอีก 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ The Vision Nawamin 85 ซึ่งเป็นโครงการทาวน์โฮมสร้างเสร็จก่อนขาย ซึ่งเหลือจำนวนหน่วยรอการขาย และ/หรือ โอนกรรมสิทธิ์อีกทั้งหมด 42 หน่วย คิดเป็นมูลค่ารวม 184.38 ล้านบาท ทั้งนี้ การที่บริษัทมีรายได้และผลการดำเนินงานไม่สม่ำเสมอจะส่งผลให้บริษัทมีความเสี่ยงในการชำระหนี้สถาบันการเงินหรือหุ้นกู้ที่มีกำหนดการชำระเงินคืนแน่นอน

อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและเปิดตัวการขายแล้วซึ่งมียอดรอการรับรู้รายได้ (Backlog) ทั้งสิ้น 1,575 หน่วย คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 7,281 ล้านบาท โดยมีแผนกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ของปี 2565 จนถึงปลายปี 2566

เพื่อเป็นการสร้างรายได้ให้กับบริษัทอย่างสม่ำเสมอ (Recurring Income) ในอนาคต บริษัทได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอาคารศูนย์การค้าและอาคารพาณิชย์ และพัฒนาโครงการ เดอะ นิวฟอรัม พลาซ่า เมื่อไตรมาส 3 ของปี 2562 ผ่านทางบริษัท ออลส์ รีเทล 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยจะเป็นช่องทางช่วยสร้างการเจริญเติบโตให้กับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และมีรายได้สม่ำเสมอให้กับกลุ่มบริษัท โดยคาดว่าจะภายหลังจากศูนย์การค้าแล้วเสร็จในไตรมาส 2 ของ ปี 2565

นอกจากนี้ จากผลการดำเนินงาน สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 347.20 ล้านบาท ขาดทุนลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 589.12 ล้านบาท โดยมีสาเหตุของการขาดทุน เนื่องจากรายได้ที่ลดลงดังนี้

ส รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ลดลง 454.68 ล้านบาท สาเหตุจากสถานการณ์โรคระบาด COVID-19 และภาวะเศรษฐกิจโดยรวม

ส รายได้จากการให้บริการ ลดลง 13.91 ล้านบาท สาเหตุจากการตัดสินใจการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของลูกค้าชาวต่างชาติที่ยากขึ้น และไม่สามารถเดินทางออกนอกประเทศได้ เนื่องจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19

ดังนั้นด้วยสาเหตุหลักที่กล่าวไปแล้วข้างต้น จึงส่งผลให้ผลการดำเนินงานของบริษัทขาดทุนต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการบริหารจัดการด้านการลดค่าใช้จ่าย ไม่ว่าจะเป็นค่าใช้จ่ายการนาย ค่าใช้จ่ายการบริหาร รวมถึงการพิจารณาขายกลุ่มของทรัพย์สินบางส่วน เพื่อให้ผลการดำเนินงานขาดทุนลดลง

(12) ความเสี่ยงจากโรคระบาด Covid-19

เนื่องด้วยภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและสถานการณ์โรคระบาด COVID -19 ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวมในปัจจุบันทั้งในประเทศและต่างประเทศ ส่งผลให้บริษัทมีความเสี่ยงในเรื่องยอดขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทลดลงอย่างมากไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ อีกทั้งไม่มียอดขายในบางโครงการและลูกค้าไม่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด เช่น โครงการ Impression Phuket โครงการ Impression Ekkamai และ The Excel Ratchada 17 แนวทางลดความเสี่ยง กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักที่ชัดเจนของบริษัทคือ กลุ่มวัยเริ่มทำงาน ซึ่งเป็นกลุ่มที่เริ่มมองหาที่พักอาศัยเป็นของตนเองในเขตชุมชนเมือง ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริง ไม่ใช่เพื่อเก็งกำไรหรือเพื่อการลงทุน ทำให้สถานการณ์ Covid-19 ส่งผลกระทบต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้บริษัทได้ปรับกลยุทธ์กระตุ้นยอดขาย และจัดโปรโมชั่นผ่านแคมเปญต่างๆ ให้เป็นไปตามสถานการณ์ในโครงการพัฒนาเดิม สำหรับการเปิดตัวโครงการใหม่ประเภทคอนโดมิเนียมกลุ่มบริษัทต้องรอดูท่าทีและปรับจังหวะตามสถานการณ์ ทั้งนี้โดยมีรายละเอียดของโครงการที่มียอดขายไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ดังนี้

ชื่อโครงการ	สถานะการก่อสร้าง			สถานะการขาย						
	เดือน/ปี ที่เริ่ม ก่อสร้าง	เดือน/ปี ที่ เสร็จ / คาดว่าจะ เสร็จ	% of comple tion	โครงการทั้งหมด		ส่วนที่ขายได้แล้ว		ส่วนที่คงเหลือขาย		ความ คืบหน้า การขาย (ร้อยละ)
				ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.	
The Excel Ratchada 18	Q3/2562	Q3/2564	100%	270	870.12	139	470.98	131	530.14	52%
The Excel Ladprao-Sutthisan	Q2/2562	Q4/2563	100.0%	420	1,136.2 2	343	956.67	77	179.55	82%
The Excel Ratchada 17	ได้รับ EIA แล้ว	Q2/2565	อยู่ ระหว่าง การ พัฒนา ที่ดิน	235	700.00	-	-	-	-	-
Impression Phuket	Q4/2560	Q1/2563	83.30%	42	2,074.0 0	25	1,213.07	17	860.93	60%
Impression Ekkamai	ได้รับ EIA แล้ว	Q3/2566	อยู่ ระหว่าง การ พัฒนา ที่ดิน	378	4,967.0 9	166	2,181.31	212	2,785.7 8	44%
The Vision Ladprao-Nawamin	Q1/2561	Q2/2562	90.17%	308	1,385.1 0	274	1,275.44	34	109.66	89%

(13) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมาย และกฎระเบียบ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจของสหกรณ์ของสมาชิก

ประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมาย และกฎระเบียบเป็นครั้งคราว ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการวางแผนธุรกิจและต้นทุนการดำเนินงานโครงการพัฒนาสหกรณ์สหกรณ์ ซึ่งทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสถานะเศรษฐกิจของประเทศและนโยบายของรัฐบาลในช่วงระยะเวลาต่างๆ อย่างไรก็ตามบริษัทได้ทำการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างใกล้ชิด เพื่อเตรียมความพร้อมในการปรับปรุงแผนการพัฒนาโครงการสหกรณ์สหกรณ์ได้ทันต่อเวลาที่

(14) ความเสี่ยงด้านภัยพิบัติทางธรรมชาติในประเทศไทย รวมถึงกรุงเทพมหานคร ซึ่งอาจมีผลกระทบในเชิงลบต่อเศรษฐกิจของประเทศไทยและต่อธุรกิจของบริษัท

เนื่องจากภัยพิบัติทางธรรมชาติในประเทศไทยมีความถี่ในการเกิดมากขึ้น บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากภัยน้ำท่วม ถึงแม้ว่าจะไม่ใช่บริเวณพื้นที่พัฒนาโครงการ แต่ด้วยสถานการณ์เศรษฐกิจในขณะนั้นอาจส่งผลกระทบต่อยอดขายที่ลดลง และส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

2.2.2 ความเสี่ยงด้านการเงิน

(1) ความเสี่ยงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมแก่สถาบันทางการเงินและหุ้นกู้

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ		ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.07	0.14	0.02	0.01
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.19	1.30	1.38	1.72
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	4.66	1.90	1.89	2.24
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	6.78	2.85	2.66	2.93

จากตารางจะเห็นว่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.01 เท่า และอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.72 เท่า อีกทั้ง บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 5,891.03 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยจำนวน 4,495.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 76.31 ของหนี้สินรวม ดังนั้น หากผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามแผนธุรกิจ กลุ่มบริษัทอาจจะเผชิญปัญหาสภาพคล่อง และจะส่งผลกระทบต่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ของกลุ่มบริษัทได้ อีกทั้งส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นผู้ที่เกี่ยวข้องจะขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ผู้ถือหุ้นผู้อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ได้ทันในราคาที่ต้องการ เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของตราสารในตลาดรองอาจมีไม่มาก อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวเป็นอย่างดี กลุ่มบริษัทจึงมีการวางแผนบริหารสภาพคล่องให้เพียงพอที่จะสามารถประกอบธุรกิจ ตลอดจนการจ่ายชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ตรงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้และเงื่อนไขของหุ้นกู้ฯ ทั้งนี้ที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยจากสถาบันการเงินได้ตรงตามเงื่อนไขมาโดยตลอด อีกทั้งยังได้รับการสนับสนุนทางการเงินที่ดีจากสถาบันการเงินต่างๆ เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

(2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อต้นทุนการเงินของกลุ่มบริษัท โดยบริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้จากสถาบันการเงินหลายแห่งเพื่อพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท โดยส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว ยกเว้น หุ้นกู้และเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกที่มีอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ที่ร้อยละ 6.4 - 12.0 ต่อปี ดังนั้น การปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยจะส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น รวมไปถึงผลการดำเนินงานต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทมีการปรับตัวสูงขึ้น

ผลกระทบต่อการศึกษาจิตใจซึ่งอยู่อาศัยของลูกค้า หากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้ามีการปรับตัวเพิ่มขึ้น จะส่งผลต่อการพิจารณาตัดสินใจซื้อสิ่งหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ และกระทบต่อความสามารถในการผ่อนชำระคืนเงินกู้แก่สถาบันการเงิน ลูกค้าอาจจะหลีกเลี่ยงการตัดสินใจซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ฯ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีการศึกษาพฤติกรรมของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ทำให้กลุ่มบริษัทมีการกำหนดราคาขายที่สามารถซื้อเป็นเจ้าของได้

(3) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับข้อปฏิบัติและข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวและหนี้สินที่มีการระดมเงินรวม 4,495.36 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นการระดมเงินจากหุ้นกู้จำนวน 2,398.25 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 1,096.63 ล้านบาท เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้สถาบันการเงิน 5 แห่ง (จากทั้งหมด 9 แห่ง) และหุ้นกู้ 7 รุ่น ที่มีเงื่อนไขเพิ่มเติมให้บริษัทฯ ต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ("D/E Ratio") ให้ได้ตามที่กำหนดในเงื่อนไข โดยสรุปได้ดังนี้

ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดด้วยสิทธิหุ้นกู้

หุ้นกู้	อัตราส่วน "หนี้สิน1" ต่อ "ส่วนของผู้ถือหุ้น" ตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้	อัตราส่วน "หนี้สิน1" ต่อ "ส่วนของผู้ถือหุ้น" ตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
1. หุ้นกู้ของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2564	ไม่เกิน 5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของ แต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้	2.22 : 1
2. หุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2565	ไม่เกิน 5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของ แต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้	2.22 : 1
3. หุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2563 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2565	ไม่เกิน 5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของ แต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้	2.22 : 1
4. หุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2563 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2565	ไม่เกิน 5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของ แต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้	2.22 : 1
5. หุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2563 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2566	ไม่เกิน 5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของ แต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้	2.22 : 1
6. หุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2566	ไม่เกิน 5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของ แต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้	2.22 : 1
7. หุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2564 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2566	ไม่เกิน 5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของ แต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้	2.22 : 1

หมายเหตุ : 1/ "หนี้สิน" หมายถึง หนี้สินที่มีการระดมเงิน หักด้วยเงินสด และ/หรือ รายการเทียบเท่า ของผู้ออกหุ้นกู้ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมที่ตรวจสอบหรือสอบทาน

ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้จากธนาคารพาณิชย์

สถาบันการเงิน	วงเงินรวม (ล้านบาท)	ข้อกำหนดอัตราส่วน "หนี้สิน" ต่อ "ส่วนของผู้ถือหุ้น" ตามสัญญาเงินกู้	อัตราส่วน "หนี้สิน" ต่อ "ส่วนของผู้ถือหุ้น" ตามสัญญาเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
สถาบันการเงินแห่งที่ 1	586.00	ไม่เกิน 2.5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของ แต่ละปี ตลอดสัญญาเงินกู้	2.24 : 1
สถาบันการเงินแห่งที่ 2	765.00	ไม่เกิน 3.0:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของ แต่ละไตรมาส ตลอดสัญญาเงินกู้	2.24 : 1
สถาบันการเงินแห่งที่ 3	304.40	ไม่เกิน 3.0:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชี	2.75 : 1

		ของแต่ละปี ตลอดสัญญาเงินกู้	
สถาบันการเงินแห่งที่ 4	623.10	ไม่เกิน 3.0:1 ณ วันสิ้นสุดบัญชี ของแต่ละปี ตลอดสัญญาเงินกู้	2.75 : 1
สถาบันการเงินแห่งที่ 5	327.00	ไม่เกิน 4.0:1 ณ วันสิ้นสุดบัญชี ของแต่ละปี ตลอดสัญญาเงินกู้	2.22 : 1

หมายเหตุ : 1/ “หนี้สิน” ตามสัญญาเงินกู้ของสถาบันการเงินแห่งที่ 1 และ 2 หมายถึง หนี้สินที่มีการคดกบฏ

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

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามเงื่อนไขในข้อกำหนดสิทธิอยู่ที่ 2.93 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2563 ที่มีอัตราส่วนอยู่ที่ 1.84 เท่า ซึ่งบริษัทมีหน้าที่จะต้องดำรงไว้ตามข้อกำหนดสิทธิไม่เกิน 5.00 เท่า และสถาบันการเงิน ที่มีเงื่อนไขและข้อกำหนดบางประการให้บริษัทมีหน้าที่จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.50 เท่า 3.00 เท่า และ 4.00 เท่า ตามลำดับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการหนี้เพิ่มขึ้น หรือผลการดำเนินงานลดลง อาจเกิดความเสี่ยงที่บริษัทจะไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดและเงื่อนไขกับสถาบันการเงินได้ หากสถาบันการเงินไม่ผ่อนผันการผิดเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วน และสถาบันการเงินดังกล่าวเรียกชำระเงินกู้คืนก่อนกำหนด อาจทำให้บริษัทสูญเสียสภาพคล่องหรืออาจไม่สามารถชำระหนี้ได้ ซึ่งจะเข้าข่ายผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ (Cross Default) กลุ่มบริษัทได้มีการควบคุมและป้องกันไม่ให้อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท เพิ่มขึ้นดังนี้

- ส. ขายที่ดินที่ไม่มีแผนพัฒนาโครงการแก่ผู้ที่สนใจ
- ส. เน้นการลงทุนในธุรกิจที่อยู่อาศัยแนวราบมากกว่าแนวสูง
- ส. จำหน่ายสิทธิประโยชน์ของกลุ่มบริษัทให้ผู้ถือหุ้นใจ เพื่อเสริมสภาพคล่องให้บริษัทเป็นการลดหนี้และเพิ่มกำไรในการดำเนินงาน อันจะทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นสูงขึ้น

2.2.3 ความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อสิทธิหรือการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

(1) ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นมากกว่าร้อยละ 50

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มครอบครัวธนวรสิทธิ์ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 447,227,860 หุ้น คิดเป็นประมาณร้อยละ 66.59 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งมีสัดส่วนการถือหุ้นเกินกึ่งหนึ่งของที่ประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าว ทำให้ครอบครัวธนวรสิทธิ์มีอำนาจในการควบคุมบริษัทฯ และมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของบริษัทฯ ในเรื่องที่สำคัญที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงที่เกินกว่ากึ่งหนึ่งของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการถ่วงดุลอำนาจ จึงได้แต่งตั้งกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน จากคณะกรรมการทั้งสิ้น 6 ท่าน เพื่อถ่วงดุลอำนาจในการบริหารจัดการอย่างเป็นอิสระจากกรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัทฯ อีกทั้งได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่เป็นอิสระจำนวน 3 ท่าน เพื่อความโปร่งใสและเพื่อสร้างความมั่นใจให้ผู้ถือหุ้นว่าจะสามารถสอบทานการทำงานและมีการถ่วงดุลอำนาจในฐานะตัวแทนของผู้ถือหุ้นรายย่อยได้ในระดับหนึ่ง นอกจากนี้ เมื่อบริษัทฯ ได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ แล้ว บริษัทฯ จะต้องเปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ เช่น รายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสิทธิประโยชน์ของบริษัทฯ เป็นต้น เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯและผู้ถือหุ้นทุกราย

(2) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหาร

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทต้องใช้ความรู้ ความชำนาญ รวมถึงประสบการณ์ของกลุ่มผู้บริหารในการวางกลยุทธ์ทางด้านการขายและการตลาด การออกแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบโจทย์และตรงกับความต้องการของตลาดและลูกค้า และการพิจารณาทำเลที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ รวมไปถึงความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า

ไม่ว่าจะเป็นสถาบันการเงิน หรือตัวแทนขาย ซึ่งหากผู้บริหารชุดปัจจุบันไม่ได้มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการกลุ่มบริษัท และ/หรือไม่สามารถสรรหาผู้ที่เหมาะสมมาทดแทนได้ อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท นอกจากนี้ จากข้อกำหนดของวงเงินกู้ยืมของสถาบันการเงินบางแห่งที่กำหนดให้นายธนาคาร ต้องเป็นผู้ค้ำประกันเต็มวงเงิน บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงนายธนาคาร อย่างไรก็ดี บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้สนับสนุนและให้ความสำคัญกับบุคลากรของบริษัทฯ ให้มีส่วนร่วมและบทบาทในการแสดงความคิดเห็นในเรื่องต่างๆ อย่างเต็มที่ เพื่อให้บุคลากรมีส่วนร่วมในการกำหนดกลยุทธ์และแผนธุรกิจของกลุ่มบริษัท และผลักดันให้เกิดการทำงานเป็นทีมเพื่อสร้างศักยภาพและประสิทธิภาพในการทำงานให้เพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทได้วาง กลยุทธ์องค์กร โดยประกาศเป็น “Employer of Choice” เพื่อแสดงให้เห็นถึงความสำคัญของการบริหารทรัพยากรบุคคลที่มีส่วนสำคัญในการผลักดันกลุ่มบริษัท ให้เติบโตอย่างแข็งแกร่งเพื่อลดการพึ่งพิงผู้บริหาร

3. การขับเคลื่อนการดำเนินธุรกิจ All Inspire Development PCL.อย่างยั่งยืน

All Inspire Development PCL. (ALL) ด้วยวิสัยทัศน์และพันธกิจที่จะเป็นบริษัทที่มีความมุ่งมั่นทุ่มเทแรงบันดาลใจทั้งหมด เพื่อสร้างสรรค์คุณภาพที่ดีในการอยู่อาศัย บริษัทจึงมีความตั้งใจที่จะส่งมอบสินค้าและบริการที่ดีที่สุดให้กับลูกค้า ในปี 2565 All Inspire Development PCL.(ALL) ได้พัฒนา นโยบายด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนเพื่อให้สอดคล้องกับ เป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนแห่งสหประชาชาติ (Sustainable Development Goals–SDGs) ให้ดีขึ้น ซึ่งเป็นหลักการ และแนวคิดที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ความสำคัญ ได้แก่ สิ่งแวดล้อม, สังคม และ ธรรมาภิบาล (Environmental, Social, Governance–ESG)

วัตถุประสงค์ของนโยบายด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน

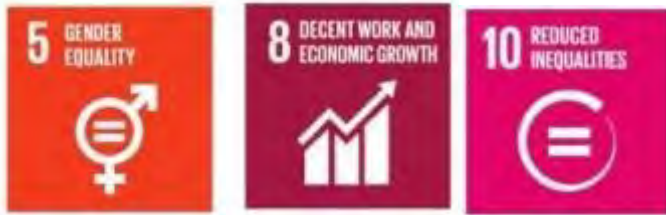
1. สร้างความตระหนักรู้ให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียรับทราบแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนของ ALL
2. สร้างความมั่นใจให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียถึงการเติบโตของALLจะคำนึงถึงผลกระทบต่อ สิ่งแวดล้อม, สังคม และ ธรรมาภิบาล
3. สร้างความมั่นคงและยั่งยืนให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและประเทศต่อไปในอนาคต

โดยเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนแห่งสหประชาชาติ(Sustainable Development Goals–SDGs) มีทั้งหมด 17 ข้อดังนี้



ทั้งนี้การดำเนินการพัฒนาอย่างยั่งยืนของ All Inspire Development PCL.(ALL) นั้น ได้ให้ความสำคัญกับ ด้านสิทธิมนุษยชน ในความหมาย สิทธิ ศักดิ์ศรีของความเป็นมนุษย์ ที่มีตามธรรมชาติซึ่งติดตัวมาตั้งแต่เกิด รวมถึงสิทธิ เสรีภาพ และความเสมอภาคของบุคคลที่ได้รับการรับรองหรือคุ้มครองตามกฎหมาย โดยบริษัทได้สนับสนุนเรื่องดังกล่าวที่ผ่านมา ดังนี้

1.บริษัทสนับสนุนให้สุภาพสตรีหลายท่านเข้าทำหน้าที่ในการบริหารงานขององค์กรเนื่องด้วยความสามารถและศักยภาพของสตรีที่ทัดเทียมหรือเหนือกว่าสุภาพบุรุษหลายท่าน และเพื่อเป็นแรงบันดาลใจให้พนักงานรุ่นต่อไป



2.บริษัท ได้วางแผน ส่งมอบข้าวสารจำนวน 5,000 กิโลกรัมให้กับกรุงเทพมหานครเพื่อนำส่งต่อให้ประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัด ในปี 2564 แต่ ไม่ได้ ดำเนินการตามแผนการที่วางไว้ ทางบริษัท จึงประสงค์ที่จะดำเนินการตาม แผนการดังกล่าว ให้แล้วเสร็จภายในปี 2565



3.บริษัท ยังคงใช้พื้นที่บางส่วนของสำนักงานขายโครงการอิมเพรสชั่น เอกมัย ให้เป็นจุดรับบริจาคสิ่งของ ในปี 2565 ซึ่งยังเป็นเป้าหมายเดิม ที่ตั้งใจดูแล สนับสนุนผู้สูงอายุและผู้ที่มีรายได้น้อยที่ได้รับผลกระทบโควิด19 และบริษัทได้ทำการแจกจ่ายผลิตภัณฑ์เพื่อสุอนามัย รวมถึงอาหารสำเร็จรูปอีกด้วย ต่อไปในปี 2565



4.บริษัทร่วมกิจกรรม เติมนรอยยิ้มให้กับครอบครัวผู้ป่วยเด็ก โดยมอบเงินสนับสนุนให้กับมูลนิธิ ต่างๆ เพื่อให้ความช่วยเหลือครอบครัวผู้ป่วยเด็ก ได้เข้าพักระหว่างเด็กเข้ารับการรักษาตัวในโรงพยาบาลโดยไม่คิดค่าใช้จ่าย



5.บริษัทวางแผนมอบรถจักรยานเป็นของรางวัลให้เด็กๆที่มาร่วมกิจกรรมวันเด็กแห่งชาติ 2564 โดยภายในงานใช้แนวทางการจัดกิจกรรม “จิตอาสา” เป็นการทำกิจกรรมเพื่อสาธารณประโยชน์ มีการจัดฐานกิจกรรมต่างๆด้านภูมิปัญญา ความรู้, กีฬา, การแสดงออกและดนตรี รวมถึงส่งเสริมความรู้ในการรักษาสิ่งแวดล้อม อาทิ ลดรับ ลดให้ ลดใช้ถุงพลาสติก การคัดแยกขยะ นิทรรศการมลพิษทางอากาศ



6.บริษัทสนับสนุนทุนการศึกษาบุตร ของสมาชิกองค์กร ตามเจตนารมณ์ของบริษัทที่ได้ดำเนินการสนับสนุนทุนการศึกษา แก่เด็กและเยาวชนอย่างต่อเนื่อง



7.บริษัทมอบเงินสนับสนุนการศึกษาให้กับโรงเรียนต่างๆ เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของโรงเรียนในด้านต่างๆ



4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 ภาพรวมของกลุ่มบริษัทฯ

บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (หรือ “กลุ่มบริษัทฯ”) ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นับตั้งแต่ก่อตั้งบริษัทเมื่อปี 2556 เป็นต้นมา โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก คือ โครงการอาคารชุดที่พักอาศัย (คอนโดมิเนียม) และโครงการประเภทแนวราบ ได้แก่ โครงการหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม โดยโครงการส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นประเภทคอนโดมิเนียมแบบ Low rise ความสูงของอาคารไม่เกิน 8 ชั้น ตามแนวเส้นทางของรถไฟฟ้าและระบบขนส่งมวลชนหลักต่างๆ เพื่อมุ่งเน้นการเดินทางที่สะดวก โดยมีรูปแบบการพัฒนาที่มีความทันสมัยเหมาะสมกับคนทำงานที่เป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ภายใต้ชื่อโครงการของบริษัท 3 แบรนด์ แบ่งตามกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและทำเลที่ตั้ง ได้แก่ โครงการภายใต้ชื่อ “The Excel” “Rise” และ “Impression” ซึ่งนับว่าโครงการของบริษัทได้รับการตอบรับที่ดีอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งโครงการประเภทแนวราบ ได้แก่ โครงการหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และบ้านเดี่ยว ภายใต้ชื่อโครงการ “Vision” “Augus” และ “The Begin”

สำหรับในปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานรวม 2,221 ล้านบาท โดยแบ่งรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 1,962 ล้านบาท รายได้จากการให้บริการ 20 ล้านบาท กำไรจากการโอนสิทธิ์สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน 120 ล้านบาท ส่งผลให้กำไรส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่สำหรับปี 2563 เท่ากับ 242 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรต่อหุ้น เท่ากับ 0.43 บาท

สำหรับปี 2563 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมด 11 โครงการ โดยมีมูลค่ารวมประมาณ 19,383.48 ล้านบาท แบ่งเป็นแนวราบ 1 โครงการและโครงการแนวสูง 10 โครงการ โดย ณ สิ้นปี 2563 มียอดขายรอโอน (Backlog) รวมมูลค่าประมาณ 9,584.36 ล้านบาท

สำหรับ ปี 2564 บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (หรือ “กลุ่มบริษัทฯ”) มีรายได้จากการดำเนินงานรวม 1,290 ล้านบาท โดยแบ่งรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 1,107 ล้านบาท รายได้อื่น 97 ล้านบาท กำไรจากการเจรจาต่อรองหนี้ 85 ล้านบาท ส่งผลให้มีผลขาดทุนสำหรับปี 2564 เท่ากับ 347 ล้านบาท

สำหรับ ปี 2564 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมด 4 โครงการ โดยมีมูลค่ารวมประมาณ 4,957.90 ล้านบาท แบ่งเป็นแนวราบ 1 โครงการและโครงการแนวสูง 3 โครงการ

และ ณ สิ้น 31 ธันวาคม 2564 มียอดขายรอโอน (Backlog) รวมมูลค่าประมาณ 1,495.85 ล้านบาท ในจำนวนนี้คาดการณ์ว่าจะมีการรับรู้รายได้ภายในปี 2565 ประมาณ 3,487.36 ล้านบาท ในปี 2566 ประมาณ 480.44 ล้านบาท และ ในปี 2567 ประมาณ 3,312.98 ล้านบาท

นอกจากธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แล้ว บริษัทมีบริษัทย่อยที่ให้บริการเป็นตัวแทนและนายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์ คือบริษัท ไทย ดี เรียลเอสเตท จำกัด ซึ่งจะนำตลาดต่างประเทศให้บริษัทเป็นหลัก นอกจากนี้ยังได้รับความไว้วางใจจากบริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รายอื่นให้ช่วยนำตลาดต่างประเทศให้อีกด้วย โดยจากข้อมูลปีที่ผ่านมา บริษัท ไทย ดี เรียลเอสเตท จำกัด มีรายได้จากการบริการในการเป็นตัวแทนและนายหน้าประมาณ 30 ล้านบาท โดยร้อยละ 60 รายได้จากการขายห้องของบริษัท ส่วนอีกประมาณร้อยละ 40 เป็นรายได้จากการขายห้องให้กับบริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รายอื่น

โครงสร้างรายได้ในแต่ละโครงการของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2562-2564

รายได้	งบการเงินรวม		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
โครงการ			
โครงการ “The Excel Hideaway”	-	-	-
โครงการ “The Excel Hybrid”	-	-	-
โครงการ “The Excel Parc”	-	-	-
โครงการ “The Excel Groove”	17.8	1.88	-
โครงการ “The Excel Udomsuk”	-	-	-
โครงการ “The Excel Khukhot”	343.9	4.05	-
โครงการ “Rise Rama 9”	1,293.06	15.85	-
โครงการ “The Vision Lardprao-Nawamin”	510.94	356.41	259.73
โครงการ “Hue”	26.33	-	-
โครงการ “The Vision มียลภา” 1	155	-	-
โครงการ “The Impression Phuket”	-	462.83	-
โครงการ “The Excel Hideaway Sukhumvit 71”	-	989.69	288.40
โครงการ “The Excel Ladprao-Sutthisan”	-	131.03	426.26
โครงการ “The Excel Ratchada 18”	-	-	132.96
รวมรายได้จากการขายที่อยู่อาศัย	2,347.03	1,961.74	1,107.36

หมายเหตุ : 1/ เป็นรายได้จากการขายที่ดินทั้งโครงการ

โครงสร้างต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละโครงการของบริษัท ณ สิ้นปี 2562-2564

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ ต่อ รายได้	ล้านบาท	ร้อยละ ต่อรายได้	ล้านบาท	ร้อยละ ต่อ รายได้
โครงการ "The Excel Groove"	10.75	60.39	3.89	206.91	-	-
โครงการ "The Excel Khukhot"	236.7	68.83	4.52	111.60	(0.79)	-
โครงการ "Rise Rama 9"	767.18	59.33	14.8	93.38	(2.55)	-
โครงการ "The Vision Lardprao-Nawamin"	421.5	82.50	289.9	81.34	231.51	89.13
โครงการ "Hue"	17.98	68.29	-	-	-	-
โครงการ "The Vision มียลภา"	98.15	63.32	-	-	-	-
โครงการ "The Impression Phuket"	-	-	265.88	57.45	-	-
โครงการ "The Excel Hideaway SKV 71"	-	-	547.37	55.31	198.40	68.79
โครงการ "The Excel Ladprao-Sutthisan"	-	-	95.99	73.26	313.09	73.45
โครงการ "The Excel Ratchada 18"	-	-	-	-	122.94	92.46
โครงการ "Lasalle 83"	-	-	-	-	4.22	-
ต้นทุนทางตรงอื่นๆ	0.88	-	1.04	-	0.49	-
รวมต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,553.14	66.17	1,223.39	62.36	867.30	78.32
ต้นทุนการให้บริการ	30.06	62.41	19.75	97.36	4.76	62.25
รวมต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และการให้บริการ	1,583.20		1,243.14		872.06	

รายการที่สำคัญที่สะท้อนภาพผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ใน 3 ปีที่ผ่านมาสรุปได้ดังนี้

รายการ (ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564
รายได้รวม ¹	2,395.19	1,982.01	1,115.01
กำไรขั้นต้น	812.00	738.87	240.06
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	33.90	37.28	21.53
รายได้ค่านายหน้าจากการขายที่ดิน	442.51	120.00	-
กำไรจากการเจรจาต่อรองหนี้	-	-	85.28
รายได้อื่น	80.51	118.56	89.76
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(578.48)	(424.02)	(305.92)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้า	(60.63)	(39.84)	(97.03)

รายการ (ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564
ต้นทุนทางการเงิน	(60.82)	(197.51)	(315.32)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(134.00)	(74.13)	53.09
กำไรสุทธิ	501.09	241.92	(347.20)
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	17.17	10.89	(26.91)

1/ รายได้รวมประกอบด้วย (ก) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (v) รายได้ค่านายหน้า

สำหรับปี 2562 2563 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมจำนวน 2,395.19 ล้านบาท, 1,982.01 ล้านบาท, และ 1,115.01 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้รวมในปี 2563 และปี 2564 ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปี 2562 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ในปี 2563 และปี 2564 ทั้งนี้กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นจากปี 2562, 2563 และ 2564 จำนวน 812 ล้านบาท 738.87 ล้านบาท, และ 240.06 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2563 และปี 2564 มีการปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งสอดคล้องกับการปรับตัวลดลงของรายได้รวม ส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจากปี 2562, 2563 และ 2564 จำนวน 578.48 ล้านบาท, 424.02 ล้านบาท, และ 305.92 ล้านบาท โดยในปี 2563 และปี 2564 มีการปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งสอดคล้องกับการปรับตัวลดลงของรายได้รวม

4.2 วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้รวม

รายได้รวมของกลุ่มบริษัทใน ปี 2562 , 2563 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมจำนวน 2,918.22 ล้านบาท 2,220.57 ล้านบาท, และ 1,290.05 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากธุรกิจพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์ และมาจากธุรกิจนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์รองลงมา

รายได้จำแนกตามหน่วยธุรกิจ

รายการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. ธุรกิจพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์	2,347.03	80.43	1,961.74	88.34	1,107.36	85.84
2. ธุรกิจนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์	47.83	1.64	20.29	0.91	6.15	0.48
3. ธุรกิจให้บริการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด	0.34	0.01	-	-	1.5	0.12
4. รายได้ค่านายหน้าจากการขายที่ดิน	442.51	15.16	120	5.4	-	-
5. กำไรจากการเจรจาต่อรองหนี้	-	-	-	-	85.28	6.61
6. อื่นๆ	80.51	2.76	118.56	5.35	89.76	6.96
รวมรายได้	2,918.22	100	2,220.58	100	1,290.05	100

รายได้จำแนกตามโครงการ

โครงการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. The Excel Udomsuk	-	-	-	-	-	-
2. The Excel Groove	17.8	0.76	1.88	0.1	-	-
3. The Excel Khukhot	343.9	14.65	4.05	0.21	-	-
4. RISE Rama 9	1,293.06	55.09	15.85	0.81	-	-
5. Hue	26.33	1.12	-	-	-	-
6. The Vision Ladpao-Nawamin	510.94	21.78	356.41	18.17	259.74	23.45
7. The Impression Phuket	-	-	462.83	23.59	-	-
8. The Excel Hideaway SKV71	-	-	989.69	50.44	288.40	26.04
9. The Excel Ladprao-Sutthisan	-	-	131.03	6.68	426.26	38.49
10. The Vision มียลภ	155	6.6	-	-	-	-
11. The Excel Ratchada 18	-	-	-	-	132.96	12.01
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,347.03	100	1,961.74	100	1,107.36	100

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2562 ,2563และ 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,347.03 ล้านบาท 1,961.74 ล้านบาท และ 1,107.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 80.43 ร้อยละ 88.34 และร้อยละ 85.84 ของรายได้รวม ตามลำดับ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทมีนโยบายการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

สำหรับปี 2562 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,347.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18 จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพิ่มขึ้นจาก 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ The Excel Groove มูลค่ารวม 17.80 ล้านบาท โครงการ The Excel Khukhot มูลค่ารวม 343.90 ล้านบาท โครงการ Rise Rama 9 มูลค่ารวม 1,293.06 ล้านบาท โครงการ Hue มูลค่ารวม 26.33 ล้านบาท โครงการ The Vision Ladpao- Nawamin มูลค่ารวม 510.94 ล้านบาท อีกทั้งกลุ่มบริษัท ได้รายได้พิเศษจากการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการมียลภ มูลค่ารวม 155 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,961.73 ล้านบาท จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากปีก่อน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ The Excel Groove มูลค่ารวม 1.88 ล้านบาท โครงการ The Excel Khukhot มูลค่ารวม 4.05 ล้านบาท โครงการ Rise Rama 9 มูลค่ารวม 15.85 ล้านบาท โครงการ The Vision Ladpao-Nawamin มูลค่ารวม 356.41 ล้านบาท ประกอบกับมีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและรับรู้รายได้เพิ่มอีก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ The Impression Phuket รวมมูลค่า 462.82 ล้านบาท โครงการ The Excel Ladprao-Sutthisan รวมมูลค่า 131.03 ล้านบาท และ โครงการ The Excel Hideaway SKV71 รวมมูลค่า 989.69 ล้านบาท

สำหรับปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,107.36ล้านบาท จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากปีก่อน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ The Vision Ladpao-Nawamin มูลค่ารวม 259.74 ล้านบาท โครงการ The Excel Hideaway SKV71 รวมมูลค่า 288.40 ล้านบาทและโครงการ The Excel Ladprao-Sutthisan รวม

มูลค่า 426.26 ล้านบาท ประกอบกับมีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและรับรู้รายได้เพิ่มอีก 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ The Excel Ratchada 18 รวมมูลค่า 132.96 ล้านบาท

รายได้ค่านายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์

รายการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1.รายได้ค่านายหน้าจากผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น	47.83	100	20.29	100	6.15	100
รวม	47.83	100	20.29	100	6.15	100

สำหรับปี 2562 ,2563และ 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้ค่านายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 47.83 ล้านบาท, 20.29 ล้านบาท และ 6.15 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นรายได้ที่มาจากธุรกิจนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ของ Thai D ซึ่งประกอบธุรกิจนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นและธุรกิจลงทุนและซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างแล้วเสร็จโดยผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นของ RISE Venture

สำหรับปี 2562 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากค่านายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 47.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.64 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 274.11 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งรายได้จากค่านายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการขายห้องชุดให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่นของบริษัทน้อยลง

สำหรับปี 2563 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากค่านายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 20.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.91 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 27.54ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งรายได้จากค่านายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการขายห้องชุดให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่นของบริษัทน้อยลง

สำหรับปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากค่านายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.48 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 14.14 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งรายได้จากค่านายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการขายห้องชุดให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่นของบริษัท และผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้าชาวต่างชาติ

กำไรจากการโอนสิทธิ์สัญญาจะซื้อขายที่ดิน

สำหรับปี 2562 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 442.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.16 ของรายได้รวม จากการขายที่ดิน จำนวน 3 แปลง ได้แก่ รายได้จากการขายที่ดินแปลงอุดมสุข มีกำไรสุทธิ 85.65 ล้านบาท รายได้จากการขายที่ดินแปลงสำโรง มีกำไรสุทธิ 124.99 ล้านบาท และรายได้จากการขายที่ดินแปลง 20 มิถุนา มีกำไรสุทธิ 231.87 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการโอนสิทธิ์สัญญาจะซื้อขายที่ดิน จำนวน 120.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.40 ของรายได้รวม ประกอบด้วย การโอนสิทธิ์สัญญาจะซื้อขายที่ดินแปลงเอกมัย 23

กำไรจากการเจรจาต่อรองหนี้

กลุ่มบริษัท ได้มีตกลงโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับเจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง ชื่อ บริษัท เจ ดับบลิว เอส คอนสตรัคชั่น จำกัด ซึ่งบริษัทก่อสร้างดังกล่าวไม่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัท ออลส์ อินส์ปาย์ ดีเวลลอปเม้น จำกัด (มหาชน) จุดประสงค์การเจรจาเพื่อชำระหนี้ค่าก่อสร้างของบริษัท ออลส์ ริทล 1 จำกัด จำนวน 188.87 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัท ได้บันทึกส่วนต่าง

ของอัตรากำไรขั้นต้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวที่สูงกว่าอัตรากำไรขั้นต้นที่เฉลี่ยจากการขายให้กับลูกค้าทั่วไป ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

เจ้าหน้าที่การค้าในบริษัท ออลส์ รีเทล 1 จำกัด (บริษัทย่อย)** - ณ 30 มิถุนายน

2564	185,611,927.31
รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการลาดพร้าว-สุทธิสารจำนวน 52 ห้อง	188,871,758.33
	-
ต้นทุนขาย 52 ห้อง	76,256,554.73
กำไรขั้นต้น	112,615,203.60
กำไรขั้นต้น (%)	59.63%
กำไรขั้นต้น (%) เฉลี่ย - ลูกค้าทั่วไป (6 เดือน 2564)	26.39%
รายได้ - ใช้อัตราเดียวกับที่ขายลูกค้าทั่วไป	103,593,562.34
กำไรจากการเจรจาต่อรองหนี้	85,278,195.99

** บริษัท ออลส์ รีเทล 1 จำกัด บริหารงานโครงการ The New Forum เพื่อประกอบกิจการห้างสรรพสินค้า พลาซ่า พื้นที่ให้เช่า และเพื่อการค้า

โดยกลุ่มบริษัท ได้ส่งมอบห้องชุดและโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด 52 ห้องแล้วเสร็จ ให้แก่บริษัท เจ ดับบลิว เอส คอนสตรัคชั่น จำกัด เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ซึ่งการเจรจาต่อรองหนี้ เพื่อการชำระเป็นห้องชุดแทนเงินสดดังกล่าว เพื่อดำรงเงินสด และรักษาสภาพคล่องให้กับกลุ่มบริษัท อีกทั้งเป็นการระบายสินค้า ในช่วงสภาวะตลาดของการแพร่ระบาดของ Covid-19

รายได้อื่น

รายการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. รายได้จากการให้เช่า	10.36	12.87	4.93	4.16	0.97	1.08
2. ดอกเบี้ยรับ	7.54	9.36	24.85	20.96	24.29	27.06
3. รายได้จากการยกเลิกสัญญา ¹	24.83	30.84	46.11	38.89	18.40	20.50
4. กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	0.6	0.75	0.21	0.18	-	-
5. รายได้ค่าบริการ	1.55	1.92	0.05	0.04	-	-
6. รายได้อื่น – กิจกรรมที่เกี่ยวข้อง ²	34.72	43.12	41.05	34.62	42.61	47.48
7. อื่นๆ	0.92	1.14	1.36	1.15	3.48	3.88
รวม	80.51	100	118.56	100	89.76	100

1. รายได้จากการยกเลิกสัญญาเกิดจากการยึดเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ที่ลูกค้าชำระมา เนื่องจากลูกค้าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขการชำระเงินที่ปรากฏในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดได้ รายได้ดังกล่าวเพิ่มขึ้นตามจำนวนห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในแต่ละปี

2. รายได้จากกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง เป็นรายได้จากค่าบริการโครงการกับบริษัทที่มีการร่วมทุน

สำหรับปี 2562 2563 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 80.51 ล้านบาท 118.55 และจำนวน 89.76 ล้านบาท ตามลำดับ เติบโตขึ้นร้อยละ 89.04 ร้อยละ 47.25 และลดลงร้อยละ 24.29 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.76 ร้อยละ 5.34 และร้อยละ 6.96 ของรายได้รวมตามลำดับ โดยรายได้อื่นมีรายการหลักคือ รายได้จากการ

ยกเลิกสัญญา ซึ่งเกิดจากการยืมเงินจองและเงินทำสัญญาจากลูกค้าที่ไม่ทำการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด รองลงมาคือ รายได้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง ดอกเบี้ยรับ และรายได้จากการให้เช่า

สำหรับปี 2562 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากการให้เช่า ดอกเบี้ยรับ รายได้จากการยกเลิกสัญญา กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน รายได้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง รายได้ค่าบริการ และรายได้อื่นๆ รวมเป็นจำนวน 80.51 ล้านบาท ส่วนใหญ่รายได้อื่นที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีรายได้ค่าบริการงานโครงการกับบริษัทที่มีการร่วมลงทุน ได้แก่ โครงการ The Excel Hideaway Sukhumvit 50 และโครงการ The Impression Ekkamai, รายได้จากการให้เช่า รายได้ดอกเบี้ยรับ และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจากการยกเลิกสัญญา

สำหรับปี 2563 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 118.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 38.04 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขั้นร้อยละ 47.24 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) ส่งผลให้ลูกค้ามีการยกเลิกสัญญาเพิ่มขึ้น ทำให้บริษัทมีรายได้จากการยกเลิกสัญญาเป็นการรับเงินจองและเงินทำสัญญามากขึ้น อีกทั้งกลุ่มบริษัทยังมีรายได้ค่าบริการงานโครงการกับบริษัทที่มีการร่วมลงทุน ได้แก่ โครงการ The Excel Hideaway Sukhumvit 50, โครงการ The Impression Ekkamai, โครงการ Impression Charoennakhon Luxe Neo Classic, รายได้จากการให้เช่า และรายได้ดอกเบี้ยรับ

สำหรับปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่น รายได้อื่นจำนวน 89.76 ล้านบาท ลดลงจำนวน 28.80 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 24.29 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่รายได้อื่นเป็นรายได้ค่าบริการงานโครงการกับบริษัทที่มีการร่วมลงทุน ได้แก่ โครงการ The Excel Hideaway Sukhumvit 50 โครงการ The Impression Ekkamai โครงการ Impression Charoennakhon Luxe Neo Classic และรายได้ดอกเบี้ยรับ มีรายการหลักคือ การให้เช่าสำนักงานขายแก่ ALL Hoosiers จำนวน 0.97 ล้านบาท และรายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 24.29 ล้านบาท รายได้จากการยกเลิกสัญญาจำนวน 18.40 ล้านบาท รายได้ค่าบริการบริหารบุคลากรแก่ ALL Hoosiers และ AHJ จำนวน 42.61 ล้านบาทและอื่นๆ 3.48 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายรวม

รายการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,553.14	71.85	1,223.40	73.38	867.30	67.86
2. ต้นทุนค่านายหน้า	30.00	1.39	19.75	1.18	4.67	0.37
3. ต้นทุนในการให้บริการ	0.05	-	-	-	0.09	0.01
4. ค่าใช้จ่ายในการขาย	328.22	15.18	215.22	12.91	123.31	9.65
5. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	250.27	11.58	208.8	12.52	182.61	14.29
6. ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	-	-	-	-	100.00	7.82
ค่าใช้จ่ายรวม	2,161.68	100	1,667.17	100	1,277.99	100

สำหรับปี 2562 ,2563และ 2564 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 2,161.68 ล้านบาท และ 1,667.17 ล้านบาทและ 1,277.99 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีค่าใช้จ่ายหลัก ได้แก่ ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนค่านายหน้า ต้นทุนในการให้บริการ ค่าใช้จ่ายในการขาย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร กลุ่มบริษัทเริ่มมีการบันทึกต้นทุนค่านายหน้าจากการดำเนินงาน

ของ Thai D ซึ่งประกอบธุรกิจตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ และเริ่มบันทึกต้นทุนในการให้บริการจากการดำเนินงานของ ALL Prop ซึ่งดำเนินธุรกิจให้บริการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

สำหรับปี 2563 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 1,667.17 ล้านบาท ลดลงจำนวน 494.51 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 22.88 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยกลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,223.40 ล้านบาท ลดลงจำนวน 329.74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.23 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ในขณะที่ต้นทุนค่านายหน้าจำนวน 19.75 ล้านบาท ลดลงจำนวน 10.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.17 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากกลุ่มบริษัทมียอดขายสำหรับปี 2563 ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

สำหรับปี 2564 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 1,277.99 ล้านบาท ลดลงจำนวน 389.18 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 23.34 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยกลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 867.30 ล้านบาท ลดลงจำนวน 356.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.11 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ในขณะที่ต้นทุนค่านายหน้าจำนวน 4.67 ล้านบาท ลดลงจำนวน 15.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75.35 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากกลุ่มบริษัทมียอดขายสำหรับปี 2564 ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

รายการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. ที่ดินและพัฒนาที่ดิน	559.13	36.00	356.60	29.15	270.37	31.17
2. ต้นทุนค่าก่อสร้าง	769.66	49.56	661.48	54.07	478.18	55.13
3. ต้นทุนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง	81.42	5.24	73.83	6.03	31.76	3.66
4. ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการ	63.01	4.06	84.41	6.90	33.28	3.84
5. ดอกเบี้ยโครงการรอตัดจ่าย	79.92	5.15	47.08	3.85	47.05	5.43
6. ค่าเผื่อการด้อยค่าสินค้าคงเหลือ	-	-	-	-	6.66	0.77
รวมต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,553.14	100	1,223.40	100	867.30	100.00

1/ ต้นทุนขายอื่น ประกอบด้วย ต้นทุนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการ และดอกเบี้ยโครงการรอตัดจ่าย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยต้นทุนที่ดินและพัฒนาที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง และต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ซึ่งประกอบไปด้วย ต้นทุนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการ และดอกเบี้ยโครงการรอตัดจ่าย ทั้งนี้ระหว่างการก่อสร้างโครงการและยังไม่มีกรโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ กลุ่มบริษัทจะบันทึกต้นทุนที่เกิดขึ้นเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในด้านสินทรัพย์ของงบแสดงฐานะการเงิน เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปให้ผู้ซื้อและบันทึกรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ก็จะโอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อย้ายดังกล่าวมาเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในด้านค่าใช้จ่ายของงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ การเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปี เป็นไปตามจำนวนห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งสอดคล้องกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2562 ,2563 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,553.14 ล้านบาท 1,223.40 ล้านบาท และ 867.30 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้น 283.78 ลดลงล้านบาท 329.74 ล้านบาทและลดลง356.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.36 ลดลงร้อยละ 21.23 และลดลงร้อยละ 29.11 เนื่องจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อ

ไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) ส่งผลกระทบต่อยอดขาย จึงทำให้บริษัทฯ ต้องชะลอการก่อสร้างและพัฒนาพื้นที่ของที่ดิน

สำหรับปี 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 867.30 ล้านบาท ซึ่งลดลง 356.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการการลดลงร้อยละ 29.11 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งผันแปรไปตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มบริษัทมีรายการหลักคือ ภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในส่วนที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ออก ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามที่ได้ตกลงกับลูกค้าตามสัญญาจะซื้อขาย รองลงมาคือ ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย เช่น ค่านายหน้าพนักงาน และค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์กลุ่มบริษัท และโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท

ปี 2562 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 328.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.25 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 6.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.94 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีค่านายหน้าจากการขายห้องชุด ค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งสอดคล้องตามการโอนกรรมสิทธิ์ และการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้น นอกจากนี้ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าโฆษณาโครงการ เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกัน จากการทำการตลาดประชาสัมพันธ์บริษัทและโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทกำลังพัฒนา

สำหรับปี 2563 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 215.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.69 ของรายได้รวม โดยลดลงจากปี 2562 จำนวน 113.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.43 บริษัทฯ มีค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และภาษีธุรกิจเฉพาะลดลง ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง จึงทำให้บริษัทฯ ต้องลดกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย

สำหรับปี 2564 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 123.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.56 ของรายได้รวม โดยลดลงจากปี 2563 จำนวน 91.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 42.70 เนื่องจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) จึงส่งผลให้ลูกค้ายกเลิกสัญญา ซึ่งทำให้บริษัทฯ มีค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และภาษีธุรกิจเฉพาะลดลง ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง จึงทำให้บริษัทฯ ต้องลดกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย และจากการปรับกลยุทธ์การขายและใช้การตลาดออนไลน์มากขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารหลักของบริษัทได้แก่ เงินเดือน ค่าจ้าง สวัสดิการ ที่กลุ่มบริษัทจ่ายให้แก่พนักงานในส่วนงาน Back Office รองลงมาคือ ค่าที่ปรึกษา ค่าสอบบัญชี และค่าเช่า ค่าบริการสำนักงานใหญ่

สำหรับปี 2562 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 250.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.58 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 61.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 32.60 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆ ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของกลุ่มบริษัท

สำหรับปี 2563 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 208.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.40 ของรายได้รวม ลดลงจากปี 2562 จำนวน 41.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.57 เนื่องจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) ส่งผลกระทบต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จึงทำให้บริษัทฯ ลดค่าใช้จ่ายของเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆ

สำหรับปี 2564 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 182.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.16 ของรายได้รวม ลดลงจากปี 2563 จำนวน 26.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 12.54 สาเหตุหลักของการลดลงของค่าใช้จ่ายในการบริหาร เป็นผลจากการควบคุมและบริหารจัดการค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมรายได้	2,347.03	100	1,961.73	100	1,107.36	100
รวมต้นทุน	1,553.14	66.17	1,223.40	62.36	867.30	78.32
กำไรขั้นต้น	793.89	33.83	738.33	37.64	240.06	21.68

สำหรับปี 2562 กลุ่มบริษัทกำไรขั้นต้นจำนวน 793.89 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 33.83 เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.62 จากปีก่อนหน้า มีสาเหตุมาจากบริษัทมีโครงการเสร็จพร้อมโอนมากขึ้น

สำหรับปี 2563 กลุ่มบริษัทกำไรขั้นต้นจำนวน 738.33 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 37.64 ลดลงร้อยละ 6.99 จากปีก่อนหน้า เนื่องจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) ส่งผลรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง

สำหรับปี 2564 กลุ่มบริษัทกำไรขั้นต้นจำนวน 240.06 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 21.68 ลดลงร้อยละ 67.49 จากปีก่อนหน้า เนื่องจากโดยกำไรที่เกิดขึ้นเกิดจากการให้โปรโมชันกับลูกค้าเพื่อเร่งการขายและการโอนห้องชุดในระหว่างการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 และต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น อีกทั้งต้นทุนค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นจากสถานการณ์ราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้นอย่างมีสาระสำคัญ

กำไรจากการดำเนินงานและอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม	2,918.22	100	2,220.57	100	1,290.05	100
ต้นทุนรวม	1,583.20	54.25	1,243.14	55.98	872.06	67.60
ค่าใช้จ่ายในการขาย	328.22	11.25	215.22	9.69	123.31	9.56
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	250.27	8.58	208.8	9.4	182.61	14.16
ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน					100.00	7.75
กำไรจากการดำเนินงาน	756.53	25.92	553.41	24.92	12.06	0.93

สำหรับปี 2562 กลุ่มบริษัทกำไรจากการดำเนินงานจำนวน 756.53 ล้านบาท หรืออัตรากำไรจากการดำเนินงานเท่ากับร้อยละ 25.92 เพิ่มขึ้นร้อยละ 56.27 จากปีก่อนหน้า มีสาเหตุมาจากบริษัทมีโครงการเสร็จพร้อมโอนมากขึ้นและสามารถควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายได้ดีขึ้น

สำหรับปี 2563 กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานจำนวน 553.41 ล้านบาท และ หรือคิดเป็นอัตรากำไรจากการดำเนินงานเท่ากับร้อยละ 24.92 ของรายได้รวม ซึ่งลดลงร้อยละ 26.85 จากปีก่อนหน้า เนื่องจากรายได้รวมของบริษัทที่ปรับตัวลดลง

สำหรับปี 2564 กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานจำนวน 12.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรจากการดำเนินงานเท่ากับร้อยละ 0.93 ของรายได้รวม ซึ่งลดลงร้อยละ 97.82 จากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้รวมของบริษัทที่ปรับตัวลดลงโดยกำไรที่เกิดขึ้นเกิดจากการให้โปรโมชั่นกับลูกค้าเพื่อเร่งการขายและการโอนห้องชุดในระหว่างการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 และต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	บริษัท ออลล์ อินสไปร์-อูซี เออร์ สุขุมวิท 50 จำกัด		บริษัท เอเอชเจ เอกมัย จำกัด		บริษัท เอจี ทองหล่อ 16 จำกัด		บริษัท เอจ เจริญนคร จำกัด	
	โครงการ The Excel Sukhumvit 50		โครงการ Impression Ekkamai		พัฒนาโครงการใน พื้นที่ทองหล่อ		พัฒนาโครงการใน Rise Charoennakhon Luxe Neo Classic	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
รายได้รวม	487.93	798.99	0.19	0.14	0.14	0.29	0.31	0.12
สัดส่วนการลงทุน(%)	51	51	51	51	62.1	62.1	51	51
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนใน กิจการร่วมค้า	(17.36)	(5.21)	(63.40)	(23.61)	(6.60)	(6.62)	(9.67)	(4.40)

สำหรับปี 2563 และสำหรับ ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้าเป็นจำนวน 39.84 ล้านบาท และ 97.03 ล้านบาท โดยแต่ละบริษัท มีผลประกอบการดังนี้

1. บริษัท ออลล์ อินสไปร์-อูซีเออร์ สุขุมวิท 50 จำกัด ผลการดำเนินงาน สำหรับปี 2563 และปี 2564 มีผลขาดทุนสุทธิ 1.14 ล้านบาทและขาดทุนสุทธิ 27.82 ล้านบาท ตามลำดับ อันเนื่องมาจากมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โครงการ The Excel Sukhumvit 50 ลดลงจำนวน 311.06 ล้านบาท หรือลดลงจำนวนร้อยละ 38.93 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุมาจากการปรับกลยุทธ์ด้านราคาขายจัดโปรโมชั่นกับลูกค้าเพื่อเร่งการขายและการโอนห้องชุดในระหว่างการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ส่งผลให้กำไรขั้นต้นลดลงปี 2564 จำนวนร้อยละ 35.68 เมื่อเทียบกับ ปี 2563
2. บริษัท เอเอชเจ เอกมัย จำกัด ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2563 และปี 2564 มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ 46.39 ล้านบาท และ 124.32 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งผลขาดทุนที่ต่อเนื่องเกิดขึ้นสาเหตุมาจากอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ Impression Ekkamai ซึ่งคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในปี 2567
3. บริษัท เอจี ทองหล่อ 16 จำกัด ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2563 และปี 2564 มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ 10.66 ล้านบาท และ 10.62 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งผลขาดทุนที่เกิดขึ้นสาเหตุมาจากอยู่ระหว่างการพัฒนาที่ดินสำหรับโครงการในอนาคต ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเกิดจากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทร่วมค้า (Shareholder Loan) และค่าใช้จ่ายบริหารทั่วไป

4. บริษัท เอจ เจริญนคร จำกัด ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2563 และปี 2564 มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ 13.84 ล้านบาท และ 18.97 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งผลขาดทุนที่เกิดขึ้นสาเหตุมาจากอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ Rise Charoennakhon Luxe Neo Classic และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่มาจากค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Management Fee) ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานขาย และค่าสื่อราคาสำนักงานขาย ซึ่งคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ภายใน ไตรมาส 3 ปี 2566

สำหรับปี 2564 กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าจำนวน 97.03 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 143.53 เมื่อเทียบกับปี 2563 เนื่องจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) จึงทำให้บริษัทฯ ชะลอโครงการการขายและการก่อสร้างของแต่ละโครงการ จึงทำให้ผลขาดทุนจากการพัฒนาโครงการลดลง

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2562 ,2563และ 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 60.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.08 ของรายได้รวม 197.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.89 ของรายได้รวม และ 315.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.44 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ปี 2563 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 136.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 224.75 เนื่องจากเริ่มมีการรับรู้ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับโครงการที่ สร้างเสร็จ และกลุ่มบริษัทมีการออกหุ้นกู้จำนวน 1,198.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนส่งผลให้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าว บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทันทีและปี

2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 117.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.65ซึ่งผันแปรตามหนี้สินประเภทเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับปี 2562 ,2563และ 2564 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เท่ากับ 134ล้านบาท 74.13 ล้านบาทและ (53.09)ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตราภาษีเงินได้ (Effective Tax Rate) สำหรับปี 2562 - 2564 เท่ากับร้อยละ 21 และ ร้อยละ 23 ตามลำดับ

สำหรับปี 2564 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน (53.09) ล้านบาท ลดลงจำนวน 127.22 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 171.61 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปี 2563 ซึ่งผันแปรตามผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

รายการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม	2,918.22	100.00	2,220.57	100.00	1,290.05	100.00
ต้นทุนรวม	(1,583.19)	(54.25)	(1,243.15)	(55.98)	(872.06)	(67.60)
ค่าใช้จ่ายรวม	(578.48)	(19.82)	(424.02)	(19.10)	(305.92)	(23.71)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้า	(60.63)	(2.08)	(39.84)	(1.79)	(97.03)	(7.52)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน และ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	695.91	23.85	513.56	23.13	(84.97)	(6.59)

รายการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนทางการเงิน	(60.82)	(2.08)	(197.51)	(8.89)	(315.32)	(24.44)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	635.09	21.76	316.05	14.23	(400.29)	(31.03)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(134.00)	(4.59)	(74.13)	(3.34)	53.09	4.12
กำไรสุทธิ	501.09	17.17	241.92	10.89	(347.20)	(26.91)

สำหรับปี 2562 ,2563และ 2564 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 501.09ล้านบาท 241.92 ล้านบาท และ ขาดทุนสุทธิจำนวน 347.20ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 17.17 ร้อยละ 10.89 และร้อยละ (26.91) ตามลำดับ สำหรับปี 2563 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิ จำนวน 241.92 ล้านบาท คิดเป็นอัตราผลกำไรสุทธิร้อยละ 10.89 ของรายได้รวม ผลการดำเนินงานลดลง 259.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.72 จากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้จากรธุรกิจพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้ค่านายหน้าจากการขายที่ดินที่ปรับตัวลดลง

สำหรับปี 2564 กลุ่มบริษัทมีขาดทุนสุทธิ จำนวน 347.20 ล้านบาท คิดเป็นอัตราผลขาดทุนสุทธิร้อยละ 26.91 ของรายได้รวม ผลการดำเนินงานลดลง 589.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 243.52 จากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้รวมของบริษัทที่ปรับตัวลดลงโดยกำไรที่เกิดขึ้นเกิดจากการให้โปรโมชั่นกับลูกค้าเพื่อเร่งการขายและการโอนห้องชุดในระหว่างการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 และต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น อีกทั้งโดยเกิดจากต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจำนวน -79.26 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งผันแปรตามหนี้สินประเภทกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนรวมถึงการหยุดรวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนสินทรัพย์

4.3 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ภาพรวมสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวม จำนวน 7,899.12 ล้านบาท ลดลงจำนวน 265.32 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ที่สำคัญ ดังนี้

- (1) สินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 5,844.40 ล้านบาทลดลงจำนวน 214.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.55 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมีดังนี้
 - เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 58.38 ล้านบาท เกิดจากการชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงินและการชำระคืนหุ้นกู้
 - สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนลดลง 6.51ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินเงินลงทุนในตราสารหนี้ในปี 2564
 - เงินมัดจำค่าที่ดินเพิ่มขึ้น 40.60 ล้านบาท เกิดจากการจ่ายค่าที่ดินของโครงการใหม่ในทำเลที่มีศักยภาพสูง
 - ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิลดลง 285.64ล้านบาท เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ ต่อบันที่รายการ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

