



**56-1**

## **ONE REPORT 2022**

**By**

**All Inspire Development PCL.**



# สารบัญ

## ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1 – 96

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท
2. การบริหารจัดการความเสี่ยง
3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน
4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ  
(Management Discussion and Analysis: MD&A)
5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

## ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

97 – 160

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ  
คณะกรรมการคณะกรรมการชด้อย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ
8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ
9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

## ส่วนที่ 3 งบการเงิน

161 – 262

## ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

263

### เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับ  
มอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับ  
มอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี  
เลขานุการบริษัทและตัวแทนติดต่อประสานงานกรณีเป็นบริษัท  
ต่างประเทศ

264 – 325

เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างาน  
กำกับดูแล  
การปฏิบัติงานของบริษัท (compliance)

เอกสารแนบ 4 กรัฟฟิคส์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการ  
ประเมินราคากรัฟฟิคส์

เอกสารแนบ 5 นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ ฉบับเต็ม และ  
จรรยาบรรณธุรกิจ  
ฉบับเต็มที่บริษัทได้จัดทำ

เอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

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

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

ที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้มีการพัฒนาโครงการต่างๆ อย่างต่อเนื่อง โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯสามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก คือ โครงการอาคารชุดที่พิกัดอาศัย (คอนโดมิเนียม) และโครงการประเภทแนวราบ ได้แก่ โครงการหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์

เข้าสํทวอนโอม โดยโครงการสํทวอนโอมของบริษัทเป็นประเภทคอนโดมิเนียมแบบ Low rise ความสูงของอาคารไม่เกิน 8 ชั้น ตามแนวเส้นทางของรถไฟฟ้าและระบบขนส่งมวลชนหลักต่างๆ เพื่อบ่งเน้นการเดินทางที่สะดวก โดยมีรูปแบบการพัฒนาที่มีความทันสมัยเหมาะสมกับคนทํางานที่เป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยกลุ่มบริษัทมีโครงการที่ได้ดำเนินการพัฒนา และอยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนา ดังนี้

| ลำดับ  | ชื่อโครงการ                  | ผู้พัฒนาโครงการ | ปีดำเนินการก่อสร้าง | มูลค่าโครงการ (ล้านบาท) | ที่ตั้ง                                 | ลักษณะโครงการ                        | จำนวน (ยูนิต) |
|--|------------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------|---|--------------------------------------|---------------|
| <b>โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและปิดโครงการแล้ว</b>   |                              |                 |                     |                         |   |                                      |               |
| 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           |
| <b>โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์</b> |                              |                 |                     |                         |   |                                      |               |
| 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                | ซอยปรีดิพนมยงค์ 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         | ทาวนโฮม                              | 308           |
| 14   | The Excel Ratchada 18        | ALL             | ปี 2561             | 870.12                  | ซอยรัชดา เขตดินแดง กรุงเทพฯ             | คอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น              | 270           |
| <b>โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและก่อสร้าง</b>      |                              |                 |                     |                         |   |                                      |               |
| 15   | The Excel Ratchda-Hyai Kwang | ALL             | ปี 2561             | 1,561.05                | ซอยประชาราษฎร์บำเพ็ญ เขตดินแดง กรุงเทพฯ | คอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น              | 592           |



| ลำดับ                        | ชื่อโครงการ                | ผู้พัฒนาโครงการ | ปีที่ดำเนินการก่อสร้าง     | มูลค่าโครงการ (ล้านบาท) | ที่ตั้ง                                | ลักษณะโครงการ            | จำนวน (ยูนิต) |
|------------------------------|----------------------------|-----------------|----------------------------|-------------------------|--|--------------------------|---------------|
| 16                           | Rise Phahon-Intramara      | ALL             | ปี 2561                    | 1,745.00                | ถนนสุทธิสารวินิจฉัย เขต พญาไท กรุงเทพฯ | คอนโดมิเนียม สูง 38 ชั้น | 384           |
| โครงการที่อยู่ระหว่างรอพัฒนา |                            |                 |                            |                         |  |                          |               |
| 17                           | The Excel Rachda 17        | ALL             | อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ | -                       | ซอยรัชดา 17 เขตดินแดง กรุงเทพฯ         | คอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น  | 235           |
| 18                           | Impression Ekkamai         | AHJ             | อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ | 4,967.09                | ถนนเอกมัย เขตวัฒนา กรุงเทพฯ            | คอนโดมิเนียม สูง 25 ชั้น | 378           |
| 19                           | Augus Sathorn-Ratchphuruek | AUGUS           | ปี 2564                    | 432.16                  | ตำบลลี้ซัง อำเภอลี้ซัง 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 โดยเน้นทำเลอยู่บนพื้นที่ที่ทองหล่อ เจาะกลุ่มลูกค้าระดับบน – ระดับ Super Luxury ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่ต้องการมีเอกลักษณ์และรูปแบบเฉพาะตัวและมีกำลังซื้อสูง ทั้งนี้ บริษัทฯ เน้นการพัฒนาโครงการในบริเวณพื้นที่แนวระบบขนส่งมวลชนหลักของกรุงเทพฯ เช่น รถไฟฟ้า BTS สายสีเขียว และรถไฟฟ้า MRT สายสีน้ำเงิน เป็นต้น รวมถึงทำเลใกล้เคียงอื่นที่มีศักยภาพ เช่น ใกล้ทางด่วน พื้นที่ที่อยู่ในความต้องการของกลุ่มลูกค้า 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 พื้นที่บริเวณถนนพระราม 9 และถนนรัชดาภิเษก เป็นต้น

3.2) การพัฒนาและออกแบบโครงการที่เป็นเอกลักษณ์และมุ่งเน้นให้ผู้อยู่อาศัยใช้ชีวิตได้จริง

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

3.3) การพิจารณาโอกาสการลงทุนและซื้อขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างแล้วเสร็จจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายย่อย

นอกจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อยางของกลุ่มบริษัทเองแล้วนั้น กลุ่มบริษัทเล็งเห็นถึงช่องว่างระหว่างผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายย่อยรายอื่นที่สร้างแล้วเสร็จแต่ยังขายไม่ได้ และความต้องการของลูกค้าในทำเลที่ต้องการ โดยกลุ่มบริษัทจะพิจารณาโอกาสการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างแล้วเสร็จจาก

ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายย่อยแล้วนำมาเพิ่มมูลค่าเพื่อขายต่อให้ลูกค้า เพื่อเพิ่มความต่อเนื่องของรายได้ของกลุ่มบริษัทในอนาคต ควบคู่ไปกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท

### 1.1.3 ประวัติความเป็นมาและการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัทฯ จัดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดตามกฎหมายไทยเมื่อวันที่ 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 พัฒนาการที่สำคัญ

พัฒนาการที่สำคัญของบริษัทฯ เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทฯ และลักษณะการประกอบธุรกิจ นับตั้งแต่จัดตั้งบริษัทฯ 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 บริษัทฯได้เปิดขายโครงการ “The Excel Hideaway” ที่ซอยลาซาล 11 จำนวน 159 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 273 ล้านบาท

## **ปี 2558**

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

## **ปี 2559**

- ส จัดตั้งบริษัทใหม่ 2 แห่งคือ บริษัท ไทย ดี เรียลเอสเตท จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจเป็นตัวแทนและนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ในตลาดต่างประเทศให้กับบริษัทฯ และผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่นในอุตสาหกรรม และบริษัท โรส เอสเตท จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจลงทุนและซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้วเสร็จโดยผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น
- ส 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**

- ส บริษัทฯ เข้าร่วมทุนกับ Hoosiers Asia Pacific Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม Hoosiers Holdings ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ประเทศญี่ปุ่นและเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์โตเกียว โดยได้จัดตั้งบริษัทร่วมทุนคือ บริษัท ออลส์ อินสไปร์-ฮูซิเออร์ สุกุมวิท 50 จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม “The Excel Hideaway Sukhumvit 50” ร่วมกัน โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 และ Hoosiers Asia Pacific Pte. Ltd. ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49
- ส 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



- ๗ คุณธนกร ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ ได้รับโล่ประกาศเกียรติคุณ “บุคคลตัวอย่างในภาคธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์” ในโครงการบุคคลคุณภาพแห่งปี ซึ่งจัดโดยมูลนิธิสภาวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย

## ปี 2561

- ๗ บริษัทฯ ได้รับรางวัล Rising Star of the Year ในงานประกาศรางวัล Thailand Top Company Awards 2018 ซึ่งจัดโดยมหาวิทยาลัยหอการค้า ซึ่งเป็นรางวัลสำหรับองค์กรที่มีความโดดเด่นและมีผลการดำเนินงานเติบโตอย่างก้าวกระโดด
- ๗ บริษัทฯ เปิดโครงการ “Employer of Choice” เพื่อประกาศยกระดับเป็นบริษัทผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ให้ความสำคัญกับการบริหารทรัพยากรบุคคล
- ๗ 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
- ๗ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 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 โดยเห็นชอบให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ดังกล่าวเพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO)
- ๗ บริษัทฯ เข้าร่วมทุนกับ Hoosiers Asia Pacific Pte. Ltd. และ Kyushu Railway Company หรือ JR Kyushu ซึ่งดำเนินธุรกิจรถไฟและธุรกิจหลายด้านในประเทศญี่ปุ่น โดยได้จัดตั้งบริษัทร่วมทุนแห่งที่สอง คือ บริษัท เอเอชเจ เอกมัย จำกัด (“AHJ Ekkamai”) เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม “Impression Ekkamai” ร่วมกันโดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51, Hoosiers Asia Pacific Pte. Ltd. ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 29 และ Kyushu Railway Company ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 20
- ๗ 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

- ๗ บริษัทฯ ระดมทุนโดยการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (MAI) โดยมีการเริ่มซื้อขายครั้งแรกเมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2562
- ๗ 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 เอเจ เจริญนคร จำกัด (“AJ Charoennakhon”) เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม “บริเวณถนนเจริญนคร ร่วมกัน โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 และ Kyushu Railway Company ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49
- ส ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น 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 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2564 มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัทอีก 14,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 14,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ต่อหุ้น เพื่อรองรับการปรับอัตราการใช้สิทธิจองใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 1 ที่เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ

## **ปี 2565**

- ส ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2565 มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัท โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นจากเดิมมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ส่งผลให้จำนวนหุ้นของบริษัทจำนวนหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นจากเดิมจำนวน 810,611,752 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นจำนวน 1,621,223,504 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อทุนจดทะเบียน ทุนชำระแล้ว และสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้น
- ส ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2565 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกใหม่ของบริษัทฯ โดยมีมูลค่าการเสนอขายรวมไม่เกิน 840 ล้านบาท ให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง ได้แก่ Advance Opportunities (“AO Fund”) และ Advance Opportunities Fund 1 (“AO Fund 1”)
- ส ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2565 มีมติอนุมัติการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ไม่ว่าจะเป็นคราวเดียวหรือหลายคราวจำนวนไม่เกิน 359,123,129 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้แก่ ECHELON CAPITAL HOLDING LIMITED”
- ส ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2565 มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 433,654,713 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

## **1.2. ภาพรวมการประกอบธุรกิจ**

กลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยทั้งโครงการอาคารชุดที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม และโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ เช่น ทาวน์โฮม ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รวมถึงธุรกิจ

ให้บริการเป็นตัวแทนและนายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับตลาดต่างประเทศ และธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทเป็นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่เน้นพัฒนาโครงการ ในทำเลที่ตั้งบริเวณแนวระบบขนส่งมวลชนระบบรางของกรุงเทพฯ โดยเฉพาะรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียวและรถไฟฟ้า MRT สายสีน้ำเงินเพื่อตอบสนองต่อการใช้ชีวิตของคนรุ่นใหม่ โดยเน้นฟังก์ชันการใช้งาน การออกแบบที่ทันสมัยพร้อมเฟอร์นิเจอร์ที่ครบครัน การออกแบบพื้นที่ใช้สอยให้เกิดประโยชน์สูงสุดทั้งในส่วนของพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งแวดล้อมที่ดี ในราคาที่ใคร ๆ สามารถเป็นเจ้าของได้ ตามแนวคิด Class of Living “ชีวิตที่มีระดับ คือชีวิตที่คุณเลือกเอง”

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีโครงการประเภทคอนโดมิเนียมที่พัฒนาแล้วเสร็จและปิดโครงการแล้วจำนวน 8 โครงการ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 5 โครงการ อยู่ระหว่างการขายและก่อสร้างจำนวน 2 โครงการ และมีโครงการที่อยู่ระหว่างรอการพัฒนาจำนวน 3 โครงการ และโครงการประเภททาวน์โฮมที่อยู่ระหว่างการการขายและก่อสร้างอีก 1 โครงการ

### 1.2.1 โครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท

ตามงบการเงิน สำหรับปี 2562 – 2564 และ ปี 2565 สรุปได้ดังนี้

|                                | คำใบ้<br>การโดย | 2562            |              | 2563            |              | 2564            |              | 2565          |              |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|---------------|--------------|
|                                |                 | ล้านบาท         | ร้อยละ       | ล้านบาท         | ร้อยละ       | ล้านบาท         | ร้อยละ       | ล้านบาท       | ร้อยละ       |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | ALL             | 2,347.03        | 80.43        | 1,961.73        | 88.34        | 1,107.36        | 85.84        | 543.17        | 83.84        |
| รายได้ค่านายหน้า               | ALL, Thai D     | 490.68          | 16.81        | 140.29          | 6.32         | 7.65            | 0.59         | 12.20         | 1.88         |
| รายได้จากการให้บริการ          | ALL Prop        |                 |              |                 |              |                 |              |               |              |
| กำไรจากการเจรจาต่อรองหนี้      | ALL             |                 |              |                 |              | 85.28           | 6.61         |               |              |
| <b>รวมรายได้หลัก</b>           |                 | <b>2,837.71</b> | <b>97.24</b> | <b>2,102.02</b> | <b>94.66</b> | <b>1,200.29</b> | <b>93.04</b> | <b>555.38</b> | <b>85.73</b> |
| รายได้อื่น                     |                 | 80.51           | 2.76         | 118.56          | 5.34         | 89.76           | 6.96         | 92.46         | 14.27        |
| <b>รวมรายได้ทั้งหมด</b>        |                 | <b>2,918.22</b> | <b>100</b>   | <b>2,220.57</b> | <b>100</b>   | <b>1,290.05</b> | <b>100</b>   | <b>647.83</b> | <b>100</b>   |