- (2) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 2,054.72 ล้านบาท ลดลงจำนวน 50.35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.39 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมีดังนี้
- เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้น 11.21 ล้านบาท
 - เงินลงทุนในการร่วมค้า ลดลง 115.23 ล้านบาท คืนเงินกู้ยืมและลดเงินลงทุนในการร่วมค้า
 - ส่วนปรับปรุงอาคารลดลง 23.01 ล้านบาท เกิดจากค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์
 - สินทรัพย์สิทธิการใช้ลดลง 23.27 ล้านบาท เกิดจากค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์
- (3) ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน สินค้าคงเหลือทั้งจำนวนคือต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีอัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าเหลือเท่ากับ 0.17 เท่า

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัท มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นรวม จำนวน 131.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 23.62 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สาเหตุหลักจาก เงินล่วงหน้าค่าก่อสร้างลดลงจำนวน 45.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากลูกหนี้ค่าโอนสิทธิ์ที่ดิน 15.2 ล้านบาท ส่งผลให้ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.98 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีการะผูกพันที่จะต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการ ดังนี้

	งบการเงินรวม (ล้านบาท)	
	31 ธค. 2564	31 ธค. 2563
ไม่เกิน 1 ปี	13.98	24.40
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	4.42	10.14
รวม	18.40	34.53

รายละเอียด	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวม	
	31-ธค.-64	31-ธค.-63
ลูกหนี้การค้า		
รายได้ค่านายหน้าค้างรับ	1.90	1.90
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1.90)	
รวมลูกหนี้การค้า	-	1.90
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		
รายได้ค้างรับ	0.45	-
ลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	44.49	7.15
ดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	26.42	
เงินล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	26.53	71.44
เงินมัดจำ	16.27	18.53

ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	2.34	4.11
เงินล่วงหน้าค่าห้องชุด	4.00	-
ลูกหนี้อื่น (ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)	11.71	3.53
อื่นๆ***	2.87	4.31
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	135.09	109.08
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(4.03)	(3.53)
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	131.06	107.44

*** อื่นๆ ประกอบด้วย ลูกหนี้สรรพากร ลูกหนี้ติดบุคคล เงินทดรองจ่าย และ ลูกหนี้ตัวแทนนายหน้า

สำหรับ งวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2564 ลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้อง เพิ่มขึ้นจำนวน 37.34 ล้านบาท เกิดจากลูกหนี้จากบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้าของกลุ่มบริษัท ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

บริษัท	รายการ	งบการเงินรวม			
		สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่			
		31 ธค.-64		31 ธค.-63	
		จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ
บริษัท ออลส์ อินสไปร์-อูซิเออร์ สุมวิท 50 จำกัด	ค่านายหน้าในการขายอาคารชุด	(0.86)	(2.30)	1.56	21.82
บริษัท เออเซจ เอกมัย จำกัด	ค่าบริการจัดการนุคสากร	28.75	77.00	0.01	0.14
บริษัท เอจ เจริญนคร จำกัด	ค่าบริการจัดการนุคสากร	9.39	25.15	5.58	78.04
บริษัท อะเบาร์ก แพลสชั่น จำกัด	ค่าเฟอร์นิเจอร์ของบริษัท ไทยดีเรียล เอสเตท จำกัด	0.01	0.03	-	-
บริษัท ไวนีโอเลฟยู กรุ๊ป จำกัด	ค่าเฟอร์นิเจอร์ของบริษัท	0.05	0.12		
รวม		37.34	100.00	7.15	100.00

อีกทั้งลูกหนี้อื่น ของงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2564 เพิ่มขึ้นจำนวน .28 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากลูกหนี้ของบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท ไทย ดี เรียลเอสเตท จำกัด โดยตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ เท่ากับ 100% (เต็มจำนวนของการขายอุปกรณ์สำนักงาน) เนื่องจากบริษัท ไทยดี เรล เอสเตท จำกัด ได้ปิดสำนักงานและทำการขายอุปกรณ์สำนักงานที่ตั้งอยู่ในออฟฟิศต่างประเทศ ขายให้กับบริษัทแห่งหนึ่งในต่างประเทศ ได้แก่ เซียงไฮ้ ประเทศจีน และยังคงอยู่ในช่วงของการติดตามเพื่อชำระหนี้ดังกล่าว เหตุผลของการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญทั้งจำนวน เนื่องจากระยะเวลาในการติดตามเกิน 1 ปี

เงินมัดจำค่าที่ดินและห้องชุด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัท มีเงินมัดจำค่าที่ดินรวม จำนวน 1,531.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 40.60 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ตั้งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในอนาคตเพิ่มขึ้น

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	2,951.91	2,946.01
ค่าก่อสร้างและค่าควบคุมงานก่อสร้าง	2,720.92	2,250.01
ระบบสาธารณูปโภค	167.94	143.91
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ	234.92	201.67
ต้นทุนดอกเบี้ย	408.35	362.14
รวม	6,484.04	5,903.75
หัก จำนวนที่โอนเป็นต้นทุนขายแล้วจนถึงปัจจุบัน	(2,479.91)	(1,620.64)
หัก สำรองผลขาดทุนจากการลด ของมูลค่าโครงการ	(6.66)	
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ	3,997.47	4,283.11

ในระหว่างก่อสร้างโครงการ ค่าใช้จ่ายและต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับโครงการจะถูกบันทึกเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในงบแสดงฐานะการเงิน จนเมื่อโครงการสร้างแล้วเสร็จและมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้ซื้อกลุ่มบริษัทก็จะรับรู้ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนต่อไป โดยการเปลี่ยนแปลงของประเภทต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแต่ละประเภทในแต่ละปีนั้น จะขึ้นอยู่กับจำนวนโครงการที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง และความคืบหน้าในการก่อสร้างแต่ละโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย-สุทธิ จำนวน 3,997.47 ล้านบาท ลดลงจำนวน 285.64 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.67 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ที่ดินรอการพัฒนา

ณ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีที่ดินรอการพัฒนารวมเพิ่มขึ้นจำนวน 0.48 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หนี้สิน

ภาพรวมหนี้สิน

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 5,891.03 ล้านบาท ลดลงจำนวน 45.38 คิดเป็นร้อยละ 0.76 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมีดังนี้

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

รายละเอียด	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวม	
	31-ธค-64	31-ธค-63
เจ้าหนี้การค้า	237.96	348.87
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		
เจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.04	-
รายได้รับล่วงหน้าค่านายหน้า	11.51	15.22
รายได้รับล่วงหน้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2.76	7.28
เจ้าหนี้อื่น	82.53	46.64
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	68.13	65.64
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	19.32	27.96
เจ้าหนี้สรรพากร	18.02	8.37
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	26.22	27.47
เงินรับล่วงหน้าค่าส่วนกลาง	30.36	24.58
เจ้าหนี้ซื้อทรัพย์สิน	4.61	169.54
อื่นๆ	13.87	4.64
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	277.37	397.36
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	515.33	746,228

*** อื่นๆ ประกอบด้วย เจ้าหนี้เงินประกันค่าน้ำมิเตอร์น้ำไฟฟ้า เงินมัดจำรับ และเจ้าหนี้พนักงาน (Reimbursement)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 กลุ่มบริษัทมีเจ้าหนี้อ่างานก่อสร้าง 243.90 ล้านบาท ซึ่งอยู่ระหว่างการเจรจาตรวจสอบงานจากผู้ว่าจ้าง โดยหนี้จำนวนดังกล่าวอยู่ระหว่างการเจรจายาวเวลาจ่ายชำระหนี้กับเจ้าหนี้ นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2564 กลุ่มบริษัท ได้มีตกลงโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างเพื่อชำระหนี้ค่าก่อสร้างของบริษัท ออลส์ รีเทล 1 จำกัด จำนวน 188.87 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัท ได้บันทึกส่วนต่างของอัตราค่าไถ่ขึ้นต้นจากการโอน

กรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวที่สูงกว่าอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยจากการขายให้กับลูกค้าทั่วไป จำนวน 85.25 ล้านบาท เป็นกำไรจากการเจรจาต่อรองหนี้

เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมที่จะถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	515.33	746.23
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	9.06	10.26
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	559.54	1,380.27
เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	159.96	113.22
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	597.11	959.49
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	796.38	255.00
รวม	2,637.38	3,464.47

กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมที่จะถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี รวม ณ วันที่ ณ 31 ธันวาคม 2564 เป็นจำนวน 2,637.38 ล้านบาท ลดลงจำนวน 827.09 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สาเหตุหลักมาจากการของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น และหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี

ณ วันที่ ณ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี ซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้ 3 รุ่น ดังต่อไปนี้

ประเภทตราสาร	มูลค่าที่ออก (ล้านบาท)	วันครบกำหนดไถ่ถอน
หุ้นกู้ของบริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565	413.00	28/02/2565
หุ้นกู้ของบริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565	104.90	05/06/2565
หุ้นกู้ของบริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565	80.70	09/10/2565
รวม	598.60	

รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า

รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้าประกอบไปด้วย รายได้รับล่วงหน้าอาคารชุด คือ เงินจองสิทธิ์เพื่อเข้าจองซื้อห้องชุด เงินทำสัญญา และเงินคาวน์ ที่ผู้ซื้อชำระให้แก่กลุ่มบริษัทก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้ารวม จำนวน 370.54 ล้านบาท ลดลงจำนวน 126.38 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เนื่องจากการกลุ่มบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเช่น ในโครงการ The Excel Hideaway Sukhumvit 71, The Impression Phuket The Excel Ratchada 18 และ The Vision Ladpao-Nawamin จึงทำให้รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลงพร้อมกับการชำระหนี้ส่วนที่เหลือของการโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้รายได้รับล่วงหน้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ส่วนใหญ่มาจากโครงการ The Excel Hideaway Ratchada-Huai Kwang, โครงการ The Excel Hideaway Sukhumvit 71 มูลค่า, โครงการ RISE Intamara และโครงการ The Excel Ratchada 18

เงินรับล่วงหน้าค่าที่ดิน

ณ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินรับล่วงหน้าค่าที่ดินรวม จำนวน 354.30 ล้านบาท ไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งเป็นเงินรับล่วงหน้าค่าที่ดินกับ บริษัท เอจี ทองหล่อ 16 จำกัด

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินรวม จำนวน 537.10 ล้านบาท ลดลงจำนวน 327.07 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สาเหตุหลักของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินชำระคืนตามการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของกลุ่มบริษัท

เงินกู้ยืมบุคคลภายนอก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก จำนวน 796.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จำนวน 541.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 212.30 มีอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาร้อยละ 8.00-15.00 ต่อปี ซึ่งเพิ่มขึ้นจากเดิมในปี 2563 ร้อยละ 4.50-12.00 ต่อปี และเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก จำนวน 44.13 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาร้อยละ 7.00-10.00 ต่อปี ซึ่งเพิ่มขึ้นจากเดิมในปี 2563 ร้อยละ 6.50-7.00 ต่อปี โดยเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกทั้งหมดค้าประกันโดยการจดจำนองและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการบริษัทและห้องชุดของบริษัทย่อย สาเหตุที่เพิ่มขึ้นเพื่อนำเงินมาเสริมสภาพคล่องให้กับบริษัท โดยกลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาจากบุคคลภายนอก เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้หมุนเวียนภายในกิจการ ซึ่งบุคคลภายนอกทั้งหมดไม่มีความเกี่ยวข้องหรือเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัท

หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีหุ้นกู้สุทธิตามส่วนที่จะถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี รวมจำนวน 597.11 ล้านบาท ลดลงจำนวน 362.38 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และหุ้นกู้ระยะยาวสุทธิ จำนวน 1,801.14 ล้านบาท เนื่องจากการบริษัทได้ออกและเสนอขาย หุ้นกู้ของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 และ หุ้นกู้ของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 และครั้งที่ 3/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ชุดเดิมที่ครบกำหนดไถ่ถอนและเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

ประเภทตราสาร	วันที่ออกและเสนอขาย	อายุ	ลักษณะพิเศษ	มูลค่าที่ออก (ล้านบาท)	วันครบกำหนดไถ่ถอน
หุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565	28/02/63	2 ปี	ไม่มีประกัน	413.00	28/02/65

ประเภทตราสาร	วันที่ออกและ เสนองาย	อายุ	ลักษณะพิเศษ	มูลค่าที่ออก (ล้านบาท)	วันครบ กำหนด ไถ่ถอน
หุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอป मेंท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2563 ครบกำหนดไถ่ ถอนปี พ.ศ. 2565	05/06/63	2 ปี	ไม่มี ประกัน	104.90	05/06/65
หุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอป मेंท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2563 ครบกำหนดไถ่ ถอนปี พ.ศ. 2565	09/10/63	2 ปี	ไม่มี ประกัน	80.70	09/10/65
หุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอป मेंท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2563 ครบกำหนดไถ่ ถอนปี พ.ศ. 2566	13/11/63	2 ปี 6 เดือน	มี ประกัน	631.90	13/05/66
หุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอป मेंท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ครบกำหนดไถ่ ถอนปี พ.ศ. 2566	25/02/64	2 ปี	ไม่มี ประกัน	111.90	25/02/66
หุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอป मेंท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2564 ครบกำหนดไถ่ ถอนปี พ.ศ. 2566	21/05/64	2 ปี 5 เดือน	มี ประกัน	380.00	21/10/66
หุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอป मेंท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2564 ครบกำหนดไถ่ ถอนปี พ.ศ. 2567	01/10/64	2 ปี 3 เดือน	มี ประกัน	709.90	01/04/67
รวม				2,432.30	

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 2,008.07 ล้านบาท ลดลงจำนวน 219.94 คิดเป็นร้อยละ 9.87 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สาเหตุหลักจาก การเพิ่มทุนหุ้นสามัญในไตรมาส 2 ปี 2564 และผลขาดทุนจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น ในปี 2564

การผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

กลุ่มบริษัทมีการผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าดังต่อไปนี้

1. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีการผูกพันในการจ่ายชำระค่าซื้อที่ดินที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่ตั้งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในอนาคต จำนวน 1,866.70 ล้านบาท และ 1,767.21 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทได้จ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินแล้ว จำนวน 1,531.19 ล้านบาท และ 1,490.59 ล้านบาท ตามลำดับ และบริษัทฯ มีการผูกพันในการจ่ายชำระค่าซื้อที่ดินที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่ตั้งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในอนาคต จำนวน 1,764.93 ล้านบาท และ 1,767.21 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทฯ ได้จ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินแล้ว จำนวน 1,498.09 ล้านบาท และ 1,490.59 ล้านบาท ตามลำดับ และมีกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายทั้งหมดภายในปี 2569
2. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีการผูกพันในการจ่ายชำระค่าห้องชุดตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดจำนวน 129.33 ล้านบาท และมีกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสัญญาจะซื้อจะขายทั้งหมดภายในเดือนมิถุนายน 2566

3. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีการผูกพันในการจ่ายชำระค่าก่อสร้างตามสัญญา ก่อสร้างโครงการ จำนวน 1,508.98 ล้านบาท และ 1,452.77 ล้านบาท ตามลำดับ และบริษัทฯ มีการผูกพันในการจ่ายชำระค่าก่อสร้างตามสัญญาก่อสร้างโครงการ จำนวน 1,371.27 ล้านบาท และ 1,356.55 ล้านบาท ตามลำดับ
4. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทฯ มีการผูกพันในการจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้าแห่งหนึ่ง ตามเงื่อนไขในสัญญาร่วมทุน จำนวน 944.12 ล้านบาท และ 711.57 ล้านบาท ตามลำดับ
5. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทฯ มีการผูกพันในการจ่ายชำระค่าก่อสร้างสำนักงานขาย จำนวน 0.25 ล้านบาท และ 0.37 ล้านบาท ตามลำดับ
6. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทฯ มีการผูกพันกับธนาคารจากหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกให้ จำนวน 8.13 ล้านบาท และ 54.02 ล้านบาท
7. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีการผูกพันที่จะต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการ ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
ไม่เกิน 1 ปี	13.98	24.40
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	4.42	10.14
รวม	18.40	34.54

4.4 การวิเคราะห์สภาพคล่องและนโยบายทางการเงิน

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561-2563 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทอยู่ที่ร้อยละ 0.53, 0.42, 0.27 และ 0.16 ตามลำดับ สำหรับปี 2564 มีอัตราลดลงจากปี 2563 เนื่องมาจากสถานการณ์โรค COVID-19 ส่งผลกระทบโดยตรงกับรายได้และกำไรของกลุ่มบริษัทฯ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561-2563 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.19 เท่า 1.30 เท่า 1.38 เท่า และ 1.72 ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง 1.30 เท่า เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าที่มีอัตราส่วนสภาพคล่อง 1.19 เท่า จากสินทรัพย์หมุนเวียนที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่เพิ่มขึ้น 155.10 ล้านบาท เงินมัดจำค่าที่ดินและห้องชุดเพิ่มขึ้น 700.99 ล้านบาท ประกอบกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่เพิ่มขึ้น 353.14 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากเดิม 628.30 ล้านบาท เป็นเหตุผลหลักที่ทำให้อัตราสภาพคล่องบริษัทปรับสูงขึ้น

ณ สิ้นปี 2564 เทียบกับ ปี 2563 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง 1.72 เท่า ปรับตัวขึ้นเล็กน้อยจากปี 2563 ส่วนของหนี้สินหมุนเวียนมีการปรับลดลง 1,011.57 ล้านบาท ซึ่งเป็นสาเหตุหลักที่ทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทปรับเพิ่มขึ้น อีกทั้งสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทฯ จะขึ้นอยู่กับความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่มีอยู่เป็นสภาพคล่องในเวลาที่คุณสมบัติฯ ต้องการด้วย

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561-2563 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.07 เท่า 0.14 เท่า 0.02 เท่า และ 0.01 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วของบริษัทฯ ในปี 2564 อยู่ในระดับที่สูงกว่าปีก่อนเล็กน้อย เนื่องจากปี 2564 บริษัทอยู่ในช่วงเร่งทยอยโอนขายยูนิตให้กับลูกค้าต้องการรับสิทธิลดหย่อนค่าธรรมเนียมจากภาครัฐ ทำให้บริษัทต้องปลดจำนองโฉนดในปริมาณที่สูงกว่าช่วงปกติ ส่งผลในระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทอยู่ในระดับต่ำ

อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (interest bearing debt to EBITDA ratio)

สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561-2563 และ ปี 2564 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (interest bearing debt to EBITDA ratio) เท่ากับ 6.88 เท่า 5.06 เท่า 7.31 เท่า และ -52.91 เท่า ตามลำดับเพิ่มขึ้น จาก ณ สิ้นปี 2563 เนื่องจากบริษัทอยู่ในช่วงระหว่างทยอยรับรู้รายได้ในระหว่างปี และในป้อนาคตประกอบการออกหุ้นกู้เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกลุ่มบริษัทสูงขึ้น อีกทั้งบริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ สะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่ลดลง ส่งผลให้ใช้ระยะเวลาชำระหนี้มากขึ้น เนื่องจากผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวลดลงอย่างมากจากผลกระทบสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19

อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) (EBITDA basis)

สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561-2563 และ ณ 30 กันยายน 2564 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) (EBITDA basis) เท่ากับ 14.68 เท่า 12.25 เท่า 2.91 เท่า และ -0.27 เท่า ตามลำดับลดลงจาก ณ สิ้นปี 2563 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 2.91 เท่า เนื่องจากบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) อีกทั้งบริษัทมีต้นทุนทางการเงินสูงขึ้นจาก 197.51 ล้านบาท ของปี 2563 เพิ่มขึ้น เป็น 315.32 ล้านบาท ของปี 2564 สาเหตุที่อัตราส่วนดังกล่าวลดลงมาจากการที่กลุ่มบริษัทอยู่ในช่วงสภาวะการแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลให้กำไรจากการดำเนินงานลดลง

นอกจากนี้ อัตราส่วนของความสามารถในการชำระดอกเบี้ยต่ำกว่า 1 เท่า สะท้อนว่า EBITDA ของบริษัทไม่เพียงพอสำหรับการชำระภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในงวด สาเหตุมาจาก ผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวลดลงอย่างมากจากผลกระทบสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19

อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio) (EBITDA basis)

สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561-2563 และ ปี 2564 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio) (EBITDA basis) เท่ากับ 0.22 เท่า 0.27 เท่า 0.21 เท่า และ - 0.04 เท่าตามลำดับลดลงจาก ณ สิ้นปี 2563 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 0.21 เท่าเนื่องจากบริษัทมีรายการชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในช่วง 1 ปี อยู่ประมาณ 597.11 ล้านบาท ทำให้ อัตราส่วนดังกล่าวปรับตัวลดลงอย่างมีนัยสำคัญ โดย ปี 2564 เท่ากับ 0.03 เท่า ซึ่งอัตราที่น้อยกว่า 1 เท่า โดยบริษัทมี EBITDA ไม่เพียงพอสำหรับการชำระภาระผูกพัน สาเหตุหลักจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงทำให้ผลการดำเนินงานของบริษัทด้อยกว่าช่วงเวลาก่อนเกิดโรคระบาดอย่างมีนัยสำคัญ

อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยทั้งหมด

สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561-2563 และ ปี 2564 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยทั้งหมดเท่ากับ 0.66 เท่า 0.74 เท่า 0.65 เท่า และ 0.46 เท่า ตามลำดับลดลงจาก ณ สิ้นปี 2563 ที่มีอัตราส่วนกับ 0.65 เท่า เนื่องจากบริษัทมีรายการเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี

ลดลงอยู่ประมาณ 820.73 ล้านบาท ทำให้อัตราส่วนดังกล่าวปรับตัวลดลง จากหนี้สินที่มีการระดมเงินรวมที่เพิ่มขึ้นจำนวน 1,880.55 ล้านบาท

อัตราหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561- 2563 และ ปี 2564 บริษัทมีอัตราหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 6.78 เท่ากับ 2.85 เท่า 2.66 เท่า และ 2.93 เท่า ตามลำดับ ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2563 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 2.66 เท่า เนื่องจากบริษัทมีปริมาณหนี้สินรวมที่สูงขึ้นจากปีก่อนสาเหตุหลักเป็นผลมาจากกลุ่มบริษัทฯ มีการกู้ยืมเพื่อมาเสริมสภาพคล่องให้กับกลุ่มบริษัทฯ ในช่วงที่มีความไม่แน่นอนทางภาวะเศรษฐกิจในปี 2564 และการกู้ยืมเพื่อมาลงทุนในธุรกิจที่มีความน่าสนใจเพิ่มเติม และส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลง จาก 2,008.09 ล้านบาทในปี 2563 ลดลง 219.94 ล้านบาท

อัตราหนี้สินที่มีการระดมเงินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ปี 2561-2563 และ ปี 2564 บริษัทมีอัตราหนี้สินที่มีการระดมเงินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 4.66 เท่า 1.90 เท่า 1.89 เท่า และ 2.24 เท่าตามลำดับ จาก ณ สิ้นปี 2563 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 1.89 เนื่องจากบริษัทมีปริมาณหนี้สินที่มีการระดมเงินสูงขึ้นจากปีก่อน รวมกับสาเหตุหลักเป็นผลมาจากกลุ่มบริษัทฯ มีการกู้ยืมเพื่อมาเสริมสภาพคล่องให้กับกลุ่มบริษัทฯ ในช่วงที่มีความไม่แน่นอนทางภาวะเศรษฐกิจในปี 2563 และต่อเนื่องมาปี 2564 และการกู้ยืมเพื่อมาลงทุนในธุรกิจที่มีความน่าสนใจเพิ่มเติม

อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ

สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ปี 2561-2563 และ ปี 2564 บริษัทมีอัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 4.28 เท่า 1.70 เท่า 1.84 เท่า และ 2.22 ตามลำดับ โดย ปี 2564 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2563 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 1.84 เท่า เนื่องจากบริษัทมีปริมาณหนี้สินรวมที่สูงขึ้นจากการกู้ยืมเพื่อมาเสริมสภาพคล่องให้กับกลุ่มบริษัทฯ ประกอบกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าปีก่อนหน้า ส่งผลให้อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวมในปี 2563 และ ปี 2564 อยู่สูงกว่าปีก่อนหน้า

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ออลล์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ชื่อบริษัท	: บริษัท ออลล์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) All Inspire Development Public Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเพื่อขาย สำหรับโครงการประเภท คอนโดมิเนียมและทาวน์โฮม
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107558000458
โทรศัพท์	: 02-029-9988
โฮมเพจ	: www.allinspire.co.th
ทุนจดทะเบียน	: 939,052,299 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 671,632,222 บาท

ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อย

1. บริษัท ไทย ดี เรียลเอสเตท จำกัด

ชื่อบริษัท	: บริษัท ไทย ดี เรียลเอสเตท จำกัด Thai D Real Estate Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: ให้บริการเป็นตัวแทนและนายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์ใน ตลาด ต่างประเทศ
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105559049955
ทุนจดทะเบียน	: 30,000,000 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 8,250,000 บาท

2. บริษัท ไรส์ เอสเตท จำกัด

ชื่อบริษัท	: บริษัท ไรส์ เอสเตท จำกัด Rise Estate Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนและซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างแล้วเสร็จโดยผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์รายอื่น
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105559096759

ทุนจดทะเบียน : 21,000,000 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว : 21,000,000 บาท

3. บริษัท ออลล์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด

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

4. บริษัท ออลล์ ลักซ์ วัน จำกัด

ชื่อบริษัท : บริษัท ออลล์ ลักซ์ วัน จำกัด
All Lux One Company Limited
ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ประเภทคอนโดมิเนียมแบบ
Luxury
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอ็ก โฮเทล ชั้นที่ 19 ถนนสุขุมวิท
แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
เลขทะเบียนบริษัท : 0105561127151
ทุนจดทะเบียน : 1,000,000 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว : 1,000,000 บาท

5. บริษัท ออลล์ รีเทล 1 จำกัด

ชื่อบริษัท : บริษัท ออลล์ รีเทล 1 จำกัด
All Retail 1 Company Limited
ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอ็ก โฮเทล ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท
แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
เลขทะเบียนบริษัท : 0105562115203
ทุนจดทะเบียน : 10,000,000 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว : 10,000,000 บาท

6. บริษัท ออกัส ราชพฤกษ์ จำกัด

ชื่อบริษัท : บริษัท ออกัส ราชพฤกษ์ จำกัด
August Ratchaphruek Company Limited
ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอ็ก โฮเทล ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105564085778
ทุนจดทะเบียน	: 7,500,000 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 7,500,000 บาท

ข้อมูลทั่วไปของบริษัทร่วมทุน

1. บริษัท ออลล์ อินสไปร์-ฮูซเซอร์ สุขุมวิท 50 จำกัด (สัดส่วนร้อยละ 51)

ชื่อบริษัท	: บริษัท ออลล์ อินสไปร์-ฮูซเซอร์ สุขุมวิท 50 จำกัด All Inspire-Hoosiers Sukhumvit 50 Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเพื่อขาย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอ็ก โฮเทล ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105560138982
ทุนจดทะเบียน	: 20,000,000 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 20,000,000 บาท

2. บริษัท เออชเจ เอ็มบี จำกัด (สัดส่วนร้อยละ 51)

ชื่อบริษัท	: บริษัท ออลล์ อินสไปร์-ฮูซเซอร์ สุขุมวิท 50 จำกัด All Inspire-Hoosiers Sukhumvit 50 Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเพื่อขาย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอ็ก โฮเทล ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105561158448
ทุนจดทะเบียน	: 100,000,000 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 100,000,000 บาท

3. บริษัท เอจี ทองหล่อ16 จำกัด (สัดส่วนร้อยละ 62.10)

ชื่อบริษัท	: บริษัท เอจี ทองหล่อ16 จำกัด AG Thonglor16 Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ประเภทคอนโดมิเนียม
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอ็ก โฮเทล ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105561169318
ทุนจดทะเบียน	: 20,000,000 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 20,000,000 บาท

4. บริษัท เอจ เจริญนคร จำกัด (สัดส่วนร้อยละ 51)

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

5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อมูลบุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์	: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (TSD) อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ชั้น 1 Tower B (วังสถานทูตจีน) เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ : 02-009-9000 โทรสาร : 02-009-9991 TSD Call Center : 02-009-9999
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพธิ์พวง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ : 02-296-2000 โทรสาร : 02-683-1304
ผู้สอบบัญชี	: บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด นายยุทธพงษ์ เชื้อเมืองพาน ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9445 100/72 ชั้น 22 อาคารว่องวานิช บี อาคารเลขที่ 100/2 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ : 02-645-0109 ต่อ 110 โทรสาร : 02-645-0110
ผู้ตรวจสอบภายใน	: บริษัท ดีลอยท์ ทูช โรมิกซ์ ไซยศ ที่ปรึกษา จำกัด นายวีระพงษ์ กฤษดาวัฒน์ หุ้นส่วนและกรรมการบริหารหน่วยงาน Risk Advisory เอไอเอ สานทร ทาวเวอร์ ชั้น 23 - 27 เลขที่ 11/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา

เวตสารกร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ : 02-034-0000 ต่อ 13028
โทรสาร : 02-034-0100

ที่ปรึกษากฎหมาย : บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และพาร์กเนอร์ส จำกัด
เลขที่ 540 อาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนเพลินจิต
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ : 02-264-8000
โทรสาร : 02-657-2222

5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายซึ่งอาจก่อให้เกิดผลเสียหายต่อ
สินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทเกินกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น และไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่
อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

5.4 ตลาดรอง

บริษัทไม่มีหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ของต่างประเทศอื่น

5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ

บริษัทหลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : 132 อาคารสินธร ทาวเวอร์ 1 ชั้น 3 ทาวเวอร์ 3 ชั้น 18,20 ถนนวิภาวดี
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ : 02-205-7084 และ 02-205-7086
Website : www.cgsec.co.th

บริษัทหลักทรัพย์ เอเอสแอล จำกัด

ที่อยู่ : 343-343/1,343/4-5 ถนนคลองลำเจียก
แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10230
โทรศัพท์ : 02-257-0720 และ 02-508-1567
Website : www.aslsecurities.com

บริษัทหลักทรัพย์ คิงส์ฟอร์ด จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : 540 อาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ ชั้น 7 ถนนเพลินจิต
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ : 02-033-6020-21
โทรสาร : 02-033-6038
Website : www.kingsfordsec.co.th

บริษัทหลักทรัพย์ เออีซี จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : 63 อาคารเอกธินี ทาวเวอร์ ชั้น 15,17 ถนนวิภาวดี
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ : 02-659-3456 ต่อ 247

Website : www.aecs.com

บริษัทหลักทรัพย์กรุงไทย ซีบีที จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 287 อาคารลิเบอร์ตีสแควร์ ชั้นที่ 16 ถนนสีลม
แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

โทรศัพท์ : 0-2695-5000

บริษัทหลักทรัพย์ อาร์เอชบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : ชั้น 8,10 อาคารสาทรสแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ 98 ถนนสาทรเหนือ
แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

โทรศัพท์ : 02-088-9869, 02-088-9870, 02-088-9671, 02-088-9872

6. การกำกับดูแลกิจการ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญในหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดี และสนับสนุนให้มีการปฏิบัติอย่างจริงจังและต่อเนื่อง โดยให้มีการจัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมทางธุรกิจและจรรยาบรรณของผู้บริหารและพนักงานเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารและพนักงาน ยึดถือเป็นหลักปฏิบัติ โดยคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนมุ่งมั่นที่จะนำเอาหลักสำคัญในการกำกับดูแลกิจการที่ดีของ บริษัทฯ ทั้ง 6 ประการ คือ

1. ความรับผิดชอบต่อการตัดสินใจและการกระทำของตนเอง สามารถชี้แจงและอธิบายการตัดสินใจนั้นได้ (Accountability)
2. ความรับผิดชอบต่อการปฏิบัติหน้าที่ด้วยขีดความสามารถและประสิทธิภาพที่เพียงพอ (Responsibility)
3. การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างเป็นธรรม มีความเป็นธรรม และมีคำอธิบาย (Fair Treatment)
4. ความโปร่งใสในการดำเนินงานที่สามารถตรวจสอบได้ และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสแก่ผู้ที่เกี่ยวข้อง (Transparency)
5. การมีวิสัยทัศน์ในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับองค์กรในระยะยาว (Vision to Create Long Term Value)
6. การมีจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ (Ethics) มาใช้ในการดำเนินงาน มีโครงสร้างการบริหารที่มีความสัมพันธ์กันระหว่างคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นอย่างเป็นธรรม

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังได้มีการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ครอบคลุมเรื่องต่างๆ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้กำหนดแนวปฏิบัติ โดยแบ่งออกเป็น 4 หมวด ดังนี้

หมวดที่ 1 กรรมการ

นโยบายและแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ

1. คณะกรรมการบริษัท มีบทบาทสำคัญในการกำหนดวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ นโยบายและแผนงานที่สำคัญของกลุ่มบริษัท โดยจะต้องพิจารณาถึงปัจจัยเสี่ยงและวางแผนทางการบริหารจัดการที่มีความเหมาะสม รวมทั้งต้องดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าระบบบัญชี รายงานทางการเงินและการสอบบัญชีมีความน่าเชื่อถือ
2. คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้พิจารณากำหนดจรรยาบรรณของกลุ่มบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร พนักงาน รวมถึงลูกจ้างทุกคนใช้เป็นแนวทางในการประพฤติปฏิบัติ ควบคู่ไปกับข้อบังคับและระเบียบของกลุ่มบริษัท
3. การมีส่วนได้เสียของกรรมการ ให้กรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูง เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการมีส่วนได้เสียของตนและผู้เกี่ยวข้อง เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาธุรกรรมที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และสามารถพิจารณาตัดสินใจเพื่อประโยชน์สูงสุดของกลุ่มบริษัท โดยกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารระดับสูงที่มีส่วนได้เสียจะต้องไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจในการทำธุรกรรมดังกล่าว

ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการกำหนดนโยบายและภาพรวมขององค์กร แผนการดำเนินธุรกิจ รวมทั้งการกำกับดูแล ตรวจสอบ ประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจที่กำหนดไว้ ตลอดจนดำเนินการกิจการของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรม ภายใต้อำนาจความรับผิดชอบและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ รวมทั้งการกำกับดูแลให้การบริหารจัดการ

ของฝ่ายจัดการเป็นไปตามเป้าหมายและแนวทางที่ได้กำหนดไว้เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น จึงกำหนดแนวปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

1. โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท

โครงสร้างคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลายทั้งในด้านความรู้ทักษะ ประสบการณ์และความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) ตลอดจนประกาศ กฤษฎะเนียบ หลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

กรรมการอิสระต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการอิสระต้องสามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำงานและสอบทานการบริหารงานของฝ่ายจัดการได้อย่างอิสระเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกลุ่มบริษัท และมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่ากับวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

ให้แต่งตั้งกรรมการอิสระท่านหนึ่งดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท

ประธานกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหารต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกันเพื่อให้มีการแบ่งแยกอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลและการบริหารงานออกจากกันอย่างชัดเจน

ประธานกรรมการบริษัทมีหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการในระดับนโยบาย โดยไม่ร่วมในการบริหารงานประจำวัน แต่ให้การสนับสนุนและให้คำแนะนำในการดำเนินธุรกิจของฝ่ายจัดการผ่านกรรมการที่เป็นผู้บริหาร

กรรมการที่เป็นผู้บริหารมีหน้าที่และความรับผิดชอบภายใต้กรอบอำนาจที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งผู้มีอำนาจในการจัดการ รวมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้มีอำนาจในการจัดการ โดยมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้สรรหาบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและมีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้ง

กรรมการบริษัทแต่ละท่านจะต้องไม่ไปดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการ กรรมการที่เป็นผู้บริหาร หรือกรรมการผู้มีอำนาจลงนามอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างในบริษัทอื่นเกินกว่า 3 กลุ่มธุรกิจ หรือไปดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกินกว่า 5 บริษัท แล้วแต่กรณี เพื่อให้กรรมการแต่ละท่านสามารถทุ่มเทเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเพียงพอ

ให้แต่งตั้งบุคคลที่มีความสามารถและคุณสมบัติที่เหมาะสมเข้าดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท และกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยไปกว่าขอบเขตหน้าที่ของเลขานุการบริษัทตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และให้เปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีและบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

2. บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

โดยทั่วไปคณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย การกำกับดูแลให้บริษัทมีกระบวนการทำงานและมีทรัพยากรที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้บริษัทสามารถปฏิบัติตามนโยบายได้ และดูแลให้กลุ่มบริษัทมีระบบการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนด

นอกเหนือจากหน้าที่โดยทั่วไปดังกล่าวแล้วคณะกรรมการบริษัทยังต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย รวมทั้งหลักธรรมาภิบาลและการกำกับดูแลกิจการที่ดี จึงกำหนดบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

1. กรรมการบริษัทต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ตามหนังสือบริคณห์สนธิ จอบังคับของบริษัทฯ และมติคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต
2. กำหนดโครงสร้างและกระบวนการบริหารจัดการเพื่อให้มั่นใจว่ากลุ่มบริษัท มีการดำเนินการที่เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ จอบังคับของกลุ่มบริษัท และมติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าวข้างต้น
3. พิจารณานโยบายการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทในภาพรวม และพิจารณานโยบายการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทที่สำคัญ เช่น อนุมัติงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ, อนุมัติงบประมาณโครงการที่มีต้นทุนโครงการเกินกว่า 3,000 ล้านบาทต่อโครงการ, อนุมัติซื้อที่ดินที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,200 ล้านบาทต่อโครงการ, อนุมัติหลักเกณฑ์การลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ ที่มีมูลค่าต้นทุนโครงการต่ำกว่า 3,000 ล้านบาท เพื่อให้คณะกรรมการบริหารนำไปใช้ในการตัดสินใจพัฒนาโครงการ และอนุมัติการดำเนินธุรกิจใหม่ๆ นอกเหนือจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทดำเนินงานอยู่ในปัจจุบัน เป็นต้น
4. กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ผู้มีอำนาจในการจัดการ ผู้บริหารระดับสูงและฝ่ายจัดการตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบ
5. แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยตามความเหมาะสมและจำเป็น รวมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยดังกล่าว
6. คณะกรรมการบริษัทอาจมอบหมายให้กรรมการ ผู้บริหารหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดหรือหลายคน ปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการ ทั้งนี้ การมอบหมายให้ปฏิบัติการแทนดังกล่าวต้องทำเป็นมติของคณะกรรมการบริษัทระบุไว้ในรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการมอบหมายดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะที่ทำให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวสามารถพิจารณาและอนุมัติรายการที่มีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักการที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้แล้ว
7. จัดให้มีการจัดทำงบการเงินที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชี และจัดให้ผู้สอบบัญชีตรวจสอบงบการเงินก่อนเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น และดูแลให้มีการเก็บรักษาบัญชีและเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้น และประชาชนได้รับทราบและสามารถตรวจสอบได้
8. จัดให้มีการตรวจสอบและการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ
9. พิจารณานโยบายต่อต้านคอร์รัปชันและสินบน รวมถึงการจัดให้มีระบบควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจและการดำเนินการใดๆ ของกลุ่มบริษัทที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อการคอร์รัปชันและสินบน โดยมีการกำกับ ติดตาม และดูแลอย่างต่อเนื่อง

2.1 บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารต่อการบริหารความเสี่ยง

1. ติดตามความเสี่ยงประเด็นต่าง ๆ ทุกด้านของกลุ่มบริษัท และประสานงานกับคณะทำงานด้านการบริหารความเสี่ยง เพื่อกำหนดแผนบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม
2. ติดตามความเสี่ยงทางกลยุทธ์และความเสี่ยงด้านการปฏิบัติที่สำคัญ

3. ส่งเสริมนโยบายการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่ากระบวนการบริหารความเสี่ยงได้รับการปฏิบัติทั้งองค์กรและทุกฝ่ายงานให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง
4. ผลักดันให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวทางการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร
5. ผลักดันให้มีการพัฒนาขีดความสามารถของบุคลากร และสร้างความตระหนักถึงความเสี่ยงทั้งองค์กรอย่างต่อเนื่อง

3. คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ ประกอบด้วยคณะกรรมการชุดต่างๆ ดังต่อไปนี้

3.1 คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วย กรรมการบริษัท ที่เป็นกรรมการอิสระ และมีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน

กรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน มีความรู้ความเข้าใจ หรือมีประสบการณ์ด้านการบัญชีหรือการเงิน เพื่อให้การสอบทานรายงานทางการเงินมีประสิทธิภาพที่ดีที่สุด

กรรมการตรวจสอบมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่ากับระยะเวลาการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

กรรมการตรวจสอบที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งได้อีก โดยไม่เป็นการต่อวาระโดยอัตโนมัติ

นอกเหนือจากการพ้นตำแหน่งเมื่อครบวาระการดำรงตำแหน่งตามที่กำหนด กรรมการตรวจสอบจะพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

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

ในกรณีกรรมการตรวจสอบครบวาระตำแหน่งหรือมีเหตุใดที่กรรมการตรวจสอบไม่สามารถอยู่ได้จนครบวาระ มีผลให้จำนวนสมาชิกน้อยกว่าจำนวนที่กำหนดคือ 3 คน คณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะแต่งตั้งกรรมการตรวจสอบรายใหม่ให้ครบถ้วนในทันทีหรืออย่างช้าภายใน 3 เดือน นับแต่วันที่จำนวนสมาชิกไม่ครบถ้วน เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องในการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

คุณสมบัติกรรมการตรวจสอบ

1. เป็นกรรมการที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานในบริษัท บริษัทย่อย บริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
2. เป็นกรรมการที่ไม่มีประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งในด้านการเงินและการบริหารของบริษัท บริษัทย่อย หรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง
3. เป็นกรรมการที่ไม่เป็นผู้เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

4. เป็นกรรมการที่ไม่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
5. สามารถปฏิบัติหน้าที่ แสดงความเห็นหรือรายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจาก คณะกรรมการบริษัท โดยไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว

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

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้กลุ่มบริษัทมีระบบรายงานทางการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วน เชื่อถือได้และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ โดยประสานงานกับผู้สอบบัญชี และผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งในรายไตรมาสและประจำปี
2. สอบทานและประเมินผลให้กลุ่มบริษัทมีระบบควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้ตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้กลุ่มบริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ
4. พิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของกลุ่มบริษัท และเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชี โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากรและปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานสอบบัญชี เพื่อให้การประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวเหมาะสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกลุ่มบริษัท รวมทั้งพิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ โดยเฉพาะกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
6. จัดทำรายงานการประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และรายงานดังกล่าวควรประกอบด้วยข้อความต่อไปนี้
 - (1) ความเห็นเกี่ยวกับกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทถึงความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้
 - (2) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
 - (3) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - (4) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท
 - (5) รายงานความเห็นที่เกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (6) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร
 - (7) รายงานอื่นใดที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. พิจารณาและสอบทานผลการตรวจสอบและข้อเสนอแนะของทั้งผู้สอบบัญชี และฝ่ายตรวจสอบภายในรวมทั้งติดตามเพื่อให้มั่นใจว่า ฝ่ายบริหารมีการดำเนินการต่อข้อเสนอแนะดังกล่าวอย่างเพียงพอ มีประสิทธิภาพ และภายในเวลาที่เหมาะสม

8. รายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อแก้ไขปรับปรุงภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายใน พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (รวมทั้งฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารจะต้องดำเนินการให้มีการแก้ไขปรับปรุงภายในเวลาตามที่คณะกรรมการตรวจสอบกำหนด หากไม่ดำเนินการให้คณะกรรมการตรวจสอบเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี
9. ทบทวนและแก้ไขกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยปีละครั้งหรือตามความจำเป็น เพื่อให้ทันสมัยและเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมขององค์กรและนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
10. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

3.2 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการบริษัท จำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งคนของจำนวนกรรมการทั้งหมด ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท โดยมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่ากับวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะต้องเป็นกรรมการอิสระซึ่งไม่ใช่ประธานกรรมการของบริษัท หรือประธานคณะกรรมการชุดย่อยอื่นๆ โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้ง

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

1. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีบทบาทหน้าที่ในด้านการสรรหา กำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหากรรมการเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยคัดเลือกและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมให้เข้าดำรงตำแหน่งต่างๆ ได้แก่ กรรมการ กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งหมายถึงคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
2. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่ เปิดเผยนโยบายและรายละเอียดของกระบวนการสรรหาในรายงานประจำปีของบริษัทฯ และปฏิบัติหน้าที่อื่นที่เกี่ยวข้องตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งบทบาทหน้าที่ในด้านกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท กำหนดนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่น รวมถึงจำนวนค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นให้แก่กรรมการภายใต้กรอบที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยกำหนดหลักเกณฑ์ที่ชัดเจน โปร่งใส เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
3. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่ดูแลให้กรรมการได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบ โดยกรรมการที่ได้รับมอบหมายให้มีหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นควรได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายนั้น โดยกำหนดแนวทางการประเมินผลงานของกรรมการและผู้มีอำนาจในการจัดการเพื่อพิจารณาปรับผลตอบแทนประจำปี
4. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่ ส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้กรรมการบริษัทและผู้บริหาร เข้าร่วมสัมมนาและการฝึกอบรมจากองค์กร หน่วยงานหรือสถาบันที่มีความชำนาญเพื่อให้มีการปรับปรุงการบริหารจัดการอย่างต่อเนื่อง
5. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่ จัดให้มีการฝึกอบรมและให้ความรู้แก่กรรมการ กรรมการตรวจสอบ ผู้บริหาร เลขาธิการบริษัท และพนักงานที่เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัท
6. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่จัดให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารรายงานเพื่อทราบเป็นประจำถึงแผนการพัฒนาและสืบทอด ซึ่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงควรมีการเตรียมให้พร้อมเป็นแผนที่ต่อเนื่องถึงแผนสืบทอดงานในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติงานได้

3.3 คณะกรรมการบริหาร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. รับผิดชอบการบริหารในเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติของธุรกิจและงานบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณา กำหนดนโยบาย ทิศทาง และกลยุทธ์ การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พิจารณาและอนุมัติและ/หรือให้ความเห็นชอบ รวมถึงการตรวจสอบและติดตามผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ตามนโยบายที่กำหนด
2. พิจารณาอนุมัติงบประมาณโครงการลงทุนที่มีมูลค่าต้นทุนโครงการไม่เกิน 3,000 ล้านบาท ตามกรอบและ หลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท, อนุมัติซื้อที่ดินไม่เกิน 1,200 ล้านบาทต่อโครงการ และอนุมัติ นโยบายการขายและค่านายหน้า เป็นต้น
3. มีอำนาจแต่งตั้งและควบคุมกำกับดูแลให้การทำงานของคณะทำงานที่แต่งตั้งบรรลุตามนโยบายและเป้าหมายที่ กำหนด
4. พิจารณาให้ความเห็นชอบในการปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหาร ระเบียบปฏิบัติ และขั้นตอนการ ทำงานของแต่ละสายงาน
5. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวังและความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตาม กฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องรับอนุมัติจากที่ประชุม ผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัทก่อนการดำเนินการ
6. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

3.4 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

1. กำหนดกลยุทธ์ และแผนการทางธุรกิจ และดำเนินการเพื่อให้บรรลุเป้าหมายตาม กลยุทธ์และแผนธุรกิจ
2. การกำกับดูแลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทโดยรวมเพื่อเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
3. แสวงโอกาสทางธุรกิจและการลงทุนใหม่ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อเพิ่มรายได้ ให้แก่บริษัทฯ
4. อนุมัติในหลักการการลงทุนในการขยายธุรกิจ ตลอดจนการร่วมทุนกับผู้ประกอบกิจการอื่นๆ และให้นำเสนอ คณะกรรมการบริษัท เพื่ออนุมัติภายในที่ประชุมคราวถัดไป
5. อนุมัติการรายการที่สำคัญ เช่น การซื้อทรัพย์สินถาวรที่มีมูลค่าไม่เกิน 5.0 ล้านบาท และ การทำธุรกรรมทางการเงินทั้งด้านเงินกู้และเงินค้ำประกัน เป็นต้น
6. อนุมัติการใช้จ่ายเงินลงทุนที่สำคัญๆ ที่ได้กำหนดไว้ในงบประมาณรายจ่ายสำหรับปี หรือที่คณะกรรมการบริษัทได้ เคยมีมติอนุมัติในหลักการไว้แล้ว
7. จัดให้มีการจัดทำนโยบายธุรกิจของกลุ่มบริษัท แผนงานทางธุรกิจ และงบประมาณ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการ บริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ และมีหน้าที่ในการรายงานความคืบหน้าของแผนงานธุรกิจที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจน งบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทตามช่วงระยะเวลาที่กำหนดไว้
8. บริหารจัดการการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายธุรกิจของกลุ่มบริษัท แผนงานทาง ธุรกิจและงบประมาณเพื่อบรรลุจุดมุ่งหมายทางการเงิน
9. สั่งการ ออกระเบียบ ประกาศ บัญชี เพื่อให้เกิดการปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบาย
10. ประสานงาน ผู้บริหาร และพนักงาน เพื่อปฏิบัติตามนโยบายและทิศทางทางธุรกิจที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท
11. พิจารณาอนุมัติการจ่ายค่าใช้จ่ายการดำเนินงานปกติ อนุมัติการลงทุนในตราสารและหลักทรัพย์ เพื่อบัญชี บริษัทฯ ในวงเงินตามที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติไว้

12. ดูแลการทำงานของพนักงานให้เป็นไปตามนโยบาย กฎระเบียบต่างๆ รวมถึงการปฏิบัติงานด้วยหลักธรรมาภิบาลในการทำธุรกิจ
13. ส่งเสริมพัฒนาความรู้ความสามารถ และศักยภาพของพนักงานเพื่อเพิ่มศักยภาพขององค์กร
14. พิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาต่างๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินการของกลุ่มบริษัท
15. พิจารณานุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เป็นเงื่อนไขปกติทางการค้า ภายใต้นโยบายที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ในการพิจารณานุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
16. บริหารงานทรัพยากรบุคคล อนุมัติการว่าจ้าง กำหนดอัตราเงินเดือน ตำแหน่งงาน เพื่อให้มีประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัททั้งระบบ รวมทั้งอนุมัติการแต่งตั้ง โยกย้าย และเลิกจ้างพนักงาน

การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

1. ค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท , คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน จะเป็นค่าตอบแทนในรูปแบบ "เบี้ยประชุม" โดยกรรมการจะรับเบี้ยประชุมตามที่จำนวนครั้งที่ได้เข้าร่วมประชุม ทั้งนี้ ค่าตอบแทนอื่น –ไม่มี-
2. ผู้บริหารได้รับค่าตอบแทนเป็นเงินเดือน , โบนัส (ถ้ามี) , ประกันสุขภาพแบบกลุ่ม และกองทุนเงินทดแทน ส่วนค่าตอบแทนอื่น –ไม่มี- และคณะกรรมการบริหาร (EXCOM) ไม่มีค่าเบี้ยประชุม ส่วนค่าตอบแทนอื่น –ไม่มี-

หมวดที่ 2 ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย สิทธิของผู้ถือหุ้น

เพื่อส่งเสริมสิทธิขั้นพื้นฐานให้แก่ผู้ถือหุ้น เช่น สิทธิในการซื้อขายและโอนหุ้น สิทธิในการที่จะได้รับส่วนแบ่ง ผลกำไรจากบริษัทฯ สิทธิในการได้รับข้อมูลของบริษัทฯ อย่างเพียงพอ สิทธิต่างๆ ในการประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิในการแสดงความคิดเห็น สิทธิในการร่วมตัดสินใจในเรื่องสำคัญของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทจึงกำหนดแนวปฏิบัติเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือหุ้น ดังต่อไปนี้

1. การดำเนินการก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

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

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้ผู้อื่นมาประชุมเพื่อออกเสียงลงคะแนนแทนได้ โดยบริษัทฯ จะส่งแบบหนังสือมอบฉันทะที่ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนเสียงได้และเสนอชื่อกรรมการอิสระอย่างน้อย 2 คนเพื่อเป็นทางเลือกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการมอบฉันทะพร้อมไปกับหนังสือนัดประชุม และก่อนหน้าวันประชุมผู้ถือหุ้นสามารถส่งความเห็น ข้อเสนอแนะ หรือข้อซักถามให้บริษัทฯ ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ จะประกาศกำหนดไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

2. การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้น

1. ให้กรรมการบริษัททุกคนรวมทั้งประธานคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ เข้าร่วมประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามในเรื่องที่เกี่ยวข้อง

2. ให้มีการลงมติแยกแต่ละรายการในกรณีที่มีหลายรายการ เช่น วาระการแต่งตั้งกรรมการ ต้องจัดให้มีการลงมติแต่งตั้งกรรมการเป็นรายคน
3. ให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในวาระที่สำคัญ เช่น การทำรายการเกี่ยวโยง การทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เป็นต้น เพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้ในกรณีมีข้อโต้แย้งในภายหลัง
4. ให้มีบุคคลที่เป็นอิสระเป็นผู้ตรวจสอบคะแนนเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นในวาระที่สำคัญ และเปิดเผยให้ที่ประชุมทราบพร้อมบันทึกไว้ในรายงานการประชุม
5. เปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมทุกรายแสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ ชักถามในเรื่องที่เกี่ยวข้องโดยใช้เวลาอย่างเหมาะสม

3. การดำเนินการภายหลังการประชุม

ในการบันทึกรายงานการประชุม ให้บันทึกการชี้แจงกฎเกณฑ์ต่างๆ รวมถึงขั้นตอนการลงคะแนนและวิธีการลงคะแนนที่ใช้ในการประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนการประชุม รวมทั้งบันทึกข้อซักถามหรือข้อคิดเห็นของผู้ถือหุ้น และบันทึกคำถาม คำชี้แจงหรือตอบข้อซักถาม และผลการลงคะแนนเสียงเห็นด้วย รวมทั้งการคัดค้านและงดออกเสียงในแต่ละวาระ เปิดเผยผลการลงมติแต่ละวาระในวันทำการถัดไปบนเว็บไซต์ของบริษัท และเผยแพร่รายงานการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้

สิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น

เพื่อผู้ถือหุ้นทุกรายจะได้รับการปฏิบัติและได้รับการปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานอย่างเป็นธรรม และเท่าเทียม และเพื่อให้มีมาตรการป้องกันมิให้มีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ในทางมิชอบอันเป็นการเอาเปรียบผู้ถือหุ้น รวมทั้ง การป้องกันการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกรรมการและผู้บริหาร บริษัทฯ ได้กำหนดวิธีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น ดังนี้

1. การให้ข้อมูลก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น

เผยแพร่กำหนดการประชุมพร้อมระเบียบวาระและความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ อย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ จะจัดทำและเผยแพร่หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นในฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษทั้งฉบับ

ก่อนการเข้าสู่วาระการประชุมในวันประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง ประธานในที่ประชุมหรือบุคคลที่ประธานมอบหมายในที่ประชุมจะชี้แจงให้ผู้ถือหุ้นทราบกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่ใช้ในการประชุม ขั้นตอนการออกเสียงลงมติ รวมทั้งสิทธิการออกเสียงลงคะแนน และวิธีนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่ต้องลงมติในแต่ละวาระ

2. การคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งหรือหลายคนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมซึ่งถือหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ สามารถเสนอเรื่องให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณาบรรจุเป็นวาระในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี โดยทำเป็นหนังสือถึงเลขาธิการบริษัท ภายในระยะเวลา 3 เดือนก่อนวันสิ้นสุดบัญชีประจำปีของบริษัทฯ และให้คณะกรรมการบริษัท บรรจุเรื่องที่เสนอโดยผู้ถือหุ้นเป็นวาระการประชุมผู้ถือหุ้นที่จะจัดให้มีขึ้น หรือคณะกรรมการบริษัทจะปฏิเสธการบรรจุเรื่องดังกล่าวเป็นวาระในการประชุมผู้ถือหุ้นก็ได้

ให้บริษัทฯ แจ้งผลการพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอให้บรรจุเป็นวาระการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านช่องทางการเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทปฏิเสธการบรรจุเรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอเป็นวาระการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งใดให้แจ้งเป็นเรื่องเพื่อทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งนั้น โดยชี้แจงเหตุผลในการปฏิเสธการบรรจุเรื่องดังกล่าว

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งหรือหลายคนที่มสิทธิเข้าร่วมประชุมซึ่งถือหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ สามารถเสนอชื่อนักแสดงให้เข้ารับการพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทได้ โดยทำเป็นหนังสือถึงเลขาธิการบริษัทภายในระยะเวลา 3 เดือนก่อนวันสิ้นงวดบัญชีประจำปีของบริษัทฯ

3. การป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน

กำหนดแนวปฏิบัติในการเก็บรักษาข้อมูลภายในของกลุ่มบริษัท และการป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาประโยชน์โดยมิชอบ โดยจัดทำเป็นลายลักษณ์อักษร และประกาศให้พนักงานทุกคนยึดถือปฏิบัติ

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

ให้กรรมการบริษัท ผู้บริหารระดับสูงและผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ รายงานการถือครองหลักทรัพย์ในบริษัทฯ ของตนและคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด และเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ

รายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทราบถึงการเป็นกรรมการในกิจการอื่นของกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูง

4. การมีส่วนได้เสียของกรรมการ

ให้กรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูงเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการมีส่วนได้เสียของตนและผู้เกี่ยวข้อง เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาธุรกรรมที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และสามารถพิจารณาตัดสินใจเพื่อประโยชน์สูงสุดของกลุ่มบริษัท โดยกรรมการบริษัท หรือผู้บริหารระดับสูงที่มีส่วนได้เสียจะต้องไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจในการทำธุรกรรมดังกล่าว

ให้มีนโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การตัดสินใจทำธุรกรรมมีความโปร่งใส ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และเป็นประโยชน์สูงสุดแก่กลุ่มบริษัทและผู้ถือหุ้น

บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

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

1. พนักงาน

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

เปิดโอกาสให้พนักงานร้องเรียนในกรณีที่ไม่ได้รับความเป็นธรรม หรือแจ้งเหตุในกรณีที่พบสิ่งผิดปกติที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่กลุ่มบริษัท และจัดให้มีกระบวนการรับเรื่องร้องเรียนที่สามารถให้ความเป็นธรรม เก็บรักษาความลับ และให้ความคุ้มครองแก่ผู้ร้องเรียน หรือแจ้งเหตุดังกล่าว โดยพนักงานสามารถร้องเรียนหรือแจ้งเหตุพบสิ่งผิดปกติผ่านช่องทางที่บริษัท

ฯ ประกาศกำหนดไว้ กรณีที่เกิดการละเมิดสิทธิการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ผู้ที่กระทำการทุจริตคอร์รัปชัน จะต้องได้รับการพิจารณาบทลงโทษ ตามระเบียบว่าด้วยวินัยพนักงานของบริษัทฯ ที่กำหนดไว้ และอาจได้รับโทษตามกฎหมาย หากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย

2. ผู้ถือหุ้น

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

จัดให้มีกระบวนการรับเรื่องร้องเรียนหรือข้อเสนอแนะจากผู้ถือหุ้นโดยมอบหมายให้เลขาธิการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในการรับเรื่องร้องเรียนหรือข้อเสนอแนะจากผู้ถือหุ้น โดยผ่านช่องทางดังต่อไปนี้

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

3. ลูกค้า

กลุ่มบริษัทยึดหลักความซื่อสัตย์สุจริตในการดำเนินธุรกิจ ความเชื่อถือและความไว้วางใจของลูกค้าในสินค้าที่ส่งมอบ การให้บริการที่รวดเร็วมีคุณภาพ มีความรับผิดชอบ เอาใจใส่และให้ความสำคัญต่อปัญหาและความต้องการของลูกค้า รักษาข้อมูลความลับของลูกค้าเสมือนหนึ่งเป็นความลับของบริษัทฯ ให้ข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้อง เพียงพอและทันต่อเหตุการณ์แก่ลูกค้า

กลุ่มบริษัทจัดให้มีกระบวนการรับเรื่องร้องเรียนจากลูกค้า โดยมอบหมายให้ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงานเป็นผู้รับผิดชอบในการรับเรื่องร้องเรียนจากลูกค้าผ่านช่องทาง ดังต่อไปนี้

ออล อินสไพร์ คอนแทคเซ็นเตอร์ โทร. 02-029-9999
E-mail: info@allinspire.co.th
Website: www.allinspire.co.th

4. คู่ค้า

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจกับคู่ค้าบนพื้นฐานของความเป็นธรรมทั้งสองฝ่ายและเสมอภาค สร้างความสัมพันธ์ที่ดี คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกลุ่มบริษัท ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้บรรลุผลประโยชน์ร่วมกัน เปิดโอกาสให้มีการแข่งขันในการนำเสนอสินค้าและ/หรือบริการอย่างเท่าเทียมกัน โดยปฏิบัติตามแนวปฏิบัติของกลุ่มบริษัทว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างอย่างเคร่งครัด ติดต่อเจรจาและปฏิบัติต่อคู่ค้าด้วยความซื่อสัตย์สุจริต มีคุณธรรมและไม่เอาเปรียบ

กลุ่มบริษัทจัดให้มีกระบวนการรับเรื่องร้องเรียนจากคู่ค้าในกรณีที่ได้รับความไม่เป็นธรรม โดยมอบหมายให้ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงานเป็นผู้รับผิดชอบในการรับเรื่องร้องเรียนจากคู่ค้าผ่านช่องทางดังต่อไปนี้

ออล อินสไพร์ คอนแทคเซ็นเตอร์ โทร. 02-029-9999
E-mail: info@allinspire.co.th
Website: www.allinspire.co.th