หมายเหตุ : รายได้รวมของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย 1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 2) รายได้ค่านายหน้า จากการให้บริการเป็นนายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกำไรจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 3) รายได้จากการให้บริการ ซึ่งให้บริการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด และ 4) รายได้อื่น เช่น รายได้ดอกเบี้ยรับ เป็นต้น

## 2.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

#### 2.2.1 ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท สามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภทหลัก ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียมที่พักอาศัย และโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ

#### โครงการคอนโดมิเนียมที่พักอาศัย

กลุ่มบริษัทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคอนโดมิเนียมทั้งแบบ High Rise และ Low Rise โดยเน้นทำเลที่ตั้งโครงการบริเวณแนวระบบขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพฯ เป็นหลักภายใต้ชื่อโครงการดังนี้

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

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทได้พัฒนาโครงการภายใต้ ชื่อโครงการ “The Excel” ทั้งหมด 14 โครงการ สรุปได้ดังนี้

### โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและปิดโครงการแล้ว

#### **1. โครงการ : The Excel Bearing**



\* พัฒนาโดยบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เริ่มก่อสร้างในปี 2557

**ที่ตั้งโครงการ :** ซ.ลาซาล 11 (ขอร่วมพัฒนา) 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 ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เริ่มก่อสร้างในปี 2558

ที่ตั้งโครงการ : ช.ลาซาล 11 (ช่วยร่วมพัฒนา) ถ.ลาซาล (สุขุมวิท 105) แขวงบางนา เขตบางนา กทม.

เนื้อที่ดิน : 1-1-25 ไร่

พื้นที่ขาย : ประมาณ 4,212 ตารางเมตร

ราคาย่อเฉลี่ยต่อตารางเมตร : 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 อินสไปร์ 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 ออลส์ 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 ออลส์ 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

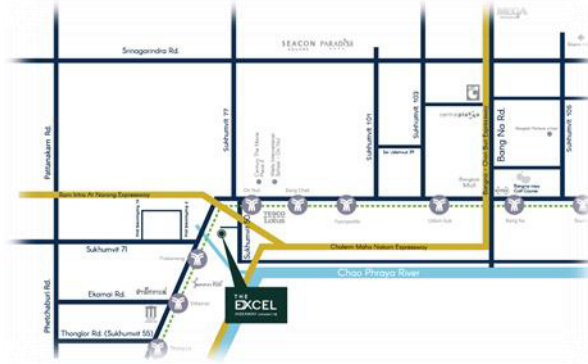
**มูลค่าโครงการ :** ประมาณ 717.78 ล้านบาท

**ความคืบหน้าในการก่อสร้าง :** 100%

**ความคืบหน้าในการขาย :** 100%

โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ (สถานะ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

#### 8. โครงการ : The Excel Sukhumvit 50



\* พัฒนาโดยบริษัท ออลส์ อินสโปร-อูซีเออร์ สุกุมวิท 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

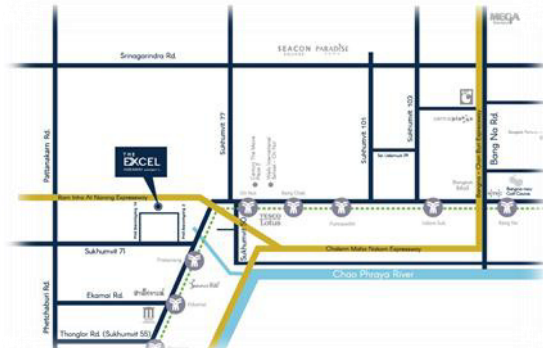
2 Bedroom ขนาด 48.0 ตารางเมตร จำนวน 69 ยูนิต

มูลค่าโครงการ : ประมาณ 1,863.27 ล้านบาท

ความคืบหน้าในการก่อสร้าง : 100%

ความคืบหน้าในการขาย : 81%

## 9. โครงการ : The Excel Sukhumvit 71



\* พัฒนาโดยบริษัท ออลส์ อินสโปร ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เริ่มก่อสร้างในปี 2560

ที่ตั้งโครงการ : ซอยปรีดิย์พนมยงค์ 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

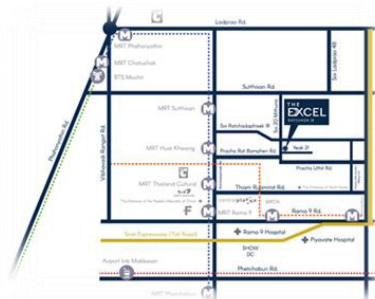
ประเภทห้อง : 1 Bedroom ขนาด 28.0 – 41.5 ตารางเมตร จำนวน 672 ยูนิต

มูลค่าโครงการ : ประมาณ 1,566.46 ล้านบาท

ความคืบหน้าในการก่อสร้าง : 100%

ความคืบหน้าในการขาย : 90%

#### 10. 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 : 100%

ความคืบหน้าในการขาย : 78%

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



\* พัฒนาโดยบริษัท ออรัล อินสไพร์ 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 : 87%

### โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและก่อสร้าง (สถานะ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

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



\* พัฒนาโดยบริษัท ออลล์ อินสไปร์ 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 : 15%

ความคืบหน้าในการขาย : 51%



## โครงการที่อยู่ระหว่างรอการพัฒนาและอยู่ระหว่างการขาย

### 14. โครงการ : The Excel Ratchada 17



\* พัฒนาโดยบริษัท ออล 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 มาผสมผสานเพื่อตอบสนองใจรักคนรุ่นใหม่ 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

ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย : 2.46 ล้านบาท

ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร : ประมาณ 82,200 บาท

ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 4 อาคาร

จำนวนหน่วย : 652 หน่วย

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

2 Bedroom ขนาด 61.0 ตารางเมตร จำนวน 12 หน่วย

Duplex ขนาด 70.0 ตารางเมตร จำนวน 4 หน่วย

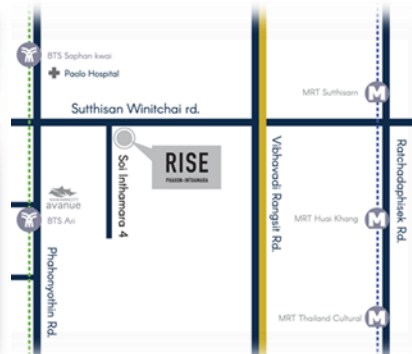
มูลค่าโครงการ : ประมาณ 1,631.41 ล้านบาท

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 : 29%

ความคืบหน้าในการขาย : 83%

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

### โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและการขาย (สถานะ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