5. หน่วยงานภาครัฐและสังคม

กลุ่มบริษัทสนับสนุนและให้ความร่วมมือกิจกรรมต่างๆ ของหน่วยงานภาครัฐตามความเหมาะสม ดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมบนพื้นฐานความระมัดระวัง มีเหตุผล มีคุณธรรม ไม่เอาัดเอาเปรียบ และคำนึงถึงปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมและสังคมเพื่อพัฒนาไปสู่ความสมดุล มั่นคงและยั่งยืน สร้างความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนที่กลุ่มบริษัทตั้งอยู่และชุมชนอื่น โดยส่งเสริมและสนับสนุนกิจกรรมการมีส่วนร่วมของชุมชนเพื่อสร้างเสริมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

หมวดที่ 3 จรรยาบรรณธุรกิจ

นโยบายหลักจริยธรรมและจรรยาบรรณ

บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) เป็นบริษัทที่ได้ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ ตั้งแต่ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า คู่สัญญา พนักงาน ตลอดจนความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม ซึ่งพนักงานของบริษัททุกคนจะต้องมีส่วนร่วมช่วยผลักดันให้บริษัทบรรลุเป้าหมายของวิสัยทัศน์ตามที่บริษัทกำหนดไว้

บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะให้พนักงานทุกคนของบริษัทตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมจากการได้รับความไว้วางใจในการประกอบธุรกิจ ซึ่งในการดำเนินธุรกิจไปสู่ความสำเร็จ ความมั่นคง ยั่งยืน และเป็นที่ได้รับความเชื่อถือจากลูกค้า ผู้ถือหุ้น และประชาชนโดยทั่วไป บริษัทได้กำหนดหลักจริยธรรมและจรรยาบรรณของผู้บริหารและพนักงาน เพื่อเป็นหลักในการประพฤติปฏิบัติของพนักงาน

หลักจริยธรรมและจรรยาบรรณของพนักงานฉบับนี้ กำหนดขึ้นเพื่อเป็นมาตรฐานเบื้องต้นสำหรับพนักงาน ในการปฏิบัติงานอย่างมีจรรยาบรรณ เป็นเครื่องมืออย่างหนึ่งในการเตือนพนักงานให้มีความระมัดระวัง และป้องกันไม่ให้พนักงานกระทำการใดๆ ที่เป็นการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ที่นำความเสื่อมเสียมาสู่ชื่อเสียงของบริษัท

บริษัทมอบหมายให้สายงานทรัพยากรบุคคลเป็นผู้มีหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติตามหลักจริยธรรมและจรรยาบรรณของผู้บริหารและพนักงาน โดยให้ผู้บังคับบัญชาแต่ละสายงานร่วมดูแลให้พนักงานปฏิบัติตามข้อกำหนดที่บัญญัติไว้ด้วย

หลักจริยธรรมและจรรยาบรรณของผู้บริหารและพนักงาน แบ่งรายละเอียดเป็นหัวข้อต่างๆ 10 หัวข้อมีคำอธิบายที่ชัดเจน และมอบให้พนักงานทุกคนไว้เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติตามดังนี้

1. ขอบเขตของหลักจริยธรรมและจรรยาบรรณ
2. การปฏิบัติตามกฎหมาย และการรักษากฎระเบียบของบริษัท
3. ความเชื่อถือได้ของข้อมูล
4. การรักษาความลับของข้อมูล
5. การสื่อสาร
6. การใช้ข้อมูลภายในเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์
7. การคุกคาม
8. การพนัน การดื่มแอลกอฮอล์ และสิ่งเสพติด
9. การให้และรับของกำนัล และการเลี้ยงรับรอง
10. การทำงานอื่นหรือกิจกรรมภายนอก

1. ขอบเขตของหลักจริยธรรมและจรรยาบรรณ

หลักจริยธรรมและจรรยาบรรณของพนักงานฉบับนี้ ใช้บังคับสำหรับพนักงานบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ โดยหมายความรวมถึงพนักงานประจำ พนักงานชั่วคราว พนักงานภายใต้สัญญาพิเศษ ผู้ร่วม

สัญญา และพนักงานของบริษัทที่ได้รับการว่าจ้าง ซึ่งจะต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณด้วยความเข้าใจ ยอมรับ ศรัทธา ะมัดระวัง และหลีกเลี่ยงมิให้มีการประพฤติผิดจรรยาบรรณ ในกรณีที่พนักงานมีข้อสงสัยสามารถสอบถามได้ทั้ง ผู้บังคับบัญชา หรือสายงานทรัพยากรบุคคล

2. การปฏิบัติตามกฎหมาย และการรักษาจริยธรรมของบริษัท

พนักงานทุกคนมีความรับผิดชอบที่จะทำความคุ้นเคย และปฏิบัติตามจรรยาบรรณของพนักงานตลอดจนนโยบายอื่นๆ ของบริษัทที่ออกมาเพิ่มเติมภายหลัง

2.1 กฎหมายและจริยธรรมของบริษัท

- ส พนักงานจะต้องปฏิบัติตามกฎหมาย และจริยธรรมของบริษัทอย่างถูกต้องและครบถ้วน
- ส การฝ่าฝืนหรือการขอให้ผู้อื่นฝ่าฝืนกฎหมาย มติผู้ถือหุ้น มติคณะกรรมการ นโยบาย ข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่งของ บริษัท หรือนโยบายของบริษัท โดยอ้างว่าเป็นการกระทำเพื่อเพิ่มผลกำไรให้แก่บริษัท หรือเหตุผลอื่นใดมิใช่เหตุผล พึงจะรับฟัง
- ส พนักงานจะต้องปฏิบัติหน้าที่ของตนด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยคำนึงถึงประโยชน์อันชอบธรรมของบริษัท ถึงแม้ จะมีช่องว่างของข้อบังคับ ระเบียบ และคำสั่งของบริษัทก็ตาม
- ส พนักงานจะต้องรายงานการฝ่าฝืน หรือพฤติกรรมที่น่าสงสัยต่อการฝ่าฝืนนโยบายของบริษัท โดยทันที และ ให้ความร่วมมือในการสอบสวนหาสาเหตุของการฝ่าฝืนดังกล่าว
- ส พนักงานจะต้องแสดงออกซึ่งความเป็นผู้นำ และความระมัดระวังที่จะทำให้เกิดการประพฤติ ปฏิบัติตาม นโยบายของบริษัท หรือจริยธรรมที่เกี่ยวข้อง

2.2 กฎหมายเกี่ยวกับหลักทรัพย์ และการเปิดเผยข้อมูลภายใน

- ส พนักงานจะปฏิบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยเคร่งครัด ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้น หรือต่อสาธารณะโดยเท่าเทียมกัน
- ส การที่พนักงานใช้ข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะหรือต่อผู้ถือหุ้นทั่วไป เพื่อประโยชน์ในการซื้อขาย หลักทรัพย์เป็นการส่วนตน ถือว่าเป็นการกระทำที่ผิดจรรยาบรรณ
- ส การเปิดเผยข้อมูลที่มีผลกระทบต่อธุรกิจ และราคาหุ้นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะเป็นผู้ดำเนินการ หรือมอบหมายให้ผู้ใดผู้หนึ่งเป็นผู้รับผิดชอบการเปิดเผย ข้อมูลดังกล่าว

ผู้บริหารพึงแสดงความยึดมั่นต่อจรรยาบรรณของผู้บริหารและพนักงาน โดยส่งเสริมให้มีการปฏิบัติตามจรรยาบรรณและ ปฏิบัติตนเป็นแบบอย่างที่ดี รวมทั้งถ่ายทอดนโยบายวิธีปฏิบัติตลอดจนรับฟังความเห็นอย่างเปิดเผยกว้างเกี่ยวกับการปฏิบัติตามจรรยาบรรณ พนักงานที่ฝ่าฝืนจรรยาบรรณ หรือนโยบายของบริษัท หรือยินยอมให้ผู้ใดบังคับบัญชาฝ่าฝืน จรรยาบรรณ จะถูกพิจารณาลงโทษทางวินัย ซึ่งรวมถึงการเลิกจ้าง การให้ชดเชยค่าเสียหาย การดำเนินคดีที่มีโทษทางแพ่ง หรือโทษทางอาญาตามแต่กรณี

3. ความซื่อสัตย์ของข้อมูล

ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น เจ้าหนี้ และหน่วยงานกำกับดูแลต่างๆ ต้องอาศัยความถูกต้องของข้อมูลของบริษัทในการติดตามการ ดำเนินงานของบริษัทเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจ ดังนั้นบริษัทจึงไว้วางใจว่าพนักงานทุกคนจะร่วมมือกันในการจัดทำข้อมูล ให้ถูกต้อง โดยบันทึกข้อมูลและจัดทำรายงานอย่างถูกต้องและทันการณ์ รวบรวมรายการทางบัญชีต่าง ๆ ทุกรายการ ไม่ว่า จะมีปริมาณมากหรือน้อย ข้อมูลทุกประเภทของบริษัทต้องการบรรทัดฐานของความถูกต้อง แม่นยำ และความโปร่งใส ไม่ว่า จะเป็นการส่งข้อมูลส่วนบุคคลระหว่างหน่วยงาน การจัดทำรายงานค่าใช้จ่าย การบันทึกเวลาทำงาน การบันทึกข้อมูล

ลูกค้า การบันทึกรายได้ การบันทึกรายการทางการเงินและรายการต่างๆ การบันทึกข้อมูลด้านการลงทุนหรือข้อมูลโดยรวมของบริษัท ทั้งนี้ การบันทึกและการจัดทำรายงานที่ผิดพลาดหรือบิดเบือนถือเป็นการฝ่าฝืนจรรยาบรรณ

4. การรักษาความลับของข้อมูล

พนักงานจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลของบริษัทที่ยังไม่ได้มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ ยกเว้นในกรณีที่เป็นไปตามกฎหมายหรือได้รับการอนุมัติจากผู้บริหารระดับสูง การรักษาความลับของข้อมูลนั้นรวมถึง ข้อมูลของลูกค้า ผลิตภัณฑ์ บริการ แผนงาน กลยุทธ์ วิธีการดำเนินการ และระบบงาน พนักงานจะต้องไม่นำข้อมูลที่ได้รับการรับหรือจัดทำขึ้นจากหน้าที่การงานของบริษัท ไปใช้ในทางที่ก่อให้เกิดผลประโยชน์ส่วนตนหรือผู้อื่น

การรักษาความลับของข้อมูลนี้ ให้อ้างอิงถึงข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงาน ข้อมูลเกี่ยวกับรายได้ และ ผลประโยชน์และข้อมูลทางการเงินด้วย ข้อมูลดังกล่าวจะสามารถเผยแพร่ให้บุคคลภายในหรือภายนอกบริษัทได้เมื่อเป็นความลับที่สมควร โดยตรงและมีความจำเป็นอย่างยั่งยืนเท่านั้น พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคลนี้ต้องปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวโดยใช้ความระมัดระวังอย่างยิ่ง และพึงรักษาความลับอย่างเคร่งครัด

5. การสื่อสาร

บริษัทยึดมั่นต่อการประกอบธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์และเปิดเผย การสื่อสารทั้งภายในและภายนอกองค์กรจะต้องถูกต้องเที่ยงตรง ตรงไปตรงมา และมีการใช้ช่องทางในการสื่อสารที่เหมาะสมในแต่ละสถานการณ์ห้ามการสื่อสาร การตีพิมพ์ ประกาศทั้งภายในและภายนอกองค์กรไม่ว่าจะเป็นการสื่อสารด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษรที่ไม่เป็นจริง บิดเบือน ประสงค์ร้าย หรือทำลายชื่อเสียงของบุคคล หรือกลุ่มบุคคล ในการสื่อสารทุกครั้งต้องใช้ภาษาและน้ำเสียงที่สุภาพ และไม่ทำให้ภาพพจน์หรือชื่อเสียงของบริษัทต้องเสื่อมเสีย

6. การใช้ข้อมูลภายในเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์

ห้ามพนักงานซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทโดยที่พนักงานรู้ข้อมูลในฐานะพนักงาน และเป็นข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะ รวมทั้งห้ามแนะนำบุคคลอื่นซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทที่พนักงานมีข้อมูลภายใน

7. การคุกคาม

บริษัทยึดมั่นในการสร้างบรรยากาศที่ดีในการทำงานให้เกิดประสิทธิภาพ และปราศจากการคุกคามใดๆ บริษัทจะทำการสืบหาข้อเท็จจริงอย่างจริงจัง เมื่อได้รับรายงานถึงเหตุการณ์ หรือพฤติกรรมใดที่ขัดต่อแนวปฏิบัตินี้ และหากเป็นจริงจะส่งผลต่อการลงโทษทางวินัยรูปแบบต่างๆของการคุกคาม ได้แก่

1. การคุกคามทางวาจา เช่น บิดเบือน ใส่ความ หรือทำให้เสื่อมเสียชื่อเสียง
2. การคุกคามทางกาย เช่น การข่มขู่ การทำร้ายร่างกาย ขู่จะทำร้ายร่างกาย
3. การคุกคามที่มองเห็นได้ เช่น การสื่อข้อความก้าวร้าว การแสดงอาการปฏิกิริยา หรือรูปภาพที่ก่อให้เกิด ความไม่พอใจ
4. การคุกคามทางเพศเช่น การก่อกวนทางเพศ การล่วงละเมิดทางเพศด้วยกายหรือวาจา

8. การพนัน การดื่มแอลกอฮอล์ และสิ่งเสพติด

ห้ามพนักงานครอบครอง ซื้อมาขายไป ครอบครอง หรือใช้เครื่องดื่มแอลกอฮอล์ ยาเสพติด หรือสารควบคุม (ยกเว้นยาตามใบสั่งของแพทย์) ในขณะอยู่ในที่ทำงาน หรือในระหว่างทำธุรกิจของบริษัท ทั้งนี้อาจอนุญาตให้ พนักงานดื่มเครื่องดื่มแอลกอฮอล์ในปริมาณที่เหมาะสมในสถานที่ทำงานได้เฉพาะในงานเลี้ยงสังสรรค์ หรือในโอกาสอื่น ๆ โดยต้องได้รับอนุญาตจากผู้บริหารระดับสูง และห้ามพนักงานเล่นการพนันทุกประเภทในระหว่างเวลาทำงาน หรือในพื้นที่ของบริษัท

9. การให้และรับของกำนัล การเลี้ยงรับรอง

บริษัทมุ่งมั่นในการสร้างความสัมพันธ์ที่มั่นคงและยั่งยืนกับลูกค้า ผู้ถือหุ้น คู่ค้า และผู้ทำธุรกิจร่วมกับบริษัท คุณธรรมและชื่อเสียงที่ดีของบริษัทย่อมเป็นรากฐานสำคัญสำหรับการสร้างสัมพันธ์อันดี โดยพนักงานต้องไม่รับของกำนัลจากบุคคลอื่น ไม่เรียกรับหรือรับสินบน สิ่งล่อใจ เงินให้กู้ยืม หรือการได้รับการปฏิบัติเป็นพิเศษที่อาจมีผลต่อการตัดสินใจทางธุรกิจของพนักงานในนามบริษัท การแลกเปลี่ยนของกำนัล หรือการเลี้ยงตอบแทนตามธรรมเนียม สามารถทำได้ตามความเหมาะสมเพื่อวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ และเป็นการรักษาสัมพันธ์ทางธุรกิจ การรับของขวัญที่ไม่ใช่ตัวเงิน อาจจะได้รับได้ในโอกาสที่เป็นพิธีการ หรือตามธรรมเนียม อย่างไรก็ตาม พนักงานควรหลีกเลี่ยงการเลี้ยงรับรอง หรือการแลกเปลี่ยนของกำนัลที่มีมูลค่าสูง หรือมีความที่เกินสมควร หรือเป็นกรณีที่น่าจะทำให้เกิดภาพลักษณ์ของการเกื้อหนุน หรือการมีพันธะต่อกัน กรณีไม่แน่ใจถึงความเหมาะสมในการรับของกำนัล การบริการ ผลประโยชน์ หรือการแสดงน้ำใจใดๆ ควรขอรับคำปรึกษาจากผู้บังคับบัญชา

10. การทำงานอื่นหรือกิจกรรมภายนอก

พนักงานบริษัทต้องไม่เป็นพนักงานบริษัทอื่น หรือทำกิจกรรมภายนอกอื่นๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทในระหว่างการเป็นพนักงานบริษัท หรือระหว่างการปฏิบัติหน้าที่

a. การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของพนักงาน

1.1 หน้าที่ต่อบริษัท

- รักษาชื่อเสียงและเกียรติภูมิของบริษัท
- มีความซื่อสัตย์สุจริต
- ประพฤติปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับและวินัยของบริษัท
- มีทัศนคติที่ดีและมีความภาคภูมิใจ ไม่กล่าวร้ายต่อบริษัท
- แจ้งเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อบริษัท การปฏิบัติโดยมิชอบหรือผิดกฎหมาย ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในเรื่องดังกล่าวของบริษัท เพื่อดำเนินการป้องกันและแก้ไข
- ใช้ทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์สูงสุด
- ปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถ รอบคอบ รวดเร็ว ยึดมั่นเพียร ถูกต้องสมเหตุสมผล โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ
- ประพฤติตนเป็นคนตรงต่อเวลา และใช้เวลาปฏิบัติงานให้เป็นประโยชน์ต่อบริษัทอย่างเต็มที่
- งดออกเสียงหรือลงมติในการประชุม กรณีที่เข้าข่ายอันอาจก่อให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- ให้ความร่วมมือและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท

1.2 หน้าที่ต่อลูกค้า

- ปฏิบัติต่อลูกค้าด้วยความสุภาพให้บริการอย่างรวดเร็วถูกต้อง และด้วยความเสมอภาค
- รักษาความลับ และข้อมูลของลูกค้าอย่างเคร่งครัด
- ประพฤติตนให้เป็นที่ยอมรับของลูกค้า
- ละเว้นการรับทรัพย์สินหรือผลประโยชน์อื่นใด ซึ่งมีมูลค่าเกินปกติวิสัยที่วิญญูชนจะให้กับ โดยเสนอหาจากลูกค้า หากได้รับไว้แล้วและทราบภายหลังว่าทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดที่ได้รับไว้มีมูลค่าเกินปกติวิสัย ให้รายงานผู้บังคับบัญชาทราบโดยเร็วเพื่อดำเนินการตามสมควรแก่กรณี
- หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่น่าจะทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับลูกค้า

1.3 หน้าที่ต่อผู้ถือหุ้น

- มุ่งมั่นที่จะสร้างความเจริญเติบโตบนศักยภาพ หรือขีดความสามารถที่แท้จริง เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทนที่ยั่งยืนจากการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพ และผลประโยชน์ที่ดีของบริษัท

- เคารพสิทธิของผู้ถือหุ้นในการได้รับข้อมูลที่จำเป็นเพื่อประเมินบริษัทโดยเท่าเทียมกัน และจะเปิดเผยผลประกอบการ ฐานะการเงิน พร้อมข้อมูลสนับสนุนที่ถูกต้องตามความจริง ตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์กำหนด
 - ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันในการประชุมผู้ถือหุ้น
- 1.4 หน้าทีต่อผู้บังคับบัญชาและเพื่อนร่วมงาน
- ให้ความร่วมมือ ช่วยเหลือในการทำงานซึ่งกันและกัน
 - ให้ความเคารพ นับถือผู้บังคับบัญชา
 - ให้ความสนใจดูแลทุกข์สุข และมีเมตตาธรรมต่อผู้ใต้บังคับบัญชา
 - ให้ความรู้และถ่ายทอดประสบการณ์ในการทำงานให้แก่ผู้ร่วมงาน
 - หลีกเลี่ยงการรับของขวัญ ของกำนัลอันมีมูลค่าสูงจากผู้ร่วมงานและผู้ใต้บังคับบัญชา
 - ไม่นำเรื่องส่วนตัวหรือข้อมูลของผู้ร่วมงานไปวิพากษ์วิจารณ์ในทางเสื่อมเสีย
 - ปฏิบัติต่อผู้บังคับบัญชาและเพื่อนร่วมงานด้วยความสุภาพมีน้ำใจ และมนุษยสัมพันธ์อันดี
 - ละเว้นการนำผลงานของผู้อื่นมาเป็นของตน
 - มีทัศนคติที่ดี ไม่กล่าวร้ายต่อผู้บังคับบัญชาหรือเพื่อนร่วมงาน โดยปราศจากความจริง และไม่ใช่วรรณกรรม
- 1.5 หน้าทีต่อตนเอง
- เป็นผู้ที่มีศีลธรรมอันดี และประพฤติตนให้เหมาะสม ละเว้นอบายมุขและการพนันทุกประเภท
 - มีสัจจะต่อตนเองและผู้อื่น
 - พัฒนาความรู้และความสามารถ เพื่อเพิ่มทักษะในการปฏิบัติงานอยู่เสมอ
 - ใช้วิชาชีพในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ ไม่แสวงหาผลประโยชน์โดยมิชอบ
 - งดเว้นการใช้ทรัพย์สิน อุปกรณ์ และเวลาปฏิบัติงานของบริษัทเพื่อประโยชน์ส่วนตน
 - งดเว้นการนำตำแหน่งหน้าที่และความเกี่ยวข้องกับบริษัทของตนไปแสดงออก เพื่อผลประโยชน์ทางการเมืองหรือเพื่อสนับสนุนพรรคการเมืองใดๆ
- b. ความขัดแย้งของผลประโยชน์
- 2.1 พนักงานต้องหลีกเลี่ยงการขัดแย้งระหว่างผลประโยชน์ส่วนตัวและผลประโยชน์ของบริษัทในการติดต่อกับลูกค้าและบุคคลอื่นใด
- 2.2 ระหว่างปฏิบัติงานให้บริษัท และหลังจากพ้นสภาพการปฏิบัติงานแล้ว พนักงานจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่ถือว่าเป็นความลับของบริษัทเพื่อประโยชน์แก่ผู้ใดทั้งสิ้น
- 2.3 การที่พนักงานไปเป็นกรรมการหรือที่ปรึกษาในบริษัท องค์กร หรือสมาคมทางธุรกิจอื่น จะต้องไม่ขัดต่อประโยชน์ และการปฏิบัติหน้าที่โดยตรง รวมทั้งต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อน
- 2.4 ในกรณีที่พนักงานหรือบุคคลในครอบครัวเข้าไปมีส่วนร่วม หรือเป็นผู้ถือหุ้นในกิจการใดๆ ซึ่งอาจมีผลประโยชน์หรือก่อให้เกิดความขัดแย้งทางธุรกิจต่อบริษัท จะต้องแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- 2.5 พนักงานต้องไม่กู้ยืมเงินจากลูกค้าที่บริษัทดำเนินธุรกิจด้วย ยกเว้นสถาบันการเงิน เนื่องจากมีอิทธิพลต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะตัวแทนบริษัท
- 2.6 ห้ามพนักงานจ่ายเงิน หรือมอบทรัพย์สินของบริษัทแก่ผู้ใดโดยไม่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
- c. การใช้ข้อมูลของบริษัท
- 3.1 พนักงานที่ได้รับมอบหมายเท่านั้นที่มีสิทธิเข้าถึงแฟ้มข้อมูลไม่ว่าจะเก็บในรูปแบบของแฟ้มข้อมูล คอมพิวเตอร์ หรือในรูปแบบอื่นๆ

3.2 ห้ามพนักงานที่ไม่ได้รับมอบหมายเข้าดูข้อมูล คำซ้ำ เผยแพร่ ลบทิ้ง ทำลาย หรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลเปลี่ยนรหัสผ่านหรือกระทำการอื่นใดที่ทำให้เกิดความเสียหาย

บริษัทจะตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยให้อยู่ในความดูแลของสายงานบริหารทรัพยากรบุคคลและพัฒนาองค์กร และหัวหน้าสายงานเพื่อให้แน่ใจว่ามีการปฏิบัติที่ถูกต้อง การทบทวน และปรับปรุงจรรยาบรรณจะกระทำตามความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ

การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อนักลงทุนอย่างครบถ้วนและถูกต้อง เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุน และไม่ทำให้สำคัญผิดเปิดเผยงบการเงินรวมถึงคำอธิบายวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการเป็นรายไตรมาสและประจำปี เพื่อให้นักลงทุนได้รับทราบข้อมูลและเข้าใจการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทในแต่ละไตรมาสได้ดียิ่งขึ้น นอกเหนือจากข้อมูลตัวเลขในงบการเงิน

1. การเปิดเผยข้อมูล

ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อนักลงทุนอย่างครบถ้วนและถูกต้อง เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุน และไม่ทำให้สำคัญผิดเปิดเผยงบการเงินรวมถึงคำอธิบายวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการเป็นรายไตรมาสและประจำปี เพื่อให้นักลงทุนได้รับทราบข้อมูลและเข้าใจการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในแต่ละไตรมาสได้ดียิ่งขึ้น นอกเหนือจากข้อมูลตัวเลขในงบการเงิน

เปิดเผยค่าสอบบัญชีและค่าบริการอื่นที่ผู้สอบบัญชีให้บริการไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ

รายงานนโยบายการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายด้านการบริหารความเสี่ยงและนโยบายเกี่ยวกับการดูแลสิ่งแวดล้อมและสังคม ที่ได้รับความเห็นชอบไว้โดยสรุป และผลการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว ผ่านทางรายงานประจำปี และเว็บไซต์ของบริษัทฯ

เปิดเผยบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย จำนวนครั้งของการประชุมและจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมในปีที่ผ่านมา และความเห็นจากการทำหน้าที่ รวมถึงการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องของคณะกรรมการบริษัทในรายงานประจำปีของบริษัทฯ

เปิดเผยนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนแก่กรรมการ ผู้มีอำนาจในการจัดการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ รวมทั้งรูปแบบหรือลักษณะของค่าตอบแทน และค่าตอบแทนที่กรรมการแต่ละท่านได้รับจากการเป็นกรรมการของบริษัทฯ โดย (ถ้ามี) ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ

2. ข้อมูลที่ควรเปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

ให้มีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศของกลุ่มบริษัท ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษบนเว็บไซต์ โดยข้อมูลที่เผยแพร่บนเว็บไซต์อย่างน้อยต้องประกอบด้วยข้อมูลดังต่อไปนี้

1. วิสัยทัศน์และพันธกิจ
2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ
3. รายชื่อคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูง
4. งบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานทั้งฉบับปัจจุบันและของปีก่อนหน้า
5. แบบ 56-1 และรายงานประจำปี ที่สามารถให้ดาวน์โหลดได้
6. ข้อมูลหรือเอกสารอื่นใดที่บริษัทฯ นำเสนอต่อนักวิเคราะห์ ผู้จัดการ กองทุน และสื่อต่างๆ

7. โครงสร้างกลุ่มบริษัท รวมถึงบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม กิจการร่วมค้า และ Special purpose enterprises/ vehicles (SPEs/SPVs)
8. กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งทางตรงและทางอ้อมที่ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
9. หนังสือเชิญประชุมสามัญและวิสามัญผู้ถือหุ้น
10. จอบังคับบริษัทฯ และข้อตกลงของกลุ่มผู้ถือหุ้น (ถ้ามี)
11. นโยบายด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ
12. นโยบายด้านบริหารความเสี่ยง รวมถึงวิธีการจัดการความเสี่ยงด้านต่างๆ
13. กฎบัตร หรือหน้าที่ความรับผิดชอบ คุณสมบัตินี้ วาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการ รวมถึงเรื่องที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ
14. กฎบัตร หรือหน้าที่ความรับผิดชอบ คุณสมบัตินี้ วาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
15. จรรยาบรรณสำหรับพนักงานและกรรมการของกลุ่มบริษัท รวมถึงจรรยาบรรณของนักลงทุนสัมพันธ์
16. ข้อมูลติดต่อหน่วยงาน หรือบุคคลที่รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ เช่น ชื่อบุคคลที่สามารถให้ข้อมูลได้ หมายเลขโทรศัพท์

จริยธรรมว่าด้วยการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัท มีแนวทางปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเสมอภาคและเท่าเทียมกัน ดังนี้

1. มุ่งมั่นที่จะสร้างความเจริญเติบโตบนศักยภาพ หรือขีดความสามารถที่แท้จริง เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทนที่ยั่งยืนจากการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพ และผลประโยชน์ที่ดีของกลุ่มบริษัท
2. เคารพสิทธิของผู้ถือหุ้นในการได้รับข้อมูลที่จำเป็นเพื่อประเมินบริษัทฯ โดยเท่าเทียมกัน และจะเปิดเผยผลประโยชน์ประกอบการ ฐานะการเงิน พร้อมข้อมูลสนับสนุนที่ถูกต้องตามความจริง ตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์กำหนด
3. ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันในการประชุมผู้ถือหุ้น

จริยธรรมว่าด้วยการปฏิบัติต่อลูกค้า

1. ปฏิบัติต่อลูกค้าด้วยความสุภาพให้บริการอย่างรวดเร็วถูกต้อง และด้วยความเสมอภาค
2. รักษาความลับ และข้อมูลของลูกค้าอย่างเคร่งครัด
3. ประพฤติตนให้เป็นที่ยอมรับของลูกค้า
4. ละเว้นการรับทรัพย์สินหรือผลประโยชน์อื่นใด ซึ่งมีมูลค่าเกินปกติวิสัยที่วิทยุชุมชนจะให้กัน โดยเสนอหาจากลูกค้า หากได้รับไว้แล้วและทราบภายหลังว่าทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดที่ได้รับไว้มีมูลค่าเกินปกติวิสัย ให้รายงานผู้บังคับบัญชาทราบโดยเร็วเพื่อดำเนินการตามสมควรแก่กรณี
5. หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับลูกค้า

หมวดที่ 4 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบายปฏิบัติในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทฯ มองเห็นความสำคัญของการให้สิทธิเท่าเทียมกันกับผู้ถือหุ้นรายย่อย โดยได้ให้สิทธิผู้ถือหุ้นสามารถเสนอวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท

7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชด้อย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่น ๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

แผนภาพโครงสร้างการจัดการ

ของ

บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีโครงสร้างการจัดการดังนี้



7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

7.2.1 โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท

โครงสร้างคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลายทั้งในด้านความรู้ ทักษะ เพศ ประสบการณ์ และความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) ตลอดจนประกาศ กฤษฎะียบียบ หลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ปัจจุบัน บริษัทมีกรรมการ รวม 6 ท่าน โดยมีกรรมการอิสระที่ไม่เป็นผู้บริหารรวม 3 ท่านจากจำนวนกรรมการทั้งหมด 6 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนกรรมการอิสระกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท (กรรมการอิสระ 3 ท่าน

กรรมการบริหาร 3 ท่าน) และมีกรรมการพิเศษรวม 2 ท่าน ทั้งนี้ เพื่อเป็นการถ่วงดุลระหว่างกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร กับกรรมการที่เป็นผู้บริหาร รวมถึงมุมมองในการบริหารของกรรมการพิเศษและกรรมการพิเศษชาย

โดยกรรมการอิสระต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือกฎหมาย อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการอิสระต้องสามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำงานและสอบทานการบริหารงานของฝ่าย จัดการได้อย่างอิสระเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกลุ่มบริษัท และมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่ากับวาระการดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท

ให้แต่งตั้งกรรมการอิสระท่านหนึ่งดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ประธานกรรมการบริษัท และประธาน เจ้าหน้าที่บริหารต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกัน เพื่อให้มีการแบ่งแยกอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการกำหนดนโยบาย การกำกับดูแลและการบริหารงานออกจากกันอย่างชัดเจน

7.2.2 รายละเอียดคณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวนทั้งหมด 6 ท่าน ดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นางเกศรา มัญชุศรี	ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
2. นายมนัส แจ่มเวหา	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
3. นายชาติร์ ศิริพานิชกร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
4. นายธนากร ธนวิทย์	กรรมการ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
5. นายดุเชฎฐ์ เล็กยิ้ม	กรรมการ กรรมการบริหาร ผู้ช่วยรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
6. นางสาวชวนา ธนวิทย์	กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการจัดการ

โดยมี นายธราดล ธารีสาร เป็นผู้ดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการบริษัท ซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561

ในปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการบริษัท และจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละ ท่านเข้าร่วมประชุมเป็นดังต่อไปนี้

ชื่อ	การประชุมคณะกรรมการ	
	จำนวนครั้งการประชุม	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
1. นางเกศรา บัญชูศรี	7	7
2. นายมนัส แจ่มเวหา	7	7
3. นายชาติ ศรีพานิชกร	7	7
4. นายธนากร ธนวิทย์	7	7
5. นางสาวชวนา ธนวิทย์	7	7
6. นายดุสิต เล็กยิ้ม	7	7

7.2.3 บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

ประธานกรรมการบริษัทมีหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการในระดับนโยบาย โดยไม่ร่วมในการบริหารงานประจำวัน แต่ให้การสนับสนุนและให้คำแนะนำในการดำเนินธุรกิจของฝ่ายจัดการผ่านกรรมการที่เป็นผู้บริหาร

กรรมการที่เป็นผู้บริหารมีหน้าที่และความรับผิดชอบภายใต้กรอบอำนาจที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

โดยทั่วไปคณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลให้บริษัทฯ มีกระบวนการทำงานและมีทรัพยากรที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้บริษัทฯ สามารถปฏิบัติตามนโยบายได้ และดูแลให้กลุ่มบริษัทมีระบบการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนด

นอกเหนือจากหน้าที่โดยทั่วไปดังกล่าวแล้วคณะกรรมการบริษัทยังต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย รวมทั้งหลักธรรมาภิบาลและการกำกับดูแลกิจการที่ดี จึงกำหนดบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

1. กรรมการบริษัทต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ตามหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับของบริษัทฯ และมติคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต
2. กำหนดโครงสร้างและกระบวนการบริหารจัดการเพื่อให้มั่นใจว่ากลุ่มบริษัท มีการดำเนินการที่เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของกลุ่มบริษัท และมติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าวข้างต้น
3. พิจารณานุมัติการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทในภาพรวม และ พิจารณานุมัติการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทที่สำคัญ เช่น อนุมัติงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ, อนุมัติงบประมาณโครงการที่มีต้นทุนโครงการเกินกว่า 3,000 ล้านบาทต่อโครงการ, อนุมัติซื้อที่ดินที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,200 ล้านบาทต่อโครงการ, อนุมัติหลักเกณฑ์การลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ ที่มีมูลค่าต้นทุนโครงการต่ำกว่า 3,000 ล้านบาท เพื่อให้คณะกรรมการบริหารนำไปใช้ในการตัดสินใจพัฒนาโครงการ และอนุมัติการดำเนินธุรกิจใหม่ๆ นอกเหนือจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทดำเนินงานอยู่ในปัจจุบัน เป็นต้น
4. กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ผู้มีอำนาจในการจัดการ ผู้บริหารระดับสูงและฝ่ายจัดการตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบ
5. แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยตามความเหมาะสมและจำเป็น รวมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยดังกล่าว
6. คณะกรรมการบริษัทอาจมอบหมายให้กรรมการ ผู้บริหารหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดหรือหลายคน ปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการ ทั้งนี้ การมอบหมายให้ปฏิบัติการแทนดังกล่าวต้องทำเป็นมติของคณะกรรมการบริษัทระบุ

ไว้ในรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการมอบหมายดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะที่ทำให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวสามารถพิจารณาและอนุมัติรายการที่มีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักการที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้แล้ว

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

ตามข้อบังคับบริษัท คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ตัดสินใจและดูแลการดำเนินงานของบริษัท เว้นแต่เรื่องดังต่อไปนี้ ซึ่งคณะกรรมการต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนดำเนินการ

- (1) เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

- (ก) การขายหรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น
- (ข) การซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัท
- (ค) การทำ แก๊ว หรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการเช่ากิจการของบริษัททั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัท หรือการเข้าร่วมกิจการกับบุคคลอื่น โดยมีวัตถุประสงค์จะแบ่งกำไรขาดทุนกัน
- (ง) การแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ หรือข้อบังคับของบริษัท
- (จ) การเพิ่มทุน การลดทุน และการออกหุ้นกู้
- (ฉ) การควบหรือการเลิกบริษัท

- (2) การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ และ

- (3) การซื้อหรือขายสินทรัพย์สำคัญที่มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละห้าสิบต่อสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

7.3.1 คณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ ประกอบด้วยคณะกรรมการชุดต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วย กรรมการบริษัท ที่เป็นกรรมการอิสระ และมีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน

กรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน มีความรู้ความเข้าใจ หรือมีประสบการณ์ด้านการบัญชีหรือการเงิน เพื่อให้การสอบทานรายงานทางการเงินมีประสิทธิภาพที่ดีที่สุด

กรรมการตรวจสอบมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่ากับระยะเวลาการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

กรรมการตรวจสอบที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งได้อีก โดยไม่เป็นการต่อวาระโดยอัตโนมัติ

นอกเหนือจากการพ้นตำแหน่งเมื่อครบวาระการดำรงตำแหน่งตามที่กำหนด กรรมการตรวจสอบจะพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

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

ในกรณีกรรมการตรวจสอบครบวาระตำแหน่งหรือมีเหตุใดที่กรรมการตรวจสอบไม่สามารถอยู่ได้จนครบวาระ มีผลให้จำนวนสมาชิกน้อยกว่าจำนวนที่กำหนดคือ 3 คน คณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะแต่งตั้งกรรมการตรวจสอบรายใหม่ให้ครบถ้วนในทันที หรืออย่างช้าภายใน 3 เดือน นับแต่วันที่จำนวนสมาชิกไม่ครบถ้วน เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องในการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

คุณสมบัติกรรมการตรวจสอบ

1. เป็นกรรมการที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานในบริษัท บริษัทย่อย บริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
2. เป็นกรรมการที่ไม่มีประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งในด้านการเงินและการบริหารของบริษัท บริษัทย่อย หรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง
3. เป็นกรรมการที่ไม่เป็นผู้เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
4. เป็นกรรมการที่ไม่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
5. สามารถปฏิบัติหน้าที่ แสดงความเห็นหรือรายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว

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

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้กลุ่มบริษัทมีระบบรายงานทางการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วน เชื่อถือได้และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ โดยประสานงานกับผู้สอบบัญชี และผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งในรายไตรมาสและประจำปี
2. สอบทานและประเมินผลให้กลุ่มบริษัทมีระบบควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้ตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้กลุ่มบริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ
4. พิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของกลุ่มบริษัท และเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชี โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากรและปริมาณงานตรวจสอบของ

- สำนักงานสอบบัญชี เพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกลุ่มบริษัท รวมทั้งพิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ โดยเฉพาะกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
 6. จัดทำรายงานการประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และรายงานดังกล่าวควรประกอบด้วยข้อความต่อไปนี้
 - ก. ความเห็นเกี่ยวกับกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทถึงความถูกต้องครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้
 - ข. ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
 - ค. ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - ง. ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท
 - จ. รายงานความเห็นที่เกี่ยวกับรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - ฉ. ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร
 - ช. รายงานอื่นใดที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
 7. พิจารณาและสอบถามผลการตรวจสอบและข้อเสนอแนะของทั้งผู้สอบบัญชี และฝ่ายตรวจสอบภายในรวมทั้งติดตามเพื่อให้มั่นใจว่า ฝ่ายบริหารมีการดำเนินการต่อข้อเสนอแนะดังกล่าวอย่างเพียงพอ มีประสิทธิภาพ และภายในเวลาที่เหมาะสม
 8. รายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อแก้ไขปรับปรุงภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายใน พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารจะต้องดำเนินการให้มีการแก้ไขปรับปรุงภายในเวลาตามที่คณะกรรมการตรวจสอบกำหนด หากไม่ดำเนินการให้คณะกรรมการตรวจสอบเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี
 9. ทบทวนและแก้ไขกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยปีละครั้งหรือตามความจำเป็น เพื่อให้ทันสมัยและเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมขององค์กรและนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณานุมัติ
 10. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทประกอบด้วย กรรมการอิสระที่ไม่เป็นผู้บริหารของกลุ่มบริษัท จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายมนัส แจ่มเวหา	ประธานกรรมการตรวจสอบ [กรรมการอิสระ]
2. นายชาติ ศรีพานิชกร	กรรมการตรวจสอบ [กรรมการอิสระ]
3. นางเกศรา มัญชุศรี	กรรมการตรวจสอบ [กรรมการอิสระ]

คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการแต่งตั้งโดย มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2560 โดยมี **นายชาติ ศิริพานิชกร** เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ทางบัญชีและการเงินเพียงพอที่จะทำหน้าที่สอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินของบริษัทฯ ได้ โดยมีประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน ดังนี้

ประวัติการศึกษา และประวัติการอบรม

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

ประวัติการทำงาน

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

โดยมี นายธราดล ธารีสาร ดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และจำนวนครั้งที่กรรมการตรวจสอบแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมเป็นดังต่อไปนี้

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

2. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการบริษัท จำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งคนของจำนวนกรรมการทั้งหมด ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท โดยมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่ากับวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะต้องเป็นกรรมการอิสระซึ่งไม่ใช่ประธานกรรมการของบริษัท หรือประธานคณะกรรมการชุดย่อยอื่นๆ โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้ง

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

1. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีบทบาทหน้าที่ในด้านการสรรหา กำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหากรรมการเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยคัดเลือกและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมให้เข้าดำรงตำแหน่งต่างๆ ได้แก่ กรรมการ กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งหมายถึง คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

2. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่ เปิดเผยนโยบายและรายละเอียดของกระบวนการสรรหาในรายงานประจำปีของบริษัทฯ และปฏิบัติหน้าที่อื่นที่เกี่ยวข้องตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งบทบาทหน้าที่ในด้านกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท กำหนดนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่น รวมถึงจำนวนค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นให้แก่กรรมการภายใต้กรอบที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยกำหนดหลักเกณฑ์ที่ชัดเจน โปร่งใส เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
3. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่ดูแลให้กรรมการได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบ โดยกรรมการที่ได้รับมอบหมายให้ทำหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นควรได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายนั้น โดยกำหนดแนวทางการประเมินผลงานของกรรมการและผู้มีอำนาจในการจัดการเพื่อพิจารณาปรับผลตอบแทนประจำปี
4. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่ ส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้กรรมการบริษัทและผู้บริหารเข้าร่วมสัมมนาและการฝึกอบรมจากองค์กร หน่วยงานหรือสถาบันที่มีความชำนาญเพื่อให้มีการปรับปรุงการบริหารจัดการอย่างต่อเนื่อง
5. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่ จัดให้มีการฝึกอบรมและให้ความรู้แก่กรรมการ กรรมการตรวจสอบ ผู้บริหาร เลขาธิการบริษัท และพนักงานที่เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัท
6. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่จัดให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารรายงานเพื่อทราบเป็นประจำถึงแผนการพัฒนาและสืบทอด ซึ่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงควรมีการเตรียมให้พร้อมเป็นแผนที่ต่อเนื่องถึงแผนสืบทอดงานในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติงานได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนของบริษัทประกอบด้วย กรรมการอิสระ 2 ท่าน และกรรมการบริหาร 1 ท่าน รวมทั้งสิ้น 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายชาติ ศิริพานิชกร	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน [กรรมการอิสระ]
2. นายมนัส แจ่มเวหา	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน [กรรมการอิสระ]
3. นายธนากร ธนวิสิทธิ์	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน [กรรมการบริหาร]

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้รับการแต่งตั้งโดย มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2560 โดยมี นายธราดล ธารีสาร ดำรงตำแหน่งเลขาธิการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ในปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และจำนวนครั้งที่กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมเป็นดังต่อไปนี้

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

3. คณะกรรมการบริหาร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. รับผิดชอบการบริหารในเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติของธุรกิจและงานบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณา กำหนดนโยบาย ทิศทาง และกลยุทธ์ การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณา และอนุมัติและ/หรือให้ความเห็นชอบ รวมถึงการตรวจสอบและติดตามผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทตามนโยบายที่กำหนด
2. พิจารณาอนุมัติงบประมาณโครงการลงทุนที่มีมูลค่าต้นทุนโครงการไม่เกิน 3,000 ล้านบาท ตามกรอบและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท, อนุมัติซื้อที่ดินไม่เกิน 1,200 ล้านบาทต่อโครงการ และอนุมัตินโยบายการขยายและค่านายหน้า เป็นต้น
3. มีอำนาจแต่งตั้งและควบคุมกำกับดูแลให้การดำเนินงานของคณะทำงานที่แต่งตั้งบรรลุตามนโยบายและเป้าหมายที่กำหนด
4. พิจารณาให้ความเห็นชอบในการปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหาร ระเบียบปฏิบัติ และขั้นตอนการทำงานของแต่ละสายงาน
5. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวังและความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องรับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัทก่อนการดำเนินการ
6. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริหารของบริษัทประกอบด้วย กรรมการบริหาร จำนวน 4 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายธนกร ธนวิทย์	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายคุณฤ เล็กยิ้ม	กรรมการบริหาร
นายวิสูตร บุญอากาศ ¹	กรรมการบริหาร
3. นางสาวสุริดา พันไพศาล	กรรมการบริหาร
4. นางสาวชวนา ธนวิทย์ ²	กรรมการบริหาร

หมายเหตุ : 1. ลาออกเมื่อ วันที่ 31 สิงหาคม 2564

: 2. ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2564 โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2564

โดยมี นายธราดล ธาธิสาร ดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารได้รับการแต่งตั้งโดย มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2560

ในปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการบริหาร และจำนวนครั้งที่กรรมการบริหารแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมเป็นดังต่อไปนี้

ชื่อ	การประชุมคณะกรรมการ	
	จำนวนครั้งการประชุม	จำนวนครั้งการประชุม
1. นายธนกร ธนวิทย์	14	14
2. นายคุณฤ เล็กยิ้ม	14	14
3. นางสาวสุริดา พันไพศาล	14	14
4. นางสาวชวนา ธนวิทย์ ²	14	4 ²

ชื่อ	การประชุมคณะกรรมการ	
	จำนวนครั้งการประชุม	จำนวนครั้งการประชุม
5. นายวิสูตร บุญอากาศ ¹	14	10 ¹

หมายเหตุ : 1. ลาออกเมื่อ วันที่ 31 สิงหาคม 2564

: 2. ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2564 โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2564

7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

7.4.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีผู้บริหารสูงสุด และผู้บริหาร รวม 4 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (รักษาการ) ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการตลาด
2. นายดุสิต เล็กยิ้ม	ผู้ช่วยรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นางสาวชวนา ธนวิสิทธิ์	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการจัดการ
4. นางสาวสุธิดา พันไพศาล	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการเงิน

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- กำหนดกลยุทธ์ และแผนการทางธุรกิจ และดำเนินการเพื่อให้บรรลุเป้าหมายตาม กลยุทธ์และแผนธุรกิจ
- การกำกับดูแลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทโดยรวมเพื่อเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
- แสวงโอกาสทางธุรกิจและการลงทุนใหม่ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการธุรกิจหลักของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อเพิ่มรายได้ให้แก่บริษัทฯ
- อนุมัติในหลักการการลงทุนในการขยายธุรกิจ ตลอดจนการร่วมทุนกับผู้ประกอบกิจการอื่นๆ และให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่ออนุมัติภายในที่ประชุมคราวถัดไป
- อนุมัติการรายการที่สำคัญ เช่น การซื้อทรัพย์สินถาวรที่มีมูลค่าไม่เกิน 5.0 ล้านบาท และ การทำธุรกรรมทางการเงินทั้งด้านเงินกู้และเงินค้ำประกัน เป็นต้น
- อนุมัติการใช้จ่ายเงินลงทุนที่สำคัญๆ ที่ได้กำหนดไว้ในงบประมาณรายจ่ายสำหรับปี หรือที่คณะกรรมการบริษัทได้เคยมีมติอนุมัติในหลักการไว้แล้ว
- จัดให้มีการจัดทำนโยบายธุรกิจของกลุ่มบริษัท แผนงานทางธุรกิจ และงบประมาณ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ และมีหน้าที่ในการรายงานความคืบหน้าของแผนงานธุรกิจที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทตามช่วงระยะเวลาที่กำหนดไว้
- บริหารจัดการการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายธุรกิจของกลุ่มบริษัท แผนงานทางธุรกิจ และงบประมาณเพื่อบรรลุจุดมุ่งหมายทางการเงิน
- สั่งการ ออกระเบียบ ประกาศ บันทึบ เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบาย
- ประสานงาน ผู้บริหาร และพนักงาน เพื่อปฏิบัติตามนโยบายและทิศทางทางธุรกิจที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท
- พิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายค่าใช้จ่ายการดำเนินงานปกติ อนุมัติการลงทุนในตราสารและหลักทรัพย์ เพื่อบัญชีบริษัทฯ ในวงเงินตามที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติไว้
- ดูแลการทำงานของพนักงานให้เป็นไปตามนโยบาย กฎระเบียบต่างๆ รวมถึงการปฏิบัติงานด้วยหลักธรรมาภิบาล ในการทำธุรกิจ
- ส่งเสริมพัฒนาความรู้ความสามารถ และศักยภาพของพนักงานเพื่อเพิ่มศักยภาพขององค์กร

14. พิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาต่างๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินการของกลุ่มบริษัท
15. พิจารณานุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เป็นเงื่อนไขปกติทางการค้า ภายใต้นโยบายที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ในการพิจารณานุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
16. บริหารงานทรัพยากรบุคคล อนุมัติการว่าจ้าง กำหนดอัตราเงินเดือน ตำแหน่งงาน เพื่อให้มีประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัททั้งระบบ รวมทั้งอนุมัติการแต่งตั้ง โยกย้าย และเลิกจ้างพนักงาน

7.4.2 คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คำตอบแทนกรรมการ

คณะกรรมการชุดต่างๆ จะได้รับคำตอบแทนกรรมการ โดยมีรายละเอียดของค่าเบี้ยประชุมต่อครั้ง ดังนี้

1. ค่าเบี้ยประชุม*ของคณะกรรมการชุดต่างๆ

หน่วย : บาท

คณะกรรมการ	ประธานกรรมการ	กรรมการ
คณะกรรมการบริษัท	80,000	30,000
คณะกรรมการตรวจสอบ	40,000	30,000
คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	20,000	10,000
คณะกรรมการบริหาร (EXCOM)	-ไม่มี-	-ไม่มี-

*ค่าเบี้ยประชุมเป็นคำตอบแทนเมื่อกรรมการเข้าร่วมประชุมในแต่ละครั้ง

2. ค่าตอบแทนรายเดือน

-ไม่มี-

ณ ปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการบริษัทได้รับคำตอบแทนรวมทั้งสิ้น เท่ากับ 2,180,000 บาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย : บาท

ชื่อ	ตำแหน่ง	ปี 2564
1. นางเกศรา มัญชุศรี	ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	730,000
2. นายมนัส แจ่มเวหา	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	370,000
3. นายชาติ ศิริพานิชกร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	350,000
4. นายธนากร ธนวิทย์	กรรมการ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	250,000
5. นายคชภู เล็กยิ้ม	กรรมการ	240,000
6. นางสาวชวนา ธนวิทย์	กรรมการ	240,000

คำตอบแทนอื่นของกรรมการ

- ไม่มี -

คำตอบแทนผู้บริหาร

ในปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้รับคำตอบแทน ในรูปของเงินเดือน โบนัส และผลตอบแทนอื่น (โดยไม่รวมคำตอบแทนกรรมการที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น) รวมทั้งสิ้น เท่ากับ 21,113,628.00 บาท

คำตอบแทนอื่นของผู้บริหาร

1. เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่ผู้บริหาร โดยบริษัทได้สมทบในอัตราส่วนร้อยละ 3 และร้อยละ 5 ของเงินเดือน โดยในปี 2564 บริษัทได้จ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับผู้บริหาร 5 ราย รวมทั้งสิ้น 1,010,940.00 บาท

7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีพนักงาน ทั้งหมด 116 คน ซึ่งแยกตามสายงานได้ดังนี้

กลุ่มงาน	สายงาน	จำนวนพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
1. บริหาร	1.1 คณะผู้บริหาร	4
	1.2 สำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	2
	1.3 พัฒนาโครงการและร่วมทุน	3
2.ปฏิบัติการ	2.1 ฝ่ายก่อสร้าง	27
	2.2 ฝ่ายการพัฒนาผลิตภัณฑ์	2
	2.3 ฝ่ายกฎหมายและรัฐกิจสัมพันธ์	4
	2.4 บริการหลังการขาย	10
3. การเงิน	3.1 ฝ่ายการเงินและบัญชี	20
	3.2 ฝ่ายจัดซื้อจัดจ้าง	2
	3.3 ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ	4
4. การตลาด	4.1 ฝ่ายขาย	26
	4.2 ฝ่ายการตลาด	3
	4.3 ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	0
	4.4 ฝ่ายสื่อสารองค์กร	3
	4.5 โอนกรรมสิทธิ์ และ Call Center	2
5. รุรการ	5.1 ฝ่ายทรัพยากรบุคคล	6
6. บริษัทย่อย		2
จำนวนพนักงาน (รวมผู้บริหาร)		120
จำนวนพนักงาน (ไม่รวมผู้บริหาร)		116

ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

-ไม่มี-

ผลตอบแทนรวมของพนักงาน

บริษัทได้จ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงาน ในปี 2564 จำนวนทั้งสิ้น 87,646,543.33 บาท ซึ่งผลตอบแทน ได้แก่ เงินเดือน ค่าล่วงเวลา เงินช่วยเหลือค่าครองชีพ เงินโบนัส เงินช่วยเหลือพิเศษ เงินประกันสังคม และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น ผลตอบแทนรวมของพนักงานของกลุ่มบริษัท ในปี 2564 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : บาท

ลักษณะผลตอบแทน	ปี 2564
จำนวนพนักงาน	116
เงินเดือน / คอมมิชชั่น / อินเซนทีฟ / โบนัส	85,316,263.33
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	1,397,512.00
สวัสดิการและอื่นๆ	765,888.00
ค่าล่วงเวลา	166,880.00
รวม	87,646,543.33

นโยบายด้านการพัฒนาบุคลากร

กลุ่มบริษัทมีนโยบายส่งเสริมพัฒนาพนักงานให้มีความรู้ ทักษะ และทัศนคติเกี่ยวกับงาน เป็นไปตามความสามารถที่ตำแหน่งงานนั้นๆ ต้องการ โดยมีแนวทางในการพัฒนาที่หลากหลาย ได้แก่ ส่งเสริมให้พนักงานเพิ่มพูนความรู้ให้ตัวเองโดยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ต่างๆ การจัดอบรมสัมมนาโดยวิทยากรที่มีความรู้ความสามารถจากภายนอกองค์กร การฝึกอบรมจากผู้มีประสบการณ์ในองค์กร การสอนงานโดยหัวหน้างาน (Coaching) การเรียนรู้จากการปฏิบัติงานจริง (On the Job Training) การศึกษาดูงานทั้งภายในและภายนอกประเทศ การถ่ายทอดความรู้ระหว่างเพื่อนร่วมงาน และการเรียนรู้ร่วมกันระหว่างผู้บริหารและพนักงานตามแนวทาง Learning Organization นอกจากนี้กลุ่มบริษัทได้พยายามปรับกระบวนการทำงานของแต่ละส่วนงาน เพื่อให้การทำงานมีความคล่องตัว มีประสิทธิภาพ และจัดสรรพนักงานให้มีโอกาสปฏิบัติงานในส่วนงานที่พนักงานมีความรู้ ความชำนาญในงานนั้น ๆ เป็นอย่างดี สอดคล้องกับแผนการสืบทอดงานในทุกส่วนงาน

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญในเรื่องการพัฒนาบุคลากรในองค์กร เพื่อให้บุคลากรมีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะปฏิบัติภารกิจขององค์กรให้เป็นที่สำเร็จ เพื่อสร้างองค์กรให้เป็น Employer of Choice ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยให้ความสำคัญตั้งแต่กระบวนการสรรหาพนักงานใหม่ซึ่งเป็นกลุ่มคนที่มีคุณภาพ รวมไปถึงการรักษาและพัฒนาพนักงานอย่างจริงจัง โดยเฉพาะอย่างยิ่งพนักงานที่มีศักยภาพสูง หรือ Talent ซึ่งถือเป็นส่วนสำคัญในการ Human resource เป็นการรักษาประสิทธิภาพขององค์กร ลดอัตราการสูญเสียบุคลากรที่มีความรู้ประสบการณ์ และนำมาซึ่งความได้เปรียบในการแข่งขันที่ยั่งยืน

กลุ่มบริษัทวางแผนการพัฒนาบุคลากรผ่านกลยุทธ์ทั้ง 7 คือ

- 1. Put the right man on the right job** การมอบหมายงานให้ถูกต้องกับบุคคล คืองานชนิดใดเหมาะกับคน ประเภทใดโดยดูจากบุคลิกภาพ อุปนิสัย ทักษะ และศักยภาพ
- 2. Engagement** การทำให้พนักงานในองค์กรรู้สึกภูมิใจผูกพันกับองค์กร อีกทั้งยังเน้นการทำงานช่วยเหลือกันแบบครอบครัวส่งเสริมให้พนักงานรักงาน และมีความภาคภูมิใจต่อองค์กรที่ทำให้พนักงานมุ่งมั่นทุ่มเทสติปัญญาและกำลังความสามารถ

3. **Career Path & People Development** การพัฒนาและวางระบบความก้าวหน้าในสายงาน ก็จะทำให้พนักงานรู้สึกถึงความก้าวหน้าในองค์กร และมีแรงจูงใจที่อยากจะทำงานกับองค์กรไปนานๆ อีกทั้งยังส่งเสริมการฝึกอบรม (Training) เพื่อเพิ่มทักษะของพนักงานให้หลากหลาย และต่อยอดต่อไป
4. **OKR (Objective & Key Result)** วัตถุประสงค์ที่อยากทำให้สำเร็จหรือเป้าหมายที่อยากเดินทางไปให้ถึง และตัวชี้วัดบอกว่า จะเดินทางไปสู่เป้าหมายนั้นอย่างไร คือการตั้งเป้าหมายให้แต่ละคน โดยเป้าหมายของทุกคนสอดคล้องกันทั้งองค์กร เพื่อผลักดันองค์กรให้บรรลุเป้าหมายในภาพรวมได้
5. **Reward** เพื่อที่จะดึงดูดและจูงใจพนักงานให้ทำงานให้กับองค์กร โดยมุ่งเน้นให้พนักงานเกิดแรงกระตุ้นทางบวกในการทำงาน ส่งเอาแรงผลักดันนี้ไปสร้างผลงานที่ดี และเมื่อสร้างผลงานที่ดีแล้วก็จะย้อนกลับมารับ Reward ที่ดีก็จะวนแบบนี้ไปเรื่อยๆ
6. **Working Environment** สภาพแวดล้อมการทำงาน กลุ่มบริษัทเชื่อเสมอว่าเมื่อพนักงานได้ทำงานในสภาพแวดล้อมที่ดี จะส่งผลให้มีความคิดสร้างสรรค์ และมีความสุขพร้อมจะถ่ายทอดสิ่งดีๆ ลงไปในผลงานที่ทำ อีกทั้งการสนับสนุนทุกด้านเพื่ออำนวยความสะดวกในการทำงานไม่ว่าเป็นด้านโปรแกรมต่างๆ รวมไปถึงการดูแลเรื่องการใช้ชีวิตของพนักงาน อาทิ การจัดอาหารเข้าให้กับพนักงาน การจัดพื้นที่พักผ่อน ห้องนอนกลางวัน เป็นต้น
7. **Retain** การทำให้พนักงานอยู่กับองค์กรไปนานๆ โดยมีการวัดความพึงพอใจและรับฟังความคิดเห็นของพนักงานเพื่อนำมาปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

รายชื่อผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบในเรื่องต่างๆ ประกอบด้วย

ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี	:	นางสาวสุริดา พันไพศาล
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	:	นายยุทธพงษ์ เชื้อเมืองพาน บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด
ผู้ตรวจสอบภายในที่จ้างจากภายนอก	:	นายวีระพงษ์ กฤษดาวัฒน์ บริษัท ดีลอยท์ กูช โรบิกส์ โซลยัส ที่ปรึกษา จำกัด
เลขานุการบริษัท	:	นายธราดล ธารีสาร

ค่าสอบบัญชี

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้สอบบัญชี โดยแบ่งเป็นค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) และค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee) ได้แก่ ค่าทำเอกสาร ค่าล่วงเวลา ค่าเดินทาง เป็นต้น สรุปได้ดังนี้

1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)

หน่วย : ล้านบาท

บริษัท	ค่าสอบบัญชี (AUDIT FEE) ปี 2564
บริษัท ออล อินส์ไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	2,180,000.-
บริษัท ไทยดี เรียลเอสเตท จำกัด	280,000.-
บริษัท ออล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	72,000.-
บริษัท ไรส์ เอสเตท จำกัด	150,000.-
บริษัท ออล ลักซ์ วัน จำกัด	50,000.-
บริษัท ออล รีเทล 1 จำกัด	300,000.-
บริษัท ออล อินส์ไปร์-อูซีเออร์ สุปุมวิท 50 จำกัด	324,000.-
บริษัท เอ เอช เจ เอกมัย จำกัด	300,000.-
บริษัท เอจี ทองหล่อ 16 จำกัด	270,000.-
บริษัท เอจ เจริญนคร จำกัด	80,000.-
บริษัท ออกลิส ราชพฤกษ์ จำกัด	80,000.-

2. ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee)