#### 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

ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร : ประมาณ 240,900 บาท

ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม Luxury Villa สูง 3 ชั้น 4 อาคาร

จำนวนยูนิต : 42 ยูนิต

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

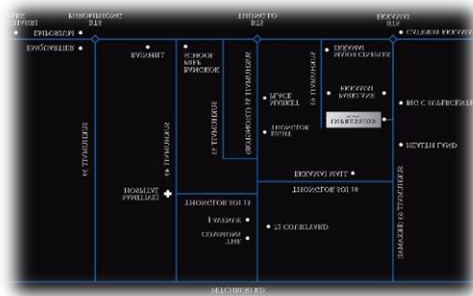
มูลค่าโครงการ : ประมาณ 2,074 ล้านบาท

ความคืบหน้าในการก่อสร้าง : 83.30%

ความคืบหน้าในการขาย : 60%

### โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและอยู่ระหว่างการขาย (สถานะ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

#### 2. โครงการ : Impression Ekkamai



\* พัฒนาโดยบริษัท เออชเจ เออเอ็ม จำกัด (บริษัทร่วมทุน โดยบริษัทฯ ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 51) อยู่ระหว่างการพัฒนาที่ดิน

**ที่ตั้งโครงการ :** ถนนเอกมัย แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กทม.

**เนื้อที่ดิน :** 2-3-3.9 ไร่

**พื้นที่ขาย :** ประมาณ 21,722 ตารางเมตร

**ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร :** ประมาณ 220,500 บาท

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

**จำนวนยูนิต :** 378 ยูนิต

**ประเภทห้อง :**

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

**มูลค่าโครงการ :** ประมาณ 4,967.09 ล้านบาท

**ความคืบหน้าในการก่อสร้าง :** -

**ความคืบหน้าในการขาย :** 44%

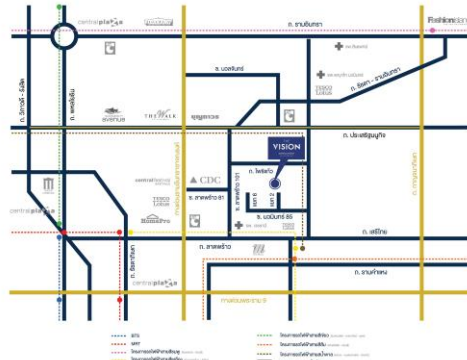
### โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ

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 ออลส์ อินสไปร์ 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 :** ตำบลตลิ่งชัน อำเภอตลิ่งชัน จังหวัดกรุงเทพมหานคร

**เนื้อที่ดิน :** 9-2-39.65 ไร่

**ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย :** ประมาณ 11,081,123 บาท

**ประเภทโครงการ :** บ้านเดี่ยว

**จำนวนบ้านเดี่ยว :** 39 ยูนิต

**ประเภทบ้านเดี่ยว :** บ้านเดี่ยว 2 ชั้น Size S จำนวน 18 ยูนิต

บ้านเดี่ยว 2 ชั้น Size M จำนวน 16 ยูนิต

บ้านเดี่ยว 2 ชั้น Size L จำนวน 5 ยูนิต

**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 ออลส์ รีเทล วัน จำกัด (ALL Retail 1) เป็นธุรกิจ เพื่อประกอบกิจการห้างสรรพสินค้า พลาซ่า พื้นที่ให้เช่าและเพื่อการค้า โดย บริษัท ออลส์ รีเทล วัน จำกัด ได้ทำสัญญาซื้อสิทธิการเช่าอาคารห้างสรรพสินค้า กับบริษัท จิตี โปรเกส จำกัด โดยมีอายุ สัญญาเช่า 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 :** โลฟสโตลล์ ช็อปปิง มอลล์ สูง 5 ชั้น

**ความคืบหน้าในการก่อสร้าง :** 64%

**กำหนดการเปิด :** ไตรมาส 4 ปี 2566

## 2.3 ธุรกิจให้บริการเป็นตัวแทนและนายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับลูกค้า / นักลงทุนต่างประเทศ

Thai D ประกอบธุรกิจให้บริการเป็นตัวแทนและนายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าหรือนักลงทุน ต่างประเทศที่มีความต้องการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย เช่น จีน ฮองกง สิงคโปร์ และไต้หวัน เป็นต้น ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่มี กำลังซื้อสูงและมีความสนใจในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย เนื่องจากมีราคาถูกเมื่อเทียบกับราคาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ ของตัวเอง อีกทั้งต้องการผลตอบแทนจากการลงทุนและเอาห้องออกให้เช่า รวมถึงเพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยเวลาเข้ามาท่องเที่ยว หรือพักผ่อนยามเกษียณในประเทศไทย ทั้งนี้ Thai D ให้บริการเป็นตัวแทนและนายหน้าสำหรับโครงการที่กลุ่มบริษัทพัฒนาและมี แผนการขายห้องชุดของโครงการให้แก่ลูกค้าต่างประเทศ โดยตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดของ



ชาวต่างชาติ ได้กำหนดให้ชาวต่างชาติสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการแต่ละแห่งได้ไม่เกินร้อยละ 49.0 ของพื้นที่ขายทั้งหมดของโครงการ ในปัจจุบันโครงการของกลุ่มบริษัทโดยเฉพาะทำเลย่านถนนสุขุมวิท ถนนพระราม 9 ถนนรัชดาภิเษก เป็นที่นิยมและได้รับผลตอบแทนที่ดีจากลูกค้าชาวต่างชาติ นอกจากนี้ Thai D ยังให้บริการกับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่นๆ เช่นเดียวกัน โดยกลุ่มบริษัทมีนโยบายที่จะไม่ให้บริการกับโครงการที่อาจจะทำให้เกิดการแข่งขันกับโครงการของกลุ่มบริษัทโดยตรง

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

## 2.4 ธุรกิจลงทุนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สร้างเสร็จแล้ว

ธุรกิจลงทุนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นจากช่องว่างของช่องทางการจัดจำหน่ายของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะผู้ประกอบการรายเล็กและรายใหม่ที่ไม่สามารถเข้าถึงความต้องการของลูกค้าได้ ซึ่งกลุ่มบริษัทมองเห็นโอกาสทางธุรกิจจากช่องว่างดังกล่าว จึงได้ริเริ่มโมเดลธุรกิจนี้ขึ้นโดยมีลักษณะเป็นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้วเสร็จจากผู้ประกอบการรายอื่นในทำเลที่มีศักยภาพซึ่งกลุ่มบริษัทได้คัดสรรตามความต้องการของลูกค้าในตลาด นำห้องมาปรับปรุงและตกแต่งตามเอกลักษณ์ของกลุ่มบริษัทเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม (Value Added) ก่อนที่จะนำมาขายให้กับลูกค้าที่มีความต้องการ โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการที่จะเห็นห้องชุด ส่วนกลาง และอาคารที่สร้างแล้วเสร็จและพร้อมอยู่อาศัยก่อนการตัดสินใจซื้อ หรือกลุ่มลูกค้าที่ต้องการซื้อห้องชุดจากผู้พัฒนาโครงการที่เป็นที่รู้จักทั่วไปในตลาดอยู่ในทำเลที่ดี ที่ราคาสมเหตุสมผล เป็นต้น