หน่วย : ล้านบาท

บริษัท	ค่าบริการอื่น (NON AUDIT FEE) ปี 2564
บริษัท ออล อินส์ไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	53,700.-
บริษัท ไทยดี เรียลเอสเตท จำกัด	2,700.-
บริษัท ออล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	400.-
บริษัท ไรส์ เอสเตท จำกัด	400.-
บริษัท ออล ลักซ์ วัน จำกัด	400.-
บริษัท ออล รีเทล 1 จำกัด	1,300.-
บริษัท ออล อินส์ไปร์-อูซีเออร์ สุปุมวิท 50 จำกัด	3,500.-
บริษัท เอ เอช เจ เอกมัย จำกัด	1,000.-
บริษัท เอจี ทองหล่อ 16 จำกัด	600.-
บริษัท เอจ เจริญนคร จำกัด	1,000.-
บริษัท ออกลิส ราชพฤกษ์ จำกัด	

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญในหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดี และสนับสนุนให้มีการปฏิบัติอย่างจริงจังและต่อเนื่อง โดยให้มีการจัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมทางธุรกิจและจรรยาบรรณของผู้บริหารและพนักงานเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารและพนักงาน ยึดถือเป็นหลักปฏิบัติ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังได้มีการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ครอบคลุมเรื่องต่างๆ ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนมุ่งมั่นที่จะนำเอาหลักสำคัญในการกำกับดูแลกิจการที่ดีของ บริษัทฯ ทั้ง 6 ประการ คือ
 1. ความรับผิดชอบต่อการตัดสินใจและการกระทำของตนเอง สามารถชี้แจงและอธิบายการตัดสินใจนั้นได้ (Accountability)
 2. ความรับผิดชอบต่อการปฏิบัติหน้าที่ด้วยขีดความสามารถและประสิทธิภาพที่เพียงพอ (Responsibility)
 3. การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างเป็นธรรม มีความเป็นธรรม และมีคำอธิบาย (Fair Treatment)
 4. ความโปร่งใสในการดำเนินงานที่สามารถตรวจสอบได้ และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสแก่ผู้ที่เกี่ยวข้อง (Transparency)
 5. การมีวิสัยทัศน์ในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับองค์กรในระยะยาว (Vision to Create Long Term Value)
 6. การมีจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ (Ethics) มาใช้ในการดำเนินงาน มีโครงสร้างการบริหารที่มีความสัมพันธ์กันระหว่างคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นอย่างเป็นธรรม
2. คณะกรรมการบริษัท มีบทบาทสำคัญในการกำหนดวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ นโยบายและแผนงานที่สำคัญของกลุ่มบริษัท โดยจะต้องพิจารณาถึงปัจจัยเสี่ยงและวางแผนทางการบริหารจัดการที่มีความเหมาะสม รวมทั้งต้องดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าระบบบัญชี รายงานทางการเงินและการสอบบัญชีมีความน่าเชื่อถือ
3. คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้พิจารณากำหนดจรรยาบรรณของกลุ่มบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร พนักงาน รวมถึงลูกจ้างทุกคนใช้เป็นแนวทางในการประพฤติปฏิบัติ ควบคู่ไปกับข้อบังคับและระเบียบของกลุ่มบริษัท
4. มีการเปิดเผยสารสนเทศของกลุ่มบริษัท ทั้งในเรื่องทางการเงินและที่ไม่ใช่เรื่องทางการเงินอย่างเพียงพอ เชื่อถือได้และทันเวลา เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของกลุ่มบริษัท ได้รับสารสนเทศอย่างเท่าเทียมกัน มีหน่วยงานประชาสัมพันธ์และหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ รับผิดชอบในเรื่องการให้ข้อมูลกับนักลงทุนและประชาชนทั่วไป
5. ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียจะได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน และเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย มีสิทธิในการเข้าถึงข้อมูลสารสนเทศ และมีช่องทางในการสื่อสารกับกลุ่มบริษัทที่เหมาะสม
6. มีระบบการคิดสรรบุคลากรที่จะเข้ามารับผิดชอบในตำแหน่งบริหารที่สำคัญทุกระดับอย่างเหมาะสม และมีกระบวนการสรรหาที่โปร่งใส เป็นธรรม
7. กรรมการอิสระต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการอิสระต้องสามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำงานและสอบทานการบริหารงานของฝ่ายจัดการได้อย่างอิสระเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกลุ่มบริษัท และมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่ากับวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

ให้แต่งตั้งกรรมการอิสระกำหนดหนึ่งดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ประธานกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหารต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกันเพื่อให้มีการแบ่งแยกอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลและการบริหารงานออกจากกันอย่างชัดเจน

ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา กรรมการอิสระของบริษัทไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ หรือการให้บริการทางวิชาชีพแต่อย่างใด จึงไม่มีผลต่อการปฏิบัติหน้าที่และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ

8.1.1 การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน

1. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีบทบาทหน้าที่ในการสรรหา กำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์และวิธีการ ในการสรรหากรรมการเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณานอมนุมัติ โดยคัดเลือกและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมให้เข้าดำรงตำแหน่งต่างๆ ได้แก่ กรรมการ กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งหมายถึง คณะกรรมการ ตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
2. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่ เปิดเผยนโยบายและรายละเอียดของกระบวนการสรรหาใน รายงานประจำปีของบริษัทและปฏิบัติหน้าที่อื่นที่เกี่ยวข้องตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมทั้ง บทบาทหน้าที่ในด้านกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท กำหนดนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่น รวมถึงจำนวนค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นให้แก่กรรมการภายใต้กรอบที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยกำหนดหลักเกณฑ์ที่ชัดเจน โปร่งใส เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณานอมนุมัติ
3. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่ดูแลให้กรรมการได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความ รับผิดชอบ โดยกรรมการที่ได้รับมอบหมายให้มีหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นควรได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมกับ หน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายนั้น โดยกำหนดแนวทางการประเมินผลงานของกรรมการและผู้มีอำนาจใน การจัดการเพื่อพิจารณาปรับผลตอบแทนประจำปี
4. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่ ส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้กรรมการบริษัทและผู้บริหาร เข้าร่วมสัมมนาและการฝึกอบรมจากองค์กร หน่วยงานหรือสถาบันที่มีความชำนาญเพื่อให้มีการปรับปรุงการบริหาร จัดการอย่างต่อเนื่อง
5. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่ จัดให้มีการฝึกอบรมและให้ความรู้แก่กรรมการ กรรมการ ตรวจสอบ ผู้บริหาร เลขาธิการบริษัท และพนักงานที่เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัท
6. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่จัดให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารรายงานเพื่อทราบเป็นประจำถึง แผนการพัฒนาและสืบทอดงาน ซึ่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงควรมีการเตรียมให้พร้อมเป็นแผนที่ ต่อเนื่องถึงแผนสืบทอดงานในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

ในการแต่งตั้งกรรมการ คณะกรรมการสรรหาซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 2 ราย จากจำนวนคณะกรรมการ สรรหาทั้งหมด 3 ราย มีหน้าที่รับผิดชอบในการพิจารณาคัดเลือกและกลั่นกรองบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามข้อบังคับ ของบริษัท และเป็นผู้เสนอชื่อผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อให้ได้กรรมการมืออาชีพและ มีความหลากหลายโดยพิจารณา จากโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบของคณะกรรมการ และเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อขอความเห็นชอบ จากกรรมการ จากนั้นจะนำเสนอรายชื่อกรรมการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้เลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์ต่อไป เพื่อให้สอดคล้องหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยกลุ่มบริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ ถือหุ้นรายย่อยสามารถนำเสนอผู้ที่มีความเหมาะสมเข้ารับการพิจารณาในการแต่งตั้งกรรมการได้ตามหลักเกณฑ์ และ เงื่อนไขของบริษัทที่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยทราบล่วงหน้าก่อนมีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง

ในการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการ กรรมการแต่ละรายต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยบริษัทให้ผู้ถือหุ้นใช้บัตรลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล โดยให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงทั้งหมดที่ตนมีอยู่เลือกบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการทีละคน

8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

ในปี 2564 คณะกรรมการบริษัทได้เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 เพื่อติดตามและกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทอย่างทั่วถึง รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมมีดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	การประชุม			
		คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาฯ	ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ปี 2564
1. นางเกศรา มัญชุศรี	ประธานกรรมการ กรรมการตรวจสอบ	7/7	4/4	-	1/1
2. นายมนัส แจ่มเวหา	กรรมการบริษัท ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาฯ	7/7	4/4	1/1	1/1
3. นายชาติ ศิริพานิชกร	กรรมการบริษัท ประธานกรรมการสรรหาฯ กรรมการตรวจสอบ	7/7	4/4	1/1	1/1
4. นายธนาคาร ธนวิทย์	กรรมการบริษัท กรรมการสรรหาฯ	7/7	-	1/1	1/1
5. นส. ชวนา ธนวิทย์	กรรมการบริษัท	7/7	-	-	1/1
6. นายดุสิต เล็กยิ้ม	กรรมการบริษัท	7/7	-	-	1/1

คณะกรรมการบริษัทได้รับค่าตอบแทนจากการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ในรูปแบบค่าเบี้ยประชุม ซึ่งคำนวณตามจำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่าน ทั้งนี้ ค่าตอบแทนกรรมการดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น

(1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ค่าตอบแทนกรรมการ ประกอบด้วยเบี้ยประชุม ซึ่งจ่ายตามจำนวนครั้งที่เข้าประชุม ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	ค่าตอบแทน (เบี้ยประชุม)			
		คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาฯ	รวม
1. นางเกศรา มัญชุศรี	ประธานกรรมการ กรรมการตรวจสอบ	640,000	90,000	-	730,000
2. นายมนัส แจ่มเวหา	กรรมการบริษัท ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาฯ	240,000	120,000	10,000	370,000
3. นายชาติ ศิริพานิชกร	กรรมการบริษัท ประธานกรรมการสรรหาฯ กรรมการตรวจสอบ	240,000	90,000	20,000	350,000
4. นายธนาคาร ธนวิทย์	กรรมการบริษัท กรรมการสรรหาฯ	240,000	-	10,000	250,000
5. นส. ชวนา ธนวิทย์	กรรมการบริษัท	240,000	-	-	240,000
6. นายดุสิต เล็กยิ้ม	กรรมการบริษัท	240,000	-	-	240,000

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหาร (EXCOM) ไม่มีค่าตอบแทนเป็นตัวเงิน และไม่มีค่าตอบแทนอื่น

(2) คำตอบแทนอื่น

คำตอบแทนอื่นของกรรมการ

- ไม่มี -

8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ฝ่ายบริหารมีหน้าที่ต้องรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ต่อที่ประชุมคณะกรรมการทุกไตรมาส เพื่อให้คณะกรรมการสามารถควบคุมดูแลการจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม และเพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัท คณะกรรมการได้พิจารณาดำเนินการให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นตัวแทนของบริษัทไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมทุน รวมถึงเป็นผู้มีอำนาจควบคุม และบริหารในบริษัทดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารที่เป็นตัวแทนของบริษัทในบริษัทดังกล่าวในการควบคุมหรือมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายที่สำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ

ทั้งนี้ ให้กรรมการซึ่งเป็นตัวแทนบริษัทดำเนินการกำกับดูแลการเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว ให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการในลักษณะดังกล่าวข้างต้นในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัท

รวมถึงการกำหนดระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอในบริษัทย่อยที่เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก และกลไกอื่นในการกำกับดูแลบริษัทย่อยดังกล่าว เช่น การอนุมัติการเพิ่มทุนหรือลดทุน การเลิกบริษัทย่อย เป็นต้น

8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทและจรรยาบรรณธุรกิจ พร้อมทั้งส่งเสริมให้เกิดการปฏิบัติตามอย่างแท้จริงเพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

ในปี 2563 ที่ผ่านมา บริษัทได้ทำการติดตามและตรวจสอบ เพื่อให้มีการปฏิบัติตามการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท เพื่อให้ครอบคลุมในเรื่องของ

- 1) การดูแลพนักงานและการไม่เลือกปฏิบัติ
- 2) การต่อต้านการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรม
- 3) การดูแลสิ่งแวดล้อม สุขอนามัยและความปลอดภัยในองค์กร
- 4) การรักษาความปลอดภัยของข้อมูลสารสนเทศ

จากผลการติดตามพบว่า บริษัทได้ดำเนินการปฏิบัติตามแนวทางได้อย่างครบถ้วนแล้ว

และบริษัทได้ติดตามเพื่อให้เกิดการปฏิบัติตามการกำกับดูแลกิจการที่ดีอีก 4 ประเด็น ดังนี้

(1) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทได้กำหนดนโยบายว่าคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานจะต้องปฏิบัติหน้าที่เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท กรณีที่บุคคลใดมีส่วนได้เสียหรือมีส่วนเกี่ยวข้องในรายการที่พิจารณาว่ามีความเกี่ยวข้อง บุคคลดังกล่าวจะต้องแจ้งให้หน่วยงานตรวจสอบภายในที่ดูแลเรื่องดังกล่าวทราบ และไม่ร่วมพิจารณาการกำรธุรกรรมดังกล่าว

ในปี 2564 ที่ผ่านมา บริษัทได้ดำเนินตรวจสอบกรณีนี้อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งในส่วนของการดำรงตำแหน่งกรรมการ การทำธุรกรรมของบริษัทที่มีกับลูกค้า ไม่พบว่ามีรายการใดที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานบริษัท

ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นการยกระดับในการกำกับดูแลกิจการภายในองค์กร บริษัทได้กำหนดให้มีการพิจารณาทบทวนโดยคณะกรรมการทุกปี

(2) การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

บริษัทได้กำหนดแนวปฏิบัติในการเก็บรักษาข้อมูลภายในของกลุ่มบริษัท และการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาประโยชน์โดยมิชอบ โดยจัดทำเป็นลายลักษณ์อักษร และประกาศให้พนักงานทุกคนยึดถือปฏิบัติ

โดยให้กรรมการบริษัท ผู้บริหารระดับสูง และผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินหรือเทียบเท่า รวมถึงผู้บริหารและพนักงานทุกระดับ ที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นความลับและมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ เพื่อป้องกันการนำข้อมูลไปใช้เพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท โดยให้กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงฝ่ายงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับข้อมูลสำคัญซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท โดยให้แจ้งซื้อขาย 30 วันล่วงหน้าก่อนทั้งการเงินจะเผยแพร่ และสามารถซื้อขายได้ภายหลังที่ได้เผยแพร่แล้ว 1 วันทำการ รวมทั้งงดการซื้อขายในช่วงที่ข้อมูลสำคัญอื่นที่กรรมการและผู้บริหารล่วงรู้ แต่ข้อมูลนั้นยังไม่เผยแพร่ต่อผู้ลงทุน

ให้กรรมการบริษัท ผู้บริหารระดับสูงและผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ รายงานการถือครองหลักทรัพย์ในบริษัทฯ ของตนและคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด และเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ

รายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทราบถึงการเป็นกรรมการในกิจการอื่นของกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูง

ในปี 2563 ที่ผ่านมาไม่พบว่ามีกรรมการ และผู้บริหารมีการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วงที่บริษัทกำหนดให้งดการซื้อขาย นอกจากนี้ บริษัทได้เริ่มนำระบบ electronic เข้ามาใช้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการรายงานกับทั้งกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานอีกด้วย

(3) การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 2/2561 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 ดังนี้

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ในการกำหนดและอนุมัตินโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน และกำกับดูแลให้มีการต่อต้านการคอร์รัปชันที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจว่าฝ่ายบริหารได้ตระหนักถึงความสำคัญในความเสียหายที่จะเกิดขึ้นจากการคอร์รัปชัน

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่และความรับผิดชอบ ในการสอบทานรายงานทางการเงินและบัญชี ระบบการควบคุมภายใน ระบบการตรวจสอบภายใน และการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้มั่นใจในการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร มีหน้าที่ในการกำหนดให้มีระบบ และการควบคุมดูแลเพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายได้ปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน รวมทั้งทบทวนให้มีความเหมาะสม สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ขอบบังคับและข้อกำหนดของกฎหมาย

ผู้ตรวจสอบภายใน มีหน้าที่ในการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานว่า ถูกต้อง ตรงตามนโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอต่อการป้องกันความเสี่ยงด้านคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้น และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตและแนวทางปฏิบัติ

กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ ต้องปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด โดยกรรมการ ผู้บริหาร และผู้จัดการทุกระดับของบริษัทฯ ต้องเป็นแบบอย่างที่ดี ในการปฏิบัติ ตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน โดยต้องสร้างความเข้าใจและส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับยึดถือนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันอย่างจริงจัง และต่อเนื่อง

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

บริษัทกำหนดขอบเขตและแนวทางปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน ดังนี้

1. ไม่ทำพฤติกรรมใดหรือมอบหมายให้ผู้อื่นกระทำการแทนตนเอง ที่เป็นการแสดงถึงเจตนาว่าเป็นการทุจริตคอร์รัปชัน การให้และรับสินบน ให้หรือรับของขวัญ ทรัพย์สิน การเลี้ยงรับรอง หรือผลประโยชน์ใดๆ จากลูกค้า คู่ค้า เจ้าหน้าที่ของรัฐ และเอกชน หรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เพื่อให้ได้มาหรือคงไว้ซึ่งธุรกิจหรือข้อได้เปรียบทางการแข่งขัน หรือเพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้อง
2. ไม่ละเลยหรือเพิกเฉย เมื่อพบเห็นการกระทำที่ง่ายต่อการทุจริตคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ โดยถือเป็นหน้าที่ที่ต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบ และให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ
3. บริษัทฯ จะให้เป็นธรรมและคุ้มครองบุคคลที่ปฏิเสธการคอร์รัปชัน หรือแจ้งเบาะแสเรื่องการคอร์รัปชันให้กับบริษัทฯ ตามที่กำหนดไว้ในมาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการรายงานการทุจริตคอร์รัปชัน
4. ผู้ที่กระทำการทุจริตคอร์รัปชัน เป็นการกระทำผิดจรรยาบรรณ ซึ่งจะต้องได้รับการพิจารณา บกพร่อง ตามระเบียบว่าด้วยวินัยพนักงานของบริษัทฯ ที่กำหนดไว้ และอาจได้รับโทษตามกฎหมายหากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย
5. บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญในการเผยแพร่ ให้ความรู้ และทำความเข้าใจกับบุคคลที่ต้องปฏิบัติหน้าที่ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ หรืออาจเกิดผลกระทบต่อบริษัทฯ ในเรื่องที่ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันนี้
6. บริษัทฯ จัดให้มีกระบวนการตรวจสอบและระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ อย่างสม่ำเสมอเพื่อป้องกันมิให้มีการคอร์รัปชัน

การบริจาคเพื่อการกุศล การสาธารณประโยชน์ และ เงินสนับสนุน

บริษัทฯ กำหนดให้มีการบริจาคเพื่อการกุศล การสาธารณประโยชน์ โดยต้องเป็นไปอย่างโปร่งใส ถูกต้องตามกฎหมาย และไม่ขัดต่อศีลธรรม รวมทั้งไม่เป็นการกระทำที่จะก่อให้เกิดผลเสียหายต่อสังคมส่วนรวม

การประเมินความเสี่ยง

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

การรับแจ้งข้อมูลหรือข้อร้องเรียน

บริษัทฯ จัดให้มีการเผยแพร่ช่องทางแจ้งข้อมูลหรือข้อร้องเรียน ผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยการประกาศกำหนดวิธีการ และแนวปฏิบัติไว้

บทลงโทษ

การลงโทษให้เป็นไปตามระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ ที่ได้ประกาศไว้แล้ว และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ จะทำการทบทวนนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ เพื่อให้เป็นปัจจุบันอยู่เสมอ

บริษัทได้ดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน ดังนี้

- (1) บริษัทได้สื่อสารไปถึงระดับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน โดยกำหนดให้การดำเนินการทุกกระบวนการอยู่ในขอบเขตกฎหมายอย่างเคร่งครัด หรือถ้าเกิดข้อผิดพลาดในกระบวนการดำเนินงาน เนื่องจากความประมาทรู้เท่าไม่ถึงการณ์ ก็ให้รับโทษจากภาครัฐโดยไม่มีการวิ่งเต้นให้พ้นผิด
- (2) บริษัทจัดให้มีช่องทางในการรายงานหากมีการพบเห็นการฝ่าฝืนนโยบาย หรือพบเห็นการกระทำทุจริตคอร์รัปชัน และมีมาตรการคุ้มครองให้แก่ผู้รายงาน ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดเผยรายละเอียดของนโยบายและการดำเนินการเพื่อป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท www.allinspire.co.th ภายใต้หัวข้อการกำกับดูแลกิจการ
- (3) บริษัทได้กำหนดนโยบายและกระบวนการเพื่อต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยคณะกรรมการได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบกำกับดูแลและระบบควบคุมภายใน และผู้บริหารมีหน้าที่สร้างความตระหนักและสื่อสารการปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริตกับพนักงานทุกคน รวมถึงได้มีการอบรมพนักงานเข้าใหม่ทุกคนเพื่อให้ทราบถึงนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันของบริษัท
- (4) การแจ้งเบาะแส (Whistleblowing) บริษัทให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี จึงเปิดโอกาสให้พนักงานรายงานหรือให้ข้อมูลเกี่ยวกับความผิดปกติในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยผ่านทาง ช่องทางพิเศษและกำหนดกลไกสำหรับคุ้มครองเพื่อสร้างความเชื่อมั่นว่า การรายงานหรือการให้ข้อมูลในเรื่องนั้น ๆ จะไม่ทำให้ผู้ร้องเรียนได้รับความเดือดร้อน

ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง เรื่องการร้องเรียนและการให้ข้อมูล

1. พนักงาน ที่พบเห็น การกระทำที่ฝ่าฝืน กฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับการทำงานของ บริษัท นโยบายของบริษัท หรือจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัท อันมีผลกระทบต่อนานะการดำเนินงานของบริษัท ภาพลักษณ์ ชื่อเสียงขององค์กร และขัดแย้งต่อนโยบายการประกอบธุรกิจของบริษัท
2. พนักงานที่ถูกกลั่นแกล้ง ข่มขู่ ถูกลงโทษทางวินัย สืบเนื่องมาจากการที่ได้ร้องเรียน หรือ ให้ข้อมูลในขั้นตอนการสอบสวน ดำเนินการ

ผู้รับข้อร้องเรียน

ได้แก่ กรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

วิธีการร้องเรียน

ผู้ร้องเรียนสามารถร้องเรียนได้โดยตรงด้วยวาจา หรือเป็นลายลักษณ์อักษร ปิดผนึกโดยตรงถึงผู้รับข้อร้องเรียน หรือผ่านช่องทาง email address ของผู้รับข้อร้องเรียนโดยตรง โดยเปิดเผยตัวตนหรือไม่ก็ได้ หากในกรณีที่เปิดเผยตัวตน ผู้ร้องเรียนต้องระบุข้อเท็จจริง หรือ หลักฐานที่ชัดเจนอันแสดงให้เห็นถึงการกระทำผิด หรือหลักฐานที่ชัดเจนว่ามีมูลเหตุอันจะทำให้มีการกระทำผิด รวมทั้งแจ้งช่องทางในการสื่อสาร ตอบกลับ ให้ผู้รับเรื่องร้องเรียนทราบด้วย การร้องเรียนจะถือเป็นความลับที่สุด และสามารถร้องเรียนได้มากกว่าหนึ่งช่องทาง

ขั้นตอนการตรวจสอบข้อเท็จจริง

1. ผู้รับข้อร้องเรียนจะเป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบและรวบรวมข้อเท็จจริง หรืออาจมอบหมายให้บุคคลหรือหน่วยงานที่ไว้วางใจเป็นผู้ตรวจสอบข้อเท็จจริง

2. ผู้รับจ้างร้องเรียนหรือได้รับมอบหมายสามารถเชิญให้พนักงานคนหนึ่งคนใดมาให้ข้อมูล หรือ ขอให้จัดส่งเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องร้องเรียน เพื่อตรวจสอบหาข้อเท็จจริงต่อไปได้
3. หากการตรวจสอบแล้วพบว่า เป็นความจริงและเป็นเรื่องสำคัญ บริษัทฯ จะพิจารณานำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบในลำดับต่อไปเพื่อพิจารณาดำเนินการ หรือลงโทษตามข้อกำหนดของบริษัทฯ

การให้ความคุ้มครองผู้แจ้งข้อมูลหรือให้เบาะแส

1. การคุ้มครองจะเกิดขึ้นทันทีเมื่อผู้ร้องเรียนได้ให้ข้อมูล หรือ เบาะแสของการกระทำผิด
2. ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ ถือเป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยเท่าที่จำเป็น โดยคำนึงถึง ความปลอดภัย และความเสียหายของผู้รายงาน ผู้ร้องเรียน แห่สิ่งที่มาของข้อมูล หรือ ของบุคคลที่เกี่ยวข้อง
3. กรณี ที่ผู้ร้องเรียนเห็นว่าตนอาจได้รับความไม่ปลอดภัย หรืออาจเกิดความเดือดร้อนเสียหาย ผู้ร้องเรียนสามารถร้องขอให้บริษัทฯ กำหนดมาตรการคุ้มครองที่เหมาะสมได้ หรือ บริษัทฯ อาจกำหนดมาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียนโดยไม่ต้องร้องขอ หากเห็นว่าเป็นเรื่องที่มีอาจจะเกิดความไม่ปลอดภัย
4. พนักงานที่ปฏิบัติต่อบุคคลอื่นด้วยวิธีการที่ไม่เป็นธรรม เลือกปฏิบัติ ด้วยวิธีการไม่เหมาะสม หรือก่อให้เกิดความเสียหาย อันเหตุจูงใจมาจากการที่บุคคลนั้นได้ร้องเรียน หรือ ให้เบาะแส ถือเป็นการกระทำความผิดทางวินัย ต้องได้รับโทษ ตามข้อบังคับการทำงานของบริษัท

ในปี 2564 ที่ผ่านมา ไม่มีการทุจริต หรือการละเมิดนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

คณะกรรมการตรวจสอบได้ดำเนินการพิจารณาวาระสำคัญ ดังนี้

1. พิจารณาและกำกับดูแลรายงานผลการปฏิบัติงานของผู้ตรวจสอบภายใน รวมทั้งการสอบทานความเพียงพอและเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในของบริษัท
2. พิจารณาและกำกับดูแลการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัท ซึ่งรวมถึงการสอบถามผู้บริหารของกิจการเกี่ยวกับการใช้ดุลยพินิจในการจัดทำรายงานทางการเงิน
3. ได้จัดให้มีการประชุมร่วมกันระหว่างคณะกรรมการตรวจสอบและผู้สอบบัญชี เพื่อการสื่อสารเรื่องสำคัญโดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุม
4. พิจารณาถึงหลักการและเหตุผลในการจ้างสำนักบัญชีไม่ให้มีผลกระทบต่อความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีในการปฏิบัติงานตรวจสอบงบการเงินของกิจการ
5. พิจารณาการปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ของฝ่ายบริหารตามขอบเขตของคณะกรรมการตรวจสอบ เช่น การสอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การพิจารณารายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นต้น

ในปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และจำนวนครั้งที่กรรมการตรวจสอบแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมเป็นดังต่อไปนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	การเข้าประชุม
1. นายมนัส แจ่มเวหา	ประธานกรรมการตรวจสอบ	4/4
2. นายชาติ ศิริพานิชกร	กรรมการตรวจสอบ	4/4
3. นางเกศรา มัญชุศรี	กรรมการตรวจสอบ	4/4

2. การปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามขอบเขตของคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2563 ที่ผ่านมา คณะกรรมการตรวจสอบได้ร่วมหารือกับผู้ตรวจสอบภายในและฝ่ายจัดการในเรื่องการเตรียมความพร้อมในการปฏิบัติตามกฎหมายพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 ทั้งในส่วนของการคณะกรรมการผู้บริหาร และพนักงาน ในการปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าว

8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการบริษัทจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน โดยมีกรรมการอิสระ 2 ท่าน และกรรมการบริหาร 1 ท่าน ซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดย มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2560 โดยมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่ากับวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนจะต้องเป็นกรรมการอิสระซึ่งไม่ใช่ประธานกรรมการของบริษัท หรือประธานคณะกรรมการชุดย่อยอื่นๆ โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้ง โดยมี นายธราดล ธารีสาร ดำรงตำแหน่งเลขาธิการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนของบริษัทมีรายชื่อ ตำแหน่ง และจำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	การเข้าประชุม
1. นายชาติ ศรีพานิชกร	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน [กรรมการอิสระ]	2/2
2. นายมนัส แจ่มเวหา	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน [กรรมการอิสระ]	2/2
3. นายธนกร ธนวิทย์	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน [กรรมการบริหาร]	2/2

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขต ดังนี้

7. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ได้พิจารณาสรรหากรรมการบริษัท โดยคัดเลือกและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทแทนที่กรรมการบริษัทที่จะครบวาระ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณา
8. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ได้พิจารณาสรรหาผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ตำแหน่ง ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการเงิน หรือ CFO โดยคัดเลือกและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมให้เข้าดำรงตำแหน่งเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
9. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ได้พิจารณาผลตอบแทนกรรมการที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณา
10. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน ได้พิจารณาส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้ผู้บริหารใหม่ (ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการเงิน – CFO) เข้าร่วมสัมมนาและการฝึกอบรมจากองค์กร หน่วยงานหรือสถาบันที่มีความชำนาญเพื่อให้มีการปรับปรุงการบริหารจัดการต่อไป

คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหาร [EXCOM] ประกอบด้วยกรรมการ และผู้บริหาร รวม 4 ท่านซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดย มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2560 โดยมี นายธราดล ธารีสาร ดำรงตำแหน่งเลขาธิการคณะกรรมการบริหาร ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการบริหารของบริษัทประกอบด้วย กรรมการบริหารของบริษัทมีรายชื่อ ตำแหน่ง และจำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	การเข้าประชุม
1. นายธนกร ธนวิทย์	ประธานกรรมการบริหาร	14/14
2. นายดุขฎิ เล็กยิ้ม	กรรมการบริหาร	14/14
3. นางสาวสุธิดา พันไพศาล	กรรมการบริหาร	14/14

4. นางสาวชวนา ธนวิสิทธิ์ ²	กรรมการบริหาร	4/14
นายวิสูตร บุญอากาศ ¹	กรรมการบริหาร	10/14

หมายเหตุ : 1. ลาออกเมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2564

: 2. ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2564 โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2564

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. รับผิดชอบการบริหารในเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติของธุรกิจและงานบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณา กำหนดนโยบาย ทิศทาง และกลยุทธ์ การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณา และอนุมัติและ/หรือให้ความเห็นชอบ รวมถึงการตรวจสอบและติดตามผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทตามนโยบายที่กำหนด
2. พิจารณานุมัติงบประมาณโครงการลงทุนที่มีมูลค่าต้นทุนโครงการไม่เกิน 3,000 ล้านบาท ตามกรอบและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท, อนุมัติซื้อที่ดินไม่เกิน 1,200 ล้านบาทต่อโครงการ และอนุมัตินโยบายการจ่ายและค่านายหน้า เป็นต้น
3. มีอำนาจแต่งตั้งและควบคุมกำกับดูแลให้การดำเนินงานของคณะทำงานที่แต่งตั้งบรรลุตามนโยบายและเป้าหมายที่กำหนด
4. พิจารณาให้ความเห็นชอบในการปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหาร ระเบียบปฏิบัติ และขั้นตอนการทำงานของแต่ละสายงาน
5. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวังและความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ จวับังคับบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องรับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัทก่อนการดำเนินการ
6. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

9. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

9.1 การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 โดยมีกรรมการอิสระเข้าร่วมประชุมโดยครบถ้วน 3 คน ซึ่งเป็นกรรมการตรวจสอบทั้ง 3 คน คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท โดยใช้แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และซักถามข้อมูลต่างๆ จากฝ่ายบริหาร รวมทั้งพิจารณารายงานของคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่างๆ 5 องค์ประกอบ คือ สภาพแวดล้อมของการควบคุม (Control Environment) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment) มาตรการการควบคุม (Control Activities) ระบบสารสนเทศและสื่อสารข้อมูล (Information and Communication) และระบบการติดตามและการประเมินผล (Monitoring and Evaluation)

คณะกรรมการบริษัท เห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเพียงพอและเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในของบริษัท ซึ่งครอบคลุมทั้งในด้านการเงิน การบริหาร การดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ ระเบียบที่เกี่ยวข้อง และวิธีการแบ่งแยกหน้าที่ในการปฏิบัติงานให้เกิดการถ่วงดุลและสอบทานระหว่างกัน ซึ่งบริษัทได้กำหนดภาระ หน้าที่ อำนาจการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงาน ผู้บริหารไว้อย่างเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างครบถ้วนและชัดเจน เพื่อให้เกิดการควบคุมดูแลทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยมุ่งเน้นให้มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องเพื่อให้เป็นไปตามแนวทางของ COSO (The Committee of Sponsoring Organization of Treadway Commission) มาประยุกต์ใช้ให้การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงมีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีคณะทำงานด้านบริหารความเสี่ยงเพื่อดูแลในการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ซึ่งประกอบไปด้วยหัวหน้าสายงานในแต่ละหน่วยงาน ทำหน้าที่กำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงขององค์กรอย่างเป็นระบบ มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ซึ่งคณะทำงานดังกล่าวได้ดำเนินการตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงซึ่งอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท รวมถึง การประเมินความเสี่ยง วิเคราะห์ปัจจัยเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อองค์กรทั้งปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายใน จัดทำแผนจัดการความเสี่ยงของหน่วยงาน รวมถึงรายงานและติดตามผลให้ผู้บริหารทราบ และนำไปถือปฏิบัติทั่วทั้งองค์กรและใช้ควบคุมความเสี่ยงองค์กร

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้ความสำคัญกับการมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลดังต่อไปนี้

1. การควบคุมภายในองค์กรหรือสภาพแวดล้อมการควบคุม (Control Environment)

บริษัทฯ มีการกำหนดโครงสร้างองค์กร นโยบาย และระเบียบ วิธีปฏิบัติรวมถึงสร้างวัฒนธรรมหนักให้บุคลากรของบริษัทฯ เกิดจิตสำนึกที่ดีในการปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบ โดยมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

- ๘ บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบาย และข้อกำหนดด้านจริยธรรมไว้อย่างชัดเจน โดยจัดทำเป็นคู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดี และความรับผิดชอบต่อสังคม และคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ ให้บุคลากรทุกระดับของบริษัทฯ ลงนามรับทราบ และเผยแพร่คู่มือดังกล่าวผ่านทางระบบเครือข่ายภายใน หรือ Intranet ของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ ทุกคนได้รับทราบและถือปฏิบัติเป็นวินัยการทำงาน ตามนโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ
- ๘ บริษัทฯ มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และผู้บริหาร และกำหนดอำนาจอนุมัติในการดำเนินงานและการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ ของบริษัทฯ

(Delegation of Authority) ไว้เป็นลายลักษณ์อักษร รวมถึงมีการกำหนดกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และกฎบัตรฝ่ายตรวจสอบภายใน

- ๘ บริษัทฯ มีการจัดทำเป้าหมายและแผนงานประจำปีของบริษัทฯ และของแต่ละฝ่ายงาน เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงาน
- ๘ บริษัทฯ มีการกำหนดโครงสร้างองค์กร กำหนดหน้าที่ ความรับผิดชอบและอำนาจอนุมัติของพนักงานทุกระดับอย่างชัดเจน เพื่อให้ฝ่ายบริหารสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพไม่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการบริษัท
- ๘ บริษัทฯ มุ่งเน้นในการพัฒนาทรัพยากรบุคคลของบริษัทฯ มอบหมายให้ผู้บังคับบัญชาที่มีหน้าที่วางแผน ติดตาม ประเมินผล ให้ข้อมูลป้อนกลับ และสนับสนุนการพัฒนาพนักงานอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงมีการจัดทำแผนพัฒนาบุคคล ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการของพนักงานและความต้องการของบริษัทฯ และมีการกำหนดเป้าหมายในการพัฒนาบุคคลที่ชัดเจนมีมาตรฐาน และกันเหตุการณ์
- ๘ บริษัทฯ มีนโยบายในการสรรหาและคัดเลือกบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ในตำแหน่งงานที่มีความสำคัญ และกำหนดนโยบายการบริหารงานบุคคล ในการให้ผลตอบแทนที่เป็นธรรม ด้วยความก้าวหน้าในสายอาชีพ ผลตอบแทนและแรงจูงใจต่างๆ โดยสอดคล้องกับคุณภาพ ผลสำเร็จของงาน ทัศนคติ และศักยภาพของพนักงาน
- ๘ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดคำบรรยายลักษณะงานหรือ Job Description ของแต่ละตำแหน่งงาน และหลักเกณฑ์การพิจารณาประเมินผลการปฏิบัติงาน โดยอ้างอิงจากการจับคู่เลื่อนธุรกิจ (Objectives and key results : OKR) ที่ชัดเจนและเหมาะสม เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ รับผิดชอบต่อเป้าหมายและความคาดหวังของบริษัทฯ

2. การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

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

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

3. การควบคุมการปฏิบัติงานหรือกิจกรรมการควบคุม (Control Activities)

บริษัทฯ ได้ออกแบบกิจกรรมการควบคุมให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมและการปฏิบัติงาน เพื่อช่วยลดความเสี่ยงที่จะทำให้เกิดไม่บรรลุวัตถุประสงค์ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยมีรายละเอียดที่ได้ดำเนินการ ดังนี้

- ๘ บริษัทฯ ได้กำหนดกระบวนการควบคุมภายในระดับองค์กร และกระบวนการย่อยที่สำคัญต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจและสภาพแวดล้อมการควบคุมของบริษัทฯ และมีการว่าจ้างผู้ตรวจสอบภายในจากภายนอกเพื่อประเมินและให้ความเห็นต่อมาตรการควบคุมภายใน ทั้งในระดับองค์กรและกระบวนการทางธุรกิจ (Business Cycle) ของหน่วยงานต่าง ๆ ที่สำคัญของบริษัทฯ
- ๘ บริษัทฯ ได้ดำเนินการให้มีเอกสารขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Work Flow) ของกระบวนการดำเนินงานทางธุรกิจต่างๆ ที่เป็นสายลักษณะอักษร เพื่อให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน โดยกำหนดให้มีการควบคุมภายในอย่างเหมาะสม ทั้งแบบ Manual และ แบบ Automated ดังนี้ การจัดทำทะเบียนคุม การตรวจสอบเอกสารประกอบการปฏิบัติงาน การกำหนดสิทธิ์การเข้าถึงระบบโปรแกรมต่างๆ อีกทั้งจัดให้มีการทบทวนนโยบายและกระบวนการปฏิบัติงานดังกล่าวให้มีความเหมาะสมและเป็นปัจจุบันทุกปี
- ๘ บริษัทฯ ได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ทุกฝ่ายเปิดเผยและรับรองความถูกต้อง ครบถ้วนของข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหาร รวมทั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบุคคลดังกล่าว เพื่อเป็นฐานข้อมูลในการติดตามและสอบทานการทำการระหว่างกัน
- ๘ บริษัทฯ มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบทั้ง 3 ด้าน อันได้แก่ หน้าที่อนุมัติ หน้าที่บันทึกรายการบัญชีและข้อมูลสารสนเทศ และ หน้าที่ในการดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน ออกจากกันอย่างชัดเจน โดยมีการกำหนดอำนาจอนุมัติในการดำเนินงานและการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ ของบริษัทฯ (Delegation of Authority) ไว้เป็นสายลักษณะอักษร
- ๘ บริษัทฯ สนับสนุนให้พนักงานและบุคลากรของบริษัทฯ ใช้เทคโนโลยีสารสนเทศในการปฏิบัติงานให้เกิดประโยชน์ อย่างรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องคำนึงถึงการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับลิขสิทธิ์หรือทรัพย์สินทางปัญญา โดยระบุไว้ในคู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดี และความรับผิดชอบต่อสังคมของบริษัทฯ และจัดทำนโยบายด้านการรักษาความมั่นคงปลอดภัย ด้านสารสนเทศซึ่งสอดคล้องกับแนวปฏิบัติในการรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านสารสนเทศของหน่วยงานของรัฐ พ.ศ. 2553 (อ้างอิงตามมาตรฐาน ISO/IEC 27001) ประกาศให้พนักงานรับทราบผ่านทาง Intranet ของบริษัทฯ รวมทั้งส่งข้อมูลให้ฝ่ายทรัพยากรบุคคล สื่อสารให้พนักงานใหม่ทราบผ่านการปฐมนิเทศพนักงานใหม่

4. ระบบสารสนเทศ และการสื่อสาร (Information and Communication)

บริษัทฯ ได้ดำเนินการให้มีข้อมูลที่เกี่ยวข้องและมีคุณภาพ เพื่อสนับสนุนให้มีการสื่อสารที่เหมาะสมทั้งภายในและภายนอกองค์กร ทำให้องค์กรสามารถดำเนินงานได้ตามวัตถุประสงค์ โดยมีรายละเอียดของการดำเนินการ ดังนี้

- ๘ ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทฯจะรวบรวมและพิจารณาข้อมูลที่เกี่ยวข้องทั้งข้อมูลจากภายในและข้อมูลจากองค์กรภายนอก เพื่อประกอบการวิเคราะห์และตัดสินใจในเรื่องต่าง ๆ โดยเลขาธิการบริษัทและหน่วยงานต้นเรื่องเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการจัดเตรียมข้อมูลที่สำคัญที่เพียงพอ เพื่อให้คณะกรรมการและผู้บริหารใช้ประกอบการตัดสินใจในการพิจารณานโยบายเรื่องต่าง ๆ
- ๘ บริษัทฯ มอบหมายให้หน่วยงานที่รับผิดชอบจัดทำเอกสารและจัดเก็บเอกสารที่สำคัญให้เป็นระเบียบ เพื่อง่ายต่อการอ้างอิงในอนาคต
- ๘ บริษัทฯ มีกระบวนการและช่องทางในการสื่อสารข้อมูลภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ เช่น การใช้ระบบเครือข่ายภายใน หรือ Intranet ในการสื่อสารภายในองค์กร และการใช้ระบบ Email ที่มีความลับในกรณีพนักงานมีเรื่องที่ต้องการร้องเรียน โดยกระบวนการดังกล่าวครอบคลุมถึงพนักงานทุกระดับชั้น
- ๘ ฝ่ายงานทรัพยากรบุคคลรับผิดชอบในการรับข้อคิดเห็นและเรื่องราวร้องทุกข์จากพนักงาน อีกทั้งบริษัทฯ ได้จัดทำนโยบาย และวิธีปฏิบัติต่อข้อร้องเรียนของลูกจ้าง พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ อย่างชัดเจน ซึ่งข้อมูลความคิดเห็น ร้องเรียน หรือข้อมูลสำคัญดังกล่าวจะได้รับการคุ้มครองและเก็บไว้เป็นความลับ

รายการระหว่างกัน

ในปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการระหว่างกันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัท บริษัทย่อยและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นไปตามปกติของธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

1. บุคคลหรือกิจการที่อาจมีความขัดแย้งและลักษณะความสัมพันธ์

ข้อมูล ณ วันที่ 15 มีนาคม 2565

บุคคลหรือกิจการที่อาจมีความขัดแย้ง	รหัสย่อ	ลักษณะความสัมพันธ์
นายธนาคาร ธนวิทย์		กรรมการบริษัท ผู้บริหารของบริษัทฯ และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ร้อยละ 53.30 *
นางสาวชนา ธนวิทย์		กรรมการบริษัท ผู้บริหารของบริษัทฯ และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ร้อยละ 13.33 *
นายดุสิต เล็กยิ้ม		กรรมการบริษัท ผู้บริหารของบริษัทฯ
นางสาวนวลนภา อัครพุทธิพร		คู่สมรสของกรรมการบริษัท ผู้บริหารของบริษัทฯ (คุณดุสิต เล็กยิ้ม)
นางอัญชลี บุญอากาศ		คู่สมรสของผู้บริหารของบริษัทฯ
บริษัท ไทย ดี เรียลเอสเตท จำกัด	THAI D	เป็นบริษัทย่อยซึ่งบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) ถือหุ้น 100.00%
บริษัท ออลส์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ALL PROP	เป็นบริษัทย่อยซึ่งบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) ถือหุ้น 99.00%
บริษัท ไรส์ เอสเตท จำกัด	RISE	เป็นบริษัทย่อยซึ่งบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) ถือหุ้น 100.00%
บริษัท ออลส์ ลักซ์ วิน จำกัด	ALL LUX	เป็นบริษัทย่อยซึ่งบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) ถือหุ้น 99.97%
บริษัท ออลส์ รีเทล 1 จำกัด	ALL RETAIL 1	เป็นบริษัทย่อยซึ่งบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) ถือหุ้น 100.00%
บริษัท ออกัส ราชพฤกษ์ 1 จำกัด	AUG	เป็นบริษัทย่อยซึ่งบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) ถือหุ้น 100.00%
บริษัท ออลส์ อินสไปร์-ฮูซเซอร์ สุ่มวิก 50 จำกัด	HOOSIER	เป็นกิจการร่วมค้าซึ่งบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) ถือหุ้น 51.00%
บริษัท เอเอชเจ เอกมัย จำกัด	AHJ	เป็นกิจการร่วมค้าซึ่งบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) ถือหุ้น 51.00%
บริษัท เอจี ทองหล่อ16 จำกัด	AG	เป็นกิจการร่วมค้าซึ่งบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) ถือหุ้น 62.10%
บริษัท เอจ เจริญนคร จำกัด	AJ	เป็นกิจการร่วมค้าซึ่งบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) ถือหุ้น 51.00%
บริษัท อะเบาร์ท์ เพสชั่น จำกัด	ABOUT	เป็นบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ฟู้ด เจเนอเรชั่น จำกัด	FOOD	เป็นบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ไวน์โอเลฟยู กรุ๊ป จำกัด	WINE	เป็นบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน

2. รายการระหว่างกัน

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการระหว่างกันกับบุคคลหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกัน ดังนี้

บุคคล/นิติบุคคล	บุคคล/นิติบุคคลที่มีรายการระหว่างกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่า(ล้านบาท)				ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ
			31 ธ.ค.64	31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 61	
ALL	THAI D	THAI D ได้ทำสัญญาจ้างที่ปรึกษาในการบริหารจัดการ ลงวันที่ 1 เมษายน 2561 อัตราค่าบริการเดือนละ 0.05 ล้านบาท อายุสัญญา 1 ปี และต่อสัญญาโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 1 ปี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมใช้ประโยชน์จากบุคลากรและเครื่องมือเครื่องใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ					คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่ารายได้ค้างรับค่าและรายได้ค่าบริการจัดการดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท
		- รายได้ค้างรับค่าบริการจัดการ	0.25	0.29	0.61	2.70	
		- รายได้ค่าบริการจัดการ	2.79	5.87	8.04	9.30	
		- ลูกหนี้อื่น		0.05	0.05	-	
		THAI D จ่ายเงินปันผลให้ ALL ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2562					คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่ารายได้เงินปันผลดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท
		- รายได้เงินปันผล		-	18.99	-	
		All จ่ายค่านายหน้าให้ THAI D ตาม MASTER AGENCY AGREEMENT ลงวันที่ 1 พฤษภาคม 2562					คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่าค่านายหน้าและต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับ
		- ค่านายหน้า	2.36	9.27	14.96	11.63	

บุคคล/นิติบุคคล	บุคคล/นิติบุคคลที่มี รายการระหว่างกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่า(ล้านบาท)				ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ
			31 ธ.ค.64	31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 61	
		- ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับ ลูกค้า	-	19.80	28.96	41.29	ลูกค้าดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจ ปกติของบริษัท
		ALL จ่ายค่าสื่อมัลติมีเดียให้กับ THAI D					- คณะกรรมการตรวจสอบได้รับ ทราบแล้วว่าค่าประชาสัมพันธ์ บริษัทดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจ ปกติของบริษัท
		- ค่าประชาสัมพันธ์บริษัท	-	0.04	0.05		
		ALL ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะสั้น ดอกเบี้ย อัตราร้อยละ 9.00 ต่อปี โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อเพิ่มสภาพคล่องในการประกอบธุรกิจ					คณะกรรมการตรวจสอบได้รับ ทราบแล้วว่าเงินให้กู้ยืมระยะสั้น ดอกเบี้ยค้างจ่าย ดอกเบี้ยจ่าย
		- เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	10.79	13.00	-		- ดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่
		- ดอกเบี้ยค้างจ่าย	1.83	0.77	-		- กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินระหว่าง
		- ดอกเบี้ยจ่าย	1.06	0.86	-		- กันและเป็นการให้การช่วยเหลือทาง การเงินของบริษัท

บุคคล/นิติบุคคล	บุคคล/นิติบุคคลที่มี รายการระหว่างกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่า(ล้านบาท)				ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ
			31 ธ.ค.64	31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 61	
ALL	ALL PROP	<p>ALL PROP ได้ทำสัญญาจ้างที่ปรึกษาในการบริหารจัดการ ดังนี้</p> <p>(1) ลงวันที่ 1 มกราคม 2560 อัตราค่าบริการเดือนละ 0.03 ล้านบาท อายุสัญญา 1 ปี ครบกำหนดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และต่อสัญญาโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 1 ปี</p> <p>(2) ลงวันที่ 1 มกราคม 2562 อัตราค่าบริการเดือนละ 0.03 ล้านบาท อายุสัญญา 2 ปี ครบกำหนดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และต่อสัญญาโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 1 ปี</p> <p>(3) ลงวันที่ 1 มกราคม 2564 อัตราค่าบริการเดือนละ 0.15 ล้านบาท ครบกำหนดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และต่อสัญญาโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 1 ปี</p> <p>โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมใช้ประโยชน์จากบุคคลากรและเครื่องมือเครื่องใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ</p> <p>- รายได้ค่าบริการจัดการ</p>	1.50	0.40	0.40	0.40	คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่ารายได้ค่าบริการจัดการดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท
ALL	RISE	RISE ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจาก ALL ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2561 โดยมีวัตถุประสงค์					คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่าเงินให้กู้ยืมระยะสั้น

บุคคล/นิติบุคคล	บุคคล/นิติบุคคลที่มี รายการระหว่างกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่า(ล้านบาท)				ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ
			31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 61	
		<p>การกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ ลงทุนซื้อขายห้องชุดที่สร้างแล้วเสร็จ เงินให้ กู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินให้กู้ไม่มีหลักประกัน โดยมีการคิดดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 9.00 ต่อ ปี และชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเมื่อ วันที่ 27 มีนาคม 2562</p> <ul style="list-style-type: none"> - เงินให้กู้ยืมระยะสั้น - ดอกเบี้ยค้างรับ - ดอกเบี้ยรับ <p>RISE ค้างชำระค่าคอมมิชชั่นจากการขาย ห้องชุดจำนวน 2 ยูนิต</p> <ul style="list-style-type: none"> - ลูกหนี้อื่น <p>ALL รับชำระเงินค่าขายห้องชุดแทน RISE จำนวน 2 ยูนิต</p> <ul style="list-style-type: none"> - เจ้าหนี้อื่น <p>RISE ได้ทำสัญญาจ้างที่ปรึกษาในการ บริหารจัดการ ลงวันที่ 1 ตุลาคม 2561 อัตราค่าบริการเดือนละ 0.10 ล้านบาทอายุ สัญญา 1 ปี ครบกำหนดวันที่ 30 กันยายน 2562 และต่อสัญญาโดยอัตโนมัติอีกคราว ละ 1 ปี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมใช้</p>		- - -	- - 0.11	8.00 0.01 0.01	<p>ดอกเบี้ยค้างรับ ดอกเบี้ยรับ ดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่ กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินระหว่าง กันและเป็นการให้การช่วยเหลือทาง การเงินของบริษัท</p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบ แล้วว่าลูกหนี้อื่นดังกล่าวเป็น รายการธุรกิจปกติของบริษัท</p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบ แล้วว่าเจ้าหนี้หนี้ ดังกล่าวเป็น รายการธุรกิจปกติของบริษัท</p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้รับ ทราบแล้วว่ารายได้ค่าบริการ จัดการดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจ ปกติของบริษัท</p>

บุคคล/นิติบุคคล	บุคคล/นิติบุคคลที่มีรายการระหว่างกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่า(ล้านบาท)				ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ
			31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 61	
		<p>ประโยชน์จากบุคคลากรและเครื่องมือเครื่องใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ</p> <ul style="list-style-type: none"> - รายได้ค่าบริการจัดการ <p>ALL ได้ทำสัญญากู้ยืมระยะสั้น จาก Rise ลงวันที่ 12 มีนาคม 2564 จำนวนเงิน 8.00 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์การกู้ยืมเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน มีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราร้อยละ 9 ต่อปี ระยะเวลาตามสัญญา 1 ปี</p> <ul style="list-style-type: none"> - เงินกู้ยืมระยะสั้น - ดอกเบี้ยค้างจ่าย - ดอกเบี้ยจ่าย 	1.20	1.20	1.20	0.30	
			8.00				
			0.53				
			0.53				
ALL	ALL RETAIL 1	<p>ALL RETAIL 1 ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจาก ALL อายุสัญญา 1 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.00 ต่อปี มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจกิจการห้างสรรพสินค้า พลาซ่า และพื้นที่ให้เช่าเพื่อการค้า ต่อมาในปี 2563 มีการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยจากร้อยละ 9.00 ต่อปี เป็นไม่คิดดอกเบี้ย</p>					<p>คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่าเงินให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นการให้การช่วยเหลือทางการเงินของบริษัท</p>

บุคคล/นิติบุคคล	บุคคล/นิติบุคคลที่มี รายการระหว่างกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่า(ล้านบาท)				ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ
			31 ธ.ค.64	31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 61	
		<p>ระหว่างกันโดยมีผลย้อนหลังถึงสัญญากู้ยืมเงินที่กู้ในครั้งแรกด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - เงินลงทุนในบริษัทย่อย - เงินให้กู้ยืมระยะสั้นที่จัดประเภทเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย - ดอกเบี้ยค้างรับ - ดอกเบี้ยรับ <p>ALL RETAIL 1 ได้ทำสัญญาจ้างที่ปรึกษาในการบริหารจัดการ ลงวันที่ 7 มกราคม 2563 อัตราค่าบริการเดือนละ 0.25 ล้านบาท(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)อายุสัญญา 1 ปี ครบกำหนดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และต่อสัญญาโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 1 ปี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมใช้ประโยชน์จากบุคลากรและเครื่องมือเครื่องใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ลูกหนี้อื่น - รายได้ค่าบริการจัดการ <p>ALL ทำสัญญาซื้อสิทธิการเช่าช่วงอาคารห้างสรรพสินค้าเดอะ นิว ฟอรัม พลาซ่า เมื่อวันที่ 14 มิ.ย. 62 อายุสัญญา 29 ปี สิ้นสุดวันที่ 1 ม.ค. 91 และเมื่อวันที่ 19 ธ.ค.</p>		<p>218.20</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>3.00</p> <p>1.87</p> <p>3.00</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>83.00</p> <p>1.21</p> <p>1.21</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>	<p>คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่ารายได้ค่าบริการจัดการดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท</p>

บุคคล/นิติบุคคล	บุคคล/นิติบุคคลที่มี รายการระหว่างกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่า(ล้านบาท)				ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ
			31 ธ.ค.64	31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 61	
		62 ALL ได้โอนสิทธิ ดังกล่าวให้ ALL RETAIL 1 - ลูกหนี้อื่น ALL ได้ทำสัญญาเงินสนับสนุน ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565 จำนวนเงิน 4.24 ล้านบาท โดยแบ่งยอดเป็นรายเดือน ดังนี้ 1. เดือนกุมภาพันธ์ 65 จำนวนเงิน 256,000 บาท 2. เดือนมีนาคม 65 จำนวนเงิน 1,736,000 บาท 3. เดือนเมษายน 65 จำนวนเงิน 256,000 บาท 4. เดือนพฤษภาคม 65 จำนวนเงิน 256,000 บาท 5. เดือนมิถุนายน 65 จำนวนเงิน 1,736,000 บาท ทั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจกิจการ ห้างสรรพสินค้าพลาซ่า พื้นที่ให้เช่าเพื่อการค้า - เงินลงทุนในบริษัทย่อย	4.24	-	150.00	-	
			192.68				

บุคคล/นิติบุคคล	บุคคล/นิติบุคคลที่มี รายการระหว่างกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่า(ล้านบาท)				ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ
			31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 61	
		<p>ALL ได้ทำสัญญาเงินสนับสนุน ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2564 จำนวนเงิน 192.68 ล้านบาท ทั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจกิจการห้างสรรพสินค้า พลาซ่า พื้นที่ให้เช่าเพื่อการค้า</p> <p>- เงินลงทุนในบริษัทย่อย</p> <p>ALL ได้ทำสัญญาเงินสนับสนุน ลงวันที่ 2 กรกฎาคม 2564 จำนวนเงิน 5.60 ล้านบาท วันที่ 15 กรกฎาคม 2564 จำนวนเงิน 5.50 ล้านบาท และวันที่ 28 กันยายน 2564 จำนวนเงิน 6.00 ล้านบาท ทั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจกิจการห้างสรรพสินค้าพลาซ่า พื้นที่ให้เช่าเพื่อการค้า</p> <p>- เงินลงทุนในบริษัทย่อย</p>	17.11				
ALL	HOOSIER	<p>HOOSIER ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน ทาย ดังนี้</p> <p>1) ฉบับลงวันที่ 11 ธันวาคม 2560 อัตราค่าบริการเดือนละ 0.72 ล้านบาท อายุสัญญา 13 เดือน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมใช้ประโยชน์จากพื้นที่สำนักงาน</p>					คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่ารายได้ค่าเช่าดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท

บุคคล/นิติบุคคล	บุคคล/นิติบุคคลที่มี รายการระหว่างกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่า(ล้านบาท)				ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ
			31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 61	
		<p>ขายโครงการ The Excel Hideaway Sukhumvit 50</p> <p>2) ฉบับลงวันที่ 5 เมษายน 2562 อัตราค่าบริการเดือนละ 0.25 ล้านบาท อายุสัญญา 19 เดือน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมใช้ประโยชน์จากพื้นที่สำนักงานขายโครงการ The Excel Hideaway Sukhumvit 50</p> <p>- รายได้ค่าเช่า</p>	-	2.26	2.21	8.32	<p>คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่ารายได้ค่าบริการจัดการและรายได้รับล่วงหน้าค่าบริการจัดการดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท</p>
		<p>HOOSIER ทำสัญญาจ้างที่ปรึกษาในการบริหารจัดการ ลงวันที่ 23 สิงหาคม 2560 อัตราค่าบริการเดือนละ 1.00 ล้านบาท(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ชำระเงินตามสัญญาจนครบมูลค่า 27.00 ล้านบาท และปรับปรุงตามอัตราส่วนของมูลค่าโครงการเมื่อจบสัญญา ระยะเวลาการให้บริการ 5 ปี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมใช้ประโยชน์จากบุคคลากรและเครื่องมือเครื่องใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ</p>	4.37	4.37	5.82	5.40	
		- รายได้ค่าบริการจัดการ	2.76	7.12	11.49	6.60	
		- รายได้รับล่วงหน้าค่าบริการจัดการ					

บุคคล/นิติบุคคล	บุคคล/นิติบุคคลที่มีรายการระหว่างกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่า(ล้านบาท)				ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ
			31 ธ.ค.64	31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 61	
		<p>HOOSIER ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาว ดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี ตามเงื่อนไขในสัญญาร่วมทุนระหว่างกิจการร่วมค้าฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายรายละเอียดดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - เงินให้กู้ยืมระยะยาว - ดอกเบี้ยรับ - ดอกเบี้ยค้างรับ - เงินให้กู้ยืมระยะยาวที่จัดประเภทเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า 	<p>83.51</p> <p>6.96</p> <p>26.42</p> <p>68.73</p>	<p>155.15</p> <p>8.05</p> <p>19.86</p> <p>136.78</p>	<p>225.63</p> <p>5.46</p> <p>11.81</p> <p>-</p>	<p>157.80</p> <p>4.73</p> <p>6.35</p> <p>-</p>	<p>คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่าเงินให้กู้ยืมระยะยาว ดอกเบี้ยค้างรับและดอกเบี้ยรับดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกันและเป็นการให้การช่วยเหลือทางการเงินของบริษัท</p>
		<p>ALL มีรายการค้างชำระระหว่างกัน กับ HOOSIER</p> <ul style="list-style-type: none"> - ลูกหนี้อื่น - เจ้าหนี้อื่น 	<p>0.70</p> <p>0.04</p>	<p>1.56</p> <p>-</p>	<p>0.05</p> <p>0.09</p>	<p>0.02</p> <p>1.24</p>	<p>คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่าลูกหนี้อื่นและเจ้าหนี้อื่นดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท</p>
ALL	AHJ	AHJ ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินกับบุคคลภายนอกโดย ALL เป็นผู้บริหารจัดการ	-	-	-	240.71	<p>คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่ารายได้ค่านายหน้าจากการขายที่ดินดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท</p>

บุคคล/นิติบุคคล	บุคคล/นิติบุคคลที่มี รายการระหว่างกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่า(ล้านบาท)				ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ
			31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 61	
		<p>- กำไรจากการโอนกรรมสิทธิ์จากการซื้อขายที่ดิน</p> <p>AHJ ได้ทำสัญญาจ้างที่ปรึกษาในการบริหารจัดการ ลงวันที่ 22 สิงหาคม 2561 อัตราค่าบริการเดือนละ 3.44 ล้านบาท(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ชำระเงินตามสัญญาจนครบมูลค่า 144.48 ล้านบาท และปรับปรุงตามอัตราส่วนของมูลค่าโครงการเมื่อจบสัญญา ระยะเวลาการให้บริการ 5 ปี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมใช้ประโยชน์จากบุคคลากรและเครื่องมือเครื่องใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ</p> <p>- รายได้ค่าบริการจัดการ</p> <p>- รายได้รับล่วงหน้าค่าบริการจัดการ</p> <p>AHJ ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาว ดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี ตามเงื่อนไขในสัญญาร่วมทุนระหว่างกิจการร่วมค้าลง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รายละเอียดดังนี้</p> <p>- เงินให้กู้ยืมระยะยาว</p>	<p>28.90</p> <p>-</p> <p>462.90</p> <p>14.06</p>	<p>28.90</p> <p>0.15</p> <p>299.59</p> <p>12.18</p>	<p>28.90</p> <p>15.48</p> <p>402.90</p> <p>11.79</p>	<p>7.22</p> <p>3.10</p> <p>372.30</p> <p>0.54</p>	<p>คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่ารายได้ค่าบริการจัดการและรายได้รับล่วงหน้าค่าบริการจัดการดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท</p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่าเงินให้กู้ยืมระยะยาว ดอกเบี้ยค้างรับและดอกเบี้ยรับดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกันและเป็นการให้การช่วยเหลือทางการเงินของบริษัท</p>