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

ทั้งนี้เพื่อให้การดำเนินธุรกิจนี้มีแผนการดำเนินงานที่มีความชัดเจน บริหารงานโดยทีมงานที่มีความเป็นมืออาชีพ และสร้างแบรนด์เพื่อให้เป็นที่รู้จักของลูกค้า จึงได้เปิดตัวแบรนด์ใหม่ของกลุ่มบริษัทคือ “Rise Venture” ภายใต้ บริษัท ไรส์ เอสเตท จำกัด (Rise) ในเดือนสิงหาคม 2561 ซึ่งหลังจากเปิดตัวบริษัท ก็ได้เข้าลงทุนในห้องชุดของโครงการ 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ ฮิว สุขุมวิท ซึ่งซื้อมาจากเจ้าของโครงการเดิม บริษัท เลี่ยงถาวร จำกัด ในปี 2562 เป็นจำนวน 20 ห้อง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 Rise สามารถขายและโอนกรรมสิทธิ์ ไปแล้วทั้งหมด 15 ห้องชุด เป็นจำนวน 26.33 ล้านบาท และยังคงเหลือขาย จำนวน 5 ห้องชุด ซึ่งคาดการณ์จะดำเนินการปิดโครงการได้ภายในไตรมาส 1 ปี 2565

การดำเนินธุรกิจของ 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 การปรับปรุงห้องให้ได้ตาม



คุณภาพและมาตรฐานของกลุ่มบริษัท ตกแต่งห้องให้ดูสวยงาม น่าอยู่ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้า เพื่อนำเสนอให้แก่ลูกค้าในราคาที่คุ้มค่า ภายในระยะเวลาที่ลูกค้าต้องการเข้าพักอาศัย รวมถึงการบริการที่สนับสนุนการจ่ายต่างๆ ทั้งด้านการประสานงานกับธนาคารหรือสถาบันการเงินที่จะปล่อยกู้สินเชื่อให้กับลูกค้า การตรวจห้องของลูกค้า และการโอนกรรมสิทธิ์



## 2.5 ธุรกิจให้บริการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

เพื่อสร้างความประทับใจที่ดีให้กับลูกค้า กลุ่มบริษัทมี ALL Prop ทำหน้าที่ให้บริการด้านการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้กับโครงการที่พัฒนาโดยกลุ่มบริษัท โดยจะเริ่มให้บริการแก่ลูกค้าตั้งแต่วันแรกที่เริ่มมีการโอนห้องชุดของโครงการ และให้บริการต่อเนื่องเป็นระยะเวลาอีกอย่างน้อย 1 ปี ขอบเขตของการให้บริการครอบคลุมตั้งแต่การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด งานซ่อมบำรุง รวมถึงงานรักษาความปลอดภัยและอื่นๆ โดยหลังจากให้บริการครบ 1 ปีแล้ว คณะกรรมการนิติบุคคลจะเป็นผู้พิจารณาคัดเลือกบริษัทผู้ให้บริการใหม่ซึ่งอาจจะพิจารณาให้ ALL Prop บริหารจัดการต่ออีกได้ 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 มีรายได้จากการให้บริการจัดหาผู้เช่าให้กับลูกค้าของโครงการในกลุ่มบริษัท จึงส่งผลให้ ALL Prop เริ่มเติบโต คาดการณ์ ALL Prop จะมีกำไรในปี 2566

## 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 Is 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 โปรเทส จำกัด ลงวันที่ 19 ธันวาคม 2562 โดยมีอายุสัญญาเช่า 29 ปี 3 เดือน มูลค่าการลงทุน 585.80 ล้านบาท

กลุ่มบริษัทได้ตระหนักการเพิ่มช่องทางการสร้างอัตราการเติบโตทางธุรกิจให้ครบวงจรในระยะยาว อีกทั้งยังเป็นการกระจายรายได้เพื่อลดความเสี่ยงการพึ่งพิงรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว และยังเป็นการสร้างรายได้ที่แน่นอนให้กับบริษัทมีความมั่นคงและยั่งยืนมากยิ่งขึ้นในอนาคต

โครงการ The New Forum มีความโดดเด่นเรื่องจุดไฮไลท์ของเมืองชลบุรี 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 ส่งผล

กระทบต่องานก่อสร้างที่ดำเนินการล่าช้ากว่าแผนก่อสร้างที่วางไว้ ผู้รับเหมางานก่อสร้างไม่สามารถเข้าก่อสร้างได้เต็มประสิทธิภาพตามแผนงานที่กำหนด

## 2.7 ธุรกิจซื้อขายที่ดินเปล่า

ในปี 2562 และ ปี 2563 กลุ่มบริษัทได้มีการขายที่ดินเปล่าให้แก่นักลงทุนที่สนใจ ซึ่งการขายที่ดินในแต่ละแปลงจะต้องได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท โดยที่ดินทั้งหมดกลุ่มบริษัทได้พิจารณาราคาที่ตกลงจะซื้อขาย ซึ่งเป็นราคาที่กลุ่มบริษัท ได้ทำไว้ค่อนข้างสูง นอกจากนี้เพื่อลดความเสี่ยงที่จะต้องเผชิญกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่เริ่มเข้ามาแพร่ระบาดในประเทศไทยในช่วงไตรมาส 4 ปี 2562 ซึ่งทำให้จากการขายที่ดินมีรายละเอียดดังนี้

| ลำดับ | แปลง   | วันที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร            | กำไรจากการโอนสิทธิขายที่ดิน<br>จำนวน (บาท) |
|-------|--|---|--|
| 1     | ตำบลบางนา อำเภอพระโขนง กรุงเทพฯ<br>(ตลาดอุดมสุขเก่า) | ครั้งที่ 12/2562 วันที่ 27 สิงหาคม 2562 | 85,651,825.00                              |
| 2     | ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมือง<br>สมุทรปราการ สมุทรปราการ | ครั้งที่ 13/2562 วันที่ 3 กันยายน 2562  | 124,990,074.00                             |
| 3     | 20 มิถุนา แยก 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                             |

## 2.8 โครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาในอนาคต

กลุ่มบริษัทมีแผนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ตามแผนงานในอนาคตของกลุ่มบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

- ส โครงการ August sathorn-Ratchphruek บริหารโครงการโดย บริษัท ออกัส ราชพฤกษ์ 1 จำกัด ประเภทบ้านเดี่ยว ตั้งอยู่อำเภอตลิ่งชัน จังหวัดกรุงเทพมหานคร ณ วันที่ 30 สิงหาคม 2564 โครงการดังกล่าว อยู่ในช่วงของการพัฒนาที่ดิน และการขอใบอนุญาตก่อสร้างและใบอนุญาตจัดสรร ซึ่งมีแผนที่จะ Pre-sale ไตรมาส 1 ปี 2565
- ส โครงการ ภายใต้แบรนด์ ชื่อ “The Begin” (อยู่ระหว่างพิจารณาจัดตั้งบริษัทผู้บริหารโครงการ) ปัจจุบันอยู่ในช่วงของการวางมัดจำที่ดิน (โดยวางในนามบริษัท ออัส อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)) เพื่อเตรียมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ ซึ่งแผนที่จะเปิดโครงการในอนาคตคาดการณ์ภายในปี 2565

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

## 2.9 การตลาดและการแข่งขัน

### ลักษณะลูกค้าและกลุ่มเป้าหมาย

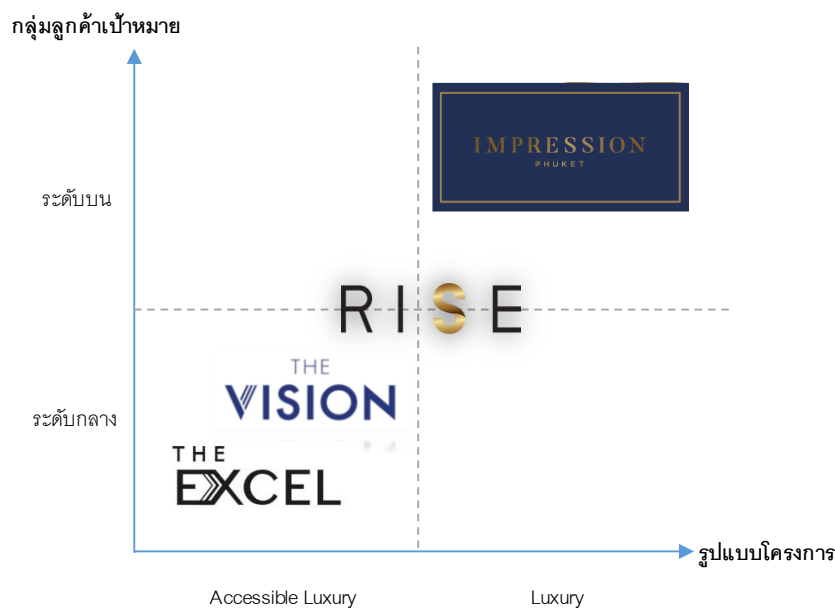
กลุ่มบริษัทกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายตามแบรนด์ของกลุ่มบริษัท สรุปได้ดังนี้

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของแบรนด์ **“The Excel”** เป็นกลุ่มลูกค้าวัยทำงานที่เริ่มมองหาที่พักอาศัยเป็นของตัวเอง ในเขตชุมชนเมือง ช่วงอายุ 25-35 ปี มีรายได้เฉลี่ยไม่เกิน 50,000 บาท/เดือน ซึ่งกลุ่มบริษัทมองว่าเป็นฐานลูกค้าขนาดใหญ่เพราะเป็นกลุ่มที่เริ่มมีจำนวนมากขึ้นและมีรายได้ประจำจากการทำงานที่เริ่มมีความมั่นคงมากขึ้น 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 ทำให้กลุ่มบริษัทสามารถพัฒนาโครงการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าในพื้นที่นั้นๆ ได้อย่างตรงจุด

### การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

1. กลุ่มลูกค้าคนไทย : กลุ่มบริษัทมีทีมขายที่มีความเป็นมืออาชีพ มีประสบการณ์สูง และมีความรู้ความเข้าใจในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี รวมถึงยังมี Partner Agency ต่างๆ ที่มีประสบการณ์ในการช่วยหาลูกค้า และเรายังมีความเชี่ยวชาญในการวางแผนทางการเงินของลูกค้าเพื่อช่วยให้การโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด เพื่อสร้างการรับรู้รายได้ของบริษัทให้เป็นไปตามเป้า
2. กลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติ : กลุ่มบริษัทไม่มีความต้องการพึ่งพิงลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง จึงขยายกลุ่มลูกค้าไปยังกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติ ซึ่งมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักในต่างประเทศได้แก่ สาธารณรัฐประชาชนจีน เขตบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน ประเทศสิงคโปร์ ประเทศไต้หวัน และประเทศมาเลเซีย โดยมีการ Co-Stock ต่างๆ กับทาง Agency ชั้นนำในแต่ละประเทศ เพื่อสร้างยอดขายให้กับกลุ่มลูกค้าต่างชาติ ที่ต้องการย้ายถิ่นฐาน หรือมาลงทุน หรือจะมาทำธุรกิจในประเทศไทย

### การแข่งขันและคู่แข่งในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

จากปัจจัยบวกด้านเศรษฐกิจที่กำลังฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการขยายการลงทุนของภาครัฐที่เพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันที่สูงและมีคู่แข่งหลายราย ซึ่งคู่แข่งหลักของกลุ่มบริษัท ได้แก่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ที่มีแนวคิดการประกอบธุรกิจที่ใกล้เคียงกับกลุ่มบริษัท อีกทั้งมีช่วงราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิตและทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน สรุปได้ดังนี้

#### **คู่แข่งแบรนด์ The Excel (ช่วงราคาขายประมาณ 60,000 ถึง 90,000 บาท ต่อตารางเมตร)**

ทำเลสุขุมวิท 50 และ สุขุมวิท 71

| โครงการ                   | พัฒนาโดย  | ราคาขาย<br>(บาทต่อตารางเมตร) |
|---------------------------|---|------------------------------|
| Modiz Sukhumvit 50        | บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)                   | 140,000                      |
| Aspire Onnut Station      | บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)              | 135,000                      |
| ควินทารา อาเก๋ สุขุมวิท52 | บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีแยล เอสเตท จำกัด (มหาชน) | 115,000                      |

## กลยุทธ์การแข่งขัน

### **การคัดเลือกทำเลที่ตั้งโครงการที่มีศักยภาพ**

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการคัดเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการ โดยมีปัจจัยหลักที่ใช้ในการประกอบการพิจารณา คือ จำนวนและความหนาแน่นของประชากรในบริเวณที่ตั้งโครงการ เส้นทางและระยะเวลาที่ผู้พักอาศัยจะใช้ในการเดินทางเพื่อเข้าถึงแหล่งชุมชน แหล่งทำงานหรือย่านธุรกิจ ระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานที่อำนวยความสะดวกในบริเวณรอบๆ โครงการ โดยเฉพาะระบบเส้นทางคมนาคมขนส่งสาธารณะ ได้แก่ สถานีขนส่งมวลชนระบบรางทั้ง BTS และ MRT จุดขึ้น-ลงของระบบทางพิเศษหรือทางด่วน เป็นต้น ถึงแม้ว่าที่ตั้งของโครงการอาจจะไม่ได้อยู่ในระยะเดินเท้าจากจุดคมนาคมขนส่งสาธารณะ แต่ก็ยังอยู่ในระยะที่สามารถเดินทางมาได้อย่างสะดวกสบาย โดยใช้ระยะเวลาไม่นาน และยังสามารถอยู่ในทำเลที่มีการเติบโตและมีคุณภาพสูง