บุคคล/นิติบุคคล	บุคคล/นิติบุคคลที่มี รายการระหว่างกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่า(ล้านบาท)				ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ
			31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 61	
		<ul style="list-style-type: none"> - ดอกเบี้ยรับ - ดอกเบี้ยค้างรับ - เงินให้กู้ยืมระยะยาวที่จัดประเภทเป็นเงิน ลงทุนในการร่วมค้า <p>ALL จ่ายค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสำนักงานขาย และค่าใช้จ่ายอื่นแทน AHJ ไปก่อน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ลูกหนี้อื่น 	38.56 205.97 0.01	24.51 163.51 -	12.33 - 0.03	0.54 - -	คณะกรรมการตรวจสอบได้รับ ทราบแล้วว่าลูกหนี้อื่นดังกล่าวเป็น รายการธุรกิจปกติของบริษัท
ALL	AG	<p>ALL รับเงินค่าที่ดินแปลงทองหล่อ 16 จาก AG</p> <ul style="list-style-type: none"> - เงินรับล่วงหน้าค่าที่ดิน 	354.30	354.30	354.30	155.00	คณะกรรมการตรวจสอบได้รับ ทราบแล้วว่าเงินรับล่วงหน้าค่าที่ดิน ดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติ ของบริษัท
ALL	AJ	<p>ALL จ่ายเงินมัดจำ ค่าใช้จ่ายในการ ก่อสร้างและค่าใช้จ่ายอื่นแทน AJ ไป</p> <ul style="list-style-type: none"> - ลูกหนี้อื่น <p>AJ ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาว ดอกเบี้ย อัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี ตามเงื่อนไขใน สัญญาร่วมทุนระหว่างกิจการร่วมค้าลง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบ ธุรกิจก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รายละเอียดดังนี้</p>	14.97 122.34	5.58 119.30	8.33 -	- -	<p>คณะกรรมการตรวจสอบได้รับ ทราบแล้วว่าลูกหนี้อื่นดังกล่าวเป็น การให้การช่วยเหลือทางการเงิน ของบริษัทซึ่งเป็นรายการที่ สมเหตุสมผล</p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้รับ ทราบแล้วว่าเงินให้กู้ยืมระยะยาว ดอกเบี้ยค้างรับและดอกเบี้ยรับ</p>

บุคคล/นิติบุคคล	บุคคล/นิติบุคคลที่มี รายการระหว่างกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่า(ล้านบาท)				ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ
			31 ธ.ค.64	31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 61	
		<ul style="list-style-type: none"> - เงินให้กู้ยืมระยะยาว - ดอกเบี้ยรับ - ดอกเบี้ยค้างรับ - เงินให้กู้ยืมระยะยาวที่จัดประเภทเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า 	5.44	4.46	-	-	ดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่ กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินระหว่าง กันและเป็นการให้การช่วยเหลือทาง การเงินของบริษัท
		AJ ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินกับ บุคคลภายนอกโดย ALL เป็นผู้บริหาร จัดการ <ul style="list-style-type: none"> - ขาดทุนจากการโอนสิทธิ์สัญญาจะซื้อจะ ขายที่ดิน 		5.21	-	-	
		AJ ได้ทำสัญญาจ้างที่ปรึกษาในการ บริหารจัดการ ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2562 อัตราค่าบริการเดือนละ 1.17 ล้านบาท(ไม่ รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ชำระเงินตามสัญญา จนครบมูลค่า 46.76 ล้านบาท และปรับปรุง ตามอัตราส่วนของมูลค่าโครงการเมื่อจบ สัญญา ระยะเวลาการให้บริการ 5 ปี โดย มีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมใช้ประโยชน์จาก บุคคลากรและเครื่องมือเครื่องใช้เพื่อ ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ <ul style="list-style-type: none"> - รายได้ค่าบริการจัดการ 	9.35	7.79	-	-	

บุคคล/นิติบุคคล	บุคคล/นิติบุคคลที่มี รายการระหว่างกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่า(ล้านบาท)				ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ
			31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 61	
ALL	AUG	<p>เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2564 ALL ได้ ลงทุนในหุ้นส่วนสามัญของบริษัท ออกัส ราชพฤกษ์ 1 จำกัด จำนวน 9,997 หุ้น ชำระ แล้ว 100 บาทต่อหุ้น (มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท)</p> <p>- เงินลงทุนในบริษัทย่อย</p> <p>ALL ได้ทำสัญญาเงินสนับสนุน ลงวันที่ 2 กรกฎาคม 2564 จำนวนเงิน 550,000 บาท ทั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p> <p>- เงินลงทุนในบริษัทย่อย</p> <p>ALL ได้ลงทุนซื้อหุ้นส่วนสามัญของบริษัท ออกัส ราชพฤกษ์ 1 จำกัด เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2564 จำนวน 55,000 หุ้น ชำระแล้ว 100 บาทต่อหุ้น (มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท คิดเป็นมูลค่า 5.50 ล้านบาท และ เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2564 คิดเป็นมูลค่า 750,000 บาท ซึ่งจดทะเบียนเพิ่มทุนทำให้ บริษัทฯมีส่วนได้เสียคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของบริษัท ดังกล่าว</p>	1.00				
			0.55				

บุคคล/นิติบุคคล	บุคคล/นิติบุคคลที่มี รายการระหว่างกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่า(ล้านบาท)				ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ
			31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 61	
		- เงินลงทุนในบริษัทย่อย	6.25				
ALL	FOOD	<p>ALL ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้น ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2564 จำนวนเงิน 45.00 ล้านบาท ทั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และหรือเงินหมุนเวียนในกิจการและในโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบัน เงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน มีการคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.47 ต่อปี ระยะเวลา 3 เดือน</p> <p>- เงินกู้ยืมระยะสั้น 45.00</p> <p>- ดอกเบี้ยจ่าย 0.38</p> <p>- ดอกเบี้ยค้างจ่าย 0.38</p> <p>ALL ได้ทำการขายอุปกรณ์สำนักงาน เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2564</p> <p>- ลูกหนี้อื่น 0.01</p>					
ALL	WINE	<p>ALL ได้ทำการขายอุปกรณ์สำนักงาน เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2564</p> <p>- ลูกหนี้อื่น 0.05</p>					

บุคคล/นิติบุคคล	บุคคล/นิติบุคคลที่มีรายการระหว่างกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่า(ล้านบาท)				ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ
			31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 61	
ALL	นายคุณฤ เล็กยิ้ม กรรมการบริษัท ผู้บริหาร ในบริษัทฯ	นายคุณฤ เล็กยิ้มได้ซื้อห้องชุดโครงการ The Excel Groove จำนวน 3 - รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		4.10	-	5.77	คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่าการซื้อห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท
ALL	นางสาวนวลนภา อัครพุทธิพร คู่สมรสของนาย คุณฤ เล็กยิ้ม กรรมการบริษัท ผู้บริหาร ในบริษัทฯ	นางสาวนวลนภา อัครพุทธิพรได้ซื้อห้อง ชุดโครงการ The Excel Groove จำนวน 2 ห้อง - รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		-	-	4.01	คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่าการซื้อห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท
THAI D	ALL RETAIL 1	ALL RETAIL 1 ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะ สั้น ดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 9.00 ต่อปี โดยมี วัตถุประสงค์เพื่อโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่ม สภาพคล่องในการประกอบธุรกิจ - เงินให้กู้ยืมระยะสั้น - ดอกเบี้ยรับ - ดอกเบี้ยค้างรับ	15.00 1.35 2.49	15.00 1.14 1.14	- - -	- - -	
THAI D	HOOSIER	HOOSIER จ่ายค่านายหน้าให้ THAI D ตาม MASTER AGENCY AGREEMENT ลงวันที่ 1 พฤษภาคม 2560 - รายได้รับล่วงหน้าค่านายหน้า - รายได้ค่านายหน้า	- 3.18	3.08 5.53	7.58 3.78	11.36 -	คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่ารายได้รับล่วงหน้าค่านายหน้าดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท

3. รายการค้าประกันเงินกู้สถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ มีการค้าประกันวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทฯ โดยไม่คิดค่าธรรมเนียมใดๆ มีดังต่อไปนี้

หน่วย: ล้านบาท

บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	ผู้กู้	ค้า ประกัน	จำนวน	วงเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 64	ภาระหนี้ คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 64	ลักษณะของรายการ	ความจำเป็นและความเหมาะสมผล
นายธนกร ธนวิสิทธิ์	ALL	✓	-	4,457.22	1,568.40	เป็นการค้าประกันส่วนบุคคล สำหรับค้าประกันเงินกู้ยืมจาก สถาบันการเงินของบริษัทฯ	<p>ความจำเป็นของการทำรายการ</p> <p>การค้าประกันนี้เป็นไปตามเงื่อนไขในการกู้ยืมเงินของ สถาบันการเงิน เพื่อใช้เป็นเพื่อใช้ประโยชน์ในการประกอบ ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นเงินกู้ยืม ประเภท เงินกู้ระยะยาว ซึ่งเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ ต่อธุรกิจของบริษัทฯ</p> <p>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบถึงความจำเป็นและ ความเหมาะสมผลของรายการ รวมถึงเงื่อนไขในการทำ รายการดังกล่าว และการไม่คิดค่าธรรมเนียมโดยผู้ค้า ประกัน เนื่องจากเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อการ ประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อย่างไรก็ดี โดยทั่วไปธนาคาร จะทำการปลดภาระค้าประกันหลังจากที่บริษัทฯ ได้ ดำเนินการเสนอขายหุ้นให้กับประชาชนแล้ว ซึ่งบริษัทฯ อยู่ ระหว่างการเจรจากับสถาบันการเงินผู้ให้กู้เรื่องการปลด ภาระค้าประกันให้แก่กรรมการของบริษัทฯ</p>

4. มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อการป้องกันรายการที่อาจเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการทำรายการระหว่างกลุ่มบริษัทกับกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และบุคคลอื่นที่มีความเกี่ยวข้องกัน จึงได้กำหนดนโยบายและมาตรการการทำการทำรายการระหว่างกัน โดยมีหลักการที่สำคัญดังต่อไปนี้

- 4.1 กรรมการบริษัทและผู้บริหารต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบถึงรายการระหว่างกันกับกลุ่มบริษัทที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 4.2 หลักเสี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับกรรมการบริษัท และผู้บริหารที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ ในกรณีที่จำเป็นต้องทำรายการนั้น ให้มีการนำเสนอรายการดังกล่าวต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นก่อนเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริหาร หรือคณะกรรมการบริษัท โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กรรมการบริษัท ผู้บริหาร หรือบุคคลอื่นที่มีความเกี่ยวข้องกันที่มีส่วนได้เสียในรายการนั้นจะต้องไม่มีส่วนในการพิจารณาอนุมัติ
- 4.3 ผู้บริหารและพนักงานต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของบริษัทฯ และจริยธรรมธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อให้บริษัทฯ เป็นที่เชื่อถือและไว้วางใจของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

ขั้นตอนในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการระหว่างกัน

- (1) การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการระหว่างกันบริษัทฯ จะใช้เกณฑ์เช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไปซึ่งต้องเป็นธรรมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ
- (2) บริษัทฯ จะพิจารณาเปรียบเทียบราคาสินค้าหรือบริการกับราคากายนอก
- (3) บริษัทฯ อาจใช้ประโยชน์จากรายงานของผู้ประเมินอิสระ มาทำการเปรียบเทียบราคาสำหรับรายการระหว่างกันที่สำคัญ
- (4) บริษัทฯ ต้องพิจารณาการทำรายการเกี่ยวข้องกันและรายการระหว่างกัน เจอเนอไว ข้อจำกัด และการอนุมัติให้เป็นไปตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการตลาดทุน
- (5) บริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือ รายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือ รายการระหว่างกัน ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด โดยเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี หรือแบบรายงานอื่นใด ตามแต่กรณี
- (6) บริษัทฯ จัดให้มีมาตรการควบคุม ตรวจสอบและสอบทานการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามแผนงานตรวจสอบโดยส่วนงานตรวจสอบภายใน ซึ่งต้องรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดหลักการในการอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์การวัดขนาดรายการ อำนาจดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยของบริษัทยกเว้นซึ่งอ้างอิงประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการตลาดทุน

5. นโยบายและแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

ในอนาคตหากกลุ่มบริษัทมีความจำเป็นต้องทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กลุ่มบริษัทจะกำหนดเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะรายการธุรกิจปกติและเป็นราคาตลาดซึ่งสามารถอ้างอิงเปรียบเทียบกับเงื่อนไขหรือราคาที่เกิดขึ้นกับรายการประเภทเดียวกันที่กลุ่มบริษัทกระทำกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และราคาที่ใช้สำหรับรายการดังกล่าวต้องประเมินได้และเปรียบเทียบกับราคาตลาดในกรณีที่ไม่มีราคาเปรียบเทียบ ราคาสำหรับการทำรายการระหว่างกันดังกล่าวจะต้องเป็นราคาที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดแก่กลุ่มบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวได้ เพื่อนำไปประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการ คณะกรรมการตรวจสอบ หรือ ผู้ถือหุ้น แต่กรรมการบริษัทผู้มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการดังกล่าว และจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ รายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

รายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น กรรมการบริษัทจะต้องปฏิบัติตามระเบียบต่างๆ ที่ได้กำหนดขึ้นและกรรมการบริษัทจะต้องไม่อนุมัติรายการใดๆ ที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดกับกลุ่มบริษัท และจะต้องเปิดเผยรายการดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา ซึ่งกลุ่มบริษัทจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงตลอดถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยงกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และตามมาตราฐานบัญชีโดยเคร่งครัด

บริษัท ออลท์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้น บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของ บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 ซึ่งระบุว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอกที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี หุ้นกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี และภาระผูกพันในการจ่ายชำระค่าซื้อที่ดินภายใน 1 ปี สำหรับงบการเงินรวม จำนวน 2,262.75 ล้านบาท และสำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 2,110.99 ล้านบาท ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้ประมาณการกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน การชำระหนี้กู้ยืมด้วยการออกหุ้นกู้ใหม่และการต่ออายุสัญญาเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกเพื่อจ่ายชำระหนี้สินระยะสั้นและภาระผูกพันที่ถึงกำหนดชำระดังกล่าว ทั้งนี้ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุด ตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามนโยบายการบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญที่สุดในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเป็นตัวชี้วัดหลักในแง่ผลการดำเนินงานที่ผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ ประกอบกับกลุ่มบริษัทมีจำนวนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมากและมีความหลากหลาย เช่น มีส่วนลดพิเศษและรายการส่งเสริมการขายต่างๆ แบนท้ายสัญญา ซึ่งมีผลต่อการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

วิธีการตอบสนองความเสี่ยงโดยผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท และปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบดังต่อไปนี้

- ก) ทำความเข้าใจระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้และการรับเงิน นโยบายการส่งเสริมการขาย และการอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้อง
- ข) ตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา เอกสารแนบท้ายสัญญา และเป็นไปตามนโยบายการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท รวมถึงตรวจสอบจำนวนเงินกับสัญญาและหลักฐานประกอบการรับเงิน
- ค) กระทบบยอดจำนวนยูนิตที่รับรู้รายได้ตลอดระยะเวลาบัญชีกับจำนวนยูนิตที่โอนกรรมสิทธิ์ และตรวจสอบจำนวนยูนิตที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์กับเอกสารกรรมสิทธิ์ตัวจริงและ/หรือหนังสือยืนยันยอดจากธนาคารสำหรับเอกสารกรรมสิทธิ์ที่เก็บโดยธนาคาร
- ง) สอบทานรายการปรับปรุงรายได้ที่เกิดขึ้นภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี รวมถึงการส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง
- จ) วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย (Disaggregated data) เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการรายได้ตลอดระยะเวลาบัญชี

การแสดงผลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและที่ดินรอการพัฒนา

ความเสี่ยง

ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มียอดคงเหลือของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 3,997.47 ล้านบาท และ 3,948.19 ล้านบาท ตามลำดับ และที่ดินรอการพัฒนาในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 614.79 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน โดยแสดงผลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า การประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและที่ดินรอการพัฒนาขึ้นอยู่กับการประมาณการราคาขายและประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ความไม่แน่นอนของประมาณการดังกล่าวจะส่งผลต่อการประเมินมูลค่าตามบัญชีของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและที่ดินรอการพัฒนา การประมาณการราคาขายและประมาณการต้นทุนขึ้นอยู่กับเงื่อนไขสภาพตลาด การแข่งขัน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนกู้ยืม รวมถึงแผนดำเนินงานก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จ การประมาณการดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร ซึ่งขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยและสมมติฐานต่างๆ

วิธีการตอบสนองความเสี่ยงโดยผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการแสดงผลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทฯ และปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบ ดังต่อไปนี้

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



ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินดังต่อไปนี้

- ก) หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความกับบุคคลภายนอกท่านหนึ่งเพื่อตกลงยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน โดยบริษัทฯ บันทึกรวมมูลค่าที่ดินที่ขายให้แก่บุคคลดังกล่าว จำนวน 100.00 ล้านบาท เป็นขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน
- ข) หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 21 เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ ได้ตกลงโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างเพื่อชำระหนี้ค่าก่อสร้างของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง จำนวน 188.87 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้บันทึกส่วนต่างของอัตรากำไรขั้นต้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวที่สูงกว่าอัตรากำไรขั้นต้นถัวเฉลี่ยจากการขายให้กับลูกค้าทั่วไป จำนวน 85.28 ล้านบาท เป็นกำไรจากการเจรจาต่อรองหนี้

ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในเรื่องนี้

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่า ข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อให้ผู้มีหน้าที่กำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท



ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุนและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิดการปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปรเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปรว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

nc

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(นายยุทธพงษ์ เชื้อเมืองพาน)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9445

บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด

กรุงเทพฯ 23 กุมภาพันธ์ 2565

บริษัท ออโต้ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

		หน่วย : บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2564	2563	2564	2563
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	32,467,672	90,846,692	30,926,833	78,356,897
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน	8	5,355,809	11,868,466	5,355,809	11,868,466
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	6, 9	131,058,336	107,441,857	148,368,034	89,510,558
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	6, 10	63,347,262	75,518,035	73,644,903	87,140,348
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	6	83,509,683	-	83,509,683	-
เงินมัดจำค่าที่ดิน	11, 39.1	1,531,190,000	1,490,590,000	1,498,090,000	1,490,590,000
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ	12, 22, 23, 24, 26	3,997,468,981	4,283,108,086	3,948,192,164	4,262,660,062
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		5,844,397,743	6,059,373,136	5,788,087,426	6,020,126,331
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	6	585,242,964	574,036,957	585,242,964	574,036,957
เงินลงทุนในการร่วมค้า - สุทธิ	13	152,133,906	267,368,279	442,749,353	486,552,043
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	14	-	-	480,255,526	260,429,180
ที่ดินรอการพัฒนา	24	614,791,323	614,306,641	614,791,323	614,306,641
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	15	307,612,768	267,942,873	-	-
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	16	8,494,040	31,504,798	8,467,033	31,062,686
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	17	225,605,380	248,879,616	41,790,589	55,034,076
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	18	5,283,020	7,292,649	5,283,020	6,762,701
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	19	82,132,292	30,302,529	61,849,051	5,765,719
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	6, 20	73,423,393	63,432,278	72,765,326	62,497,555
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		2,054,719,086	2,105,066,620	2,313,194,185	2,096,447,558
รวมสินทรัพย์		7,899,116,829	8,164,439,756	8,101,281,611	8,116,573,889

บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

		หน่วย : บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2564	2563	2564	2563
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	6, 21	515,329,281	746,227,641	474,885,753	555,216,520
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	22	559,538,154	1,380,268,697	559,538,154	1,380,268,697
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอกที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	23	159,964,078	113,216,542	159,964,078	113,216,542
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	24	597,111,003	959,489,708	597,111,003	959,489,708
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	25	9,061,963	10,263,970	8,834,898	9,664,038
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	26	796,375,079	255,000,000	746,375,079	205,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	17,790,000	13,000,000
รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า		370,544,309	496,921,799	370,524,309	496,921,799
เงินรับล่วงหน้าค่าที่ดิน	6	354,300,000	354,300,000	354,300,000	354,300,000
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		6,690,159	69,342,472	6,592,000	69,342,472
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น		25,436,471	20,885,171	25,436,471	20,885,171
รวมหนี้สินหมุนเวียน		3,394,350,497	4,405,916,000	3,321,351,745	4,177,304,947
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		24,373,406	13,966,062	13,534,359	11,827,384
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	22	537,095,564	210,028,044	537,095,564	210,028,044
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก - สุทธิ	23	44,133,393	-	44,133,393	-
หุ้นกู้ - สุทธิ	24	1,801,140,477	1,207,908,089	1,801,140,477	1,207,908,089
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	25	48,998,990	65,018,944	33,244,396	46,174,998
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันรายได้ค่าเช่า		3,386,039	3,752,242	3,386,039	3,752,242
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	27	11,276,731	14,456,900	10,782,487	14,113,136
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		26,273,174	15,366,627	18,865,121	14,518,888
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		2,496,677,774	1,530,496,908	2,462,181,836	1,508,322,781
รวมหนี้สิน		5,891,028,271	5,936,412,908	5,783,533,581	5,685,627,728

NC

บริษัท ออโต้ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หมายเหตุ	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	28			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 939,052,299 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	939,052,299		939,052,299	
หุ้นสามัญ 700,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		700,000,000		700,000,000
หุ้นที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 671,632,222 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	671,632,222		671,632,222	
หุ้นสามัญ 560,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		560,000,000		560,000,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	654,174,389	560,363,630	654,174,389	560,363,630
ส่วนเกินจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(2,470,986)	(2,470,986)	-	-
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว				
สำรองตามกฎหมาย	30	68,756,555	68,756,555	68,756,555
ยังไม่ได้จัดสรร		615,982,421	1,041,364,272	1,241,825,976
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		2,008,074,601	2,317,748,030	2,430,946,161
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		13,957	13,377	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,008,088,558	2,317,748,030	2,430,946,161
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		7,899,116,829	8,101,281,611	8,116,573,889

บริษัท ออลดี อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

		หน่วย : บาท			
หมายเหตุ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2564	2563	2564	2563
2, 4, 6, 34, 35					
รายได้					
	รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,107,358,359	1,961,731,862	1,107,358,359	1,961,731,862
	รายได้จากการให้บริการ	7,654,284	20,285,817	-	-
11	กำไรจากการโอนสิทธิ์สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	-	120,000,000	-	120,000,000
21	กำไรจากการเจรจาต่อรองหนี้	85,278,196	-	85,278,196	-
	รายได้อื่น	89,755,089	118,557,072	97,946,684	128,335,119
	รวมรายได้	1,290,045,928	2,220,574,751	1,290,583,239	2,210,066,981
ค่าใช้จ่าย					
	ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	867,299,190	1,223,397,852	867,299,190	1,223,397,852
	ต้นทุนการให้บริการ	4,764,963	19,754,061	-	-
	ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	123,309,800	215,215,772	125,049,305	219,403,442
	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	182,611,401	208,802,933	187,012,895	195,900,365
11	ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	100,000,000	-	100,000,000	-
	รวมค่าใช้จ่าย	1,277,985,354	1,667,170,618	1,279,361,390	1,638,701,659
	กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	12,060,574	553,404,133	11,221,849	571,365,322
	ต้นทุนทางการเงิน	(315,323,894)	(197,511,458)	(309,217,772)	(193,631,304)
13	ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(97,027,211)	(39,841,217)	-	-
	กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(400,290,531)	316,051,458	(297,995,923)	377,734,018
19	รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	53,086,353	(74,131,640)	57,532,204	(78,042,492)
	กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(347,204,178)	241,919,818	(240,463,719)	299,691,526
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน					
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์					
	ประกันภัยสำหรับ โครงการผลประโยชน์ของพนักงาน - สุทธิภาษี	5,795,487	6,085,114	5,795,487	6,085,114
	กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(341,408,691)	248,004,932	(234,668,232)	305,776,640
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)					
	ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	(347,204,458)	241,923,563	(240,463,719)	299,691,526
	ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	280	(3,745)	-	-
		(347,204,178)	241,919,818	(240,463,719)	299,691,526
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม					
	ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	(341,408,971)	248,008,677	(234,668,232)	305,776,640
	ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	280	(3,745)	-	-
		(341,408,691)	248,004,932	(234,668,232)	305,776,640
33	กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)				
	ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	(0.534)	0.393	(0.370)	0.487
	จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว (หุ้น)	650,015,185	615,981,884	650,015,185	615,981,884
33	กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นปรับลด (บาท)				
	ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	(0.511)	0.382	(0.354)	0.473
	จำนวนหุ้นสามัญปรับลด (หุ้น)	679,002,230	633,481,215	679,002,230	633,481,215

บริษัท ออลดี อินส์ปรั ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

งบการเงินรวม

หมายเหตุ	ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่									
	กำไรสะสม		ส่วนเกินจากการรวมธุรกิจภายใต้		จัดสรรแล้ว		กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินจากการรวมธุรกิจภายใต้	ส่วนเกินจากการรวมธุรกิจภายใต้	ส่วนเกินจากการรวมธุรกิจภายใต้	ส่วนเกินจากการรวมธุรกิจภายใต้	ส่วนเกินจากการรวมธุรกิจภายใต้	ส่วนเกินจากการรวมธุรกิจภายใต้	ส่วนเกินจากการรวมธุรกิจภายใต้	ส่วนเกินจากการรวมธุรกิจภายใต้
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	560,000,000	560,363,630	(2,470,986)	53,771,979	808,340,171	-	-	1,980,004,794	17,122	1,980,021,916
สร้างรองตามกฎหมาย	-	-	-	14,984,576	(14,984,576)	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	241,923,563	6,085,114	6,085,114	248,008,677	(3,745)	248,004,932
โอนเข้ากำไรสะสม	-	-	-	-	6,085,114	(6,085,114)	(6,085,114)	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	560,000,000	560,363,630	(2,470,986)	68,756,555	1,041,364,272	-	-	2,228,013,471	13,377	2,228,026,848
หุ้นปันผล	55,981,884	-	-	-	(55,981,884)	-	-	-	-	-
จ่ายเงินปันผล	-	-	-	-	(27,990,996)	-	-	(27,990,996)	-	(27,990,996)
ใบสำคัญแสดงสิทธิ	1,020,470	1,576,627	-	-	-	-	-	2,597,097	-	2,597,097
หุ้นกู้แปลงสภาพ	54,629,868	105,370,132	-	-	-	-	-	160,000,000	-	160,000,000
ค่าใช้จ่ายทางการเงินเกี่ยวกับการจำหน่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
หุ้นกู้แปลงสภาพ	-	(13,136,000)	-	-	-	-	-	(13,136,000)	-	(13,136,000)
ส่วนได้เสียที่ไม่ใช่ส่วนเกิน	-	-	-	-	-	-	-	-	300	300
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(347,204,458)	5,795,487	5,795,487	(341,408,971)	280	(341,408,691)
โอนเข้ากำไรสะสม	-	-	-	-	5,795,487	(5,795,487)	(5,795,487)	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	671,632,222	654,174,389	(2,470,986)	68,756,555	615,982,421	-	-	2,008,074,601	13,957	2,008,088,558

MC

บริษัท ออล อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ							
		กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น			
				กำไรจากการประกอบการ			
		จัดสรรแล้ว	ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับ	รวมองค์ประกอบอื่น			
		ยังไม่จัดสรร	โครงการผลประโยชน์ของพนักงาน	ของส่วนของผู้ถือหุ้น			
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	โครงการผลประโยชน์ของพนักงาน	รวม	
	560,000,000	560,363,630	53,771,979	951,033,912	-	-	2,125,169,521
30	-	-	14,984,576	(14,984,576)	-	-	-
	-	-	-	299,691,526	6,085,114	6,085,114	305,776,640
	-	-	-	6,085,114	(6,085,114)	(6,085,114)	-
	560,000,000	560,363,630	68,756,555	1,241,825,976	-	-	2,430,946,161
28, 31	55,981,884	-	-	(55,981,884)	-	-	-
31	-	-	-	(27,990,996)	-	-	(27,990,996)
29	1,020,470	1,576,627	-	-	-	-	2,597,097
32	54,629,868	105,370,132	-	-	-	-	160,000,000
32	-	(13,136,000)	-	-	-	-	(13,136,000)
	-	-	-	(240,463,719)	5,795,487	5,795,487	(234,668,232)
	-	-	-	5,795,487	(5,795,487)	(5,795,487)	-
	671,632,222	654,174,389	68,756,555	923,184,864	-	-	2,317,748,030

KL

บริษัท ออดส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน :				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(347,204,178)	241,919,818	(240,463,719)	299,691,526
ปรับรายการที่กระทบกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) :				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน	(120)	(3,063)	(120)	(3,063)
กำไรจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน	(17)	(289,729)	(17)	(289,729)
ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	2,395,497	3,533,686	-	-
(กำไร)ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยน	(496,148)	36,378	-	-
ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	6,664,123	-	6,664,123	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	97,027,211	39,841,217	-	-
ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาซื้อขายที่ดิน	100,000,000	-	100,000,000	-
ขาดทุนจากการซื้อขายของเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	19,000,000	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	25,998,196	54,409,996	22,087,317	53,007,611
กลับรายการขาดทุนจากการซื้อขายของสินทรัพย์ถาวร	(211,846)	(1,191,589)	(211,846)	(1,191,589)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	14,991,662	892,278	15,042,916	1,105,607
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า	(3,049,771)	(491,504)	(2,818,439)	(492,166)
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	72,771	-	72,771
ขาดทุนจากการซื้อขายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	468,948	-	-	-
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,551,300	20,885,171	4,551,300	20,885,171
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	4,064,190	8,232,936	3,913,710	8,143,296
กำไรจากการเจรจาต่อรองหนี้	(85,278,196)	-	(85,278,196)	-
รายได้ดอกเบี้ย	(26,697,534)	(26,062,374)	(26,693,806)	(24,793,206)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่าย	315,323,894	197,511,458	309,217,772	193,631,304
(รายได้)ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(53,086,353)	74,131,640	(57,532,204)	78,042,492
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	55,460,858	613,429,090	67,478,791	627,810,025
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง :				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	979,077	64,081,948	118,881	180,773,961
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	12,170,773	37,328,704	13,495,445	44,818,748
เงินมัดจำที่ดิน	(140,600,000)	(797,739,116)	(137,500,000)	(797,739,116)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	502,658,940	717,916,880	528,994,281	717,916,880
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	2,554,531	-	2,554,531
ที่ดินรอการพัฒนา	(484,682)	(286,196)	(484,682)	(286,196)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3,955,733	(925,240)	3,679,077	(2,863,611)

MC

บริษัท ออลด์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง) :				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(56,603,834)	68,532,088	(73,347,425)	61,094,610
รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า	(126,377,490)	(330,426,322)	(126,397,490)	(330,426,322)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	10,407,344	(6,504,813)	1,706,975	(7,496,497)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4,480,711	4,827,197	4,480,711	4,827,198
เงินสดรับกิจกรรมดำเนินงาน	266,047,430	372,788,751	282,224,564	500,984,211
จ่ายชำระหนี้สินจากการรับประกันรายได้ค่าเช่า	(366,203)	(12,054,152)	(366,203)	(12,054,152)
ดอกเบี้ยรับ	636,363	767,730	632,635	706,288
จ่ายชำระภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	(4,802,830)	-	(4,802,830)
จ่ายดอกเบี้ย	(322,300,335)	(250,847,889)	(314,613,674)	(246,586,329)
จ่ายภาษีเงินได้	(77,153,177)	(71,553,561)	(77,059,054)	(70,723,137)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(133,135,922)	34,298,049	(109,181,732)	167,524,051
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน :				
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนที่ไม่ใช่เงินสดที่เป็นหลักประกันลดลง	-	55,000,000	-	55,000,000
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน	11,814,642	550,000,000	11,814,642	550,000,000
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน	(5,301,848)	(310,000,000)	(5,301,848)	(310,000,000)
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	(135,200,000)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	139,690,000	-	139,690,000	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(209,603,000)	(126,500,000)	(232,344,288)	(126,500,000)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(50,999,900)	-	(50,999,900)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(8,249,700)	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(13,098,902)	(56,499,080)	-	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวร	(939,178)	(10,987,085)	(939,178)	(10,987,085)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	312,205	933,318	-	933,318
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(26,750)	-	(26,750)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(77,126,081)	50,920,503	(95,330,372)	(27,780,417)

นค

บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน :

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	(400,000,000)	-	(400,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	1,273,617,633	200,000,000	1,273,617,633	150,000,000
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	(741,417,500)	(105,000,000)	(741,417,500)	(105,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(807,739,111)	(986,134,291)	(807,739,111)	(986,134,291)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	112,081,430	-	112,081,430	-
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	(35,000,000)	-	(35,000,000)	-
เงินสดรับจากหุ้นกู้	1,173,923,489	1,466,981,021	1,173,923,489	1,466,981,021
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินหุ้นกู้	(964,900,000)	(586,700,000)	(964,900,000)	(586,700,000)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(10,153,359)	(12,272,832)	(9,744,002)	(11,304,111)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	81,500,000	-	90,500,000	18,000,000
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(81,500,000)	-	(85,710,000)	(5,000,000)
เงินปันผลจ่าย	(27,990,996)	-	(27,990,996)	-
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้น	300	-	-	-
เงินสดรับจากการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ	2,597,097	-	2,597,097	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	160,000,000	-	160,000,000	-
ค่าใช้จ่ายทางตรงเกี่ยวกับการจำหน่ายหุ้นกู้แปลงสภาพ	(13,136,000)	-	(13,136,000)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	151,882,983	(393,126,102)	157,082,040	(429,157,381)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(58,379,020)	(307,907,550)	(47,430,064)	(289,413,747)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันต้นปี	90,846,692	398,754,242	78,356,897	367,770,644
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	32,467,672	90,846,692	30,926,833	78,356,897

KK

บริษัท ออลด์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ข้อมูลเพิ่มเติม				
ลูกหนี้ขายทรัพย์สินเพิ่มขึ้นระหว่างปี	(72,000)	(2,777,789)	(60,000)	(27,000)
เจ้าหนี้ซื้อทรัพย์สินเพิ่มขึ้น(ลดลง)ระหว่างปี	23,906,375	95,421,456	727,530	(760,699)
ดอกเบี้ยจ่ายที่รวมเป็นต้นทุนโครงการในระหว่างปี	43,128,794	77,690,078	43,128,794	77,690,078
ต้นทุนทางการเงินรอตัดบัญชีที่รวมเป็นต้นทุนโครงการในระหว่างปี	3,080,528	12,208,346	3,080,528	12,208,346
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้น				
จากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	281,031,798	735,839,922	281,031,798	735,839,922
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น				
จากการโอนเงินมัดจำค่าที่ดินและเงินล่วงหน้าให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	180,940,000	-	180,940,000
เงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น				
จากการจัดประเภทเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	43,251,413	249,590,479	43,251,413	361,933,043
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น				
จากการจัดประเภทเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	218,200,000
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น				
จากการจัดประเภทเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	211,576,646	-
ค่าเสื่อมราคาที่ดินที่ถือเป็นต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,392,148	6,859,261	-	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้นจากหนี้สินตามสัญญาเช่า				
และหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	7,140,889	68,633,883	7,140,889	59,440,546
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ลดลงจากการยกเลิกหนี้สินตามสัญญาเช่า	12,078,907	5,200,103	9,148,031	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	197,514,570	-	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้นจากส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	-	10,127,848	-	10,011,132
สินทรัพย์สิทธิการใช้ลดลงจากการโอนเป็นส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	679,940	-	679,940	-
ส่วนขาดทุนเกินทุนของเงินลงทุนในการร่วมค้า				
แสดงเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	6,595,528	812,525	-	-
จ่ายหุ้นปันผล	55,981,884	-	55,981,884	-
โอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย				
เพื่อจ่ายชำระเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างของบริษัทย่อย	103,557,162	-	103,557,162	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอกเพิ่มขึ้น				
จากการจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	10,000,000	-	10,000,000	-
ลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นจากการโอนเงินมัดจำที่ดิน				
และต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	-	-	32,493,452	-

บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

1. ข้อมูลทั่วไป

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

ความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอกที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี หนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี และภาระผูกพันในการจ่ายชำระค่าซื้อที่ดินภายใน 1 ปี สำหรับงบการเงินรวม จำนวน 2,262.75 ล้านบาท และสำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 2,110.99 ล้านบาท ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้ประมาณการกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน การชำระหนี้กู้ยืมด้วยการออกหุ้นกู้ใหม่และการต่ออายุสัญญาเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกเพื่อจ่ายชำระหนี้สินระยะสั้นและภาระผูกพันที่ถึงกำหนดชำระดังกล่าว

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

การแสดงรายการในงบการเงิน ได้ทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 26 ธันวาคม 2562 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี 2543

งบการเงินของบริษัทได้จัดทำเป็นภาษาไทย และมีหน่วยเงินตราเป็นบาท ซึ่งการจัดทำงบการเงินดังกล่าวเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานในประเทศ ดังนั้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย บริษัทได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้น โดยแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้ในการประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวข้อง สินทรัพย์หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่างๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวะการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้นๆ ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้



ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้นๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคต หากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่องทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทซึ่งส่งผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทจะติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์อย่างสม่ำเสมอ

เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

ชื่อบริษัท	ประเทศที่จัดตั้ง และสถานที่ หลักของธุรกิจ	ลักษณะของธุรกิจ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
			2564	2563
บริษัท ไทย ดี เรสเทอแตนท์ จำกัด	ไทย	ให้บริการเป็นตัวแทนการขาย และ นายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00
บริษัท ออลส์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ไทย	บริหารนิติบุคคลอาคารชุด	99.00	99.00
บริษัท ไรส์ เอสเตท จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100.00	100.00
บริษัท ออลส์ ลักซ์ วัน จำกัด	ไทย	พัฒนา จัดสรรที่ดิน อสังหาริมทรัพย์ ซื้อ ขาย ให้เช่า ที่ดิน อาคาร สิ่งปลูก สร้าง ทุกประเภท	99.97	99.97
บริษัท ออลส์ รีเทล 1 จำกัด	ไทย	ประกอบกิจการห้างสรรพสินค้า พลาซ่า พื้นที่ให้เช่าเพื่อการค้า	100.00	100.00
บริษัท ออกัส ราชพฤกษ์ 1 จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100.00	-

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทในระหว่างปีปัจจุบันแสดงในหมายเหตุ 14

- ข) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ค) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- ง) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว



- จ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม
- ฉ) บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และแนวปฏิบัติทางการบัญชี

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐานการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงบางฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชี และมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับมีการให้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติหรือข้อยกเว้นชั่วคราวกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุด รับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการโอนอำนาจการควบคุมให้แก่ผู้ซื้อ กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดและได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว รายได้จากการขายดังกล่าวแสดงมูลค่าตามราคาในสัญญาซื้อขายสุทธิจากส่วนลด



รายได้จากการให้บริการ

รายได้จากการให้บริการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด รายได้จากการให้บริการเป็นตัวแทน และนายหน้าในการขาย อสังหาริมทรัพย์ รับรู้เป็นรายได้เมื่อให้บริการแล้วเสร็จตามสัญญา

ดอกเบี้ยรับ

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณ โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย


ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุด บันทึกตามต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดของโครงการที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง) โดยแบ่งสรรต้นทุนให้แก่บ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุด ตามเกณฑ์มูลค่าขายและเกณฑ์พื้นที่ และรับรู้เป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อทวงถามถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด 

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายคือโครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณแล้วแต่ราคาใดต่ำกว่า

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขายโดยประมาณ

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มาค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

- ก) เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย
- ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาในอนาคตแสดงในราคาทุนเฉพาะเจาะจง หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและค่าเสื่อมราคา

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์ตามอายุสัญญาเช่าที่ดิน

อายุการใช้ประโยชน์
(จำนวนปี)

อาคาร

29

อาคารระหว่างก่อสร้าง และสินทรัพย์ระหว่างติดตั้งแสดงด้วยราคาทุนและยังไม่คิดค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน 

ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

	อายุการใช้ประโยชน์ (จำนวนปี)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	5
ห้องตัวอย่างและสำนักงานขาย	2 - 5
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	2 - 5
แบบจำลอง	5
ยานพาหนะ	4 - 5

รายการเกี่ยวกับการต่อเติม การต่ออายุ หรือการปรับปรุงสินทรัพย์ให้ดีขึ้น ซึ่งทำให้ราคาเปลี่ยนแปลงในปัจจุบันของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างเป็นสาระสำคัญจะรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ ส่วนค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษารับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดขึ้น

กำไรขาดทุนจากการจำหน่ายส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์จะคำนวณจากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และบันทึกเป็นกำไรขาดทุนจากการดำเนินงาน

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ ถูกทบทวนอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัทประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญาเช่านั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทประเมินอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ที่ระบุในสัญญาเช่าหรือตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่มีผลอยู่ โดยรวมระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้นและระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ทั้งนี้พิจารณาถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในเทคโนโลยี และ/หรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการต่ออายุของสัญญาเช่าดังกล่าว เป็นต้น

HK

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ ประกอบด้วย จำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลและหักด้วยสิ่งสูญเสียตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้รวมถึงประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่าหรืออายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภทแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

	อายุการใช้ประโยชน์ (จำนวนปี)
ที่ดิน	2
อาคาร	29
ส่วนปรับปรุงอาคาร	10
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	3
ยานพาหนะ	4 - 5

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งสูญเสียตามสัญญาเช่า จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้น ได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนี้ของหนี้สินสัญญาเช่านั้น ไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลปรับด้วยค่าความเสี่ยงที่เหมาะสมตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกจัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

ค) สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

กรณีสัญญาเช่าเงินทุน

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุนเป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่จะได้รับตามสัญญาเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกัน หลังจากนั้นจะรับรู้รายได้ทางการเงินตลอดอายุสัญญาเช่าในรูปแบบที่สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า

กรณีสัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการเช่าหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนและค่าตัดจำหน่าย

โปรแกรมคอมพิวเตอร์แสดงในราคาทุนหลังหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณ 3 ถึง 10 ปี

รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

Handwritten signature

การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างแก่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแก่ที่กลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

ผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน - โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานส่วนที่เป็นเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุการทำงาน
การทำงานของพนักงาน โดยการประมาณจำนวนเงินผลประโยชน์ในอนาคตที่พนักงานจะได้รับจากการทำงานให้กับ
กลุ่มบริษัทตลอดระยะเวลาทำงานถึงปีที่เกษียณอายุงาน ในอนาคตตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดย
ผลประโยชน์ดังกล่าวได้ถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน อัตราคิดลดใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเป็น
อัตราอ้างอิงเริ่มต้น การประมาณการหนี้สินดังกล่าวคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละ
หน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method)

เมื่อข้อสมมติที่ใช้ในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยมีการเปลี่ยนแปลง กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไร
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดรายการ

ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้น
แล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระ
ผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ หนี้ทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นจะถูก
รับรู้เป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก เมื่อมีปัจจัยสนับสนุนว่าจะได้รับคืนแน่นอน

เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการ
เฉพาะในกรณีที่สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม
สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงิน
ดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าใน
ภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
เบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณา
จากแผนธุรกิจของกิจการ ในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของ
สินทรัพย์ทางการเงิน



สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้น เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็น การรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันชำระหนี้

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะ รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วย มูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายรวมถึง ตราสารอนุพันธ์ เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้า เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งกลุ่มบริษัทไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียนถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัด ประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ย ที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธี ดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึง ค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ย ที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุด ลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและ ผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือ ไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิก ภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็น หนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มี อยู่อย่างเป็นสาระสำคัญจะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่า ตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

นค

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีความคล่องตัวสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นปรับลด

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนักที่ออกและเรียกชำระแล้วในระหว่างปี โดยปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญเพื่อสะท้อนผลกระทบของการออกหุ้นปันผล (หมายเหตุ 28 และ 31) และได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นของงวดก่อนที่นำมาเปรียบเทียบ โดยถือเสมือนว่าการออกหุ้นปันผลได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่เริ่มต้นของงวดแรกที่เสนอรายงาน

nk

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทอาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

การระบุภาระที่ต้องปฏิบัติ

ในการระบุภาระที่ต้องปฏิบัติในการส่งมอบสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าสินค้าหรือบริการแต่ละรายการถือเป็นภาระที่แยกจากกันหรือไม่ กล่าวคือ กิจกรรมจะบันทึกสินค้าหรือบริการแต่ละรายการแยกจากกัน ก็ต่อเมื่อสินค้าหรือบริการดังกล่าวสามารถระบุได้ว่าแยกจากสินค้าหรือบริการอื่นในสัญญา และลูกค้าได้รับประโยชน์จากสินค้าหรือบริการนั้น

การกำหนดจังหวะเวลาของการรับรู้รายได้

ในการกำหนดจังหวะเวลาของการรับรู้รายได้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าภาระที่ต้องปฏิบัตินั้นเสร็จสิ้นตลอดช่วงเวลาหนึ่งหรือเสร็จสิ้น ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ทั้งนี้ กิจกรรมจะรับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งต่อไปนี้

- ลูกค้าได้รับและใช้ประโยชน์จากผลของการปฏิบัติงานของกิจการในขณะที่กิจการปฏิบัติงาน
- การปฏิบัติงานของกิจการก่อให้เกิดสินทรัพย์ที่ลูกค้าควบคุมในขณะที่สร้างสินทรัพย์ดังกล่าว หรือ
- การปฏิบัติงานของกิจการไม่ก่อให้เกิดสินทรัพย์ที่กิจการสามารถนำไปใช้ประโยชน์อื่นได้ และกิจการมีสิทธิในการรับชำระสำหรับการปฏิบัติงานที่เสร็จสิ้นถึงปัจจุบัน

ในกรณีที่ไม่มีเงื่อนไขข้างต้น กิจกรรมจะรับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าภาระที่ต้องปฏิบัตินั้นได้เสร็จสิ้นลงเมื่อใด

ในการคำนวณรายได้ที่รับรู้ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่ง ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการวัดระดับความก้าวหน้าของงานเพื่อให้สะท้อนถึงผลการปฏิบัติงานของกิจการตามภาระที่ต้องปฏิบัติให้เสร็จสิ้น

การประมาณการต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจ โดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการ ต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

ในการบันทึกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาเป็นสินทรัพย์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ารายจ่ายดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าหรือไม่ รวมถึงการกำหนดวิธีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

บริษัทฯ จะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า เมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญ หรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้น จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้ และค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ตลอดจนสินทรัพย์สิทธิการใช้ และค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งาน (ถ้ามี) และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจะต้องพิจารณาการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนหากมีข้อบ่งชี้ และบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น

ข้อบ่งชี้ดังกล่าวรวมถึงการลดลงอย่างมีนัยสำคัญของมูลค่าตลาดหรือมูลค่าที่ได้รับจากการใช้ประโยชน์ในอนาคตของสินทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของกลยุทธ์ทางธุรกิจของกิจการที่มีผลกระทบต่อการใช้สินทรัพย์นั้นในอนาคต แนวโน้มในทางลบของภาวะอุตสาหกรรมและสภาพเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้องการสูญเสียส่วนแบ่งตลาดที่สำคัญของกิจการ รวมถึง กฏระเบียบข้อบังคับที่สำคัญหรือคำตัดสินของศาลที่มีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ เป็นต้น

การทดสอบการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้นๆ ทั้งนี้ กระแสเงินสดประมาณการบนพื้นฐานของข้อมูลการดำเนินงานที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน ซึ่งฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับข้อสมมติฐานเกี่ยวกับสถานะตลาดในอนาคต รวมถึง

รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดนั้น โดยประมาณการกระแสเงินสดดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้เนื่องจากภาวะการแข่งขัน แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของรายได้ โครงสร้างต้นทุน การเปลี่ยนแปลงของอัตราคิดลด ภาวะอุตสาหกรรมและภาวะตลาดที่เกี่ยวข้อง

สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า โดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้สิทธิเลือกนั้น ภายหลังจากวันที่สัญญาเช่ามีผล กลุ่มบริษัทจะประเมินอายุสัญญาเช่าใหม่หากมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีนัยสำคัญซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมและส่งผลกระทบต่อความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือก

การจัดประเภทของสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่


สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาระ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งเมื่อฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและพบว่าคดีมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะเกิดความเสียหายขึ้นจะบันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าวด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะต้องเสียไปในอนาคต 

6. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่บริษัทฯ มีกับบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกควบคุม โดยบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม หรือมีผู้ถือหุ้นหรือกรรมการร่วมกันกับบริษัทฯ ดังนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ไทย ดี เรียลเอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท ออลด์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท ไรส์ เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท ออลด์ ลักซ์ วัน จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท ออลด์ รีเทล 1 จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท ออกัส ราชพฤกษ์ 1 จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท ออลด์ อินสไปร์-ซูชิเอร์ สุภูมิวิท 50 จำกัด	การร่วมค้า
บริษัท เอเอชเจ เอกมัย จำกัด	การร่วมค้า
บริษัท เอจี ทองหล่อ16 จำกัด	การร่วมค้า
บริษัท เอเจ เจริญนคร จำกัด	การร่วมค้า
บริษัท อะเบาท் แพสชั่น จำกัด	กรรมการร่วมกัน
บริษัท ฟู๊ด เจเนอเรชั่น จำกัด	กรรมการร่วมกัน
บริษัท ไวน์โอเลฟยู กรุ๊ป จำกัด	กรรมการร่วมกัน

บริษัทฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีความเกี่ยวข้องกันทั้งโดยทางตรงและโดยทางอ้อมในหุ้นสามัญและ/หรือเป็นกรรมการชุดเดียวกัน ผลของรายการดังกล่าวได้แสดงไว้ในงบการเงินตามมาตรฐานที่ตกลงร่วมกันโดยบริษัทฯ และบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านี้ บริษัทฯ มีรายการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

หน่วย : บาท			
งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
2564	2563	2564	2563

รายการระหว่างบริษัทฯ กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อย

รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	8,480,718	10,465,029
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	-	-	2,359,594	9,311,433
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	-	1,110,000	70,645
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	1,581,704	861,393

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
การร่วมค้า				
รายได้ค่านายหน้า	3,182,599	5,529,911	-	-
รายได้ค่าเช่า	-	2,262,956	-	2,262,956
รายได้ค่าบริการจัดการ	42,613,380	41,054,714	42,613,380	41,054,714
ดอกเบี้ยรับ	26,463,373	24,689,846	26,463,373	24,689,846
ขาดทุนจากรายได้ค่านายหน้า				
จากการขายที่ดิน	-	2,657,897	-	5,211,572
ขาดทุนจากการค้ำยค่าเงินลงทุน				
ในการร่วมค้า	-	-	19,000,000	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้อื่น	60,964	-	20,917	-
ต้นทุนทางการเงิน	378,404	-	378,404	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและพนักงาน				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	55,029,936	-	55,029,936
ดอกเบี้ยรับ	43,005	-	43,005	-
ต้นทุนทางการเงิน	206,070	-	206,070	-

บริษัทฯ มีรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันข้างต้น โดยใช้ราคาทุนบวกกำไรและตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

คำตอบแทนแก่ผู้บริหารสำคัญ

คำตอบแทนแก่ผู้บริหารสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
ผลประโยชน์ระยะสั้น	26,183,545	24,403,432
ผลประโยชน์เมื่อถูกเลิกจ้าง	1,312,298	1,453,065
รวม	27,495,843	25,856,497

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ยอดคงเหลือของรายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญ สรุปได้ดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
รายได้ค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ไทย ดี เรียดเอสเตท จำกัด	-	-	257,337	291,578
ลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ไทย ดี เรียดเอสเตท จำกัด	-	-	53,500	53,500
บริษัท ออลด์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	-	-	346,532	-
บริษัท ไรส์ เอสเตท จำกัด	-	-	214,000	-
บริษัท ออลด์ รีเทล 1 จำกัด	-	-	5,082,500	1,872,500
บริษัท ออกัส ราชพฤกษ์ 1 จำกัด	-	-	32,501,464	-
บริษัท ออลด์ อินสไปร์-ซูชิเฮอร์				
สุขุมวิท 50 จำกัด	704,331	1,561,810	704,331	1,561,810
บริษัท เอเอสเจ เอกมัย จำกัด	28,752,281	3,925	28,752,281	3,925
บริษัท เอเจ เจริญนคร จำกัด	14,972,645	5,584,176	14,972,645	5,584,176
บริษัท ฟู้ด เจเนอเรชั่น จำกัด	12,000	-	12,000	-
บริษัท ไวน์โอเลฟยู กรุ๊ป จำกัด	48,000	-	48,000	-
รวมลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	44,489,257	7,149,911	82,687,253	9,075,911
ดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมุนเวียน)				
บริษัท ออลด์ อินสไปร์-ซูชิเฮอร์				
สุขุมวิท 50 จำกัด	26,422,905	-	26,422,905	-

		หน่วย : บาท	
		งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
		2564	2563
ดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ไม่หมุนเวียน)			
บริษัท ออลส์ อินสไปร์-ซูชิเอร์			
สุขุมวิท 50 จำกัด	-	19,865,058	-
บริษัท เอเอชเจ เอกมัย จำกัด	38,556,286	24,503,568	38,556,286
บริษัท เอเจ เจริญนคร จำกัด	9,904,781	4,464,175	9,904,781
รวมดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ไม่หมุนเวียน)	48,471,067	48,832,801	48,471,067
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า			
บริษัท ไทย ดี เรียดเอสเตท จำกัด	-	-	17,339,033
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
บริษัท ออลส์ อินสไปร์-ซูชิเอร์			
สุขุมวิท 50 จำกัด	83,509,683	155,145,580	83,509,683
บริษัท เอเอชเจ เอกมัย จำกัด	462,899,802	299,590,278	462,899,802
บริษัท เอเจ เจริญนคร จำกัด	122,343,162	119,301,099	122,343,162
รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	668,752,647	574,036,957	668,752,647
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(83,509,683)	-	(83,509,683)
รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	585,242,964	574,036,957	585,242,964

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม บริษัทฯ มีรายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	-	83,000,000
รายการปรับปรุงจากการนำ				
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน				
ฉบับที่ 9 มาปฏิบัติใช้ ณ วันที่				
1 มกราคม 2563	-	-	-	(83,000,000)
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	-	135,200,000
จัดประเภทเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	(135,200,000)
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการ				
 ที่เกี่ยวข้องกัน	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	211,576,646	-
จัดประเภทเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(211,576,646)	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

nk

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
การร่วมค้า				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	574,036,957	516,187,436	574,036,957	628,530,000
รายการปรับปรุงจากการจากการนำ				
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน				
ฉบับที่ 9 มาปปฏิบัติใช้ ณ วันที่				
1 มกราคม 2563	-	(148,667,244)	-	(261,009,808)
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	209,603,000	126,500,000	209,603,000	126,500,000
ลดลงระหว่างปี	(139,690,000)	-	(139,690,000)	-
เพิ่มขึ้นจากการจัดประเภท				
การ โอนเงินมัดจำที่ดินและ				
เงินล่วงหน้าให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	180,940,000	-	180,940,000
จัดประเภทเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า	(43,251,413)	(100,923,235)	(43,251,413)	(100,923,235)
เพิ่มขึ้นจากการรับชำระหนี้ให้กู้ยืม				
ระยะยาวที่ถูกจัดประเภทตาม				
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9	68,054,103	-	68,054,103	-
	668,752,647	574,036,957	668,752,647	574,036,957
รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ				
ที่เกี่ยวข้องกัน	668,752,647	574,036,957	668,752,647	574,036,957
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(83,509,683)	-	(83,509,683)	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ				
ที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	585,242,964	574,036,957	585,242,964	574,036,957

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน ไม่มีการคิดอัตราดอกเบี้ยระหว่างกัน และมีกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 12 เดือน อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของบริษัทฯ คาดว่ายังไม่เรียกชำระหนี้ในระยะเวลาอันใกล้ บริษัทฯ จึงจัดประเภทเงินให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาว และเนื่องจากบริษัทย่อยดังกล่าวอยู่ระหว่างการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน บริษัทฯ จึงจัดประเภทเงินให้กู้ยืมระยะยาวในส่วนต่างที่เกิดจากการคำนวณดอกเบี้ยในอัตราตลาดเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้าเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน มีการคิดอัตราดอกเบี้ยระหว่างกันตามสัญญาในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยในตลาดร้อยละ 3.78 - 5.85 ต่อปี) และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยภายในเดือนสิงหาคม 2565 ถึงเดือนมีนาคม 2568

nc

หน่วย : บาท				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ไทย ดี เรียวเอสเตท จำกัด	-	-	1,826,169	770,410
บริษัท ไรส์ เอสเตท จำกัด	-	-	525,945	-
บริษัท ฟู้ด เจเนอเรชั่น จำกัด	378,404	-	378,404	-
รวมดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	378,404	-	2,730,518	770,410
เจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ออลส์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	-	-	1,187,700	-
บริษัท ออลส์ อินสไปร์-ซูชิเอร์	-	-	-	-
สุขุมวิท 50 จำกัด	39,500	70	39,500	70
รวมเจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	39,500	70	1,227,200	70
รายได้รับล่วงหน้าค่านายหน้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ออลส์ อินสไปร์-ซูชิเอร์	-	-	-	-
สุขุมวิท 50 จำกัด	-	3,076,068	-	-
บริษัท เอเอชเจ เอกมัย จำกัด	11,509,450	11,308,071	-	-
รวมรายได้รับล่วงหน้าค่านายหน้า	11,509,450	14,384,139	-	-
รายได้รับล่วงหน้าค่าบริหารจัดการ				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ออลส์ อินสไปร์-ซูชิเอร์	-	-	-	-
สุขุมวิท 50 จำกัด	2,757,864	7,123,245	2,757,864	7,123,245
บริษัท เอเอชเจ เอกมัย จำกัด	-	154,800	-	154,800
รวมรายได้รับล่วงหน้าค่าบริหารจัดการ	2,757,864	7,278,045	2,757,864	7,278,045
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ไทย ดี เรียวเอสเตท จำกัด	-	-	10,790,000	13,000,000
บริษัท ไรส์ เอสเตท จำกัด	-	-	7,000,000	-
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	17,790,000	13,000,000

หน่วย : บาท

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
2564	2563	2564	2563

เงินรับล่วงหน้าค่าที่ดิน

บริษัท เอจี ทองหล่อ 16 จำกัด	354,300,000	354,300,000	354,300,000	354,300,000
------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------

เมื่อเดือนกันยายน 2563 บริษัทฯ ได้ทำข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อเปลี่ยนแปลงกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับการร่วมค้าออกไปอีก 1 ปี เป็นภายในเดือนกันยายน 2564 ปัจจุบันฝ่ายบริหารของทั้งสองบริษัทอยู่ระหว่างการเจรจาขอขยายระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว

ในระหว่างปี บริษัทฯ มีรายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

หน่วย : บาท

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
2564	2563	2564	2563

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและ

กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อย

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	13,000,000	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	9,000,000	18,000,000
ลดลงระหว่างปี	-	-	(4,210,000)	(5,000,000)
	-	-	17,790,000	13,000,000

กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	45,000,000	-	45,000,000	-
ลดลงระหว่างปี	(45,000,000)	-	(45,000,000)	-
	-	-	-	-

กรรมการ

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	36,500,000	-	36,500,000	-
ลดลงระหว่างปี	(36,500,000)	-	(36,500,000)	-
	-	-	-	-

รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและ

กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

-	-	17,790,000	13,000,000
---	---	------------	------------

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน มีการคิดอัตราดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราร้อยละ 5.47 - 9.00 ต่อปี และมีกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 - 12 เดือน

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินสดในมือ	195,000	230,000	160,000	180,000
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	25,116,402	64,884,990	23,622,263	52,447,195
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	2,559,895	7,762,661	2,548,195	7,760,661
เงินฝากระหว่างทาง	4,596,375	17,969,041	4,596,375	17,969,041
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	32,467,672	90,846,692	30,926,833	78,356,897

8. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน

สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2564		2563	
	ราคายุติธรรม		ราคายุติธรรม	
	ราคาทุน	ระดับ 2	ราคาทุน	ระดับ 2
หลักทรัพย์เพื่อค้า - ตราสารหนี้	53,574	53,574	11,865,403	11,865,403
บวก ค่าไถ่ที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก				
การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน	-	387	-	3,063
รวมหลักทรัพย์เพื่อค้า	53,574	53,961	11,865,403	11,868,466
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	5,301,848	5,301,848	-	-
รวมสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน	5,355,422	5,355,809	11,865,403	11,868,466

การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนในระหว่างปี มีดังนี้:

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	11,868,466	251,575,674
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	5,301,848	310,000,000
ขายในระหว่างปี	(11,814,642)	(550,000,000)
กำไรจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน	17	289,729
การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	120	3,063
รวมสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน	5,355,809	11,868,466