กลุ่มบริษัทนำหลักการข้างต้นมาใช้ตั้งแต่โครงการแรกๆ โดยเริ่มต้นจากเขตพื้นที่ซึ่งมีความเชี่ยวชาญ คือ กรุงเทพมหานครฝั่งตะวันออก ได้แก่ ย่านอุดมสุข แบริ่ง และซอยลาซาล ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพด้านการเติบโตของพื้นที่อยู่อาศัย เนื่องจากเป็นเขตชุมชนอยู่ไม่ไกลจากแหล่งทำงาน มีโรงเรียน โรงพยาบาล ศูนย์การค้าและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ครบถ้วน ด้านเส้นทางคมนาคมสาธารณะสามารถเชื่อมต่อสู่ใจกลางเมืองได้อย่างสะดวก ทั้งทางรถยนต์และรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียว ส่วนต่อขยายอ่อนนุช-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) ที่ขยับขยายออกไปจากเขตสีลม สาทร และสุขุมวิทชั้นใน ซึ่งเริ่มมีอาคารสำนักงานเพิ่มมากขึ้น รวมถึงเป็นศูนย์รวมด้านการคมนาคม ทั้งทางรถยนต์เนื่องจากการเชื่อมต่อของถนนสายหลักหลายเส้นทาง เช่น สุขุมวิท, อโศก, ดินแดง, พระราม 9 และ วิทยาดิเรกสิต และทางขนส่งระบบรางสาธารณะทั้งรถไฟฟ้า BTS, MRT และ Airport Link ทั้งหมดนี้เป็นปัจจัยหลักที่ทำให้กลุ่มบริษัทเริ่มเข้าไปพัฒนาโครงการในบริเวณดังกล่าวเพิ่มมากขึ้น

### **การตั้งราคาสอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย**

การตั้งราคาห้องชุดโครงการของกลุ่มบริษัทจะต้องสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและเป็นราคาที่แข่งขันได้กับโครงการของผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในบริเวณที่ใกล้เคียงกัน โดยที่ผ่านมา การพัฒนาโครงการโดยเฉพาะแบรนด์ The Excel กลุ่มบริษัทได้กำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักที่ชัดเจนคือ กลุ่มวัยเริ่มทำงาน ซึ่งเป็นกลุ่มที่เริ่มมองหาที่พักอาศัยเป็นของตัวเอง ในเขตชุมชนเมือง มีช่วงอายุประมาณ 25 - 35 ปี โดยมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนในระดับ 25,000 - 50,000 บาท ซึ่งกลุ่มบริษัทมองว่าเป็นฐานลูกค้าขนาดใหญ่และเป็นช่วงวัยที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเพราะมีรายได้ประจำจากการทำงานที่เริ่มมีความมั่นคงมากขึ้น หลังจากพ้นช่วงจบการศึกษามาเป็นเวลา 4 - 5 ปี มีรายได้เพียงพอที่จะซื้อห้องชุดคอนโดมิเนียมที่ราคาไม่สูงมากเพื่ออยู่อาศัยแทนที่ของการเช่าที่พักอาศัยได้ จากความชัดเจนของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและเหตุผลสนับสนุนข้างต้น ทำให้กลุ่มบริษัทสามารถตั้งราคาที่เหมาะกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการแต่ละแห่ง รวมไปถึงการวางแผนการตลาดและโปรโมชั่น

ต่างๆ ที่จะช่วยดึงดูดความสนใจของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายต่อโครงการของกลุ่มบริษัท ตัวอย่างเช่น การโปรโมทผ่านสื่อ Online ใช้ Blogger ต่างๆ ที่ตรงกับกลุ่มเป้าหมาย เพื่อให้การสื่อสารลงไปถึงกลุ่มเป้าหมายและมีประสิทธิภาพมากที่สุด และมีการสร้างโปรโมชันต่างๆ ให้ตรงกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมายไม่ว่าจะเป็นการจ้างดาวน์น้อย ใช้เงินน้อยในการซื้อ หรือแถม Gadget ต่างๆ ตามที่กลุ่มเป้าหมายต้องการ

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจะเข้าไปศึกษาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประกอบการอื่น ในบริเวณใกล้เคียง เพื่อนำมาเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ โดยเฉพาะในด้านการกำหนดราคาขาย การตลาดและโปรโมชันต่างๆ ทั้งนี้ การตั้งราคาห้องชุดโครงการของกลุ่มบริษัท การกำหนดกลยุทธ์การตลาด โปรโมชันส่งเสริมการขายต่างๆ จะต้องสามารถแข่งขันกับโครงการอื่นๆ ได้ โดยที่ยังสามารถรักษาอัตราการทำกำไรของโครงการตามแผนการศึกษาความเป็นไปได้ (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 ห้องทุกห้องจะแถมเฟอร์นิเจอร์ครบชุด (Fully furnished) เช่น กลอนประตูแบบ Digital Door Lock ทีวี ตู้วางทีวี ชุดโต๊ะและเก้าอี้ทานข้าว ฉากกันอาบน้ำ เติ่ง และเครื่องปรับอากาศ ทำให้ผู้ที่พักอาศัยสามารถเข้าอยู่ได้ทันที โดยไม่ต้องเสียเวลาจัดหาเฟอร์นิเจอร์เพื่อให้เข้ากับห้องพักอาศัย ในด้านพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภคของทุกโครงการ กลุ่มบริษัทได้จัดสิ่งอำนวยความสะดวกให้ได้อย่างครบถ้วนครอบคลุมทั้งในบริเวณล็อบบี้ (Lobby) สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส และพื้นที่นั่งเล่นพักผ่อน ทำให้ผู้พักอาศัยได้รับความสะดวกสบาย นอกจากนี้ ในการพัฒนาโครงการภายใต้แบรนด์ “RISE” กลุ่มบริษัทได้เพิ่มเติมความทันสมัยในด้านที่พักอาศัยและสาธารณูปโภคเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัย เช่น ระบบ Home Intelligence System หรือระบบควบคุมแสงสว่างและเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในห้องโดยการสั่งงานผ่านแอปพลิเคชันมือถือ การติดตั้งอุปกรณ์ Smart Device ภายในห้องพัก ในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ได้จัดให้มี Super Hi-speed Internet ในบริเวณล็อบบี้ พื้นที่ Co-Working Space และร้านค้าต่างๆ เป็นต้น ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบราคาขายห้องชุดโครงการของกลุ่มบริษัท กับโครงการของคู่แข่งที่ระดับราคาใกล้เคียงกัน ในพื้นที่บริเวณเดียวกัน กลุ่มบริษัทเชื่อว่ากลยุทธ์การออกแบบโครงการที่มีความสวยงามและทันสมัย มีพื้นที่พักอาศัยและสาธารณูปโภคที่ครบครัน สะดวกสบาย จะเป็นจุดแข็งที่เหนือกว่าโครงการของคู่แข่งในบริเวณเดียวกัน ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าเป้าหมายในพื้นที่ และทำให้โครงการที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทสามารถปิดการขายโครงการได้ภายในระยะเวลาอันสั้น