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีเงินฝากธนาคารบัญชีออมทรัพย์ จำนวน 5.30 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.10 ต่อปี ซึ่งได้นำไปค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของการร่วมค้าแห่งหนึ่ง ตามสัดส่วนการลงทุนในการร่วมค้า



9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ลูกหนี้การค้า	1,899,349	1,899,349	-	-
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,899,349)	-	-	-
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	-	1,899,349	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
รายได้ค้างรับ	453,952	-	257,337	291,578
ลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	44,489,257	7,149,911	82,687,253	9,075,911
เงินล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	26,532,673	71,438,792	15,824,452	61,730,571
เงินมัดจำ	16,268,965	18,525,516	16,188,965	13,505,516
ค่าใช้จ่ายยาล่วงหน้า	2,344,702	4,114,399	1,430,138	2,660,297
ดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	26,422,905	-	26,422,905	-
เงินล่วงหน้าค่าห้องชุด	4,000,000	-	-	-
ลูกหนี้อื่น	11,705,209	3,533,686	4,403,544	-
อื่นๆ	2,870,507	4,313,890	1,153,440	2,246,685
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	135,088,170	109,076,194	148,368,034	89,510,558
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้อื่น	(4,029,834)	(3,533,686)	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	131,058,336	105,542,508	148,368,034	89,510,558
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	131,058,336	107,441,857	148,368,034	89,510,558

nc

10. ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ยอดคงเหลือยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	75,518,035	112,846,739	87,140,348	131,959,096
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	7,449,644	17,049,703	2,763,193	4,703,227
รับรู้เป็นต้นทุนการให้บริการ	(3,562,893)	(15,716,439)	-	-
รับรู้เป็นต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(10,413,650)	(36,543,483)	(10,873,808)	(47,545,451)
รับรู้สุทธิจากรายได้เงินยืม	(5,643,874)	(2,118,485)	(5,384,830)	(1,976,524)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	63,347,262	75,518,035	73,644,903	87,140,348

11. เงินมัดจำที่ดิน

เงินมัดจำที่ดิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ยอดคงเหลือยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	1,490,590,000	865,990,000	1,490,590,000	865,990,000
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	140,600,000	877,739,116	137,500,000	877,739,116
รับเงินจากการโอนสิทธิ์สัญญา จะซื้อจะขายที่ดิน	-	(200,000,000)	-	(200,000,000)
ลดลงจากการโอนสิทธิ์สัญญา จะซื้อจะขายที่ดิน	-	(173,139,116)	(30,000,000)	(173,139,116)
กำไรจากการโอนสิทธิ์สัญญา จะซื้อจะขายที่ดิน	-	120,000,000	-	120,000,000
ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญา จะซื้อจะขายที่ดิน	(100,000,000)	-	(100,000,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,531,190,000	1,490,590,000	1,498,090,000	1,490,590,000

เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ได้โอนสิทธิ์ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินให้แก่บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง บริษัทฯ จึงจัดประเภทเงินมัดจำที่ดินจำนวน 30.00 ล้านบาท เป็นลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน



เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความกับบุคคลภายนอกท่านหนึ่ง เพื่อตกลงยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน โดยบริษัทฯ บันทึกเงินมัดจำที่ดินที่ขายให้แก่บุคคลดังกล่าว จำนวน 100.00 ล้านบาท เป็นขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2564 บริษัทฯ ได้โอนสิทธิ์ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินให้แก่การร่วมค้าแห่งหนึ่ง บริษัทฯ จึงจัดประเภทเงินมัดจำที่ดินจำนวน 173.14 ล้านบาท เป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้าแห่งหนึ่งตามสัญญาเงินกู้เดิมเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2563

เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2563 บริษัทฯ ได้โอนสิทธิ์ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินให้แก่บุคคลภายนอกท่านหนึ่ง โดยบริษัทฯ ได้รับเงินจากบุคคลดังกล่าว จำนวน 200.00 ล้านบาท และบันทึกส่วนต่างจากเงินมัดจำที่ดิน จำนวน 120.00 ล้านบาท เป็นกำไรจากการโอนสิทธิ์สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

12. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	2,951,908,439	2,946,012,983	2,946,060,098	2,946,012,983
ค่าก่อสร้างและค่าควบคุมงานก่อสร้าง	2,720,919,802	2,250,007,670	2,685,344,401	2,230,043,140
ระบบสาธารณูปโภค	167,939,827	143,911,784	164,191,908	143,504,160
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ	234,921,222	201,669,963	230,816,066	201,594,093
ต้นทุนดอกเบี้ย	408,351,663	362,143,912	408,351,663	362,143,912
รวม	6,484,040,953	5,903,746,312	6,434,764,136	5,883,298,288
หัก จำนวนที่โอนเป็นต้นทุนขายแล้ว				
จนถึงปัจจุบัน	(2,479,907,849)	(1,620,638,226)	(2,479,907,849)	(1,620,638,226)
หัก ค่ารองผลขาดทุนจากการลดลง				
ของมูลค่าโครงการ	(6,664,123)	-	(6,664,123)	-
ต้นทุนโครงการพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ	<u>3,997,468,981</u>	<u>4,283,108,086</u>	<u>3,948,192,164</u>	<u>4,262,660,062</u>

กลุ่มบริษัทมีรายละเอียดสำหรับโครงการที่ดำเนินการอยู่ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	จำนวนโครงการ		หน่วย : บาท	
			จำนวนเงิน	
	2564	2563	2564	2563
ที่ดินเปล่า	1	1	717,655,403	717,655,403
คอนโดมิเนียมแบบ Low Rise	9	9	2,564,419,229	2,812,905,380
คอนโดมิเนียมแบบ High Rise	1	1	538,980,401	422,131,004
ทาวน์โฮม	1	1	144,929,455	330,416,299
บ้านเดี่ยว	2	-	31,484,493	-
	14	12	3,997,468,981	4,283,108,086
งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	จำนวนโครงการ		หน่วย : บาท	
			จำนวนเงิน	
	2564	2563	2564	2563
ที่ดินเปล่า	1	1	717,655,403	717,655,403
คอนโดมิเนียมแบบ Low Rise	8	8	2,543,971,205	2,792,457,356
คอนโดมิเนียมแบบ High Rise	1	1	538,980,401	422,131,004
ทาวน์โฮม	1	1	144,929,455	330,416,299
บ้านเดี่ยว	1	-	2,655,700	-
	12	11	3,948,192,164	4,262,660,062

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ที่ดินของโครงการอสังหาริมทรัพย์ และสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของบริษัทบางส่วนได้นำไปเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 22) เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก (หมายเหตุ 23) หุ้นกู้ (หมายเหตุ 24) และเงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลภายนอก (หมายเหตุ 26)

บริษัทฯ ได้บันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 จำนวน 46.21 ล้านบาท และ 89.90 ล้านบาท ตามลำดับ

บริษัทฯ ได้บันทึกโอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เข้าเป็นต้นทุนขายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 จำนวน 867.30 ล้านบาท และ 1,223.40 ล้านบาท ตามลำดับ



13. เงินลงทุนในการร่วมค้า - สุทธิ

เงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

หน่วย : พันบาท

ชื่อบริษัท	ประเภทกิจการ	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ		ส่วนแบ่งทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า
		สัดส่วนเงินลงทุน (%)	ทุนชำระแล้ว	มูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	มูลค่าเงินลงทุนตามบัญชีวิธีราคาทุน	มูลค่าเงินลงทุนตามบัญชีวิธีราคาทุน	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
บริษัท ออลส์โปร-ซูเปอร์ ซูเปอร์ 50 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายภายใต้ชื่อโครงการ “The Excel Hideaway Sukhumvit 50”	2564 51.00 2563 51.00	2564 20,000 2563 20,000	2564 36,995 2563 122,405	2564 78,930 2563 146,984	2564 17,356 2563 5,209	2564 2563	2563
บริษัท เออเทจ เอ็มย จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายภายใต้ชื่อโครงการ “The Impression Eakkamai”	51.00 51.00	100,000 100,000	15,785 36,727	256,970 214,509	63,403 23,610		
บริษัท เอจี ทองหล่อ 16 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	62.10 62.10	20,000 20,000	- -	12,420 12,420	6,595 6,619		
บริษัท เอจ เจริญนคร จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	51.00 51.00	100,000 100,000	99,354 108,236	113,429 112,639	9,673 4,403		
รวมเงินลงทุนในการร่วมค้า				152,134 267,368	461,749 486,552	97,027 39,841		
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า				- -	(19,000) -	- -		
เงินลงทุนในการร่วมค้า - สุทธิ				152,134 267,368	442,749 486,552	97,027 39,841		

เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2563 บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เอเจ เจริญนคร จำกัด จำนวน 5,099 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท เรียกชำระแล้ว 25 บาท รวมเป็นเงินลงทุน จำนวน 0.51 ล้านบาท ในสัดส่วนการลงทุน 51% โดยมีผู้บริหารร่วมกัน และมีสัญญาการร่วมค้ากำหนดให้การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้งต้องมียกประชุมขั้นต่ำ 60% ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดยกำหนดให้กรรมการที่มีสิทธิ์ออกเสียงมาจากกลุ่มผู้ถือหุ้นแต่ละฝ่าย 1 คน มีสิทธิ์ออกเสียงคนละ 1 เสียง จึงจัดเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า

เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2563 บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เอเจ เจริญนคร จำกัด จำนวน 504,900 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท ซึ่งจดทะเบียนเพิ่มทุนเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2563 คิดเป็นมูลค่า 51.00 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนการลงทุนเท่าเดิม

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปี ดังนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	267,368,279	486,552,043
เพิ่มขึ้นจากการจัดประเภทเงินให้กู้ยืมระยะยาว		
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี		
ตามมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9	43,251,413	43,251,413
ลดลงจากการรับชำระเงินให้กู้ยืมระยะยาว		
ที่ถูกจัดประเภทตามมาตรฐาน		
การรายงานทางการเงินฉบับที่ 9	(68,054,103)	(68,054,103)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(97,027,211)	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(19,000,000)
ผลขาดทุนเกินทุนแสดงเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	6,595,528	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	152,133,096	442,749,353

nk

ข้อมูลทางการเงินของการร่วมค้า

ข้อมูลทางการเงินตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินของการร่วมค้า และมูลค่าตามบัญชีของส่วน ได้เสียในการร่วมค้า โดยสรุปมีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	บริษัท ออดล อินสไปร์-		บริษัท เอเอชเจ เอ็มบี จำกัด		บริษัท เอจี ทองหล่อ 16 จำกัด		บริษัท เองเจ เจริญนคร จำกัด	
	บริษัท ออริ สุ่มวิท 50 จำกัด	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
งบแสดงฐานะการเงิน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	23,506	37,853	85	24,680	10,459	12,030	825	8,303
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	289,749	744,660	1,719,078	1,701,028	356,021	355,070	440,070	426,519
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	16,616	9,311	294	33,507	-	-	35,529	17,971
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากการเงิน	-	-	137,950	646,960	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	161,432	-	-	-	215,556	-	-	-
ที่ตั้งกำหนดชำระภายในหนึ่งปี								
หนี้สินหมุนเวียน	88,099	211,837	218,059	188,120	33,519	529	22,359	10,442
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	304,509	1,012,837	587,433	-	215,556	243,494	229,835
หนี้สินไม่หมุนเวียน	14,017	45,410	76,019	48,396	-	22,990	24,575	11,105
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน								
ที่ถูกต้องประเภทเป็นส่วนของผู้ถือหุ้น	132,568	268,491	431,213	320,607	129,334	129,334	118,806	115,255

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม
 รายได้รวม
 ขาดทุนสำหรับปี
 กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จก่อน
 ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

หน่วย : พันบาท

บริษัท ออลส์อินส์ปรี-		บริษัท เอเอชเจ เอ็มบี จำกัด		บริษัท เออี ทองหล่อ 16 จำกัด		บริษัท เอเจ เจริญนคร จำกัด	
บริษัท ออลส์อินส์ปรี- ซูเปอร์ สุภูมิวิท 50 จำกัด	2563	บริษัท เอเอชเจ เอ็มบี จำกัด	2563	บริษัท เออี ทองหล่อ 16 จำกัด	2563	บริษัท เอเจ เจริญนคร จำกัด	2563
2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
502,043	799,370	191	138	14	29	307	119
27,822	1,145	124,320	46,293	10,621	10,659	18,966	13,844
-	-	-	-	-	-	-	-
27,822	1,145	124,320	46,293	10,621	10,659	18,966	13,844

๗

การกระทบยอดข้อมูลทางการเงินข้างต้นกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งระบุไว้ในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม ๒๕๖๕

หน่วย : พันบาท

	บริษัท ออสส์ อินสไปร์- ซูชิเออร์ ซูซุมิวัท 50 จำกัด		บริษัท เอเคพเจ เอเคมัย จำกัด		บริษัท เอจี ทองหล่อ 16 จำกัด		บริษัท เอจ เจริญนคร จำกัด		รวม
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564 2563
สินทรัพย์สุทธิของการร่วมค้า	(66,245)	(38,423)	(156,621)	(32,301)	(11,929)	(1,309)	67,190	86,156	
สัดส่วนการถือหุ้นในการร่วมค้า (ร้อยละ)	51.00	51.00	51.00	51.00	62.10	62.10	51.00	51.00	
ส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิ	(33,784)	(19,595)	(79,876)	(16,473)	(7,407)	(812)	34,267	43,939	
การตัดกำไร)ขาดทุนระหว่างกันจาก รายได้ค่านายหน้าจากการขายที่ดิน	-	-	(122,764)	(122,764)	-	-	2,658	2,658	
การตัดขาดทุนดอกเบี้ยระหว่างกัน									
จากการให้กู้ยืมเงินระยะยาว	2,049	5,216	12,454	12,454	-	-	-	-	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัท ที่เกี่ยวข้องกันที่ถูกต้องประเภท									
เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น	68,730	136,784	205,971	163,510	-	-	62,429	61,639	
มูลค่าตามบัญชีของมูลค่า									
การลงทุนในการร่วมค้า - สุทธิ	36,995	122,405	15,785	36,727	-	-	99,354	108,236	267,368
ผลขาดทุนเกินทุนแสดงเป็น หนี้สินในหมายเหตุอื่น	-	-	-	-	(7,407)	(812)	-	(7,407)	(812)

14. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	หน่วย : บาท					
	สัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิออกเสียงของกิจการ (ร้อยละ)		ทุนเรียกชำระแล้ว		เงินลงทุนตามวิธีราคาทุน	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563
บริษัท ไทย ดี รีเทลเอสเตท จำกัด	100.00	100.00	8,250,000	8,250,000	8,249,800	8,249,800
บริษัท ออลส์ พร็อพเพอร์ตี้เชอร์วิสต์ จำกัด	99.00	99.00	2,000,000	2,000,000	1,980,000	1,980,000
บริษัท ไรส์ เอสเตท จำกัด	100.00	100.00	21,000,000	21,000,000	20,999,980	20,999,980
บริษัท ออลส์ ลักซ์ วัน จำกัด	99.97	99.97	1,000,000	1,000,000	999,700	999,700
บริษัท ออลส์ รีเทล 1 จำกัด	100.00	100.00	10,000,000	10,000,000	439,226,346	228,199,700
บริษัท ออกัส ราชพฤกษ์ 1 จำกัด	100.00	-	8,250,000	-	8,799,700	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย					480,255,526	260,429,180

เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2564 บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ออกัส ราชพฤกษ์ 1 จำกัด จำนวน 9,997 หุ้น ชำระแล้ว 100 บาทต่อหุ้น (มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท) รวมเป็นเงินลงทุนจำนวน 1.00 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีส่วนได้เสียคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว

เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ออกัส ราชพฤกษ์ 1 จำกัด จำนวน 10,000 หุ้น ชำระแล้ว 100 บาทต่อหุ้น (มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท) คิดเป็นมูลค่า 1.00 ล้านบาท ซึ่งจดทะเบียนเพิ่มทุนเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2564 ทำให้บริษัทมีส่วนได้เสียคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว

เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2564 บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ออกัส ราชพฤกษ์ 1 จำกัด จำนวน 55,000 หุ้น ชำระแล้ว 100 บาทต่อหุ้น (มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท) คิดเป็นมูลค่า 5.50 ล้านบาท ซึ่งจดทะเบียนเพิ่มทุนเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2564 ทำให้บริษัทมีส่วนได้เสียคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว

เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ออกัส ราชพฤกษ์ 1 จำกัด จำนวน 7,500 หุ้น ชำระแล้ว 100 บาทต่อหุ้น (มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท) คิดเป็นมูลค่า 0.75 ล้านบาท ซึ่งจดทะเบียนเพิ่มทุนเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2565 ทำให้บริษัทมีส่วนได้เสียคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	260,429,180	125,229,180
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	8,249,700	-
เพิ่มขึ้นจากการจัดประเภทเงินให้กู้ยืมระยะสั้น		
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี		
ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9	211,576,646	135,200,000
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	480,255,526	260,429,180

nc

หน่วย : พันบาท

บริษัท ไทย คี เรียลเอสเตท จำกัด	บริษัท ออกลด์		บริษัท ออกลด์		บริษัท ออกลด์		บริษัท ออกลด์		บริษัท ออกลด์		บริษัท ออกลด์		รวม
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	
รวมรายได้	12,003	32,251	527	10	1,810	72	1	3	3	23	-	-	2563
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	102	(5,466)	(904)	(1,377)	112	(335)	(55)	(84)	(26,420)	(11,063)	(142)	-	2564
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2563
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม	102	(5,466)	(904)	(1,377)	112	(335)	(55)	(84)	(26,420)	(11,063)	(142)	-	2564
กำไร(ขาดทุน)ที่แบ่งให้กับ	-	-	-	-	1	(4)	-	-	-	-	-	-	2563
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2564
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2563
ที่แบ่งให้กับส่วนได้เสีย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2564
ที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(5,956)	4,035	(1,433)	7,966	(1,135)	(451)	(69)	(94)	(6,296)	(144,683)	(8,556)	-	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	5273	(28,000)	(7,000)	-	-	-	-	-	(16,359)	(56,499)	-	-	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(197)	(769)	-	-	-	-	-	-	21,979	200,001	8,800	-	2564
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	(880)	(24,734)	(8,433)	7,966	(1,135)	(451)	(69)	(94)	(676)	(1,181)	244	-	2563
เพิ่มเงิน(ลดลง)สุทธิ													2564

NC

15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วย:

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่	รายการเปลี่ยนแปลงระหว่างปี		ณ วันที่
	1 มกราคม 2564	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง				
ราคาทุน	267,942,873	39,669,895	-	307,612,768
ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	267,942,873	39,669,895	-	307,612,768

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 จำนวน 547.00 ล้านบาท และ 552.90 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้หลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาดด้วยวิธีการคิดส่วนต่างค่าเช่าสุทธิของที่ดินรวมกับมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ และสอบทานด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด โดยอิงกับข้อมูลเปรียบเทียบราคาตลาดและตามศักยภาพการพัฒนาที่ให้ผลตอบแทนจากการลงทุนสูงสุด

nk

16. ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ


ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท						
งบการเงินรวม						
ส่วนปรับปรุง	ห้องตัวอย่างและ	เครื่องตกแต่งและ	งานระหว่าง		รวม	
อาคาร	สำนักงานขาย	อุปกรณ์สำนักงาน	แบบจำลอง	ยานพาหนะ	ก่อสร้าง	
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	33,064,795	9,054,222	2,533,310	1,271,000	9,599,880	83,298,438
บวก ช้อระหว่างปี	670,690	209,582	-	-	680,356	1,666,708
โอนและรับโอนระหว่างปี	-	680,356	-	-	(680,356)	-
รับโอนจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 17)	-	-	-	3,990,000	-	3,990,000
หัก ขายและตัดจำหน่ายระหว่างปี	(19,422,967)	(4,480,219)	(792,070)	(1,271,000)	(9,599,880)	(38,256,999)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	14,312,518	5,463,941	1,741,240	3,990,000	-	50,698,147
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	23,705,656	8,452,507	1,549,121	377,470	-	51,416,146
บวก ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	3,715,943	467,714	411,444	327,195	-	10,193,385
รับโอนจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 17)	-	-	-	3,310,060	-	3,310,060
หัก ขายและตัดจำหน่ายระหว่างปี	(15,373,211)	(4,412,797)	(730,165)	(503,525)	-	(22,881,132)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	12,048,388	4,507,424	1,230,400	3,511,200	-	42,038,459
ค่าเผื่อการด้อยค่า						
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	-	23,996	-	-	-	377,494
กลับรายการระหว่างปี	-	(23,964)	-	-	-	(211,846)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-	32	-	-	-	165,648
มูลค่าตามสุทธิบัญชี						
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิต้นปี	9,359,139	577,719	10,443,839	893,530	9,599,880	31,504,798
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิปลายปี	2,264,130	956,485	4,449,401	478,800	-	8,494,040

หน่วย : บาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
ส่วนปรับปรุง รายการ	ห้องตัวอย่างและ สำนักงานขาย	เครื่องตกแต่งและ อุปกรณ์สำนักงาน	แบบจำลอง	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	
					ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน						
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	32,447,927	9,054,222	26,684,402	1,271,000	9,599,880	81,590,741
บวก ช้อระหว่างปี	670,690	209,582	106,080	-	680,356	1,666,708
โอนและรับ โอนระหว่างปี	-	680,356	-	-	(680,356)	-
รับโอนจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 17)	-	-	-	3,990,000	-	3,990,000
หัก จ่ายและตัดจำหน่ายระหว่างปี	(18,970,805)	(4,480,219)	(1,768,898)	(1,271,000)	(9,599,880)	(36,882,872)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	14,147,812	5,463,941	25,021,584	3,990,000	-	50,364,577
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	23,348,397	8,452,507	16,423,066	377,470	-	50,150,561
บวก ค่าเสื่อมราคาส่งระหว่างปี	3,678,532	467,714	5,166,346	327,195	-	10,051,231
รับโอนจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 17)	-	-	-	3,310,060	-	3,310,060
หัก จ่ายและตัดจำหน่ายระหว่างปี	(15,024,276)	(4,412,797)	(1,109,193)	(503,525)	-	(21,779,956)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	12,002,653	4,507,424	20,480,219	3,511,200	-	41,731,896
ค่าเผื่อการด้อยค่า						
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	-	23,996	-	-	-	377,494
กลับรายการระหว่างปี	-	(23,964)	-	-	-	(211,846)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-	32	-	-	-	165,648
มูลค่าตามสุทธินิติ						
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิต้นปี	9,099,530	577,719	10,261,336	893,530	9,599,880	31,062,686
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิปลายปี	2,145,159	956,485	4,541,365	478,800	-	8,467,033

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สำหรับงบการเงินรวม จำนวน 10.19 ล้านบาท และ 37.31 ล้านบาท ตามลำดับ และงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 10.05 ล้านบาท และ 36.89 ล้านบาท ตามลำดับ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีห้องตัวอย่าง สำนักงานขาย และอุปกรณ์ ซึ่งหักค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่ จำนวน 5.52 ล้านบาท และ 7.10 ล้านบาท ตามลำดับ และบริษัทฯ มีห้องตัวอย่าง สำนักงานขาย และอุปกรณ์ ซึ่งหักค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่ จำนวน 5.35 ล้านบาท และ 7.10 ล้านบาท ตามลำดับ 

17. สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ

สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วย :

		หน่วย : บาท					
		งบการเงินรวม					
		ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์					
		ส่วนปรับปรุง	อาคาร	ที่ดิน	สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน		อาคาร	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง	อาคาร	ที่ดิน	รวม
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2564		199,931,127	3,063,564	57,461,411	3,347,929	12,505,000	76,377,904
บวก เพิ่มระหว่างปี		-	3,276,867	3,864,022	-	-	7,140,889
หัก โอนไปส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 16)		-	-	-	-	(3,990,000)	(3,990,000)
หัก ค่าจำหน่ายจากการยกเลิกสัญญาเช่า		-	-	(16,137,048)	(3,347,929)	-	(19,484,977)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		199,931,127	6,340,431	45,188,385	-	8,515,000	259,974,943
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2564		9,275,818	1,531,782	7,258,139	2,623,316	6,740,360	18,153,597
บวก ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี		6,840,519	1,540,314	6,174,785	724,550	2,376,110	10,815,759
หัก โอนไปส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 16)		-	-	-	-	(3,310,060)	(3,310,060)
หัก ค่าจำหน่ายจากการยกเลิกสัญญาเช่า		-	-	(4,058,204)	(3,347,866)	-	(7,406,070)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		16,116,337	3,072,096	9,374,720	-	5,806,410	34,369,563
มูลค่าตามสุทธิบัญชี							
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิต้นปี		190,655,309	1,531,782	50,203,272	724,613	5,764,640	248,879,616
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิปลายปี		183,814,790	3,268,335	35,813,665	-	2,708,590	225,605,380

W

หน่วย : บาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์					
ที่ดิน	ส่วนปรับปรุงอาคาร	เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน					
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	3,063,564	53,950,806	3,062,860	12,505,000	72,582,230
บวก เพิ่มขึ้นระหว่างปี	3,276,867	3,864,022	-	-	7,140,889
หัก โอนไปส่วนปรับปรุงอาคาร	-	-	-	-	-
และอุปกรณ์ (หมายเหตุ 16)	-	-	-	(3,990,000)	(3,990,000)
หัก ค่าจำหน่ายจากการยกเลิกสัญญาเช่า	-	(12,626,443)	(3,062,860)	-	(15,689,303)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	6,340,431	45,188,385	-	8,515,000	60,043,816
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	1,531,782	6,871,651	2,404,361	6,740,360	17,548,154
บวก ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	1,540,314	5,981,541	658,440	2,376,110	10,556,405
หัก โอนไปส่วนปรับปรุงอาคาร	-	-	-	-	-
และอุปกรณ์ (หมายเหตุ 16)	-	-	-	(3,310,060)	(3,310,060)
หัก ค่าจำหน่ายจากการยกเลิกสัญญาเช่า	-	(3,478,471)	(3,062,801)	-	(6,541,272)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	3,072,096	9,374,721	-	5,806,410	18,253,227
มูลค่าตามสุทธิบัญชี					
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิต้นปี	1,531,782	47,079,155	658,499	5,764,640	55,034,076
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิปลายปี	3,268,335	35,813,664	-	2,708,590	41,790,589

MC

กลุ่มบริษัทได้บันทึกค่าเสื่อมราคาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 จำนวน 3.39 ล้านบาท และ 6.86 ล้านบาท ตามลำดับ

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สำหรับงบการเงินรวม จำนวน 14.26 ล้านบาท และ 15.34 ล้านบาท ตามลำดับ และงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 10.56 ล้านบาท และ 14.42 ล้านบาท ตามลำดับ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน

18. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วย:

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่	รายการเปลี่ยนแปลงระหว่างปี		ณ วันที่
	1 มกราคม 2564	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2564
โปรแกรมคอมพิวเตอร์				
ราคาทุน	11,961,890	-	-	11,961,890
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(4,669,241)	(1,540,681)	-	(6,209,922)
ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(468,948)	-	(468,948)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	7,292,649			5,283,020

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	รายการเปลี่ยนแปลงระหว่างปี		ณ วันที่
	1 มกราคม 2564	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2564
โปรแกรมคอมพิวเตอร์				
ราคาทุน	11,351,890	-	-	11,351,890
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(4,589,189)	(1,479,681)	-	(6,068,870)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	6,762,701			5,283,020

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สำหรับงบการเงินรวม จำนวน 1.54 ล้านบาท และ 1.77 ล้านบาท ตามลำดับ และงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 1.48 ล้านบาท และ 1.70 ล้านบาท ตามลำดับ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน

19. สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภายใต้การตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในระหว่างปี มีดังนี้

	หน่วย : บาท		
	งบการเงินรวม		
	การเปลี่ยนแปลงใน		
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี:			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิต)	-	379,870	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ค่าเสื่อมราคา)	45,601	(45,601)	-
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (ค่าเสื่อมราคา)	24,489	(24,489)	-
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (ค่าเพื่อการด้อยค่า)	75,499	(42,369)	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้ (ค่าเสื่อมราคา)	412,316	(412,316)	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (ค่าเพื่อการด้อยค่า)	-	93,790	-
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,713,821	678,562	-
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกัน รายได้ค่าเช่า	750,449	(73,242)	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ ผลประโยชน์พนักงาน	2,891,380	785,182	(1,448,872)
กำไร(ขาดทุน)ระหว่างกันจากการ โอนสิทธิสัญญาจะซื้อขายที่ดิน	24,021,139	-	-
ขาดทุนสะสมทางภาษี	3,901,864	51,355,555	-
รวมสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	33,836,558	52,694,942	(1,448,872)
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี:			
สินทรัพย์สิทธิการใช้ (ค่าเสื่อมราคา)	-	49,792	-
ขาดทุนดอกเบี้ยระหว่างกันจาก การให้กู้ยืมเงินระยะยาว	3,534,029	(633,485)	-
รวมหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	3,534,029	(583,693)	-
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ	30,302,529	53,278,635	(1,448,872)

หน่วย : บาท				
งบการเงินเฉพาะกิจการ				
การเปลี่ยนแปลงใน				
ณ วันที่			กำไรขาดทุน	ณ วันที่
1 มกราคม 2564	กำไรขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น		31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี:				
เงินลงทุนในการร่วมค้า				
(ค่าเผื่อการด้อยค่า)	-	2,039,941	-	2,039,941
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์				
(ค่าเสื่อมราคา)	22,173	(22,173)	-	-
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์				
(ค่าเผื่อการด้อยค่า)	75,499	(42,369)	-	33,130
สินทรัพย์สิทธิการใช้ (ค่าเสื่อมราคา)	381,150	(381,150)	-	-
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,713,821	678,562	-	2,392,383
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกัน				
รายได้ค่าเช่า	750,449	(73,242)	-	677,207
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	2,822,627	782,742	(1,448,872)	2,156,497
ขาดทุนสะสมทางภาษี	-	54,599,685	-	54,599,685
รวมสินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี	5,765,719	57,581,996	(1,448,872)	61,898,843
หนี้สินถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี:				
สินทรัพย์สิทธิการใช้ (ค่าเสื่อมราคา)	-	49,792	-	49,792
รวมหนี้สินถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี	-	49,792	-	49,792
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี - สุทธิ	5,765,719	57,532,204	(1,448,872)	61,489,051

NC

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(400,290,531)	316,051,458	(297,995,923)	377,734,018
อัตราภาษีที่ใช้	20%	20%	20%	20%
ภาษีเงินได้ปัจจุบันตามอัตราภาษี	(80,058,106)	63,210,292	(59,599,185)	75,546,803
รายได้ที่ไม่ถือเป็นรายได้ตามประมวลรัษฎากร	(24)	(612)	(24)	(612)
ค่าใช้จ่ายที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามประมวลรัษฎากร	4,720,002	3,323,177	4,706,550	2,496,301
ค่าใช้จ่ายที่ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามประมวลรัษฎากร	(2,639,545)	-	(2,639,545)	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	17,011,898	7,574,517	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้ประโยชน์	7,740,896	16,717	-	-
อื่นๆ	138,526	7,549	-	-
(รายได้)ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(53,086,353)	74,131,640	(57,532,204)	78,042,492
อัตราภาษีที่แท้จริงถ่วงเฉลี่ย	13%	23%	19%	21%

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบางแห่ง ใช้อัตราภาษีเงินได้ร้อยละ 20 ในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563

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

20. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	14,952,878	3,304,116	14,308,582	2,659,820
ดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	48,471,067	48,832,801	48,471,067	48,832,801
อื่นๆ	9,999,448	11,295,361	9,985,677	11,004,934
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	73,423,393	63,432,278	72,765,326	62,497,555

nk

21. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เจ้าหนี้การค้า	237,961,746	348,871,628	214,172,898	346,520,979
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
เจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	39,500	70	1,227,200	70
รายได้รับล่วงหน้า	11,509,450	15,220,262	-	-
รายได้รับล่วงหน้าค่าบริหารจัดการ				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,757,864	7,278,045	2,757,864	7,278,045
เจ้าหนี้อื่น	82,526,700	46,643,868	81,459,515	46,404,877
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	68,128,550	65,643,202	68,128,550	65,643,202
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	19,316,872	27,962,779	21,282,201	28,346,404
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	18,018,902	8,366,278	17,621,591	8,028,569
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	26,222,693	27,477,349	24,761,668	26,055,240
เงินรับล่วงหน้าค่าส่วนกลาง	30,363,159	24,583,252	30,363,159	24,583,252
เจ้าหนี้ซื้อทรัพย์สิน	4,613,290	169,542,273	1,592,718	865,188
อื่นๆ	13,870,555	4,638,635	11,518,389	1,490,694
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	277,367,535	397,356,013	260,712,855	208,695,541
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	515,329,281	746,227,641	474,885,753	555,216,520

เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ ได้ตกลงโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับเจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง เพื่อชำระหนี้ค่าก่อสร้างของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง จำนวน 188.87 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้บันทึกส่วนต่างของอัตราค่าไถ่ขึ้นต้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวที่สูงกว่าอัตราค่าไถ่ขึ้นต้นถ้วนเฉลี่ยจากการขายให้กับลูกค้าทั่วไป จำนวน 85.28 ล้านบาท เป็นกำไรจากการเจรจาต่อรองหนี้

nc

22. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,097,885,297	1,594,592,611
หัก ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย	(1,251,579)	(4,295,870)
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	1,096,633,718	1,590,296,741
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(559,538,154)	(1,380,268,697)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	537,095,564	210,028,044

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้:

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	1,590,296,741	1,801,914,705
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	311,031,798	765,839,922
ลดลงระหว่างปี	(807,739,111)	(986,134,291)
ตัดจำหน่ายต้นทุนทางการเงินรอตัดบัญชี	3,044,290	8,676,405
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,096,633,718	1,590,296,741

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนใหญ่คิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) ลบอัตราที่กำหนดในสัญญา และมีกำหนดให้ชำระคืนในอัตราร้อยละ 70 และร้อยละ 50 - 70 ตามลำดับ ของราคาขายหรือราคาประเมินแล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า เมื่อมีการขอลดจำนวนพื้นที่และโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อรายย่อยในโครงการ ทั้งนี้ราคาขายต่อหน่วยต้องไม่ต่ำกว่าตามที่ระบุไว้ในสัญญา และกำหนดให้ชำระดอกเบี้ยเป็นประจำทุกเดือน และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนเมษายน 2565 ถึงมีนาคม 2567

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมกำหนดให้บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น รวมถึงบริษัทฯ จะไม่นำที่ดินโครงการไปจดจำนองหรือก่อภาระผูกพันในทรัพย์สินกับบุคคลอื่นตลอดอายุสัญญาเงินกู้ เว้นแต่ได้รับการยินยอมจากผู้ให้กู้



เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินทั้งหมดดังกล่าวค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ และค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวน 1,102.56 ล้านบาท และ 1,447.50 ล้านบาท ตามลำดับ


23. เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก - สุทธิ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	210,000,000	114,000,000
หัก ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย	(5,902,529)	(783,458)
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	204,097,471	113,216,542
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(159,964,078)	(113,216,542)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก - สุทธิ	44,133,393	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอกสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้:

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	113,216,542	111,570,969
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	112,081,430	-
ชำระคืนระหว่างปี	(35,000,000)	-
ตัดจำหน่ายต้นทุนทางการเงินรอตัดบัญชี	3,799,499	1,645,573
เพิ่มขึ้นจากการจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	10,000,000	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	204,097,471	113,216,542

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทฯ ได้ทำสัญญากู้ยืมจากบุคคลภายนอก เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้หมุนเวียนภายในกิจการ มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 10.74 - 13.40 และร้อยละ 8.41 - 8.61 ต่อปี ตามลำดับ กำหนดชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 17 - 18 เดือน และ 18 เดือน ตามลำดับ นับจากวันที่ทำสัญญา โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอกทั้งหมดค้ำประกันโดยการจดจำนองห้องชุดและที่ดินบางส่วนของบริษัท (หมายเหตุ 12) 

24. หุ้นกู้ - สุทธิ

หุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

ครั้งที่	วันที่ออก	จำนวน : หน่วย		จำนวน : พันบาท		อัตราดอกเบี้ย	วันครบกำหนดไถ่ถอน
		2564	2563	2564	2563		
1/2562	9 ตุลาคม 2562	-	497,400	-	497,400	6.50%	11 ตุลาคม 2564
2/2562	13 ธันวาคม 2562	-	200,000	-	200,000	6.40%	13 มิถุนายน 2564
1/2563	28 กุมภาพันธ์ 2563	413,000	413,000	413,000	413,000	6.90%	28 กุมภาพันธ์ 2565
2/2563	5 มิถุนายน 2563	104,900	104,900	104,900	104,900	6.90%	5 มิถุนายน 2565
3/2563	15 กรกฎาคม 2563	-	267,500	-	267,500	6.80%	23 เมษายน 2564
4/2563	9 ตุลาคม 2563	80,700	80,700	80,700	80,700	7.25%	9 ตุลาคม 2565
5/2563	13 พฤศจิกายน 2563	631,900	631,900	631,900	631,900	6.50%	13 พฤษภาคม 2566
1/2564	25 กุมภาพันธ์ 2564	111,900	-	111,900	-	7.25%	25 กุมภาพันธ์ 2566
2/2564	21 พฤษภาคม 2564	380,000	-	380,000	-	7.00%	21 ตุลาคม 2566
3/2564	1 ตุลาคม 2564	709,900	-	709,900	-	7.00%	1 เมษายน 2567

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	2,195,400,000	1,284,100,000
ออกเพิ่มระหว่างปี	1,201,800,000	1,498,000,000
ไถ่ถอนระหว่างปี	(964,900,000)	(586,700,000)
	2,432,300,000	2,195,400,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดบัญชี	(34,048,520)	(28,002,203)
	2,398,251,480	2,167,397,797
หัก หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(597,111,003)	(959,489,708)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,801,140,477	1,207,908,089

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทฯ มีหุ้นกู้จำนวน 2,432.30 ล้านบาท และ 2,195.40 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อและไม่ระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกันและไม่มีหลักประกัน มีมูลค่าที่ตราไว้ หน่วยละ 1,000 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท และมีค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ที่บันทึกเป็นดอกเบี้ย รอคัดจ่าย ณ วันที่ออกหุ้นกู้จำนวน 54.60 ล้านบาท และ 42.21 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ หุ้นกู้อ้างว่ามีอายุ 24 - 30 เดือน และ 9 - 30 เดือน ตามลำดับ และมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 7.68 - 9.13 และร้อยละ 7.36 - 8.96 ต่อปี ตามลำดับ ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนกุมภาพันธ์ 2565 ถึงเมษายน 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กู้ที่มีหลักประกันจำนวน 1,721.80 ล้านบาท และ 615.85 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าประกันโดยการจดจำนองที่ดินของโครงการ (หมายเหตุ 12) และที่ดินรอการพัฒนา พร้อมสิ่งปลูกสร้างรวมถึง ส่วนควบบนที่ดินที่จะมีขึ้นในอนาคต เพื่อเป็นหลักประกันกรณีผิดนัดชำระเงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้

25. หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ไม่เกิน 1 ปี				
จำนวนขั้นต่ำที่ต้องจ่าย	12,448,628	14,670,021	11,185,470	12,818,948
ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย	(3,386,665)	(4,406,051)	(2,350,572)	(3,154,910)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำ	9,061,963	10,263,970	8,834,898	9,664,038
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี				
จำนวนขั้นต่ำที่ต้องจ่าย	32,235,641	39,730,615	27,183,009	32,655,121
ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย	(8,676,608)	(12,195,631)	(4,695,525)	(7,577,473)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำ	23,559,033	27,534,984	22,487,484	25,077,648
เกิน 5 ปี				
จำนวนขั้นต่ำที่ต้องจ่าย	38,991,534	53,500,879	11,412,586	23,099,483
ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย	(13,551,577)	(16,016,919)	(655,674)	(2,002,133)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำ	25,439,957	37,483,960	10,756,912	21,097,350
รวมมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำ ที่เกิน 1 ปี	48,998,990	65,018,944	33,244,396	46,174,998

NC

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์				
ตามสัญญาเช่า	225,281,487	248,330,966	41,466,696	54,514,789
มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์				
ตามประมาณการรื้อถอน	323,893	548,650	323,893	519,287
รวมมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์	225,605,380	248,879,616	41,790,589	55,034,076

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่ากับบริษัทและสถาบันการเงินหลายแห่ง สำหรับที่ดินส่วนปรับปรุงอาคาร เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน และยานพาหนะ โดยสัญญาเช่าดังกล่าวมีระยะเวลา 2 - 8 ปี และ 2 - 11 ปี ตามลำดับ ซึ่งค่าประกัน โดยกรรมการของบริษัทฯ สัญญาเช่าดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงอัตราร้อยละ 4.36 - 13.79 และร้อยละ 4.57 - 13.79 ต่อปี ตามลำดับ

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่ากับบริษัทแห่งหนึ่ง สำหรับสัญญาเช่าช่วงสิทธิการเช่า สัญญาเช่าดังกล่าวมีระยะเวลา 29 ปี ไม่มีหลักประกัน มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงอัตราร้อยละ 6.53 ต่อปี

26. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้:

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	255,000,000	160,000,000	205,000,000	160,000,000
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	1,302,900,000	200,000,000	1,302,900,000	150,000,000
ต้นทุนทางการเงินรูดตัดบัญชีเพิ่มขึ้น				
ระหว่างปี	(29,282,367)	-	(29,282,367)	-
ลดลงระหว่างปี	(741,417,500)	(105,000,000)	(741,417,500)	(105,000,000)
จัดประเภทเป็นระยะยาว	(10,000,000)	-	(10,000,000)	-
ตัดจำหน่ายต้นทุนทางการเงินรูดตัดบัญชี	19,174,946	-	19,174,946	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	796,375,079	255,000,000	746,375,079	205,000,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทฯ ได้ทำสัญญากู้ยืมจากบุคคลภายนอก เพื่อวัตถุประสงค์ในการจ่ายชำระค่าที่ดินสำหรับโครงการและใช้หมุนเวียนภายในกิจการ มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.50 - 15.00 และร้อยละ 4.25 - 12.00 ต่อปี ตามลำดับ กำหนดชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 3 - 12 เดือน และ 2 - 12 เดือน ตามลำดับ นับจากวันที่ทำสัญญา โดยเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกทั้งหมดค้ำประกันโดยการจดจำนองห้องชุดและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการของบริษัท และห้องชุดของบริษัทย่อย (หมายเหตุ 12) และประกันโดยเช็คจ่ายลงวันที่ล่วงหน้า

27. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้:

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน สำหรับผลประโยชน์พนักงาน				
ณ วันที่ 1 มกราคม	14,456,900	18,633,187	14,113,136	18,379,063
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	3,818,392	7,953,482	3,673,787	7,868,551
ต้นทุนดอกเบี้ย	245,798	279,454	239,923	274,745
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
(กำไร)ขาดทุนจากการประมาณการ ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลง ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	(154,512)	(3,735,307)	(154,512)	(3,735,307)
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลง ข้อสมมติทางการเงิน	(2,447,591)	89,222	(2,447,591)	89,222
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุง จากประสบการณ์	(4,642,256)	(3,960,308)	(4,642,256)	(3,960,308)
ผลประโยชน์พนักงานที่จ่ายระหว่างปี	-	(4,802,830)	-	(4,802,830)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน สำหรับผลประโยชน์พนักงาน				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	11,276,731	14,456,900	10,782,487	14,113,136

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ได้แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนี้:

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ต้นทุนขาย	488,322	1,043,268	488,322	1,043,268
ต้นทุนการให้บริการ	72,019	29,820	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	405,504	1,514,258	405,504	1,514,258
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,098,345	5,645,590	3,019,884	5,585,770
รวมค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	4,064,190	8,232,936	3,913,710	8,143,296

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	(อัตราร้อยละ/ปี)	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
อัตราคิดลด	2.76% - 2.87%	1.70%
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	7.00%	7.50%
อัตรามรณะ	ร้อยละ 105 ของ ตารางมรณะไทย พ.ศ. 2560	ร้อยละ 75 ของ ตารางมรณะไทย พ.ศ. 2560

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลัก แสดงถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติหลักต่อมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
อัตราคิดลด				
เพิ่มขึ้น 0.50%	10,537,505	13,502,313	10,083,799	13,180,958
ลดลง 0.50%	12,077,219	15,496,722	11,538,527	15,127,087
อัตราการขึ้นเงินเดือน				
เพิ่มขึ้น 1.00%	12,837,307	16,467,852	12,256,913	16,071,924
ลดลง 1.00%	9,912,241	12,713,964	9,491,486	12,411,097

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ภายใน 1 ปี	-	-	-	-
มากกว่า 1 ปี ไม่เกิน 5 ปี	416,912	1,027,006	416,912	1,027,006
มากกว่า 5 ปี	16,234,211	17,399,383	15,421,260	16,918,621

28. ทุนเรือนหุ้น

การเปลี่ยนแปลงของทุนเรือนหุ้นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้:

	ราคาตามมูลค่า (บาท)	หน่วย : หุ้น		หน่วย : บาท	
		จำนวนหุ้น		จำนวนเงิน	
		2564	2563	2564	2563
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ ณ วันที่ 1 มกราคม	1.00	700,000,000	560,000,000	700,000,000	560,000,000
เพิ่มทุน	1.00	239,052,299	140,000,000	239,052,299	140,000,000
หุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1.00	939,052,999	700,000,000	939,052,999	700,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ ณ วันที่ 1 มกราคม	1.00	560,000,000	560,000,000	560,000,000	560,000,000
จ่ายหุ้นปันผล	1.00	55,981,884	-	55,981,884	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิ	1.00	1,020,470	-	1,020,470	-
หุ้นกู้แปลงสภาพ	1.00	54,629,868	-	54,629,868	-
หุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1.00	671,632,222	560,000,000	671,632,222	560,000,000

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2564 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 239,052,999 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 700,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 939,052,999 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 239,052,299 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรับรองการจ่ายเงินปันผลด้วยหุ้นปันผลและเพื่อรองรับสิทธิการใช้สิทธิการแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ และบริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2564



ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2563 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 140 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 560 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 700 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 140,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 1 ที่จะเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2563

29. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2563 บริษัทฯ ได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 1 (ALL-W1) จำนวนไม่เกิน 140,000,000 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่า (ศูนย์บาท) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท โดยมีรายละเอียดสำคัญดังนี้

จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่จัดสรร :	139,994,652 หน่วย
จำนวนหุ้นที่รองรับการใช้สิทธิ :	139,994,652 หุ้น
วันที่จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ :	18 สิงหาคม 2563
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ :	2 ปี นับแต่วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ
อัตราการใช้สิทธิ :	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนได้ 1 หุ้นสามัญ (อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
ราคาการใช้สิทธิ :	2.80 บาทต่อหุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาทถ้วน) เว้นแต่จะมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ
ระยะเวลาการใช้สิทธิ :	ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคมและกันยายน ตลอดจนอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยสามารถเริ่มใช้สิทธิครั้งแรกได้ในเดือนมีนาคม 2564 และวันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย คือ วันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิ มีอายุครบ 2 ปี
วันที่ใช้สิทธิครั้งแรก :	31 มีนาคม 2564
วันที่ใช้สิทธิครั้งสุดท้าย :	17 สิงหาคม 2565

เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2564 บริษัทฯ ได้ปรับราคาและอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 1 (ALL-W1) โดยวันที่มีผลการปรับสิทธิตั้งแต่วันที่ 26 มกราคม 2564 ดังนี้

	ก่อนปรับ	หลังปรับ
ราคาการใช้สิทธิ (บาทต่อหุ้น)	2.80	2.545
อัตราการใช้สิทธิ (หน่วย : หุ้น)	1 : 1	1 : 1.10 


เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2564 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (ALL-W1) จำนวน 927,700 หน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,020,470 หุ้น ในราคาหุ้นละ 2.545 บาท เป็นจำนวนเงิน 2.60 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้จดทะเบียนทุนเรียกชำระกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 1 (ALL-W1) คงเหลือจำนวน 139,066,952 หน่วย

30. ดำรงตามกฎหมาย

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

31. เงินปันผล

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2564 ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานสะสมและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 โดยจ่ายเป็นหุ้นสามัญในอัตรา 10 หุ้นต่อ 1 หุ้นปันผล จำนวน 55.98 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท เป็นจำนวน 55.98 ล้านบาท และจ่ายเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท เป็นจำนวนเงิน 27.99 ล้านบาท เงินปันผลจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วในเดือนมีนาคม 2564 และบริษัทฯ ได้จดทะเบียนทุนเรียกชำระกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2564 

32. หุ้นกู้แปลงสภาพ

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2564 ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพที่ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ลงทุน โดยเฉพาะเจาะจง (Private Placement) ได้แก่ Advance Opportunities Fund (“AO Fund”) และ Advance Opportunities Fund 1 (“AO Fund 1”) ซึ่งบุคคลดังกล่าวไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท : หุ้นกู้แปลงสภาพประเภทไม่ค้ำยสิทธิ และไม่มีหลักประกัน

จำนวนเงินต้นทั้งหมด : ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 4 ชุด ดังต่อไปนี้

- หุ้นกู้แปลงสภาพชุดที่ 1 มีมูลค่าไม่เกิน 200 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 10 ชุดย่อย ชุดละ 20 ล้านบาท
- หุ้นกู้แปลงสภาพชุดที่ 2 มีมูลค่าไม่เกิน 250 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 10 ชุดย่อย ชุดละ 25 ล้านบาท
- หุ้นกู้แปลงสภาพชุดที่ 3 มีมูลค่าไม่เกิน 250 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 10 ชุดย่อย ชุดละ 25 ล้านบาท
- หุ้นกู้แปลงสภาพชุดที่ 4 มีมูลค่าไม่เกิน 300 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 10 ชุดย่อย ชุดละ 30 ล้านบาท

อัตราดอกเบี้ย : ร้อยละ 2 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาสนับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ

อายุ : 3 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพแต่ละชุด

การชำระคืนเงินต้น : ชำระงวดเดียว เมื่อครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แต่ละชุด ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของหุ้นกู้แปลงสภาพแต่ละชุด

จำนวนหุ้นที่จัดสรรเพื่อ

รองรับการแปลงสภาพ : 183,052,299 หุ้น

ราคาแปลงสภาพ : ราคาไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด

อัตราส่วนการแปลงสภาพ : จำนวนเงินต้นของหุ้นกู้แปลงสภาพที่จะใช้สิทธิหารด้วยราคาแปลงสภาพ

ระยะเวลาแปลงสภาพ : สามารถใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพได้นับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพจนถึงวันทำการก่อนวันครบกำหนดอายุหุ้นกู้แปลงสภาพ 1 สัปดาห์

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่อง “การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน” กำหนดให้กิจการที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพต้องแสดงองค์ประกอบของหนี้สินแยกจากองค์ประกอบที่เป็นทุนเพื่อแสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ดังนั้น ณ วันออกหุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าวบริษัทได้แยกองค์ประกอบของหนี้สินและองค์ประกอบที่เป็นทุนออกจากกัน โดยองค์ประกอบของหนี้สินนั้นได้คำนวณจากกระแสเงินสดของเงินต้นและดอกเบี้ยที่ต้องจ่ายในอนาคตคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยในตลาดที่เป็นอยู่ขณะนั้น



หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นทุนคือผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของหุ้นกู้แปลงสภาพหักด้วยส่วนที่เป็นองค์ประกอบของหนี้สิน

หุ้นกู้แปลงสภาพส่วนที่เป็นหนี้สินแสดงด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายจนกว่าจะมีการแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญ หรือครบอายุการชำระคืนของหุ้นกู้ หุ้นกู้แปลงสภาพส่วนที่เป็นทุนซึ่งกำหนดขึ้น ณ วันที่ออกหุ้นกู้จะไม่มีการเปลี่ยนแปลงในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้แปลงสภาพสุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นหนี้สิน	หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่ทุน
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	-	-
ออกจำหน่ายระหว่างปี	108,758,130	38,105,870
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	(9,727,685)	(3,408,315)
แปลงสภาพหุ้นกู้	(99,030,445)	(34,697,555)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-	-

เมื่อวันที่ 12 เมษายน 2564 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกใหม่ตามสัญญาการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ ครั้งที่ 1 รวมจำนวน 40.00 ล้านบาท หุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าวครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 12 เมษายน 2567 ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพใช้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญตามข้อกำหนดเงื่อนไขของหุ้นกู้แปลงสภาพทั้งหมดแล้วในเดือนเมษายน 2564 และบริษัทฯ ได้จดทะเบียนทุนเรียกชำระกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้วในเดือนเมษายน 2564 และเดือนพฤษภาคม 2564

เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2564 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกใหม่ตามสัญญาการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ ครั้งที่ 2 รวมจำนวน 80.00 ล้านบาท หุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าวครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 7 พฤษภาคม 2567 ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพใช้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญตามข้อกำหนดเงื่อนไขของหุ้นกู้แปลงสภาพทั้งหมดแล้ว และบริษัทฯ ได้จดทะเบียนทุนเรียกชำระกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้วในเดือนพฤษภาคม 2564 และเดือนมิถุนายน 2564

เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกใหม่ตามสัญญาการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ ครั้งที่ 3 รวมจำนวน 40.00 ล้านบาท หุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าวครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 9 มิถุนายน 2567 ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพใช้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญตามข้อกำหนดเงื่อนไขของหุ้นกู้แปลงสภาพทั้งหมดแล้วในเดือนมิถุนายน 2564 และบริษัทฯ ได้จดทะเบียนทุนเรียกชำระกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้วในเดือนกรกฎาคม 2564

33. กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นปรับลด

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กำไร(ขาดทุน)ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น บริษัทใหญ่	(347,204,458)	241,923,563	(240,463,719)	299,691,526
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)				
จำนวนหุ้นสามัญที่ออก ณ วันที่ 1 มกราคม	560,000,000	560,000,000	560,000,000	560,000,000
ผลกระทบจากการออกหุ้นปันผล	55,981,884	55,981,884	55,981,884	55,981,884
ใบสำคัญแสดงสิทธิ	771,643	-	771,643	-
หุ้นกู้แปลงสภาพ	33,261,658	-	33,261,658	-
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	650,015,185	615,981,884	650,015,185	615,981,884
จำนวนหุ้นส่วนที่เพิ่มขึ้นจาก การถือเสมือนว่ามีแปลงสภาพ				
ใบสำคัญแสดงสิทธิ	28,987,045	17,499,331	28,987,045	17,499,331
จำนวนหุ้นสามัญปรับลด	679,002,230	633,481,215	679,002,230	633,481,215
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(0.534)	0.393	(0.370)	0.487
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นปรับลด	(0.511)	0.382	(0.354)	0.473



34. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (เพิ่มขึ้น)ลดลง	285,639,105	(107,821,466)	314,467,898	(107,821,466)
การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปี	581,660,085	1,331,219,318	552,831,292	1,331,219,318
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	67,126,006	99,995,970	63,856,294	90,723,054
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	26,183,545	24,403,432	26,183,545	24,403,432
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	25,998,196	54,409,996	22,087,317	53,007,611
ค่าการตลาด	30,380,218	20,409,663	30,241,499	18,377,487
ค่านายหน้า	14,844,200	47,340,984	14,182,313	51,296,421
ค่าใช้จ่ายในการโอนอสังหาริมทรัพย์	49,598,999	80,074,457	49,597,949	80,071,256
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	19,000,000	-

35. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในส่วนงานแนวสูง เป็นส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคอนโดมิเนียม และส่วนงานแนวราบ เป็นส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทาวน์โฮมและบ้านเดี่ยว ธุรกิจการให้บริการบริหารอาคารและเป็นนายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งธุรกิจห้างสรรพสินค้า โดยรายได้และกำไรของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังนี้



สินทรัพย์ดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	ธุรกิจบริหารอาคารและ นายหน้าในการขาย											
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		อสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจห้างสรรพสินค้า		รวมส่วนงานที่รายงาน		ตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
อสังหาริมทรัพย์												
เพื่อการลงทุน - สุทธิ	-	-	-	-	307,613	267,943	307,613	267,943	-	-	307,613	267,943
ส่วนปรับปรุงอาคารและ												
อุปกรณ์ - สุทธิ	8,467	31,068	27	437	-	-	8,494	31,505	-	-	8,494	31,505
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	41,791	55,034	-	3,190	183,815	190,655	225,606	248,879	-	-	225,606	248,879
อื่นๆ	8,144,268	8,060,988	44,675	50,199	14,869	15,988	8,203,812	8,127,175	(846,408)	(511,062)	7,357,404	7,616,113
รวมสินทรัพย์ดำเนินงาน	8,194,526	8,147,090	44,702	53,826	506,297	474,586	8,745,525	8,675,502	(846,408)	(511,062)	7,899,117	8,164,440

NC

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและทาวน์โฮม เพื่อชำระหนี้ค่าก่อสร้างให้กับเจ้าหนี้ จำนวน 10 ราย และ 11 ราย ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	287,511,786	82,806,600
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(145,503,123)	(51,988,323)
กำไรขั้นต้น	142,008,663	30,818,277
กำไรจากการเจรจาต่อรองหนี้	(85,278,196)	-
กำไรขั้นต้นสุทธิ	56,730,467	30,818,277

36. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงาน ได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2552 โดยบริษัทฯ และพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 3 - 5 ของเงินเดือนตามอายุงานของพนักงาน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้นี้บริหารโดยธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) และจะจ่ายให้กับพนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทได้จ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนเป็นจำนวนเงิน 0.86 ล้านบาท และ 1.15 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

37. เครื่องมือทางการเงิน

ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา เกิดจากการที่ลูกค้าไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาจะซื้อขายซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ

ฝ่ายบริหารเชื่อว่าบริษัทฯ ไม่มีความเสี่ยงที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามสัญญา เนื่องจากบริษัทฯ มีนโยบายป้องกันความเสี่ยงโดยจัดให้มีการวางเงินคาวน อัตราร้อยละ 10 ของมูลค่าสัญญาจะซื้อขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าเมื่อจ่ายเงินครบตามสัญญาดังกล่าว

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด สินทรัพย์ทางการเงิน ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียน เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก หนี้กู้ยืมสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท							
งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564							
อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้น							
อัตราดอกเบี้ยคงที่		ลงตามราคาตลาด		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยถ่วงเฉลี่ย	
ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	26	-	7	33	0.05-0.85%
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน	-	-	5	-	-	5	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	-	-	-	-	131	131	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	84	585	-	-	-	669	3.78-5.85%
	84	585	31	-	138	838	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	516	516	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	796	-	-	-	-	796	8.50-38.27%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	24	24	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	560	537	-	1,097	4.00-12.62%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	160	44	-	-	-	204	10.74-13.40%
หุ้นกู้	597	1,801	-	-	-	2,398	7.68-9.13%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	9	49	-	-	-	58	4.57-13.79%
	1,562	1,894	560	537	540	5,093	

nk

หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้น						อัตราดอกเบี้ย ถัวเฉลี่ย
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		ลงตามราคาตลาด		ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี			
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	24	-	7	31	0.05-0.85%
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน	-	-	5	-	-	5	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	148	148	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	84	585	-	-	-	669	3.78-5.85%
	84	585	29	-	155	853	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	475	475	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	746	-	-	-	-	746	8.50-38.27%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	18	-	-	-	-	18	9.00%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	14	14	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	560	537	-	1,097	4.00-12.62%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	160	44	-	-	-	204	10.74-13.40%
หุ้นกู้	597	1,801	-	-	-	2,398	7.68-9.13%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	9	33	-	-	-	42	4.57-13.79%
	1,530	1,878	560	537	489	4,994	

nk

หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้น

อัตราดอกเบี้ยคงที่		ลงตามราคาตลาด		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ย
ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	65	-	26	91 0.20-0.25%
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน	-	-	12	-	-	12 -
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	-	-	-	-	107	107 -
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	574	-	-	-	574 3.78-5.85%
	-	574	77	-	133	784

หนี้สินทางการเงิน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	746	746 -
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	255	-	-	-	-	255 8.00-12.00%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	14	14 -
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	15	7	1,365	203	-	1,590 4.22-12.62%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	113	-	-	-	-	113 8.41-8.61%
หุ้นกู้	959	1,208	-	-	-	2,167 7.36-8.96%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	10	65	-	-	-	75 4.57-13.79%
	1,352	1,280	1,365	203	760	4,960

nc

หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้น						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		ลงตามราคาดลาด		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ย
	ภายใน	มากกว่า	ภายใน	มากกว่า			
	1 ปี	1 ปี	1 ปี	1 ปี			
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	52	-	26	78	0.20-0.25%
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน	-	-	12	-	-	12	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	90	90	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	574	-	-	-	574	3.78-5.85%
	-	574	64	-	116	754	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	555	555	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	205	-	-	-	-	205	8.00-12.00%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	13	-	-	-	-	13	9.00%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	12	12	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	15	7	1,365	203	-	1,590	4.22-12.62%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	113	-	-	-	-	113	8.41-8.61%
หุ้นกู้	959	1,208	-	-	-	2,167	7.36-8.96%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	10	46	-	-	-	56	4.57-13.79%
	1,315	1,261	1,365	203	567	4,711	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เป็นสาระสำคัญ ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงไม่มีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทควบคุมความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดซึ่งผู้บริหารพิจารณาว่าเพียงพอต่อการใช้ในการดำเนินงาน และเพียงพอต่อการลดผลกระทบของความผันผวนของกระแสเงินสด

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินบางส่วนจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราตลาดและเงินกู้ยืมสกุลเงินบาทที่มีอัตราดอกเบี้ยขึ้นลงตามอัตราตลาด ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินดังกล่าวใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังต่อไปนี้

หน่วย : บาท			
งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
สินทรัพย์ทางการเงิน	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน	ราคาทุนตัดจำหน่าย	รวม
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	32,467,672	32,467,672
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน	53,961	5,301,848	5,355,809
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	-	131,058,336	131,058,356
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	668,752,647	668,752,647
	53,961	837,580,503	837,634,464
หนี้สินทางการเงิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	515,329,281	515,329,281
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	-	796,375,079	796,375,079
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	24,373,406	24,373,406
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,096,633,718	1,096,633,718
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	-	204,097,471	204,097,471
หุ้นกู้	-	2,398,251,480	2,398,251,480
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	58,060,953	58,060,953
	-	5,093,121,388	5,093,121,388

หน่วย : บาท			
งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	
	ผ่านกำไรขาดทุน	ตัดจำหน่าย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	30,926,833	30,926,833
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน	53,961	5,301,848	5,355,809
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	148,368,034	148,368,034
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	668,752,647	668,752,647
	53,961	853,349,362	853,403,323
หนี้สินทางการเงิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	474,885,753	474,885,753
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	-	746,375,079	746,375,079
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	17,790,000	17,790,000
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	13,534,359	13,534,359
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,096,633,718	1,096,633,718
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	-	204,097,471	204,097,471
หุ้นกู้	-	2,398,251,480	2,398,251,480
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	42,079,294	42,079,294
	-	4,993,647,154	4,993,647,154

nk

หน่วย : บาท

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

สินทรัพย์ทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	
ผ่านกำไรขาดทุน	ตัดจำหน่าย	รวม
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	90,846,692
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน	11,868,466	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	-	107,441,857
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	574,036,957
11,868,466	772,325,506	784,193,972

หนี้สินทางการเงิน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	746,227,641
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	-	255,000,000
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	13,966,062
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,590,296,741
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	-	113,216,542
หุ้นกู้	-	2,167,397,797
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	75,282,914
-	-	4,961,387,697

MC

หน่วย : บาท			
งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	
	ผ่านกำไรขาดทุน	ตัดจำหน่าย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	78,356,897	78,356,897
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน	11,868,466	-	11,868,466
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	89,510,558	89,510,558
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	574,036,957	574,036,957
	11,868,466	741,904,412	753,772,878
หนี้สินทางการเงิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	555,216,520	555,216,520
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	-	205,000,000	205,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	13,000,000	13,000,000
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	11,827,384	11,827,384
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,590,296,741	1,590,296,741
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	-	113,216,542	113,216,542
หุ้นกู้	-	2,167,397,797	2,167,397,797
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	55,839,036	55,839,036
	-	4,711,794,020	4,711,794,020

สินทรัพย์ทางการเงินที่ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายการดังต่อไปนี้

หน่วย : บาท	
งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
2564	2563

สินทรัพย์หมุนเวียน

สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน

หลักทรัพย์เพื่อค้า - ตราสารหนี้	53,961	11,868,466
---------------------------------	--------	------------

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 หุ้นกู้ของบริษัทฯ มีมูลค่ายุติธรรม จำนวน 2,432.15 ล้านบาท และ 2,198.27 ล้านบาท ตามลำดับ

MC

การบริหารจัดการทุน


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

38. คติความพึงร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทถูกบริษัทอื่นและบุคคลธรรมดาฟ้องร้องในคดีต่างๆ จากการผิดสัญญา การเรียกร้องค่าเสียหายและอื่นๆ โดยมีทุนทรัพย์รวมจำนวน 239.40 ล้านบาท และ 55.61 ล้านบาท ตามลำดับ ขณะนี้คดีความอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องและเชื่อมั่นว่าผลเสียหายที่จะเกิดขึ้นจริงไม่เกินกว่าประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องที่ได้บันทึกไว้ในงบการเงิน

39. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าดังต่อไปนี้

- 39.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายชำระค่าซื้อที่ดินที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่ตั้งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในอนาคต จำนวน 1,866.70 ล้านบาท และ 1,767.21 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทได้จ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินแล้ว จำนวน 1,531.19 ล้านบาท และ 1,490.59 ล้านบาท ตามลำดับ และบริษัทฯ มีภาระผูกพันในการจ่ายชำระค่าซื้อที่ดินที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่ตั้งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในอนาคต จำนวน 1,764.93 ล้านบาท และ 1,767.21 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทฯ ได้จ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินแล้ว จำนวน 1,498.09 ล้านบาท และ 1,490.59 ล้านบาท ตามลำดับ และมีกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายทั้งหมดภายในปี 2569
- 39.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายชำระค่าห้องชุดตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด จำนวน 129.33 ล้านบาท และมีกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสัญญาจะซื้อจะขายทั้งหมดภายในเดือน มิถุนายน 2566
- 39.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายชำระค่าก่อสร้างตามสัญญาก่อสร้างโครงการ จำนวน 1,508.98 ล้านบาท และ 1,452.77 ล้านบาท ตามลำดับ และบริษัทฯ มีภาระผูกพันในการจ่ายชำระค่าก่อสร้างตามสัญญาก่อสร้างโครงการ จำนวน 1,371.27 ล้านบาท และ 1,356.55 ล้านบาท ตามลำดับ
- 39.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทฯ มีภาระผูกพันในการจ่ายเงินให้กับผู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้าแห่งหนึ่ง ตามเงื่อนไขในสัญญาร่วมทุน จำนวน 944.12 ล้านบาท และ 711.57 ล้านบาท ตามลำดับ 

- 39.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทฯ มีภาระผูกพันในการจ่ายชำระค่าก่อสร้างสำนักงานขาย จำนวน 0.25 ล้านบาท และ 0.37 ล้านบาท ตามลำดับ
- 39.6 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทฯ มีภาระผูกพันกับธนาคารจากหนังสือค้ำประกันที่ธนาคาร ออกให้ จำนวน 8.13 ล้านบาท และ 54.02 ล้านบาท
- 39.7 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่า ค่าเนิ่นงานและสัญญาบริการ ดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ไม่เกิน 1 ปี	13,978,590	24,399,431	13,818,090	23,455,970
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	4,416,763	10,134,782	4,416,763	9,423,797
รวม	18,395,353	34,534,213	18,234,853	32,879,767


40. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- 40.1 เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2565 บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ออกัส ราชพฤกษ์ 1 จำกัด จำนวน 1,500 หุ้น ชำระแล้ว 100 บาทต่อหุ้น (มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท) คิดเป็นมูลค่า 1.50 ล้านบาท ซึ่งจดทะเบียนเพิ่มทุนเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2565 ทำให้บริษัทมีส่วนได้เสียคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว
- 40.2 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2565 บริษัทฯ ได้ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ และร่าง หนังสือชี้ชวนจำนวน 2 ชุด ซึ่งเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ และมีหลักประกัน มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท โดยมีระยะเวลาเสนอขาย ตั้งแต่วันที่ 17 - 18 กุมภาพันธ์ 2565 และวันที่ 21 - 22 กุมภาพันธ์ 2565 โดยมีรายละเอียด ดังนี้
- 40.2.1 หุ้นกู้ชุดที่ 1 มีอายุ 2 ปี มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 ต่อปี ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือน กุมภาพันธ์ 2567
- 40.2.2 หุ้นกู้ชุดที่ 2 มีอายุ 3 ปี มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือน กุมภาพันธ์ 2568

บริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้บริษัทหลักทรัพย์หลายแห่งเป็นตัวแทนในการเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัทฯ 

- 40.3 ในเดือนมกราคม 2565 และกุมภาพันธ์ 2565 บริษัทฯ ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับบุคคลภายนอกหลายราย รวมจำนวนเงิน 78.80 ล้านบาท เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้หมุนเวียนภายในกิจการ มีอัตราดอกเบี้ยตาม สัญญาร้อยละ 5.00 - 15.00 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนมิถุนายน 2565 ถึงเดือน สิงหาคม 2566 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองห้องชุดของโครงการของบริษัทฯ และ ค้ำประกัน โดยเช็คจ่ายลงวันที่ล่วงหน้า
- 40.4 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 ได้มีมติอนุมัติดังนี้
- 40.4.1 อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนจำนวน 18,116 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 939,052,299 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 939,034,183 บาท โดยยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังมิได้ออกจำหน่าย จำนวน 18,116 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
- 40.4.2 อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 14,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 939,034,183 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 953,034,183 บาท โดยการ ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 14,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการ ปรับอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 1 ที่เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ
- ทั้งนี้ รายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

41. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 

ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ฉบับนี้แล้วด้วยความระมัดระวัง บริษัทขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทขอรับรองว่า

- 1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทฯและบริษัทย่อยแล้ว
- 2) บริษัทได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว
- 3) บริษัทได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และบริษัทได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทได้มอบหมายให้ นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์ หรือ นายดุขฤ์ เล็กยิ้ม เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์ หรือ นายดุขฤ์ เล็กยิ้ม กำกับไว้ บริษัทจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วข้างต้น

ชื่อ – สกุล

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

- | | |
|-------------------------|-----------------------------------|
| 1. นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์ | กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2. นายดุขฤ์ เล็กยิ้ม | กรรมการ |

ผู้รับมอบอำนาจ

ชื่อ – สกุล

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

- | | |
|-------------------------|-----------------------------------|
| 1. นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์ | กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2. นายดุขฤ์ เล็กยิ้ม | กรรมการ |

เอกสารแนบ

บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี) และเลขาธิการบริษัท

1. ข้อมูลของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี) และเลขาธิการบริษัท

1.1. รายละเอียดของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี) ของบริษัทฯ และเลขาธิการบริษัท

1. นางเกศรา มัญชุศรี

ตำแหน่ง	: ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ มมจ.ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์
อายุ	: 61 ปี
วันที่ได้รับการแต่งตั้ง	: 19 สิงหาคม 2561
คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด	: ปริญญาโททางการเงิน (Master of Science in Finance) Golden Gate University, San Francisco ประเทศสหรัฐอเมริกา ปริญญาตรีเศรษฐศาสตร์ (Bachelor of Art in Economics) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ SASIN and Kellogg School of Management
ประวัติการอบรม	: ประกาศนียบัตร หลักสูตรธรรมาภิบาลทางการแพทย์สำหรับผู้บริหาร ระดับสูง (ปรพ.) รุ่นที่ 8 จัดโดยสถาบันพระปกเกล้า และ แพทยสภา ประกาศนียบัตร หลักสูตรผู้บริหารกระบวนการยุติธรรมระดับสูง (บยส.) รุ่นที่ 23 ประกาศนียบัตร หลักสูตรผู้นำการส่งเสริมเศรษฐกิจดิจิทัล (Digital CEO) รุ่นที่ 1 ประกาศนียบัตร หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน (วพว.) รุ่น 6 ประกาศนียบัตร หลักสูตร TLCA Leadership Development Program รุ่นที่ 3 (LDP) ประกาศนียบัตร หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการค้าและการพาณิชย์ รุ่นที่ 7 (TEPCoT) ประกาศนียบัตร หลักสูตร Advanced Senior Executive Program (ASEP), Evanston, Chicago, USA, SASIN and Kellogg School of Management ประกาศนียบัตร หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) รุ่นที่ 4 ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certificate Program (DCP 82/2010) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ประกาศนียบัตร หลักสูตร Role of The Chairman Program (RCP 46/2020) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

: กรรมการ สถาบันรับรองมาตรฐาน ไอเอสโอ
กรรมการ สหพันธ์ตลาดหลักทรัพย์นานาชาติ (World Federation Exchanges : WFE)
กรรมการ ศูนย์เพิ่มศักยภาพในการแข่งขันทางธุรกิจ (Center for Building Competitiveness Enterprises: CBCE)
กรรมการที่ปรึกษา สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์
แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
กรรมการ สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ประจำคณะเศรษฐศาสตร์
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
รองประธานกรรมการ
บริษัท ตลาดสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ประธานกรรมการ บริษัทในกลุ่มตลาดหลักทรัพย์ฯ

- o บริษัท ฟินเน็ค อินโนเวชั่น เน็ตเวิร์ค จำกัด
- o บริษัท โลว์ฟันคอป จำกัด
- o บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
- o บริษัท เซ็กเทรค ดอกคอม จำกัด
- o บริษัท สำนักหักบัญชี (ประเทศไทย) จำกัด
- o บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม เพื่อผู้ลงทุนต่างดาว จำกัด
- o บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด
- o บริษัท สยามดีอาร์ จำกัด

รองผู้จัดการ สายงานการตลาด ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
กรรมการผู้จัดการ บริษัท ตลาดสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (ประเทศไทย)
จำกัด (มหาชน)
กรรมการ สมาคมนักวิเคราะห์
กรรมการบริหาร คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
รองกรรมการผู้จัดการ ศูนย์ซื้อขายตราสารหนี้ไทย

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็น บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

: กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหา
พิจารณาค่าตอบแทน บริษัท เงินติดล้อ จำกัด (มหาชน)
กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
บริษัท เคทีบีเอสที โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ประธานกรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วี จำกัด
ประธานกรรมการ บริษัทหลักทรัพย์เพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ จำกัด (มหาชน)
ประธานกรรมการ บริษัท เอ็นอาร์ อินสแตนซ์ โปรดิวซ์ จำกัด (มหาชน)
กรรมการ และ ประธานอนุกรรมการตรวจสอบ
บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
กรรมการ และ ประธานอนุกรรมการตรวจสอบ
บริษัท อินเตอร์ลิงค์ เทเลคอม จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่อื่น ๆ	: กรรมการ สมาคมธุรกิจเพื่อสังคมแห่งประเทศไทย กรรมการ ผู้ทรงคุณวุฒิ สภามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ กรรมการ สมาคมเศรษฐศาสตร์ธรรมศาสตร์ อนุกรรมการบรรษัทภิบาล บริษัท ประชาธิปไตยสามัคคี วิชาชีพเพื่อสังคม (ประเทศไทย) จำกัด
สัดส่วนการถือหุ้น	: 0.0818%
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นใหญ่	: ไม่มี
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายหลักทรัพย์ และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า	: ไม่มี
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายอื่น ๆ	: ไม่มี
ในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา	

2. นายมนัส แจ่มเวหา

ตำแหน่ง	: กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ บมจ. ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์
อายุ	: 65 ปี
วันที่ได้รับการแต่งตั้ง	: 24 เมษายน 2560
คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด	: บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช (2551) รัฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาบริหารรัฐกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (2537) นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (2521)
ประวัติการอบรม	: Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL9) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (2560) Successful Formulation & Execution of Strategy : SFE รุ่นที่ 27 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (2559) Ethical Leadership Program (ELP) รุ่นที่ 1 (2558) ผู้บริหารระดับสูงด้านการค้าและการพาณิชย์ (TEPCoT) รุ่นที่ 7 สถาบันวิทยาการการค้า (2557) ผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน (วพน.) รุ่นที่ 5 สถาบันวิทยาการพลังงาน (2557) Role of the Chairman Program : RCP รุ่นที่ 32 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (2556) Audit Committee Program : ACP รุ่นที่ 41 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (2555) ผู้บริหารระดับสูง (วตท.) รุ่นที่ 13 สถาบันวิทยาการตลาดทุน (2555)

การกำกับดูแลกิจการสำหรับกรรมการและผู้บริหารระดับสูงของ
รัฐวิสาหกิจและองค์การมหาชน (Public Director Institute : PDI)

รุ่นที่ 1 สถาบันพระปกเกล้าร่วมกับกระทรวงการคลัง (2552)

ผู้บริหารกระบวนการยุติธรรมระดับสูง (บ.ย.ส.) รุ่นที่ 11

วิทยาลัยการยุติธรรม สำนักงานศาลยุติธรรม (2551)

การป้องกันราชอาณาจักร (วปอ.) รุ่นที่ 50

วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (2550)

Directors Certification Program รุ่นที่ 71

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (2549)

นักบริหารระดับสูง (นบส.) รุ่นที่ 46 สำนักงาน ก.พ. (2549)

Executive Development Program, Kellogg, School of
Management, Northwestern University, U.S.A. (2547)

การบริหารงานภาครัฐและกฎหมายมหาชน รุ่นที่ 3 สถาบันพระปกเกล้า
(2546)

กฎหมายปกครอง รุ่นที่ 1

สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา (2542)

Middle Management Professional ,Revenue Canada, Quebec,
Canada (2540)

Financial Management, กองทัพอากาศ สหรัฐอเมริกา Texas, U.S.A.
(2539)

ประสบการณ์การทำงาน

- : อธิบดีกรมบัญชีกลาง (2555-2559)
- รองปลัดกระทรวงการคลัง หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านทรัพย์สิน (2554-
2555)
- ผู้ตรวจราชการกระทรวงการคลัง (2553-2554)
- ที่ปรึกษาด้านพัฒนาระบบการเงินการคลัง กรมบัญชีกลาง (2551-2553)
- เคยดำรงตำแหน่งกรรมการในรัฐวิสาหกิจต่าง ๆ ดังนี้
- o บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) (2559-2563)
 - o บริษัท โรงแรมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ จำกัด (กระทรวง
คมนาคม) (2561-2561)
 - o ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย
(กระทรวงการคลัง) (2558-2559)
 - o ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร
(กระทรวงการคลัง) (2556-2558)
 - o บริษัท ปตท.สำรวจและผลิตปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน) (2555-
2560)
 - o ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย (กระทรวงการคลัง) (2554-2556)
 - o บริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (กระทรวงการคลัง)
(2553-2554)
 - o สำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล (กระทรวงการคลัง) (2553-2554)

	<ul style="list-style-type: none"> o การปราบปรามคหหลวง (กระทรวงมหาดไทย) (2552-2558) o บริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด (กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร) (2552-2553) o บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็ม. เอฟ. ซี. จำกัด (กระทรวงการคลัง) (2549) o องค์การสวนพฤกษศาสตร์ (กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม) (2548-2552) o บริษัท อู่กรุงเทพ จำกัด (กระทรวงกลาโหม) (2546-2549)
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็น บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	: ไม่มี
การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น ๆ	: <ul style="list-style-type: none"> กรรมการกฤษฎีกา กรรมการ / ประธานกรรมการตรวจสอบ. ธนาคารแห่งประเทศไทย กรรมการ การไฟฟ้านครหลวง ประธานกรรมการตรวจสอบ สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน กรรมการตรวจสอบและประเมินผลภาคราชการ กรรมการ/ประธานกรรมการตรวจสอบ สถาบันเทคโนโลยีป้องกันประเทศ กรรมการสถาบันบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี กรรมการตรวจสอบ สำนักงานศาลปกครอง
สัดส่วนการถือหุ้น	: 0.0327%
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นใหญ่	: ไม่มี
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายหลักทรัพย์ และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า	: ไม่มี
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายอื่น ๆ ในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา	: ไม่มี

3. นายชาติรี ศิริพานิชกร

ตำแหน่ง	: กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ/ประธานกรรมการสรรหาและ กำหนดค่าตอบแทน บมจ. ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์
อายุ	: 74 ปี
วันที่ได้รับการแต่งตั้ง	: 24 เมษายน 2560
คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด	: <ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี บัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เนติบัณฑิตไทย รุ่นที่ 29 ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
ประวัติการอบรม	: หลักสูตร DAP รุ่นที่ 100/2556

ประสบการณ์การทำงาน	: ผู้อำนวยการฝ่ายควบคุมการปฏิบัติตามระเบียบ บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน บริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมขนาดย่อม ผู้อำนวยการฝ่ายหนี้สิน ธนาคารเอเชีย จำกัด (มหาชน) ฝ่ายกำกับและตรวจสอบธนาคารพาณิชย์ ธนาคารแห่งประเทศไทย บริษัท อุตสาหกรรมกอล์ฟไทย จำกัด
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	: ประธานกรรมการตรวจสอบ บมจ. ท่าเรือราชาเฟอร์รี่ กรรมการ / กรรมการอิสระ บมจ. เอกรัฐวิศวกรรม
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่อื่น ๆ	: ไม่มี
สัดส่วนการถือหุ้น	: 0.0327%
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นใหญ่	: ไม่มี
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายหลักทรัพย์ฯ และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า	: ไม่มี
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายอื่น ๆ ในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา	: ไม่มี

4. นายธนาคาร ธนวัชร

ตำแหน่ง	: กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / กรรมการบริหาร บมจ. ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรรมการ บริษัท ไทย ดี เรียวเอสเตท จำกัด (บริษัทย่อย) กรรมการ บริษัท โรส เอสเตท จำกัด (บริษัทย่อย) กรรมการ บริษัท ออลส์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด (บริษัทย่อย) กรรมการ บริษัท ออลส์ ลักซ์ วัน จำกัด (บริษัทย่อย) กรรมการ บริษัท ออลส์ รีเทล 1 จำกัด (บริษัทย่อย) กรรมการ บริษัท ออลส์ อินสไปร์-ฮูซิเออร์ สุมุมวิท 50 จำกัด (บริษัทร่วมทุน) กรรมการ บริษัท เอจี ทองหล่อ 12 จำกัด (บริษัทร่วมทุน) กรรมการ บริษัท เอเอสเจ เอกมัย จำกัด (บริษัทร่วมทุน) กรรมการ บริษัท เอจ เจริญนคร จำกัด (บริษัทร่วมทุน)
อายุ	: 47 ปี
วันที่ได้รับการแต่งตั้ง	: 1 มีนาคม 2556
คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด	: ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาการตลาด มหาวิทยาลัยรามคำแหง ปริญญาตรี บริหารจัดการธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
ประวัติการอบรม	: หลักสูตร DAP รุ่นที่ 142/2017
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน	: ไม่มี

ทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่อื่น ๆ : กรรมการ บริษัท ที.เค.พีซีซีแอนด์ จำกัด (ผลิตชิ้นส่วนอุตสาหกรรม)
กรรมการ บริษัท ฟู้ด เอนเกจเม้นท์ จำกัด (ธุรกิจอาหาร)
กรรมการ บริษัท อะเบอร์ท แพลซิ่น จำกัด (ธุรกิจอาหาร)

สัดส่วนการถือหุ้น : 53.255%

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง
กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ : คู่สมรสของนางสาวชวนา ธนวรสิทธิ์

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายหลักทรัพย์ฯ : ไม่มี

และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายอื่น ๆ ในระยะ : ไม่มี

10 ปี ที่ผ่านมา

5. นางสาวชวนา ธนวรสิทธิ์

ตำแหน่ง : กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการจัดการ / กรรมการบริหาร
บมจ. ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์

อายุ : 48 ปี

วันที่ได้รับการแต่งตั้ง : 1 เมษายน 2559

คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด : ปริญญาตรี ศิลปศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการอบรม : หลักสูตร DAP รุ่นที่ 142/2017

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ : ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่อื่น ๆ : ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้น : 13.333%

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง
กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ : คู่สมรสของนายธนากร ธนวรสิทธิ์

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายหลักทรัพย์ฯ : ไม่มี

และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายอื่น ๆ : ไม่มี

ในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

6. นายคุษฎิ เล็กยัย

ตำแหน่ง : กรรมการ / ผู้ช่วยรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / กรรมการบริหาร
บมจ. ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์

	กรรมการ บริษัท ออลส์ อินสไปร์-ยูซีเออร์ สุปุมวิท 50 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)
	กรรมการ บริษัท เอ เอช เจ เอ็ม จำกัด (บริษัทร่วมทุน)
	กรรมการ บริษัท เอจี ทองหล่อ 12 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)
	กรรมการ บริษัท เอจ เจริญนคร จำกัด (บริษัทร่วมทุน)
	กรรมการ บริษัท บีดี แอนด์ เอฟ/เอ จำกัด (ธุรกิจให้บริการ)
อายุ	: 48 ปี
วันที่ได้รับการแต่งตั้ง	: 1 ธันวาคม 2558
คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด	: ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA) ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
ประวัติการอบรม	: หลักสูตร CFO Focus on Financial Reporting Class 1/2018 หลักสูตร DAP รุ่นที่ 142/2017 หลักสูตร CFO In Practice รุ่นที่ 7/2017 (สภาวิชาชีพบัญชี)
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	: ไม่มี
การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น ๆ	: ไม่มี
สัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	: 0.0035%
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นใหญ่	: ไม่มี
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายหลักทรัพย์ฯ และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า	: ไม่มี
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายอื่น ๆ ในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา	: ไม่มี

7. นายวิสูตร บุญอากาศ

ตำแหน่ง	: ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการตลาดและการขาย / กรรมการบริหาร บมจ. ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์
อายุ	: 58 ปี
วันที่ได้รับการแต่งตั้ง	: 1 มิถุนายน 2560
คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด	: ปริญญาโท การตลาด Indiana University of Pennsylvania USA ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์การเงินระหว่างประเทศ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ประวัติการอบรม	: หลักสูตร DAP 162/2019
ประสบการณ์การทำงาน	:
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	: ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่อื่น ๆ	:	กรรมการ บริษัท ที่ปรึกษาธุรกิจ อาร์เอสบี จำกัด (ธุรกิจให้บริการ)
สัดส่วนการถือหุ้น	:	0.00%
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นใหญ่	:	ไม่มี
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายหลักทรัพย์ฯ และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า	:	ไม่มี
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายอื่น ๆ ในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา	:	ไม่มี

8. นางสาวสุริดา พันไพศาล

ตำแหน่ง	:	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการเงิน บมจ. ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์
อายุ	:	39 ปี
วันที่ได้รับการแต่งตั้ง	:	1 กันยายน 2563
คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด	:	ปริญญาโท สาขาการเงิน คณะบริหารธุรกิจ วิทยาลัยบอสตัน ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
ประวัติการอบรม	:	หลักสูตร Chief City Innovation Officer(CCIO) รุ่นที่ 4 หลักสูตร DAP 175/2020 หลักสูตร The New CFO (Crisis Financial Officer) หลักสูตร TFRS กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน : มุมมองการใช้และวิเคราะห์ ข้อมูลผ่านงบการเงินของกิจการไม่ใช่สถาบันการเงิน หลักสูตร ผลกระทบและการเตรียมการที่นักบัญชีต้องรู้เกี่ยวกับกฎหมาย ราคาโอน Transfer Pricing ใหม่ หลักสูตร TFRS 9 Working การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน รุ่นที่ 1/62 หลักสูตร CFO Focus on Financial Reporting Class 1/2018
ประสบการณ์การทำงาน	:	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี บริษัท เคพี แอเคเค้าท์ติ้ง เซอร์วิส จำกัด
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	:	ไม่มี
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่อื่น ๆ	:	ไม่มี
สัดส่วนการถือหุ้น	:	0.0016%
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นใหญ่	:	ไม่มี
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายหลักทรัพย์ฯ และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า	:	ไม่มี
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายอื่น ๆ ในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา	:	ไม่มี

9. นางสาวกาศ์สินี สิงห์คำ

ตำแหน่ง	: ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี ผู้รับผิดชอบในการควบคุมดูแลและการทำงานบัญชี
อายุ	: 50 ปี
วันที่ได้รับการแต่งตั้ง	: 1 สิงหาคม 2564
คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด	: ปริญญาโท สาขาวิชาการบัญชี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง ปริญญาตรี สาขาวิชาการบัญชี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
ประวัติการอบรม	: หลักสูตร การตั้งสำรองการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน (TFRS9) และ สัญญาเช่า (TFRS16) หลักสูตร การคำนวณผลประโยชน์พนักงานด้วยหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัย 2564 หลักสูตรสรุปประเด็นความผิดพลาดที่สำคัญสำหรับผู้ทำบัญชี พร้อม แนวปฏิบัติให้ถูกต้องตามหลักเกณฑ์บัญชี หลักสูตร ผลกระทบและการเตรียมการที่นักบัญชีต้องรู้เกี่ยวกับกฎหมาย ราคาโอน transfer pricing ใหม่ หลักสูตร เจาะลึกมาตรฐานการบัญชีเกี่ยวกับสินทรัพย์
ประสบการณ์การทำงาน	: ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชีการเงิน บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	: ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายบัญชี – ผู้รับผิดชอบในการควบคุมดูแลและการทำงานบัญชี
การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น ๆ	: ไม่มี
สัดส่วนการถือหุ้น	: ไม่มี
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นใหญ่	: ไม่มี
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายหลักทรัพย์ฯ และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า	: ไม่มี
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายอื่น ๆ ในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา	: ไม่มี

10. นายธราดล ธารีสาร

ตำแหน่ง	:	เลขานุการบริษัท บมจ. ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์
อายุ	:	55 ปี
วันที่ได้รับการแต่งตั้ง	:	15 มิถุนายน 2561
คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด	:	ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
ประวัติการอบรม	:	Company Secretary Program (CSP) รุ่นที่ 78/2017 Effective Minute Taking (EMT) รุ่นที่ 38/2017
ประสบการณ์การทำงาน	:	เลขานุการอาวุโส บมจ. อควา คอร์ปอเรชั่น
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	:	ไม่มี
การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น ๆ	:	ไม่มี
สัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	:	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นใหญ่	:	ไม่มี
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายหลักทรัพย์ฯ และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า	:	ไม่มี
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายอื่น ๆ ในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา	:	ไม่มี

- หมายเหตุ : (1) นายธนากร ธนวิสิทธิ์ นางสาวชวนา ธนวิสิทธิ์ และนายดุขฤ์ เล็กยิ้ม เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ ตามหนังสือรับรอง
- (2) สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ดังกล่าวเป็นการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยนับรวมหุ้นของคู่สมรส

1.2. หน้าที่ความรับผิดชอบของเลขาธิการบริษัท

เลขาธิการบริษัท ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งได้กำหนดบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบสำหรับเลขาธิการบริษัทไว้โดยเฉพาะดังนี้

1. จัดทำและเก็บรักษาเอกสาร ดังต่อไปนี้
 - ก. ทะเบียนกรรมการ
 - ข. หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัท
 - ค. หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
2. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสีย ที่รายงานโดยกรรมการ หรือผู้บริหาร
3. จัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสีย ตามมาตรา 89/14 ให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ ทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น และบริษัทต้องจัดให้มีระบบการเก็บรักษาเอกสาร หรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการแสดงข้อมูล และดูแลให้มีการเก็บรักษาให้ถูกต้อง ครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 10 ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
4. ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

2. ข้อมูลของกรรมการและผู้บริหาร

รายชื่อกรรมการ และผู้บริหาร	บจ. ออลส์ อินส์ไปร์ฯ	บริษัทย่อย/กิจการร่วมค้า										บริษัทที่เกี่ยวข้อง													
		Thai D	RISE	All Property	All Lux	All Retail 1	ALUG IST	AG Thonburi	AHUBkamai	All Hoosiers	AL Charoen Nakorn	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1. นางกศรา มัญชุศรี	X											/	/	X	X	X	/	/							
2. นายธนากร ธนวรสิทธิ์	//	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/							/	/	/					
3. นางสาวชวนา ธนวรสิทธิ์	//																								
4. นายคุญ์ เล็กยิ้ม	//						/	/	/	/											/				
5. นายชาติ ศรีพานิชกร	/																					/	/		
6. นายมนัส แจ่มเวหา	/																								
7. นายวิสูตร บุญอากาศ	///																							/	
8. นางสาวสุธิดา พันไพศาล	///																								

หมายเหตุ : X = ประธานกรรมการ
/ = กรรมการ
// = กรรมการบริหาร
/// = ผู้บริหาร

รายชื่อบริษัทที่เกี่ยวข้อง มีดังนี้

1. บริษัท เงินติดล้อ จำกัด (มหาชน)
2. บริษัท เคทีบีเอสที โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
3. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วิ จำกัด
4. บริษัทหลักทรัพย์เพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ จำกัด (มหาชน)
5. บริษัท เอ็นอาร์ อินสแตนซ์ โปรดิวซ์ จำกัด (มหาชน)
6. บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
7. บริษัท อินเตอร์ลิงค์ เทเลคอม จำกัด (มหาชน)
8. บริษัท ที.เค.พีริซันเวอร์ค จำกัด
9. บริษัท ฟู้ด เอนเกจเมนต์
10. บริษัท อะเบอร์ท แพลชั่น จำกัด
11. บริษัท บีดี แอนด์ เอฟ/เอ จำกัด
12. บริษัท ท่าเรือราชาเฟอร์รี่ จำกัด (มหาชน)
13. บริษัท เอกริญวิศกรรม จำกัด (มหาชน)
14. บริษัท ที่ปรึกษาธุรกิจ อาร์เอสบี จำกัด

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

รายชื่อบริษัทย่อย รายชื่อกรรมการ						
	Thai D	RISE	All Property	All Lux One	All Retail 1	August
1. นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์	/	/	/	/	/	/

หมายเหตุ : X = ประธานกรรมการ
 / = กรรมการ
 // = กรรมการบริหาร

ชื่อย่อ

1. Thai D : บริษัท ไทย ดี เรียลเอสเตท จำกัด
2. RISE : บริษัท โรส เอสเตท จำกัด
3. All Property : บริษัท ออลส์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด
4. All Lux One : บริษัท ออลส์ ลิกซ์ วัน จำกัด
5. All Retail 1 : บริษัท ออลส์ รีเทล 1 จำกัด
6. August : บริษัท ออกัส ราชพฤกษ์ จำกัด

เอกสารแนบ 4

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท

ณ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วย (1) เงินมัดจำค่าที่ดินและห้องชุด (2) ที่ดิน และต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (3) ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ และ (4) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน มีรายละเอียดสรุป ดังนี้

ลำดับ	รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)			ลักษณะกรรมสิทธิ์	การผูกพัน
		ณ วันที่ 31 ธ.ค. 64	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 63	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 62		
1	เงินมัดจำค่าที่ดิน	1,531.19	1,490.59	865.99	เป็นเจ้าของ	-
2	ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	3,997.47	4,283.11	4,175.29	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
3	ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	8.48	31.50	72.13	เป็นเจ้าของ	-
4	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	5.28	7.29	9.10	เป็นเจ้าของ	-
	รวม	5,542.43	5,812.49	5,122.51		

ประกอบไปด้วย

1) เงินมัดจำค่าที่ดินและห้องชุด

ลำดับ	รายการ	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)		
			ณ วันที่ 31 ธ.ค. 64	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 63	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 62
1	ที่ดินเปล่า ทองหล่อ ซอย 16	0-2-72	287.09	240.59	200.59
2	ที่ดินเปล่า ลาดพร้าว ซอย 62	3-1-41	-	-	-
3	ที่ดินเปล่า ซอย 20 มิถุนา แยก 5	4-0-81	-	-	-
4	ที่ดินเปล่า ลาซาล ซอย 83	7-3-37	-	100.00	100.00
5	ที่ดินเปล่า เจริญรัก	1-2-67	-	-	165.40
6	ที่ดินเปล่า ถนนสรรพาวุธ	7-3-3	-	400.00	400.00
7	ที่ดินเปล่า ทองหล่อ 20	3-3-75	590.00	590.00	-
8	ที่ดินเปล่า เอกมัย 23	1-2-3	100.00	100.00	-
9	ที่ดินเปล่า โฮมโปร ราชพฤกษ์	9-3-96	-	30.00	-
10	ที่ดินเปล่า บางบ่อ	27-3-70	30.00	30.00	-
11	ที่ดินเปล่า แพลง 345	3-2-0	54.00	-	-
12	ที่ดินเปล่า กรุงเทพมหานคร	7-0-0	17.00	-	-
13	ที่ดินเปล่า บางบ่อ 2 (บางเหี้ย)	113-0-67	420.00	-	-
	รวม		1,498.09	1,490.59	865.99

2) ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อง่าย

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน ส่วนปรับปรุงที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 3,997.47 ล้านบาท และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 4,283.11 ล้านบาท และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 4,175.29 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	สถานะโครงการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) ณ วันที่			ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	กรรมสิทธิ์	การผูกพัน
			31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 62				
1	The Excel Groove ซอยสาชาล 52	โอนกรรมสิทธิ์หมดแล้ว	-	-	1.16	-	-	เป็นเจ้าของ	-
2	The Excel Khukhot ลำลูกกา คลอง 2	โอนกรรมสิทธิ์หมดแล้ว	-	-	2.47	267.85	20/12/61	เป็นเจ้าของ	-
3	Rise Rama 9 ถนนพระราม 9	โอนกรรมสิทธิ์หมดแล้ว	-	-	2.32	957.79	20/12/61	เป็นเจ้าของ	-
4	Impression Phuket อ่าวฉลอง จ.ภูเก็ต	อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ/อยู่ ระหว่างโอนกรรมสิทธิ์	492.60	484.96	664.09	555.66	30/05/64	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้กับบุคคลภายนอก
5	The Vision Ladprao Nawamin ซอยนวมินทร์ 85	อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ/อยู่ ระหว่างโอนกรรมสิทธิ์	144.88	330.42	543.86	612.96	25/9/61	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้กับ บุคคลภายนอก
6	The Excel Hideaway Sukhumvit 71 ถนนสุขุมวิท 71	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างโอนกรรมสิทธิ์	114.17	298.29	520.83	509.30	10/10/61	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้กับสถาบันการเงิน
7	Rise Ratchada 17 ถนนรัชดาภิเษก 17	อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ	269.28	267.3	249.92	318.70	28/03/63	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันหุ้นกู้ AI23OA
8	The Excel Hideaway Ratchada - Huai Khwang ถนนรัชดาภิเษก-ห้วยขวาง	อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ	508.86	455.28	378.69	492.79	24/09/95	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้กับสถาบันการเงิน
9	The Excel Lasalle 17 ซอยสาชาล 17	อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ	571.94	393.08	229.32	492.87	05/05/64	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้กับสถาบันการเงิน
10	The Excel Ratchada 18 ถนนรัชดาภิเษก 18	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างโอน กรรมสิทธิ์	409.24	459.10	285.81	362.25	14/09/61	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้กับสถาบันการเงิน
11	RISE Phahon - Inthamara อินทามระ 4 พลห-สุทธีสาร	อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ	538.98	422.13	349.46	682.77	24/06/64	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้กับสถาบันการเงิน
12	The Excel Ladprao - Sutthisarn ถนนรัชดาภิเษก 18	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างโอน กรรมสิทธิ์	171.23	430.85	188.31	733.92	12/05/64	เป็นเจ้าของ	**จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้กับบุคคลภายนอก
13	The Excel Srinakarin - Lasalle ซอยสาชาล 83	อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ	4.22	3.59	2.81	611.72	08/01/64	เป็นเจ้าของ	-
14	Impression Charoennakhon Luxe Neo classic ถนนเจริญรัช	อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ	-	-	18.54	331.30	13/04/63	-	-

ลำดับ	ชื่อโครงการ	สถานะโครงการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) ณ วันที่			ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
			31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 62				
15	Hue ถนนสุขุมวิท	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างโอน กรรมสิทธิ์	20.45	20.45	20.45	23.16	2/2/64	เป็นเจ้าของ	-
16	ออกัส สาทร-ราชพฤกษ์	อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ	31.32	-	-	140.63	28/01/2564	เป็นเจ้าของ	-
17	The Begin	อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ	2.66	-	-	-	-	-	-
18	Center		717.66	717.66	717.25	-	-	เป็นเจ้าของ	-

หมายเหตุ ******ห้องชุดบางส่วนใช้เป็นหลักประกันในครั้งที่ 1/2565

รายละเอียด	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)			กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 64	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 63	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 62		
1) ส่วนปรับปรุงอาคาร	2.15	9.36	23.15	เป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพัน
2) ห้องตัวอย่างและสำนักงานขาย	0.96	0.58	18.02	เป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพัน
3) เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	4.54	10.44	20.55	เป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพัน
4) แบบจำลอง	0.35	0.63	0.92	เป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพัน
5) ยานพาหนะ	0.48	0.89	9.49	เป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพัน
6) งานระหว่างก่อสร้าง(สำนักงานขาย)	0.00	9.60	-	-	-
รวม	8.48	31.50	72.13		

3) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

รายละเอียด	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)			กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 64	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 63	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 62		
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	5.28	7.93	9.10	เป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพัน
รวม	5.28	7.93	9.10		

4.2 เงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม บริษัทฯ มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้าดังนี้

ชื่อบริษัท	สัดส่วน การลงทุน (ร้อยละ)	ประเภท เงินลงทุน	ลักษณะ การประกอบธุรกิจ	มูลค่าเงินลงทุน ตามราคาทุน (ล้านบาท)
1. บริษัท ไทย ดี เรียวเอสเตท จำกัด	100.00	บริษัทย่อย	ธุรกิจให้บริการเป็นตัวแทนและ นายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์ใน ตลาดต่างประเทศ	8.25
2. บริษัท โรส เอสเตท จำกัด	100.00	บริษัทย่อย	ธุรกิจลงทุนและซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ที่สร้างแล้วเสร็จโดย ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ราย อื่น	21.00
3. บริษัท ออลส์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	99.00	บริษัทย่อย	ธุรกิจให้บริการบริหารจัดการนิติ บุคคลอาคารชุด	1.98
4. บริษัท ออลส์ ลักซ์ วัน จำกัด	99.97	บริษัทย่อย	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท คอนโดมิเนียมแบบ Luxury	1.00
5. บริษัท เอจี ทองหล่อ16 จำกัด	62.10	กิจการร่วม ค้า	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	12.42
6. บริษัท ออลส์ รีเทล 1 จำกัด	100.00	บริษัทย่อย	ธุรกิจห้างสรรพสินค้า พลาซ่าและ พื้นที่ให้เช่าเพื่อการค้า	439.23
7. บริษัท ออลส์ อินสไปร์-ฮูซเออร์ สุมวิท 50 จำกัด	51.00	กิจการร่วม ค้า	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อ ขายโครงการคอนโดมิเนียม ดี เอ็กเซล สุมวิท 50	59.93
8. บริษัท เอเอชเจ เอกมัย จำกัด	51.00	กิจการร่วม ค้า	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อ ขายโครงการคอนโดมิเนียม ดี อิม เพรสชั่น เอกมัย	256.97
9. บริษัท เอเจ เจริญนคร จำกัด	51.00	กิจการร่วม ค้า	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อ ขายโครงการคอนโดมิเนียม โรส เจริญนคร ลักซ์ นีโอ คลาสสิก	113.43
10. บริษัท ออกัส ราชพฤกษ์ 1 จำกัด	99.97	บริษัทย่อย	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อ ขายโครงการ ออกัส สาทร - ราช พฤกษ์	8.80
รวมเงินลงทุน				923.01

4.3 เครื่องหมายการค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีเครื่องหมายการค้าที่อยู่ระหว่างการขอขึ้นทะเบียนจำนวน รายการดังต่อไปนี้

	เครื่องหมายการค้า	เลขทะเบียน/ (เลขที่คำขอ)	วันที่ยื่นคำขอ	รายละเอียด	ระยะเวลาคุ้มครอง
1		อยู่ระหว่างการ พิจารณาของ นายทะเบียน	10 ก.ย. 2561	จัดการอสังหาริมทรัพย์ และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์และ ทรัพย์สิน	อยู่ระหว่างการพิจารณาของ นายทะเบียน
2		อยู่ระหว่างการ พิจารณาของ นายทะเบียน	10 ก.ย. 2561	จัดการอสังหาริมทรัพย์ และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์และ ทรัพย์สิน	อยู่ระหว่างการพิจารณาของ นายทะเบียน
3		ทะเบียนเลขที่ 201113878 คำขอเลขที่ 180130087	10 ก.ย. 2561	จัดการอสังหาริมทรัพย์ และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์และ ทรัพย์สิน	ระยะเวลา 10 ปี หมดอายุความคุ้มครอง วันที่ 9 กันยายน 2571
4		อยู่ระหว่างการ พิจารณาของ นายทะเบียน	10 ก.ย. 2561	จัดการอสังหาริมทรัพย์ และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์และ ทรัพย์สิน	อยู่ระหว่างการพิจารณาของ นายทะเบียน
5		อยู่ระหว่างการ พิจารณาของ นายทะเบียน	10 ก.ย. 2561	จัดการอสังหาริมทรัพย์ และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์และ ทรัพย์สิน	อยู่ระหว่างการพิจารณาของ นายทะเบียน
6		ทะเบียนเลขที่ 201113703 คำขอเลขที่ 180130090	10 ก.ย. 2561	จัดการอสังหาริมทรัพย์ และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์และ ทรัพย์สิน	ระยะเวลา 10 ปี หมดอายุความคุ้มครอง วันที่ 9 กันยายน 2571

เอกสารแนบ 5

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

นโยบายหลักจริยธรรมและจรรยาบรรณ

กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท

กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ

กฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)

บทนำ

คณะกรรมการบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“คณะกรรมการบริษัท”) ยึดมั่นในหลักการดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานคุณธรรมและจริยธรรมที่ดี การปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง จ้อบังคับของบริษัท ตลอดจนความรับผิดชอบต่อสังคมโดยรวมเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท ลูกค้า ผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทให้ความสำคัญในหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดี และสนับสนุนให้มีการปฏิบัติอย่างจริงจังและต่อเนื่อง โดยให้มีการจัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมทางธุรกิจและจรรยาบรรณของผู้บริหารและพนักงาน เป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารและพนักงาน ยึดถือเป็นหลักปฏิบัติ

วิสัยทัศน์

บริษัทมีความมุ่งมั่นทุ่มเทแรงบันดาลใจทั้งหมดเพื่อสร้างสรรค์คุณภาพที่ดีในการอยู่อาศัยและจะก้าวขึ้นเป็น 1 ใน 10 ของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทยในอีก 5 ปีข้างหน้า ด้วยการตอบโจทยรูปแบบการดำรงชีวิตทุกความต้องการของลูกค้าและเป็น Class of Living ในรูปแบบของคนรุ่นใหม่ได้อย่างครบถ้วน

พันธกิจ

บริษัทมีความมุ่งมั่นสร้างสรรค์การอยู่อาศัยที่เข้าสู่ระบบขนส่งมวลชนหลักในราคาที่เจ้าของได้ง่าย

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีดังกล่าวข้างต้นคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดแนวปฏิบัติ โดยแบ่งออกเป็น 5 หมวด ดังนี้

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น (The Rights of Shareholders)

เพื่อส่งเสริมสิทธิขั้นพื้นฐานให้แก่ผู้ถือหุ้น เช่น สิทธิในการซื้อขายและโอนหุ้น สิทธิในการที่จะได้รับส่วนแบ่งผลกำไรจากบริษัท สิทธิในการได้รับข้อมูลของบริษัทอย่างเพียงพอ สิทธิต่างๆ ในการประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิในการแสดงความคิดเห็น สิทธิในการร่วมตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท บริษัทจึงกำหนดแนวปฏิบัติเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือหุ้น ดังต่อไปนี้

1.1 การดำเนินการก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

จัดทำหนังสือนัดประชุมโดยระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมทั้งระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติหรือเพื่อพิจารณา และคำชี้แจงเหตุผลหรือความเห็นของคณะกรรมการบริษัทประกอบในแต่ละวาระตามที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น และจัดส่งหนังสือนัดประชุมและข้อมูลประกอบการประชุมวาระต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นรับทราบล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด และโฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 วันติดต่อกันก่อนวันประชุม รวมทั้งเผยแพร่หนังสือนัดประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัทเพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาในการศึกษาข้อมูลเป็นการล่วงหน้าก่อนวันประชุม

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้ผู้อื่นมาประชุมเพื่อออกเสียงลงคะแนนแทนได้ โดยบริษัทจะส่งแบบหนังสือมอบฉันทะที่ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางลงคะแนนเสียงได้และเสนอชื่อกรรมการอิสระอย่างน้อย 2 คนเพื่อเป็นทางเลือกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการมอบฉันทะพร้อมไปกับหนังสือเชิญประชุม และก่อนหน้าวันประชุมผู้ถือหุ้นสามารถส่งความเห็น ข้อเสนอแนะ หรือข้อซักถามให้บริษัทได้ ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทจะประกาศกำหนดไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท

1.2 การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้น

ให้กรรมการบริษัททุกคน รวมทั้งประธานคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ เข้าร่วมประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามในเรื่องที่เกี่ยวข้อง

ให้มีการลงมติแยกแต่ละรายการในกรณีที่วาระนั้นมีหลายรายการ เช่น วาระการแต่งตั้งกรรมการ ต้องจัดให้มีการลงมติแต่งตั้งกรรมการเป็นรายคน

ให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในวาระที่สำคัญ เช่น การทำรายการเกี่ยวโยง การทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เป็นต้น เพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้ในกรณีมีข้อโต้แย้งในภายหลัง

ให้มีบุคคลที่เป็นอิสระเป็นผู้ตรวจสอบคะแนนเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นในวาระที่สำคัญ และเปิดเผยให้ที่ประชุมทราบพร้อมบันทึกไว้ในรายงานการประชุม

เปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมทุกรายแสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ ชักถามในเรื่องที่เกี่ยวข้องโดยใช้เวลาอย่างเหมาะสม

1.3 การดำเนินการภายหลังการประชุม

ในการบันทึกรายงานการประชุม ให้บันทึกการชี้แจงกฎเกณฑ์ต่างๆ รวมถึงขั้นตอนการลงคะแนนและวิธีการลงคะแนนที่ใช้ในการประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนการประชุม รวมทั้งบันทึกข้อซักถามหรือข้อคิดเห็นของผู้ถือหุ้น และบันทึกคำถาม คำชี้แจงหรือตอบข้อซักถาม และผลการลงคะแนนเสียงเห็นด้วย รวมทั้งการคัดค้านและงดออกเสียงในแต่ละวาระ เผยแพร่ผลการลงมติแต่ละวาระในวันทำการถัดไปบนเว็บไซต์ของบริษัท และเผยแพร่รายงานการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัทเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน (The Equitable Treatment of Shareholders)

เพื่อผู้ถือหุ้นทุกรายจะได้รับการปฏิบัติและได้รับการปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานอย่างเป็นธรรม และเท่าเทียม และเพื่อให้มีมาตรการป้องกันมิให้มีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ในทางมิชอบอันเป็นการเอาเปรียบผู้ถือหุ้น รวมทั้งการป้องกันการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกรรมการและผู้บริหาร บริษัทได้กำหนดวิธีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น ดังนี้

2.1 การให้ข้อมูลก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น

เผยแพร่กำหนดการประชุมพร้อมระเบียบวาระและความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทอย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ บริษัทจะจัดทำและเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษทั้งฉบับ

ก่อนการเข้าสู่วาระการประชุมในวันประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง ประธานในที่ประชุมหรือบุคคลที่ประธานมอบหมายในที่ประชุมจะชี้แจงให้ผู้ถือหุ้นทราบกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่ใช้ในการประชุม ขั้นตอนการออกเสียงลงมติ รวมทั้งสิทธิการออกเสียงลงคะแนนและวิธีนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่ต้องลงมติในแต่ละวาระ

2.2 การคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งหรือหลายคนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมซึ่งถือหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท สามารถเสนอเรื่องให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาบรรจุเป็นวาระในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี โดยทำเป็นหนังสือถึงเลขาธิการบริษัทภายในระยะเวลา 3 เดือนก่อนวันสิ้นสุดบัญชีประจำปีของบริษัท และให้คณะกรรมการบริษัทบรรจุเรื่องที่เสนอโดยผู้ถือหุ้นเป็นวาระการประชุมผู้ถือหุ้นที่จะจัดให้มีขึ้น หรือคณะกรรมการบริษัทจะปฏิเสธการบรรจุเรื่องดังกล่าวเป็นวาระในการประชุมผู้ถือหุ้นก็ได้

ให้บริษัทแจ้งผลการพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอให้บรรจุเป็นวาระการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านช่องทางการเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัท ทั้งนี้ ในกรณีที่คณะกรรมการปฏิเสธการบรรจุเรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอเป็นวาระการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งใดให้แจ้งเป็นเรื่องเพื่อทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งนั้น โดยชี้แจงเหตุผลในการปฏิเสธการบรรจุเรื่องดังกล่าว

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งหรือหลายคนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมซึ่งถือหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท สามารถเสนอชื่อบุคคลให้เข้ารับการพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทได้ โดยทำเป็นหนังสือถึงเลขาธิการบริษัทภายในระยะเวลา 3 เดือนก่อนวันสิ้นงวดบัญชีประจำปีของบริษัท

2.3 การป้องกันการใช้อิทธิพลภายใน

กำหนดแนวปฏิบัติในการเก็บรักษาข้อมูลภายในของบริษัทและการป้องกันการใช้อิทธิพลภายในเพื่อแสวงหาประโยชน์โดยมิชอบ โดยจัดทำเป็นลายลักษณ์อักษร และประกาศให้พนักงานทุกคนยึดถือปฏิบัติ

ให้กรรมการ ผู้บริหารระดับสูงและผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินหรือเทียบเท่า รวมถึงผู้บริหารและพนักงานทุกระดับ ที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นความลับและมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ จะต้องไม่ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทภายในช่วงระยะเวลาห้ามใช้อิทธิพลภายในที่ยังมีได้เปิดเผยแก่สาธารณชน (“Embargo Period”) จนกว่าบริษัทจะได้เปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนแล้ว

ให้กรรมการ ผู้บริหารระดับสูงและผู้สอบบัญชีของบริษัท รายงานการถือครองหลักทรัพย์ในบริษัทของตนและคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด และเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท

รายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทราบถึงการเป็นกรรมการในกิจการอื่นของกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

2.4 การมีส่วนได้เสียของกรรมการ

ให้กรรมการและผู้บริหารระดับสูงเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการมีส่วนได้เสียของตนและผู้เกี่ยวข้อง เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาธุรกรรมที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และสามารถพิจารณาตัดสินใจเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท โดยกรรมการหรือผู้บริหารระดับสูงที่มีส่วนได้เสียจะต้องไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจในการทำธุรกรรมดังกล่าว

ให้มีนโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การตัดสินใจทำธุรกรรมมีความโปร่งใส ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเป็นประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทและผู้ถือหุ้น

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย (The Role of Stakeholders)

บริษัทจัดให้มีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียและคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกของบริษัท ได้แก่ ผู้ถือหุ้นหรือนักลงทุน ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน หุ้นส่วนทางธุรกิจ ที่ปรึกษา ตัวแทนธุรกิจ เจ้าหนี้ และ

ชุมชนที่บริษัทตั้งอยู่ สังคม ภาครัฐ เป็นต้น เพื่อส่งเสริมให้เกิดความร่วมมือระหว่างบริษัทกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการสร้างความมั่นคง ความมั่นคงทางการเงินและความยั่งยืนของกิจการ

3.1 พนักงาน

บริษัทจัดให้มีระบบการประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานที่มีมาตรฐานเป็นที่ยอมรับไปรษณีย์และเป็นธรรมชาติปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเท่าเทียมกัน ส่งเสริมและพัฒนาบุคลากรให้มีความรู้ความสามารถอย่างต่อเนื่อง ให้พนักงานได้รับค่าตอบแทน เงินเดือน สวัสดิการและสวัสดิการต่างๆ ไม่น้อยกว่าเกณฑ์ตามกฎหมายแรงงาน ดูแลจัดสถานที่ทำงานและสภาพแวดล้อมให้มีความปลอดภัยและถูกสุขอนามัย เก็บรักษาข้อมูลประวัติส่วนตัว ประวัติการทำงาน และการใช้สิทธิต่างๆ ของพนักงาน ไว้เป็นความลับ

เปิดโอกาสให้พนักงานร้องเรียนในกรณีที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมหรือแจ้งเหตุในกรณีที่พบสิ่งผิดปกติที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท และจัดให้มีกระบวนการรับเรื่องร้องเรียนที่สามารถให้ความเป็นธรรม เก็บรักษาความลับและให้ความคุ้มครองแก่ผู้ร้องเรียนหรือแจ้งเหตุดังกล่าว โดยพนักงานสามารถร้องเรียนหรือแจ้งเหตุพบสิ่งผิดปกติผ่านช่องทางที่บริษัทประกาศกำหนดไว้

3.2 ผู้ถือหุ้น

บริษัทมุ่งมั่นต่อการสร้างมูลค่าให้กิจการและผลตอบแทนจากการลงทุนให้กับผู้ถือหุ้น คำนึงถึงการเจริญเติบโตของกิจการที่ยั่งยืน การพัฒนาธุรกิจอย่างต่อเนื่อง รักษามาตรฐานการดำเนินงานที่โปร่งใส ตรวจสอบได้ มีระบบการควบคุมภายในและระบบบัญชีที่มีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ เพื่อให้กระบวนการจัดทำรายงานผลการดำเนินงาน สถานะ ข้อมูลทางการเงิน การบัญชี และข้อมูลต่างๆ ที่ถูกต้องครบถ้วนตรงตามข้อเท็จจริง และเผยแพร่ให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัทได้อย่างทันเวลา

จัดให้มีกระบวนการรับเรื่องร้องเรียนหรือข้อเสนอแนะจากผู้ถือหุ้นโดยมอบหมายให้เลขาธิการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในการรับเรื่องร้องเรียนหรือข้อเสนอแนะจากผู้ถือหุ้น โดยผ่านช่องทางดังต่อไปนี้

สำนักเลขาธิการบริษัท โทร. 02-029-9988

E-mail: secretary@allinspire.co.th

Website: www.allinspire.co.th

3.3 ลูกค้า

บริษัทยึดหลักความซื่อสัตย์สุจริตในการดำเนินธุรกิจ ความเชื่อถือและความไว้วางใจของลูกค้าในสินค้าที่ส่งมอบ การให้บริการที่รวดเร็วมีคุณภาพ มีความรับผิดชอบ เอาใจใส่และให้ความสำคัญต่อปัญหาและความต้องการของลูกค้า รักษาข้อมูลความลับของลูกค้าเสมือนหนึ่งเป็นความลับของบริษัท ให้ข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้อง เพียงพอและทันต่อเหตุการณ์แก่ลูกค้า

บริษัทจัดให้มีกระบวนการรับเรื่องร้องเรียนจากลูกค้า โดยมอบหมายให้ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงานเป็นผู้รับผิดชอบในการรับเรื่องร้องเรียนจากลูกค้าผ่านช่องทาง ดังต่อไปนี้

แผนกบริหารลูกค้าสัมพันธ์ โทร.02-029-9999

E-mail: info@allinspire.co.th

Website: www.allinspire.co.th

3.4 คู่ค้า

บริษัทดำเนินธุรกิจกับคู่ค้าบนพื้นฐานของความเป็นธรรมทั้งสองฝ่ายและเสมอภาค สร้างความสัมพันธ์ที่ดี คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัททั้งในระยะสั้นและระยะยาว หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้บรรลุผลประโยชน์ร่วมกัน เปิดโอกาสให้มีการแข่งขันในการนำเสนอสินค้าและ/หรือบริการอย่างเท่าเทียมกัน โดยปฏิบัติตามแนวปฏิบัติของบริษัทว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างอย่างเคร่งครัด ติดต่อเจรจาและปฏิบัติต่อคู่ค้าด้วยความซื่อสัตย์สุจริต มีคุณธรรมและไม่เอาเปรียบ

บริษัทจัดให้มีกระบวนการรับเรื่องร้องเรียนจากคู่ค้าในกรณีที่คู่ค้าไม่ได้รับความเป็นธรรม โดยมอบหมายให้ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงานเป็นผู้รับผิดชอบในการรับเรื่องร้องเรียนจากคู่ค้าผ่านช่องทางดังต่อไปนี้

แผนกบริหารลูกค้าสัมพันธ์ โทร.02-029-9999

E-mail: info@allinspire.co.th

Website: www.allinspire.co.th

3.5 หน่วยงานภาครัฐและสังคม

บริษัทสนับสนุนและให้ความร่วมมือกิจกรรมต่างๆ ของหน่วยงานภาครัฐตามความเหมาะสม ดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมบนพื้นฐานความระมัดระวัง มีเหตุผล มีคุณธรรม ไม่เอาเปรียบ และคำนึงถึงปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมและสังคมเพื่อพัฒนาไปสู่ความสมดุล มั่นคงและยั่งยืน สร้างความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนที่บริษัทตั้งอยู่และชุมชนอื่น โดยส่งเสริมและสนับสนุนกิจกรรมการมีส่วนร่วมของชุมชนเพื่อสร้างเสริมการดำเนินงานของบริษัท

แผนกบริหารลูกค้าสัมพันธ์ โทร.02-029-9999

E-mail: info@allinspire.co.th

Website: www.allinspire.co.th

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส (Disclosure and Transparency)

เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีการเปิดเผยข้อมูลให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งที่เป็นข้อมูลทางการเงินและที่ไม่ใช่ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับบริษัท อย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา โปร่งใส ตรวจสอบได้ ผ่านช่องทางที่สามารถเข้าถึงข้อมูลได้ง่าย เท่าเทียมกันและน่าเชื่อถือ จึงกำหนดแนวปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

4.1 การเปิดเผยข้อมูล

ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อนักลงทุนอย่างครบถ้วนและถูกต้อง เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุน และไม่ทำให้สำคัญผิด เปิดเผยงบการเงินรวมถึงคำอธิบายวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการเป็นรายไตรมาสและประจำปี เพื่อให้นักลงทุนได้รับทราบข้อมูลและเข้าใจการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทในแต่ละไตรมาสได้ดียิ่งขึ้น นอกเหนือจากข้อมูลตัวเลขในงบการเงิน

เปิดเผยค่าสอบบัญชีและค่าบริการอื่นที่ผู้สอบบัญชีให้บริการไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท

รายงานนโยบายการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายด้านการบริหารความเสี่ยงและนโยบายเกี่ยวกับการดูแลสิ่งแวดล้อมและสังคม ที่ได้ความเห็นชอบไว้โดยสรุป และผลการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว ผ่านทางรายงานประจำปีและเว็บไซต์ของบริษัท

เปิดเผยบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย จำนวนครั้งของการประชุมและจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมในปีที่ผ่านมา และความเห็นจากการทำหน้าที่ รวมถึงการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องของคณะกรรมการในรายงานประจำปีของบริษัท

เปิดเผยนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนแก่กรรมการ ผู้มีอำนาจในการจัดการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัท รวมทั้งรูปแบบหรือลักษณะของค่าตอบแทน และค่าตอบแทนที่กรรมการแต่ละท่านได้รับจากการเป็นกรรมการของบริษัทย่อยด้วย (ถ้ามี) ในรายงานประจำปีของบริษัท

4.2 ข้อมูลที่ควรเปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัท

ให้มีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศของบริษัททั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษบนเว็บไซต์ โดยข้อมูลที่เผยแพร่บนเว็บไซต์อย่างน้อยต้องประกอบด้วยข้อมูลดังต่อไปนี้

- 4.2.1 วิสัยทัศน์และพันธกิจ
- 4.2.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ
- 4.2.3 รายชื่อคณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูง
- 4.2.4 งบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานทั้งฉบับปัจจุบันและของปีก่อนหน้า
- 4.2.5 แบบ 56-1 และรายงานประจำปี ที่สามารถให้ดาวน์โหลดได้
- 4.2.6 ข้อมูลหรือเอกสารอื่นใดที่บริษัทนำเสนอต่อนักวิเคราะห์ ผู้จัดการ กองทุน และสื่อต่างๆ
- 4.2.7 โครงสร้างการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม
- 4.2.8 โครงสร้างกลุ่มบริษัท รวมถึงบริษัท บริษัทร่วม บริษัทร่วมค้า และ Special purpose enterprises / vehicles (SPEs/SPVs)
- 4.2.9 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งทางตรงและทางอ้อมที่ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 4.2.10 การถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมของกรรมการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และผู้บริหารระดับสูง
- 4.2.11 หนังสือเชิญประชุมสามัญและวิสามัญผู้ถือหุ้น
- 4.2.12 จดบังคับบริษัท หนังสือบริคณห์สนธิและข้อตกลงของกลุ่มผู้ถือหุ้น (ถ้ามี)
- 4.2.13 นโยบายด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท
- 4.2.14 นโยบายด้านบริหารความเสี่ยง รวมถึงวิธีการจัดการความเสี่ยงด้านต่างๆ
- 4.2.15 กฎบัตร หรือหน้าที่ความรับผิดชอบ คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการ รวมถึงเรื่องที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ
- 4.2.16 กฎบัตร หรือหน้าที่ความรับผิดชอบ คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- 4.2.17 จรรยาบรรณสำหรับพนักงานและกรรมการของบริษัท รวมถึงจรรยาบรรณของนักลงทุนสัมพันธ์

- 4.2.18 ข้อมูลติดต่อหน่วยงาน หรือบุคคลที่รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ เช่น ชื่อบุคคลที่สามารถให้ข้อมูล ได้ หมายเลขโทรศัพท์

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ (Responsibilities of the Board of Directors)

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการกำหนดนโยบายและภาพรวมขององค์กร แผนการดำเนินงาน รวมถึงการกำกับดูแล ตรวจสอบ ประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามกลยุทธ์และแผนการดำเนินงานที่กำหนดไว้ ตลอดจนดำเนินการกิจการของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรม ภายใต้หลักความรับผิดชอบและจรรยาบรรณในการดำเนินงาน รวมถึงการกำกับดูแลให้การบริหารจัดการของฝ่ายจัดการเป็นไปตามเป้าหมายและแนวทางที่ได้กำหนดไว้เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น จึงกำหนดแนวปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

5.1 โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท

โครงสร้างคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลายทั้งในด้านความรู้ทักษะ ประสบการณ์และความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท และต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) ตลอดจนประกาศ กฤษฎะียบ หลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

มีจำนวนกรรมการไม่น้อยกว่า 5 คนและไม่เกิน 12 คน โดยมีกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารอย่างน้อยหนึ่งคนของจำนวนกรรมการทั้งหมดเพื่อให้มีการถ่วงดุลระหว่างกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารกับกรรมการที่เป็นผู้บริหาร และมีสัดส่วนกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท แต่ไม่น้อยกว่า 3 คน

กรรมการอิสระต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการอิสระต้องสามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำงานและสอบทานการบริหารงานของฝ่ายจัดการได้อย่างอิสระเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่ากับวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

ให้แต่งตั้งกรรมการอิสระท่านหนึ่งดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท

ประธานกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหารต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกันเพื่อให้มีการแบ่งแยกอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลและการบริหารงานออกจากกันอย่างชัดเจน

ประธานกรรมการบริษัทมีหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการในระดับนโยบาย โดยไม่ร่วมในการบริหารงานประจำวัน แต่ให้การสนับสนุนและให้คำแนะนำในการดำเนินธุรกิจของฝ่ายจัดการผ่านกรรมการที่เป็นผู้บริหาร

กรรมการที่เป็นผู้บริหารมีหน้าที่และความรับผิดชอบภายใต้กรอบอำนาจที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งผู้มีอำนาจในการจัดการ รวมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้มีอำนาจในการจัดการ โดยมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้สรรหาบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและมีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้ง

กรรมการบริษัทแต่ละท่านจะต้องไม่ไปดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการ กรรมการที่เป็นผู้บริหาร หรือกรรมการผู้มีอำนาจลงนามอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างในบริษัทอื่นเกินกว่า 3 กลุ่มธุรกิจ หรือไปดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกินกว่า 5 บริษัท แล้วแต่กรณี เพื่อให้กรรมการแต่ละท่านสามารถทุ่มเทเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเพียงพอ

ให้แต่งตั้งบุคคลที่มีความสามารถและคุณสมบัติที่เหมาะสมเข้าดำรงตำแหน่งเลขาธิการบริษัท และกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของเลขาธิการบริษัท ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยไปกว่าขอบเขตหน้าที่ของเลขาธิการบริษัทตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และให้เปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีและบนเว็บไซต์ของบริษัท

5.2 บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

โดยทั่วไปคณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย การกำกับดูแลให้บริษัทมีกระบวนการทำงานและมีทรัพยากรที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้บริษัทสามารถปฏิบัติตามนโยบายได้ และดูแลให้บริษัทมีระบบการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนด

นอกเหนือจากหน้าที่โดยทั่วไปดังกล่าวแล้วคณะกรรมการบริษัทยังต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย รวมทั้งหลักธรรมาภิบาลและการกำกับดูแลกิจการที่ดี จึงกำหนดบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

- 5.2.1 กรรมการบริษัทต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ตามหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับของบริษัทและมติคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความรับผิดชอบ ความเป็นอิสระ และความซื่อสัตย์สุจริต
- 5.2.2 กำหนดโครงสร้างและกระบวนการบริหารจัดการเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีการดำเนินการที่เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าวข้างต้น
- 5.2.3 พิจารณานโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัทในภาพรวม
- 5.2.4 กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ผู้มีอำนาจในการจัดการ ผู้บริหารระดับสูงและฝ่ายจัดการตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบ
- 5.2.5 แต่งตั้งคณะกรรมการชดเชยตามความเหมาะสมและจำเป็น รวมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการชดเชยดังกล่าว
- 5.2.6 คณะกรรมการบริษัทอาจมอบหมายให้กรรมการ ผู้บริหารหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดหรือหลายคนปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการ ทั้งนี้ การมอบหมายให้ปฏิบัติกรแทนดังกล่าวต้องทำเป็นมติของคณะกรรมการบริษัทระบุไว้ในรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการมอบหมายดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะที่ทำให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวสามารถพิจารณาและอนุมัติรายการที่มีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักการที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้แล้ว

- 5.2.7 จัดให้มีการจัดทำงบการเงินที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชี และจัดให้ผู้สอบบัญชีตรวจสอบงบการเงินก่อนเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น และดูแลให้มีการเก็บรักษาบัญชีและเอกสารที่เกี่ยวข้อง เพื่อเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้น และประชาชนได้รับทราบและสามารถตรวจสอบได้
- 5.2.8 จัดให้มีการตรวจสอบและการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ
- 5.2.9 พิจารณานโยบายติดนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันและสินบน รวมถึงการจัดให้มีระบบควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจและการดำเนินการใดๆ ของบริษัทที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อการคอร์รัปชันและสินบน โดยมีการกำกับ ติดตาม และดูแลอย่างต่อเนื่อง

5.3 คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการชุดย่อยมีองค์ประกอบ คุณสมบัติและขอบเขตหน้าที่ ดังต่อไปนี้

5.3.1 คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 3 คน โดยมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่ากับวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบต้องมีความเป็นอิสระ มีความรู้และมีประสบการณ์ที่เหมาะสม และคุณสมบัติตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่และความรับผิดชอบ สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ รวมทั้งมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

- 5.3.1.1 สอบทานให้บริษัทมีระบบรายงานทางการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วน เชื่อถือได้และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ โดยประสานงานกับผู้สอบบัญชี และผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งในรายไตรมาสและประจำปี
- 5.3.1.2 สอบทานและประเมินผลให้บริษัทมีระบบควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้ตรวจสอบภายใน
- 5.3.1.3 สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัท
- 5.3.1.4 พิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชี โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากรและปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานสอบบัญชี เพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 5.3.1.5 พิจารณารายการเกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท รวมทั้งพิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัท โดยเฉพาะกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน

5.3.1.6 จัดทำรายงานการของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และรายงานดังกล่าวควรประกอบด้วยข้อต่อไปนี้

- ก. ความเห็นเกี่ยวกับกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลรายงานทางการเงินของบริษัทถึงความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้
- ข. ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท
- ค. ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
- ง. ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัท
- จ. รายงานความเห็นที่เกี่ยวกับรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- ฉ. ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
- ช. รายงานอื่นใดที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

5.3.1.7 พิจารณาและสอบถามผลการตรวจสอบและข้อเสนอแนะของทั้งผู้สอบบัญชี และฝ่ายตรวจสอบภายในรวมทั้งติดตามเพื่อให้มั่นใจว่า ฝ่ายบริหารมีการดำเนินการต่อข้อเสนอแนะดังกล่าวอย่างเพียงพอ มีประสิทธิภาพ และภายในเวลาที่เหมาะสม

5.3.1.8 รายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อแก้ไขปรับปรุงภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการรายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายใน พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (รวมทั้งฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารจะต้องดำเนินการให้มีการแก้ไขปรับปรุงภายในเวลาตามที่คณะกรรมการตรวจสอบกำหนด หากไม่ดำเนินการให้คณะกรรมการตรวจสอบเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี

5.3.1.9 ทบทวนและแก้ไขกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยปีละครั้งหรือตามความจำเป็น เพื่อให้ทันสมัยและเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมขององค์กรและนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ

5.3.1.10 ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

5.3.2 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการบริษัท จำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งคนของจำนวนกรรมการทั้งหมด ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท โดยมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่ากับวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จะต้องเป็นกรรมการอิสระซึ่งไม่ใช่ประธานกรรมการของบริษัท หรือประธานคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้ง

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีบทบาทหน้าที่ในการสรรหา กำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหากรรมการเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณานุมัติ

คัดเลือกและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมให้เข้าดำรงตำแหน่งต่างๆ ดังต่อไปนี้เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท กรรมการ กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่ เปิดเผยนโยบายและรายละเอียดของกระบวนการสรรหา ในรายงานประจำปีของบริษัทและปฏิบัติหน้าที่อื่นที่เกี่ยวข้องตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งบทบาทหน้าที่ในด้านกำหนดค่าตอบแทน กำหนดนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่น รวมถึงจำนวนค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นให้แก่กรรมการภายใต้กรอบที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยกำหนดหลักเกณฑ์ที่ชัดเจน โปร่งใส เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณานุมัติ

นอกจากนี้ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่ดูแลให้กรรมการได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบ โดยกรรมการที่ได้รับมอบหมายให้มีหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นควรได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายนั้น โดยกำหนดแนวทางการประเมินผลงานของกรรมการและผู้มีอำนาจในการจัดการเพื่อพิจารณาปรับผลตอบแทนประจำปี

5.4. การประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งสุดท้ายก่อนสิ้นงวดปีบัญชี ให้มีการกำหนดวันประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นการล่วงหน้าสำหรับปีถัดไป เพื่อให้กรรมการบริษัทสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้

ควรจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทไม่น้อยกว่าปีละ 4 ครั้ง

ให้เลขาธิการบริษัทจัดส่งหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบให้แก่กรรมการบริษัทล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นเร่งด่วนเพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัท จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบให้แก่กรรมการบริษัทน้อยกว่า 7 วันก็ได้

กรรมการบริษัททุกคนควรเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของการประชุมทั้งหมดที่จัดให้มีขึ้นในรอบปี

คณะกรรมการบริษัทอาจขอให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เลขาธิการบริษัทและผู้บริหารที่ได้รับมอบหมาย ส่งหรือแสดงข้อมูลที่เป็นเพิ่มเติม

กรรมการบริษัทที่ไม่เป็นผู้บริหารควรจัดให้มีการประชุมระหว่างกันโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย ในกรณีที่เห็นว่ามีเหตุจำเป็นเพื่อพิจารณาปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับการบริหารจัดการ และควรแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบถึงผลการประชุม

5.5. การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

ส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้กรรมการบริษัทและผู้บริหาร เข้าร่วมสัมมนาและการฝึกอบรมจากองค์กรหน่วยงานหรือสถาบันที่มีความชำนาญเพื่อให้มีการปรับปรุงการบริหารจัดการอย่างต่อเนื่อง

จัดให้มีการฝึกอบรมและให้ความรู้แก่กรรมการ กรรมการตรวจสอบ ผู้บริหาร เลขาธิการบริษัท และพนักงานที่เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัท

จัดให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารรายงานเพื่อทราบเป็นประจำถึงแผนการพัฒนาและสืบทอดงาน ซึ่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงควรมีการเตรียมให้พร้อมเป็นแผนที่ต่อเนื่องถึงแผนสืบทอดงานในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

5.6. การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

คณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยควรประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเองอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาผลงานและปัญหา เพื่อการปรับปรุงแก้ไขต่อไป โดยควรกำหนดบรรทัดฐานที่จะใช้เปรียบเทียบกับผลปฏิบัติงานอย่างมีหลักเกณฑ์

5.7. คำตอบแทน

คำตอบแทนของกรรมการควรจัดให้อยู่ในลักษณะที่เปรียบเทียบกับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรม ประสบการณ์ การหน้าที่ขอบเขตของบทบาทและความรับผิดชอบ (Accountability and Responsibility) รวมถึงประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการแต่ละคน กรรมการที่ได้รับมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้น เช่น เป็นสมาชิกของคณะกรรมการชุดย่อยควรได้รับคำตอบแทนเพิ่มที่เหมาะสมด้วย

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ ของ บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ฉบับนี้ ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 2/2561 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 และได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท 2/2561 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 ทั้งนี้ ให้มีผลนับแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2561 เป็นต้นไป

นโยบายหลักจริยธรรมและจรรยาบรรณ

บทนำ

บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) เป็นบริษัทที่ได้ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ ตั้งแต่ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า คู่สัญญา พนักงาน ตลอดจนความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม ซึ่งพนักงานของบริษัททุกคนจะต้องมีส่วนร่วมช่วยผลักดันให้บริษัทบรรลุเป้าหมายของวิสัยทัศน์ตามที่บริษัทกำหนดไว้

บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะให้พนักงานทุกคนของบริษัทตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมจากการได้รับความไว้วางใจในการประกอบธุรกิจ ซึ่งในการดำเนินธุรกิจไปสู่ความสำเร็จ ความมั่นคง ยั่งยืน และเป็นที่ได้รับความเชื่อถือจากลูกค้า ผู้ถือหุ้น และประชาชนโดยทั่วไป บริษัทได้กำหนดหลักจริยธรรมและจรรยาบรรณของผู้บริหารและพนักงาน เพื่อเป็นหลักในการประพฤติปฏิบัติของพนักงาน

หลักจริยธรรมและจรรยาบรรณของพนักงานฉบับนี้ กำหนดขึ้นเพื่อเป็นมาตรฐานเบื้องต้นสำหรับพนักงาน ในการปฏิบัติงานอย่างมีจรรยาบรรณ เป็นเครื่องมืออย่างหนึ่งในการเตือนพนักงานให้มีความระมัดระวัง และป้องกันไม่ให้พนักงานกระทำการใดๆ ที่เป็นการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ที่นำความเสื่อมเสียมาสู่ชื่อเสียงของบริษัท

บริษัทมอบหมายให้สายงานทรัพยากรบุคคลเป็นผู้มีหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติตามหลักจริยธรรมและจรรยาบรรณของผู้บริหารและพนักงาน โดยให้ผู้บังคับบัญชาแต่ละสายงานร่วมดูแลให้พนักงานปฏิบัติตามข้อกำหนดที่บัญญัติไว้ด้วย

หลักจริยธรรมและจรรยาบรรณของผู้บริหารและพนักงาน แบ่งรายละเอียดเป็นหัวข้อต่างๆ 10 หัวข้อมีคำอธิบายที่ชัดเจนและมอบให้พนักงานทุกคนไว้เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติตามดังนี้

1. ขอบเขตของหลักจริยธรรมและจรรยาบรรณ
2. การปฏิบัติตามกฎหมาย และการรักษากฎระเบียบของบริษัท
3. ความเชื่อถือได้ของข้อมูล
4. การรักษาความลับของข้อมูล
5. การสื่อสาร
6. การใช้ข้อมูลภายในเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์
7. การคุกคาม
8. การพนัน การดื่มแอลกอฮอล์ และสิ่งเสพติด
9. การให้และรับของกำนัล และการเลี้ยงรับรอง
10. การทำงานอื่นหรือกิจกรรมภายนอก

1. ขอบเขตของหลักจริยธรรมและจรรยาบรรณ

หลักจริยธรรมและจรรยาบรรณของพนักงานฉบับนี้ ใช้บังคับสำหรับพนักงานบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทในเครือ โดยหมายความรวมถึงพนักงานประจำ พนักงานชั่วคราว พนักงานภายใต้สัญญาพิเศษ ผู้ร่วมสัญญา และพนักงานของบริษัทที่ได้รับการว่าจ้าง ซึ่งจะต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณด้วยความเข้าใจ ยอมรับ ศรัทธา

ระมัดระวัง และหลีกเลี่ยงมิให้มีการประพฤติผิดจรรยาบรรณ ในกรณีที่พนักงานมีข้อสงสัยสามารถสอบถามได้ทั้งผู้บังคับบัญชา หรือสายงานทรัพยากรบุคคล

2 การปฏิบัติตามกฎหมาย และการรักษาภาวะเยียบของบริษั

พนักงานทุกคนมีความรับผิดชอบที่จะทำความคุ้นเคย และปฏิบัติตามจรรยาบรรณของพนักงานตลอดจน นโยบายอื่นๆ ของบริษัทที่ออกมาเพิ่มเติมภายหลัง

2.1 กฎหมายและภาวะเยียบของบริษั

- พนักงานจะต้องปฏิบัติตามกฎหมาย และภาวะเยียบของบริษัอย่างถูกต้องและครบถ้วน
- การฝ่าฝืนหรือการขอให้ผู้อื่นฝ่าฝืนกฎหมาย มติผู้ถือหุ้น มติคณะกรรมการ นโยบาย ข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่งของบริษั หรือนโยบายของบริษั โดยอ้างว่าเป็นการกระทำเพื่อเพิ่มผลกำไรให้แก่บริษั หรือเหตุผลอื่นใดมิใช่เหตุผลพึงจะได้รับ
- พนักงานจะต้องปฏิบัติหน้าที่ของตนด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยคำนึงถึงประโยชน์อันชอบธรรมของบริษั ถึงแม้จะมีช่องว่างของข้อบังคับ ระเบียบ และคำสั่งของบริษัก็ตาม
- พนักงานจะต้องรายงานการฝ่าฝืน หรือพฤติกรรมที่น่าสงสัยต่อการฝ่าฝืนนโยบายของบริษั โดยทันที และให้ความร่วมมือในการสอบสวนหาสาเหตุของการฝ่าฝืนดังกล่าว
- พนักงานจะต้องแสดงออกซึ่งความเป็นผู้นำ และความระมัดระวังที่จะทำให้เกิดการประพฤติ ปฏิบัติตามนโยบายของบริษั หรือภาวะเยียบที่เกี่ยวข้อง

2.2 กฎหมายเกี่ยวกับหลักทรัพ์ และการเปิดเผยข้อมูลภายใน

- พนักงานจะปฏิบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพ์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพ์ และตลาดหลักทรัพ์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยเคร่งครัด ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้น หรือต่อสาธารณะโดยเท่าเทียมกัน
- การที่พนักงานใช้ข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะหรือต่อผู้ถือหุ้นทั่วไป เพื่อประโยชน์ในการซื้อขายหลักทรัพ์เป็นการส่วนตน ถือว่าเป็นการกระทำที่ผิดจรรยาบรรณ
- การเปิดเผยข้อมูลที่มีผลกระทบต่อธุรกิจ และราคาหุ้นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะเป็นผู้ดำเนินการ หรือมอบหมายให้ผู้อื่นเป็นผู้รับผิดชอบการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว

ผู้บริหารพึงแสดงความยึดมั่นต่อจรรยาบรรณของผู้บริหารและพนักงาน โดยส่งเสริมให้มีการปฏิบัติตามจรรยาบรรณและปฏิบัติตนเป็นแบบอย่างที่ดี รวมทั้งถ่ายทอดนโยบายวิธีปฏิบัติตลอดจนรับฟังความเห็นอย่างเปิดเผยเกี่ยวกับการปฏิบัติตามจรรยาบรรณ พนักงานที่ฝ่าฝืนจรรยาบรรณ หรือนโยบายของบริษั หรือยินยอมให้ผู้ใดบังคับบัญชาฝ่าฝืนจรรยาบรรณจะถูกพิจารณาทางวินัยซึ่งรวมถึงการเลิกจ้าง การให้ชดใช้ค่าเสียหาย การดำเนินคดีที่มีโทษทางแพ่ง หรือโทษทางอาญาตามแต่กรณี

3. ความเชื่อถือได้ของข้อมูล

ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น เจ้าหนี้ และหน่วยงานกำกับดูแลต่างๆ ต้องอาศัยความถูกต้องของข้อมูลของบริษัในการติดตามการดำเนินงานของบริษัเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจ ดังนั้นบริษัจึงไว้วางใจว่าพนักงานทุกคนจะร่วมมือกันในการจัดทำข้อมูลให้ถูกต้อง โดยบันทึกข้อมูลและจัดทำรายงานอย่างถูกต้องและทันการณ รวบรวมรายการทางบัญชีต่าง ๆ ทุกรายการ ไม่ว่าจะปริมาณมากหรือน้อย ข้อมูลทุกประเภทของบริษัต้องการบรรทัดฐานของความถูกต้อง แม่นยำ และความ

โปรงใส ไม่ว่าจะเป็นการส่งข้อมูลส่วนบุคคลระหว่างหน่วยงาน การจัดทำรายงานค่าใช้จ่าย การบันทึกเวลาทำงาน การบันทึกข้อมูลลูกค้า การบันทึกรายได้ การบันทึกรายการทางการเงินและรายการต่างๆ การบันทึกข้อมูลด้านการลงทุนหรือข้อมูลโดยรวมของบริษัท ทั้งนี้ การบันทึกและการจัดทำรายงานที่ผิดพลาดหรือบิดเบือนถือเป็นการฝ่าฝืนจรรยาบรรณ

4. การรักษาความลับของข้อมูล

พนักงานจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลของบริษัทที่ยังไม่ได้มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ ยกเว้นในกรณีที่ปฏิบัติตามกฎหมายหรือได้รับการอนุมัติจากผู้บริหารระดับสูง การรักษาความลับของข้อมูลนั้นรวมถึง ข้อมูลของลูกค้า ผลิตภัณฑ์ บริการ แผนงาน กลยุทธ์ วิธีการดำเนินการ และระบบงาน พนักงานจะต้องไม่นำข้อมูลที่ได้รับทราบหรือจัดทำขึ้นจากหน้าที่การงานของบริษัท ไปใช้ในทางที่ก่อให้เกิดผลประโยชน์ส่วนตนหรือผู้อื่น

การรักษาความลับของข้อมูลนี้ ใหัรวมถึงข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงาน ข้อมูลเกี่ยวกับรายได้และ ผลประโยชน์ และข้อมูลทางการเงินแพย์ด้วย ข้อมูลดังกล่าวจะสามารถเผยแพร่ให้บุคคลภายในหรือภายนอกบริษัทได้เมื่อเป็นความรับผิดชอบโดยตรงและมีความจำเป็นอย่างย้งเท่านั้น พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกัข้อมูลส่วนบุคคลนี้ต้องปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว โดยใช้ความระมัดระวังอย่างย้ง และพึงรักษาความลับอย่างเคร่งครัด

5 การสื่อสาร

บริษัทยึดมั่นต่อการประกอบธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์และเปิดเผย การสื่อสารทั้งภายในและภายนอกองค์กร จะต้องถูกต้อง เกยตรง ตรงไปตรงมา และมีการใช้ช่องทางในการสื่อสารที่เหมาะสมในแต่ละสถานการณ์ห้ามการสื่อสาร การตีพิมพ์ ประกาศทั้งภายในและภายนอกองค์กรไม่ว่าจะเป็นการสื่อสารด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษรที่ไม่เป็นจริง บิดเบือน ประสงค์ร้าย หรือทำลายชื่อเสียงของบุคคล หรือกลุ่มบุคคล ในการสื่อสารทุกครั้งต้องใช้ภาษาและน้ำเสียงที่สุภาพ และไม่ทำให้ภาพพจน์หรือชื่อเสียงของบริษัทต้องเสื่อมเสีย

6 การใช้ข้อมูลภายในเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์

ห้ามพนักงานซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทโดยที่พนักงานรู้ข้อมูลในฐานะพนักงาน และเป็นข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะ รวมทั้งห้ามแนะนำบุคคลอื่นซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทที่พนักงานมีข้อมูลภายใน

7 การคุกคาม

บริษัทยึดมั่นในการสร้างบรรยากาศที่ดีในการทำงานให้เกิดประสิทธิภาพ และปราศจากการคุกคามใดๆ บริษัทจะทำการสืบหาข้อเท็จจริงอย่างจริงจัง เมื่อได้รับรายงานถึงเหตุการณ์ หรือพฤติกรรมใดที่ขัดต่อแน่วปฏิบัตินี้ และหากเป็นจริงจะส่งผลต่อการลงโทษทางวินัยรูปแบบต่างๆของการคุกคาม ได้แก่

1. การคุกคามทางวาจา เช่น บิดเบือน ใส่ความ หรือทำให้เสื่อมเสียชื่อเสียง
2. การคุกคามทางกาย เช่น การข่มขู่ การทำร้ายร่างกาย ขู่จะทำร้ายร่างกาย
3. การคุกคามที่มองเห็นได้ เช่น การสื่อข้อความก้าวร้าว การแสดงอาทิปทริยา หรือรูปภาพที่ก่อให้เกิดความปุ่นเคือง
4. การคุกคามทางเพศเช่น การเกี้ยวพาราสี การร้องขอผลประโยชน์ หรือการล่วงละเมิดทางเพศด้วยกายหรือวาจา

8 การพนัน การดื่มแอลกอฮอล์ และสิ่งเสพติด

ห้ามพนักงานครอบครอง ซื้ ยาย หนย้าย ต้ม หรือใช้เครื่องดื่มแอลกอฮอล์ ยาเสพติด หรือสารควบคุม (ยกเว้นยาตามใบสั่งของแพทย) ในขณะอยู่ในที่ทำงาน หรือในระหว่างทำธุรกิจของบริษัท ทั้งนี้อาจอนุญาตให้ พนักงานดื่ม

เครื่องดื่มแอลกอฮอล์ในปริมาณที่เหมาะสมในสถานที่ทำงานได้เฉพาะในงานเลี้ยงสังสรรค์ หรือในโอกาสอื่นๆโดยต้องได้รับอนุญาตจากผู้บริหารระดับสูง และห้ามพนักงานเล่นการพนันทุกประเภทในระหว่างเวลาทำงาน หรือในพื้นที่ของบริษัท

9 การให้และรับของกำนัล การเลี้ยงรับรอง

บริษัทมุ่งมั่นในการสร้างความสัมพันธ์ที่มั่นคงและยั่งยืนกับลูกค้า ผู้ถือหุ้น คู่ค้า และผู้ทำธุรกิจร่วมกับบริษัท คุณธรรมและชื่อเสียงที่ดีของบริษัทย่อมเป็นรากฐานสำคัญสำหรับการสร้างสัมพันธ์ดัง

พนักงานต้องไม่รับของกำนัลจากบุคคลอื่น ไม่เรียกรับหรือรับสินบน สิ่งล่อใจ เงินให้กู้ยืม หรือการได้รับการปฏิบัติเป็นพิเศษที่อาจมีผลต่อการตัดสินใจทางธุรกิจของพนักงานในนามบริษัท การแลกเปลี่ยนของกำนัล หรือการเลี้ยงตอบแทนตามธรรมเนียม สามารถทำได้ตามความเหมาะสมเพื่อวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ และเป็นการรักษาสัมพันธภาพทางธุรกิจ การรับของขวัญที่ไม่ใช่ตัวเงิน อาจจะได้รับได้ในโอกาสที่เป็นพิธีการ หรือตามธรรมเนียม อย่างไรก็ตาม พนักงานควรหลีกเลี่ยงการเลี้ยงรับรอง หรือการแลกเปลี่ยนของกำนัลที่มีมูลค่าสูง หรือมีความที่เกินสมควร หรือเป็นกรณีที่น่าจะทำให้เกิดภาพลักษณ์ของการเกื้อหนุน หรือการมีพันธะต่อกัน

เมื่อไม่แน่ใจถึงความเหมาะสมในการรับของกำนัล การบริการ ผลประโยชน์ หรือการแสดงน้ำใจใดๆ ควรรับคำปรึกษาจากผู้บังคับบัญชา

10 การทำงานอื่นหรือกิจกรรมภายนอก

พนักงานบริษัทต้องไม่เป็นพนักงานบริษัทอื่น หรือทำกิจกรรมภายนอกอื่นๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับบริษัทในระหว่างการเป็นพนักงานบริษัท หรือระหว่างการปฏิบัติหน้าที่

1. การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของพนักงาน

1.1 หน้าที่ต่อบริษัท

- รักษาชื่อเสียงและเกียรติภูมิของบริษัท
- มีความซื่อสัตย์สุจริต
- ประพฤติปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับและวินัยของบริษัท
- มีทัศนคติที่ดีและมีความภาคภูมิใจ ไม่กล่าวร้ายต่อบริษัท
- แจ้งเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อบริษัท การปฏิบัติโดยมิชอบหรือผิดกฎหมาย ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในเรื่องดังกล่าวของบริษัท เพื่อดำเนินการป้องกันและแก้ไข
- ใช้ทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์สูงสุด
- ปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถ รอบคอบ รวดเร็ว ยึดมั่นเพียง ถูกต้องสมเหตุสมผล โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ
- ประพฤติตนเป็นคนตรงต่อเวลา และใช้เวลาปฏิบัติงานให้เป็นประโยชน์ต่อบริษัทอย่างเต็มที่
- งดออกเสียงหรือลงมติในการประชุม กรณีที่เข้าข่ายอันอาจก่อให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- ให้ความร่วมมือและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการทำงานกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท

1.2 หน้าที่ต่อลูกค้า

- ปฏิบัติต่อลูกค้าด้วยความสุภาพให้บริการอย่างรวดเร็วถูกต้อง และด้วยความเสมอภาค
- รักษาความลับ และข้อมูลของลูกค้าอย่างเคร่งครัด
- ประพฤติตนให้เป็นที่ยอมรับของลูกค้า

- ละเว้นการรับทรัพย์สินหรือผลประโยชน์อื่นใด ซึ่งมีมูลค่าเกินปกติวิสัยที่วิญญูชนจะให้กับ โดยเสนอหาจากลูกค้า หากได้รับไว้แล้วและทราบภายหลังว่าทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดที่ได้รับไว้มีมูลค่าเกินปกติวิสัย ให้รายงานผู้บังคับบัญชาทราบโดยเร็วเพื่อดำเนินการตามสมควรแก่กรณี
- หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับลูกค้า

1.3 หน้าทีต่อผู้ถือหุ้น

- มุ่งมั่นที่จะสร้างความเจริญเติบโตบนศักยภาพ หรือขีดความสามารถที่แท้จริง เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทนที่ยั่งยืนจากการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพ และผลประโยชน์ที่พึงของบริษัท
- เคารพสิทธิของผู้ถือหุ้นในการได้รับข้อมูลที่จำเป็นเพื่อประเมินบริษัทโดยเท่าเทียมกัน และจะเปิดเผยผลประโยชน์ การเงิน พร้อมข้อมูลสนับสนุนที่ถูกต้องตามความจริง ตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์กำหนด
- ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันในการประชุมผู้ถือหุ้น

1.4 หน้าทีต่อผู้บังคับบัญชาและเพื่อนร่วมงาน

- ให้ความร่วมมือ ช่วยเหลือในการทำงานซึ่งกันและกัน
- ให้ความเคารพ นับถือผู้บังคับบัญชา
- ให้ความใส่ใจดูแลทุกขง และมีความเคารพต่อผู้ใต้บังคับบัญชา
- ให้ความรู้และถ่ายทอดประสบการณ์ในการทำงานให้แก่ผู้ร่วมงาน
- หลีกเลี่ยงการรับของขวัญ ของกำนัลอันมีมูลค่าสูงจากผู้ร่วมงานและผู้ใต้บังคับบัญชา
- ไม่นำเรื่องส่วนตัวหรือข้อมูลของผู้ร่วมงานไปวิพากษ์วิจารณ์ในทางเสื่อมเสีย
- ปฏิบัติต่อผู้บังคับบัญชาและเพื่อนร่วมงานด้วยความสุภาพมีน้ำใจ และมนุษยสัมพันธ์อันดี
- ละเว้นการนำผลงานของผู้อื่นมาเป็นของตน
- มีทัศนคติที่ดี ไม่กล่าวร้ายต่อผู้บังคับบัญชาหรือเพื่อนร่วมงาน โดยปราศจากความจริง และไม่เป็นการ

1.5 หน้าทีต่อตนเอง

- เป็นผู้ที่มีศีลธรรมอันดี และประพฤติตนให้เหมาะสม ละเว้นอบายมุขและการพนันทุกประเภท
- มีสำนึกต่อตนเองและผู้อื่น
- พัฒนาความรู้และความสามารถ เพื่อเพิ่มทักษะในการปฏิบัติงานอยู่เสมอ
- ใช้วิชาชีพในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ ไม่แสวงหาผลประโยชน์โดยมิชอบ
- จดเว้นการใช้ทรัพย์สิน อุปกรณ์ และเวลาปฏิบัติงานของบริษัทเพื่อประโยชน์ส่วนตน
- จดเว้นการนำตำแหน่งหน้าที่และความเกี่ยวข้องกับบริษัทของตนไปแสดงออก เพื่อผลประโยชน์ทางการเมืองหรือเพื่อสนับสนุนพรรคการเมืองใดๆ

2. ความขัดแย้งของผลประโยชน์

- พนักงานต้องหลีกเลี่ยงการขัดแย้งระหว่างผลประโยชน์ส่วนตัวและผลประโยชน์ของบริษัทในการติดต่อกับลูกค้าและบุคคลอื่นใด
- ระหว่างปฏิบัติงานให้บริษัท และหลังจากพ้นสภาพการปฏิบัติงานแล้ว พนักงานจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นความลับของบริษัทเพื่อประโยชน์แก่ผู้ใดทั้งสิ้น

- 2.3 การที่พนักงานไปเป็นกรรมการหรือที่ปรึกษาในบริษัท องค์กร หรือสมาคมทางธุรกิจอื่น จะต้องไม่ขัดต่อประโยชน์ และการปฏิบัติหน้าที่โดยตรง รวมทั้งต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อน
- 2.4 ในกรณีที่พนักงานหรือบุคคลในครอบครัวเข้าไปมีส่วนร่วม หรือเป็นผู้ถือหุ้นในกิจการใดๆ ซึ่งอาจมีผลประโยชน์ หรือก่อให้เกิดความขัดแย้งทางธุรกิจต่อบริษัท จะต้องแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- 2.5 พนักงานต้องไม่กู้ยืมเงินจากลูกค้าที่บริษัทดำเนินธุรกิจด้วย ยกเว้นสถาบันการเงิน เนื่องจากมีอิทธิพลต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะตัวแทนบริษัท
- 2.6 ห้ามพนักงานจ่ายเงิน หรือมอบทรัพย์สินของบริษัทแก่ผู้ใดโดยไม่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
3. การใช้ข้อมูลของบริษัท
- 3.1 พนักงานที่ได้รับมอบหมายเท่านั้นที่มีสิทธิเข้าถึงแฟ้มข้อมูลไม่ว่าจะเก็บในรูปแบบของแฟ้มข้อมูล คอมพิวเตอร์ หรือในรูปแบบอื่นๆ
- 3.2 ห้ามพนักงานที่ไม่ได้รับมอบหมายเข้าดูข้อมูล ทำซ้ำ เผยแพร่ ลบทิ้ง ทำลาย หรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลเปลี่ยนรหัสผ่านหรือกระทำการอื่นใดที่ทำให้เกิดความเสียหาย

บริษัทจะตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยให้อยู่ในความดูแลของสายงานบริหารทรัพยากรบุคคลและพัฒนาองค์กร และหัวหน้าสายงานเพื่อให้แน่ใจว่ามีการปฏิบัติที่ถูกต้อง การทบทวน และปรับปรุงจรรยาบรรณจะกระทำตามความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ

นโยบายหลักจริยธรรมและจรรยาบรรณ ของบริษัท ออลส์ อินส์ปิร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ฉบับนี้ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 และได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 ทั้งนี้ ให้มีผลนับแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2561 เป็นต้นไป

กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท

บริษัท ออลส์ อินส์ปอร์ต ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

1. วัตถุประสงค์

คณะกรรมการบริษัทออลส์อินส์ปอร์ต ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“คณะกรรมการบริษัท”) ถือเป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้น และเป็นผู้มีบทบาทสำคัญต่อการสร้างมูลค่าให้กิจการรวมทั้งสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนให้กับผู้ถือหุ้น ซึ่งโดยทั่วไปคณะกรรมการจะมอบหมายให้ฝ่ายจัดการเป็นผู้ปฏิบัติ ดังนั้น หน้าหลักของคณะกรรมการบริษัท จึงแบ่งเป็น 2 ด้าน

1. การกำหนดทิศทาง นโยบาย และกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัท จะดำเนินงานไปในทิศทางที่เป็นประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น
2. ดำเนินกิจการของบริษัท ให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และมีจรรยาบรรณในการบริหารงาน รวมทั้งกำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการ เพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมาย และแนวทางที่กำหนดไว้ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น

2. คุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท

- 2.1. กรรมการบริษัท ต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้และความสามารถโดยเฉพาะด้านที่คุ้นเคยกับบริษัท มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและมีเวลาอย่างเพียงพอที่จะปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทได้
- 2.2. ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งต้องไม่มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- 2.3. ประธานกรรมการบริษัท และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกัน เพื่อให้มีการแบ่งแยกอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบ ในการกำหนดนโยบาย และการบริหารงานออกจากกันอย่างชัดเจน

3. คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ ของประกาศคณะกรรมการตลาดทุน และหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการอิสระต้องสามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำงานและสอบทานการบริหารงานของฝ่ายจัดการได้อย่างอิสระ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่ากับ วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัท ให้แต่งตั้งกรรมการอิสระท่านหนึ่ง ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท

4. หน้าที่และความรับผิดชอบ

คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่สำคัญในการกำหนดนโยบายของบริษัท การกำกับดูแลให้บริษัท มีกระบวนการทำงาน และทรัพยากรที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถปฏิบัติตามนโยบายได้ รวมทั้งมีหน้าที่ดูแลให้บริษัทมีระบบการตรวจสอบ การติดตามผล และการปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนดไว้

นอกเหนือจากหน้าที่โดยทั่วไปดังกล่าวแล้วคณะกรรมการบริษัทยังต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย รวมทั้งหลักธรรมาภิบาลและการกำกับดูแลกิจการที่ดี จึงกำหนดบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

4.1 กรรมการบริษัทต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ตามหนังสือบริคณห์สนธิ จอบังคับของบริษัทและมติคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต

4.2 กำหนดโครงสร้างและกระบวนการบริหารจัดการเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีการดำเนินการที่เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ จอบังคับของบริษัท และมติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าวข้างต้น

4.3 พิจารณานโยบายการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทในภาพรวม

4.4 กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ผู้มีอำนาจในการจัดการ ผู้บริหารระดับสูงและฝ่ายจัดการตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบ

4.5 แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยตามความเหมาะสมและจำเป็น รวมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยดังกล่าว

4.6 คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการ ผู้บริหารหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดหรือหลายคน ปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการ ทั้งนี้ การมอบหมายให้ปฏิบัติการแทนดังกล่าวต้องทำเป็นมติของคณะกรรมการบริษัทระบุไว้ในรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการมอบหมายดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะที่ทำให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวสามารถพิจารณาและอนุมัติรายการที่มีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักการที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้แล้ว

4.7 จัดให้มีการจัดทำงบการเงินที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชี และจัดให้ผู้สอบบัญชีตรวจสอบงบการเงินก่อนเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น และดูแลให้มีการเก็บรักษาบัญชีและเอกสารที่เกี่ยวข้อง เพื่อเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้น และประชาชนได้รับทราบและสามารถตรวจสอบได้

4.8 พิจารณานโยบายต้านคอร์รัปชันและสินบน รวมถึงการจัดให้มีระบบควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจและการดำเนินการใดๆ ของบริษัทที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อการคอร์รัปชันและสินบน โดยมีการกำกับ ติดตามและดูแลอย่างต่อเนื่อง

5. การประชุมคณะกรรมการบริษัท

5.1. วาระการประชุม

เลขานุการคณะกรรมการ จัดทำหนังสือเชิญประชุมคณะกรรมการ โดยการประชุมแต่ละครั้งมีการกำหนดวัน เวลา สถานที่ และวาระการประชุมอย่างชัดเจนและจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมให้คณะกรรมการบริษัทและผู้เข้าร่วมประชุมเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อให้กรรมการมีเวลาในการพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามวาระ

5.2. องค์ประชุม

การประชุมคณะกรรมการบริษัท ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวน กรรมการทั้งหมดจึงจะครบองค์ประชุม โดยประธานกรรมการ บริษัทเป็นประธานในที่ประชุม หากกรณีที่ประธานกรรมการบริษัทไม่อาจร่วมประชุมในครั้งใด ให้กรรมการเลือกกรรมการท่านหนึ่งเป็นประธานที่ประชุมแทน

5.3. จำนวนครั้งการประชุม

5.3.1. คณะกรรมการบริษัท จัดให้มีการประชุมอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง เว้นแต่สถานการณ์และความจำเป็น ทำให้ไม่สามารถจัดให้มีการประชุมได้

5.3.2. ประธานกรรมการ บริษัทอาจเรียกประชุมคณะกรรมการเป็นพิเศษได้ หากมีการร้องขอจากกรรมการ ตรวจสอบ ผู้ตรวจสอบภายใน ผู้สอบบัญชี หรือประธานกรรมการบริษัทให้พิจารณาประเด็นปัญหาที่จำเป็นต้องหารือร่วมกัน

5.4. การลงคะแนนเสียง

ใช้ระบบคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าร่วมประชุม เป็นมติที่ประชุม

5.5. การบันทึกรายงานการประชุม

เลขานุการคณะกรรมการหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายเป็นผู้จดรายงานการประชุม โดยรายงานการประชุมดังกล่าวต้องนำส่งคณะกรรมการบริษัท ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่มีการประชุมคณะกรรมการ

กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท ของบริษัท ออลส์ อินส์ไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) ฉบับนี้ ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2561 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 แล้ว

ทั้งนี้ ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2561 เป็นต้นไป

ลงชื่อ.....

นายปณิธาน เศรษฐบุตร
ประธานกรรมการบริษัท

กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัท ออลส์ อินส์ปอร์ต ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

1. วัตถุประสงค์

คณะกรรมการบริษัท ออลส์ อินส์ปอร์ต ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“คณะกรรมการ”) ได้แต่งตั้งให้คณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระของบริษัท ทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทฯ และสอบทานประสิทธิภาพของการควบคุมภายใน เพื่อให้มีความมั่นใจว่าการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้องตามกฎหมาย และสอดคล้องตามนโยบาย ระเบียบปฏิบัติงาน ตลอดจนมาตรฐานทางจริยธรรมที่ดี การบริหารกิจการดำเนินงานไปอย่างเหมาะสม มีประสิทธิภาพ และเกิดประสิทธิผลสูงสุด

อีกทั้งทำหน้าที่ในการสอบทานรายงานทางการเงินของบริษัทฯ ร่วมกับผู้สอบบัญชี เพื่อให้มั่นใจว่ารายงานทางการเงินของบริษัท มีความน่าเชื่อถือ การเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนและถูกต้องตามมาตรฐานและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และมีการตรวจสอบ กำกับดูแลกิจการอย่างรอบคอบ มีความยุติธรรมและโปร่งใส และมีการดำเนินการทางธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อสร้างความมั่นใจและความน่าเชื่อถือแก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัทฯ

2. โครงสร้างของคณะกรรมการตรวจสอบ

- 2.1 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วย กรรมการบริษัท ที่เป็นกรรมการอิสระ และมีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน
- 2.2 กรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน มีความรู้ความเข้าใจ หรือมีประสบการณ์ด้านการบัญชีหรือการเงิน เพื่อให้การสอบทานการรายงานทางการเงินให้มีประสิทธิภาพที่ดีที่สุด
- 2.3 กรรมการตรวจสอบมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่ากับระยะเวลาการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัท
- 2.4 กรรมการตรวจสอบที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งได้อีก โดยไม่เป็นการต่อวาระโดยอัตโนมัติ
- 2.5 นอกเหนือจากการพ้นตำแหน่งเมื่อครบวาระการดำรงตำแหน่งตามที่กำหนด กรรมการตรวจสอบจะพ้นจากตำแหน่งเมื่อ
 - 2.5.1 ขาดคุณสมบัติของการเป็นกรรมการตรวจสอบ
 - 2.5.2 ตาย
 - 2.5.3 ลาออก
 - 2.5.4 ถูกถอดถอน
 - 2.5.5 ต้องโทษจำคุกตามคำพิพากษาถึงที่สุด หรือคำสั่งที่ชอด้วยกฎหมายให้จำคุก เว้นแต่ในความผิดที่กระทำด้วยความประมาท หรือความผิดลหุโทษ
 - 2.5.6 เป็นคนไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ
 - 2.5.7 เป็นบุคคลล้มละลาย

- 2.6 ในกรณีกรรมการตรวจสอบครบวาระตำแหน่งหรือมีเหตุใดที่กรรมการตรวจสอบไม่สามารถอยู่ได้จนครบวาระ มีผลให้จำนวนสมาชิกน้อยกว่าจำนวนที่กำหนดคือ 3 คน คณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะแต่งตั้งกรรมการตรวจสอบรายใหม่ให้ครบถ้วนในทันทีหรืออย่างช้าภายใน 3 เดือน นับแต่วันที่จำนวนกรรมการตรวจสอบไม่ครบถ้วน เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องในการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

3. คุณสมบัติของกรรมการตรวจสอบ

- 3.1 เป็นกรรมการที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานในบริษัท บริษัทย่อย บริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
- 3.2 เป็นกรรมการที่ไม่มีประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัท บริษัทย่อย หรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง
- 3.3 เป็นกรรมการที่ไม่ใช่เป็นผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
- 3.4 เป็นกรรมการที่ไม่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการบริษัทผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
- 3.5 สามารถปฏิบัติหน้าที่ แสดงความเห็นหรือรายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว

หมายเหตุ ผู้ที่เกี่ยวข้อง หมายถึง ผู้ที่มีความสัมพันธ์หรือเกี่ยวข้องกับบริษัท จนทำให้ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างอิสระหรือคล่องตัว เช่น ชีพพลายเออร์ ลูกค้า เจ้าหนี้ ลูกหนี้ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องทางธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ เป็นต้น

4. หน้าที่และความรับผิดชอบ

- 4.1 สอบทานให้บริษัทมีระบบการรายงานทางการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วน เชื่อถือได้ และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ โดยประสานงานกับผู้สอบบัญชี และผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งในรายไตรมาสและประจำปี
- 4.2 สอบทานให้บริษัท มีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้ตรวจสอบภายใน
- 4.3 พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระ เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี โดยคำนึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากรและปริมาณงานตรวจสอบของ

สำนักงานสอบบัญชีนั้น เพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับ ผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

- 4.4 พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวเหมาะสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
- 4.5 สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์และ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- 4.5 จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวลงนาม โดยประธานกรรมการตรวจสอบ และรายงานดังกล่าวควรประกอบด้วยข้อต่อไปนี้
 - 4.5.1 ความเห็นเกี่ยวกับกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลรายงานทางการเงินของบริษัทถึงความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้
 - 4.5.2 ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท
 - 4.5.3 ความเห็นที่เกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - 4.5.4 ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - 4.5.5 รายงานอื่นใดที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับ มอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
 - 4.5.6 ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - 4.5.7 ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
- 4.6 พิจารณาและสอบทานผลการตรวจสอบและข้อเสนอแนะของทั้งผู้สอบบัญชี และฝ่ายตรวจสอบภายในรวมทั้งติดตาม เพื่อให้มั่นใจว่า ฝ่ายบริหารมีการดำเนินการต่อข้อเสนอแนะดังกล่าวอย่างเพียงพอ มีประสิทธิภาพ และภายในเวลาที่ เหมาะสม
- 4.7 ทบทวนและแก้ไขกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยปีละครั้งหรือตามความจำเป็น เพื่อให้ทันสมัยและ เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมขององค์กรและนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
- 4.8 ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

5. การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

5.1 วาระการประชุม

เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ จัดทำหนังสือเชิญประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ โดยการประชุมแต่ละครั้งมีการกำหนดวัน เวลา สถานที่และวาระการประชุมอย่างชัดเจนและจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมให้คณะกรรมการตรวจสอบและผู้เข้าร่วมประชุมเป็นการล่วงหน้าด้วยระยะเวลาพอสมควร เพื่อให้มีเวลาในการพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายดังต่อไปนี้

- ส การพิจารณางบการเงินและรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง หลักการบัญชีและวิธีปฏิบัติทางบัญชี การปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี การดำรงอยู่ของกิจการ การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีที่สำคัญ รวมถึงเหตุผลของฝ่ายจัดการเกี่ยวกับการกำหนดนโยบายบัญชีก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อเผยแพร่แก่ผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไป
- ส การพิจารณาระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit)
- ส การพิจารณาบทกวนแผนการตรวจสอบภายในประจำปี (Audit Plan) ของบริษัท และการประเมินผลการตรวจสอบร่วมกับผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชี เพื่อให้มั่นใจว่าแผนการตรวจสอบดังกล่าวช่วยให้ตรวจพบการทุจริตหรือข้อบกพร่องต่างๆ ของระบบการควบคุมภายใน
- ส การพิจารณาร่วมกับผู้ตรวจสอบภายในถึงปัญหาหรือข้อจำกัดที่เกิดขึ้นในระหว่างตรวจสอบ และบทกวนการปฏิบัติงานของผู้ตรวจสอบภายใน
- ส การพิจารณาร่วมกับผู้สอบบัญชีถึงปัญหาหรือข้อจำกัดที่เกิดขึ้นจากการตรวจสอบงบการเงิน
- ส การพิจารณากบทกวนรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท
- ส การปฏิบัติการณ์ใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

5.2 องค์ประชุม

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการตรวจสอบทั้งหมดจึงจะครบองค์ประชุม โดยประธานตรวจสอบเป็นประธานในที่ประชุม หากกรณีที่ประธานกรรมการไม่อาจร่วมประชุมในครั้งใด ให้กรรมการตรวจสอบเลือกกรรมการท่านหนึ่งเป็นประธานที่ประชุมแทน

5.3 จำนวนครั้งการประชุม

5.3.1 คณะกรรมการตรวจสอบจัดให้มีการประชุมอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง เว้นแต่สถานการณ์และความจำเป็น

5.3.2 ประธานกรรมการตรวจสอบอาจเรียกประชุมคณะกรรมการตรวจสอบเป็นพิเศษได้ หากมีการร้องขอจากกรรมการตรวจสอบ ผู้สอบภายใน ผู้สอบบัญชี หรือประธานกรรมการบริษัทให้พิจารณาประเด็นปัญหาที่จำเป็นต้องหารือร่วมกัน

5.4 การลงคะแนนเสียง

ใช้ระบบคะแนนเสียงส่วนใหญ่เป็นมติที่ประชุม อย่างไรก็ตาม เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีสิทธิออกเสียงคะแนน

5.5 รายงานการประชุม

เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายเป็นผู้จัดรายงานการประชุม โดยรายงานการประชุมดังกล่าวต้องนำเสนอคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่มีการประชุม

คณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อคณะกรรมการบริษัทจะได้ทราบถึงกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบอย่างทันเวลา และเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

6. การรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการรายงานกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ หรือหน้าที่อื่นใดที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบจึงมีความสำคัญต่อคณะกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้ลงทุนทั่วไป เนื่องจากรายงานดังกล่าวจะแสดงความเห็นเป็นอิสระ และตรงไปตรงมาของคณะกรรมการตรวจสอบ และทำให้คณะกรรมการบริษัท มั่นใจว่าฝ่ายจัดการได้มีการบริหารอย่างระมัดระวังและคำนึงถึงผลของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน

6.1. การรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท

6.1.1. รายงานกิจกรรมต่างๆ ที่ทำอย่างเป็นประจำสม่ำเสมอ เพื่อที่คณะกรรมการบริษัทจะได้ทราบถึงกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ

- ส รายงานการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ โดยระบุความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่างๆไว้อย่างชัดเจน
- ส สรุปรายงานกิจกรรมที่ทำระหว่างปี
- ส รายงานเกี่ยวกับความเห็นต่อรายงานทางการเงิน การตรวจสอบภายใน และกระบวนการตรวจสอบภายใน
- ส รายงานอื่นที่เห็นว่าคณะกรรมการบริษัทควรทราบ

6.1.2. รายงานสิ่งที่ตรวจพบในทันที เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทจะได้หาแนวทางแก้ไขได้ทันเวลา

- ส รายการเกี่ยวโยงและรายการความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- ส ข้อสงสัยว่าอาจมีการฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- ส รายงานอื่นใดที่เห็นว่าคณะกรรมการบริษัท ควรทราบ

6.2. การรายงานต่อหน่วยงานทางการ

หากคณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานต่อคณะกรรมการบริษัทถึงสิ่งที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน และได้มีการหารือร่วมกันกับคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารแล้วว่า ต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไข เมื่อครบกำหนดเวลาที่กำหนดได้ร่วมกัน หากคณะกรรมการตรวจสอบพบว่าการเพิกเฉยต่อการดำเนินการแก้ไขดังกล่าวโดยไม่มีเหตุอันสมควร กรรมการตรวจสอบควรรายงานโดยรายหนึ่งอาจรายงานสิ่งที่พบดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้

6.3. การรายงานต่อผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไป

รายงานกิจกรรมที่ทำระหว่างปีตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ และเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท

7. การประเมินผลคณะกรรมการตรวจสอบ

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบต้องประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเองเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุวัตถุประสงค์ โดยวัดค่าเป็นรายงานการประเมินเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อทราบ

กฏบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ ฉบับนี้ ได้รับการสอบทาน โดยคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว

กฏบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ ของ บริษัท ออลส์ อินส์ปรั ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) ฉบับนี้ ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2561 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 แล้ว

ทั้งนี้ ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2561 เป็นต้นไป

ลงชื่อ.....

นายปณิธาน เศรษฐบุตร

ประธานกรรมการบริษัท

ลงชื่อ.....

นายมนัส แจ่มเวหา

ประธานกรรมการตรวจสอบ

กฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
ของ
บริษัท ออลส์ อินส์ปรั ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการบริษัท จำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อยกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท โดยมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่ากับวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จะต้องเป็นกรรมการอิสระซึ่งไม่ใช่ประธานกรรมการของบริษัท หรือประธานคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้ง

บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน

1. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีบทบาทหน้าที่ในด้านการสรรหา กำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหากรรมการเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยคัดเลือกและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมให้เข้าดำรงตำแหน่งต่างๆ ได้แก่ กรรมการ กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งหมายถึงคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
2. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่ เปิดเผยนโยบายและรายละเอียดของกระบวนการสรรหาในรายงานประจำปีของบริษัทและปฏิบัติหน้าที่อื่นที่เกี่ยวข้องตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งบทบาทหน้าที่ในด้านกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท กำหนดนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่น รวมถึงจำนวนค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นให้แก่กรรมการภายใต้กรอบที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยกำหนดหลักเกณฑ์ที่ชัดเจน โปร่งใส เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
3. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่ดูแลให้กรรมการได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบ โดยกรรมการที่ได้รับมอบหมายให้มีหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นควรได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายนั้น โดยกำหนดแนวทางการประเมินผลงานของกรรมการและผู้มีอำนาจในการจัดการเพื่อพิจารณาปรับผลตอบแทนประจำปี
4. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่ ส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้กรรมการบริษัทและผู้บริหารเข้าร่วมสัมมนาและการฝึกอบรมจากองค์กร หน่วยงานหรือสถาบันที่มีความชำนาญเพื่อให้มีการปรับปรุงการบริหารจัดการอย่างต่อเนื่อง
5. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่ จัดให้มีการฝึกอบรมและให้ความรู้แก่กรรมการ กรรมการตรวจสอบ ผู้บริหาร เลขาธิการบริษัท และพนักงานที่เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัท

6. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่จัดให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารรายงานเพื่อทราบเป็นประจำถึงแผนการพัฒนาและสืบทอดงาน ซึ่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงควรมีการเตรียมให้พร้อมเป็นแผนที่ต่อเนื่องถึงแผนสืบทอดงานในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

กฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ของ บริษัท ออล อินส์ปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) ฉบับนี้ ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2561 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 แล้ว

กึ่งนี้ ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2561 เป็นต้นไป

ลงชื่อ.....

นายปณิธาน เศรษฐบุตร

ประธานกรรมการบริษัท

ลงชื่อ.....

นายชาติ ศรีพานิชกร

ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน ซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิด้านการเงิน การบัญชี กฎหมาย และการบริหารจัดการ

ในรอบปี 2564 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างมีอิสระภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบ ตามกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ ได้แก่ การสอบทานงบการเงิน การเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกันให้มีความถูกต้องครบถ้วน สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สอบทานระบบควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในให้มีความเหมาะสม และการเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำ ปี 2565 โดยในปี 2564 มีการประชุมรวม 4 ครั้ง ซึ่งมีสาระสำคัญ ดังนี้

1. คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินและงบการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อยรายไตรมาส และงบการเงินประจำ ปี 2564 ซึ่งผ่านการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้วก่อนเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยได้เชิญผู้บริหาร และผู้สอบบัญชีเข้าร่วมประชุมก่อนที่จะให้ความเห็นชอบเพื่อมั่นใจว่าการจัดทำงบการเงินของบริษัทมีความถูกต้องเชื่อถือได้ในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และเป็นประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงิน
2. คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทได้ดำเนินตามเงื่อนไขทางธุรกิจปกติ และได้ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์อย่างครบถ้วนถูกต้อง
3. คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามหลักของกฎหมาย และแนวทางปฏิบัติที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ตลอดจนกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องได้กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัท มีความโปร่งใส สร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุน
4. คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบการควบคุมภายในเป็นรายไตรมาส เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม โดยพิจารณาจากรายงานผลการตรวจสอบภายใน และกำชับให้ผู้ตรวจสอบภายในคอยติดตามในเรื่องที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้มั่นใจว่าฝ่ายจัดการได้แก้ไข หรือปรับปรุงตามข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบภายในตามระยะเวลาที่กำหนด
5. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาอนุมัติแผนการตรวจสอบภายในประจำปี 2565 เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินการกิจกรรมตรวจสอบภายในเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยได้สอบทานขอบเขตการปฏิบัติงานภาระหน้าที่ ความรับผิดชอบของผู้ตรวจสอบภายใน เพื่อให้การปฏิบัติงานตรวจสอบมีคุณภาพตามมาตรฐานสากล

6. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2565 โดยได้ประเมินความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีในปีที่ผ่านมา นอกจากนี้ ได้พิจารณาความเหมาะสมของค่าตอบแทนด้วย โดยมีมติเสนอพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีปี 2565 ต่อ คณะกรรมการบริษัท ก่อนนำเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป

7. คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของตนเอง องค์ประกอบของคณะกรรมการ ตรวจสอบ อำนาจหน้าที่ ความเป็นอิสระ การประชุม การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการสอบทาน และให้ความเห็น หรือ ให้คำแนะนำอันเป็นประโยชน์ต่อบริษัทในด้านการควบคุมภายใน และระบบการบริหารความเสี่ยง การจัดทำ รายงานทางการเงิน การตรวจสอบบัญชีจากผู้สอบบัญชี การตรวจสอบภายใน การปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับ และการรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ตามแนวทางการปฏิบัติที่ดีของสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ

โดยสรุป คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการ ตรวจสอบ โดยใช้ความรู้ ความสามารถ ความระมัดระวัง และมีความเป็นอิสระเพียงพอ โดยให้ความสำคัญ อย่างยิ่งต่อการดำเนินงานภายใต้ระบบการควบคุมภายในที่โปร่งใส และเหมาะสม มีการกำกับดูแลกิจการที่มี ประสิทธิภาพเชื่อถือได้ รวมทั้งมีการจัดการความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องและมีการพัฒนาปรับปรุงระบบปฏิบัติงานให้ มีคุณภาพดียิ่งขึ้นเพื่อบรรลุเป้าหมายของบริษัท

นายมนัส แจ่มเวหา

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



Class of Living

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