### **การควบคุมต้นทุนและคุณภาพการก่อสร้าง**

การควบคุมต้นทุนการก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัท เริ่มตั้งแต่การจัดหาวัสดุก่อสร้างบางประเภทที่ไม่ผ่านผู้รับเหมา โดยฝ่ายจัดซื้อของกลุ่มบริษัทจะวางแผนการจัดซื้อของแต่ละโครงการ และคัดเลือกผู้ค้าจากรายชื่อผู้ค้าที่ได้รับการ



อนุมัติ หรืออย่างน้อย 3 ราย ตามขั้นตอนการเปรียบเทียบราคา หลังจากนั้นจึงทำการสั่งซื้อจากคู่ค้าที่ได้รับการคัดเลือกและอนุมัติตามขั้นตอนเพื่อที่จะดำเนินการส่งมอบวัสดุก่อสร้างดังกล่าวให้แก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง ทั้งนี้ การที่กลุ่มบริษัทสามารถจัดหาวัสดุก่อสร้างบางประเภทเอง เช่น เหล็กเส้น เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องสุขภัณฑ์ เป็นต้น ทำให้สามารถจัดหาวัสดุได้ในราคาที่ต่ำกว่า การสั่งซื้อผ่านผู้รับเหมาและควบคุมต้นทุนการก่อสร้างได้ดีขึ้น สามารถรักษาระดับผลตอบแทนของโครงการตามที่ได้การประมาณการไว้

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

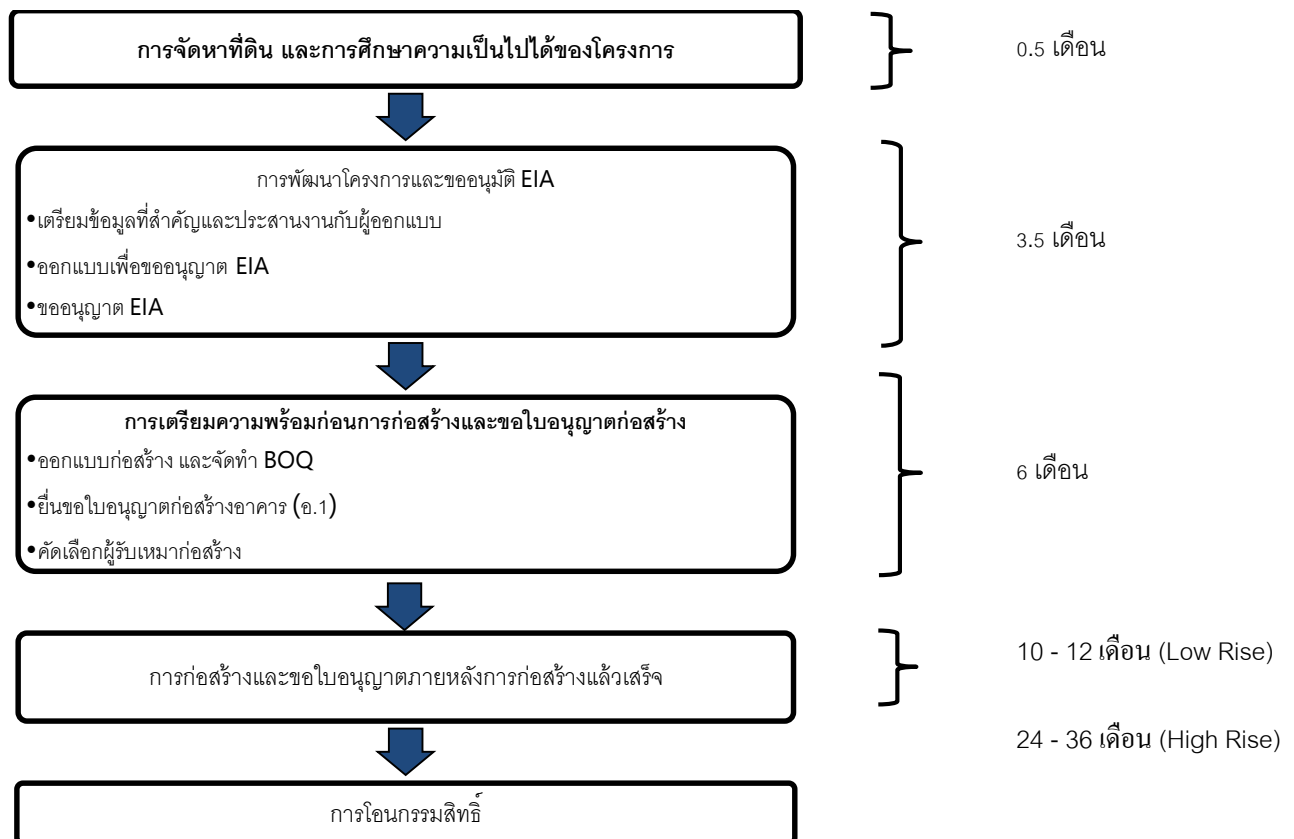
### **การสร้างชื่อ All Inspire ให้เป็นที่รู้จักและได้รับความเชื่อมั่นจากลูกค้า**

นอกเหนือจากการทำการตลาดเพื่อขายโครงการ กลุ่มบริษัทมุ่งมั่นในกลยุทธ์การสร้างและประชาสัมพันธ์ชื่อบริษัท “All Inspire” เพื่อสร้างความเชื่อมั่นในตัวบริษัท รวมถึงผลิตภัณฑ์อื่นๆ ที่กลุ่มบริษัทจะออกในอนาคต โดยเริ่มต้นจากการเปิดตัวแนวคิด “Class of Living ชีวิตที่มีระดับ” ซึ่งหมายถึงชีวิตที่มีระดับ เป็นชีวิตที่เลือกเอง ไม่จำเป็นต้องเลียนแบบใคร แนวคิดข้างต้นสะท้อนตัวตนและผลิตภัณฑ์ของกลุ่มบริษัท เพื่อที่จะให้ชื่อของกลุ่มบริษัท เป็นที่รับรู้ในวงกว้าง โดยไม่ได้จำกัดเฉพาะกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักในปัจจุบันของกลุ่มบริษัทเท่านั้น ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทเลือกที่จะสื่อสารแบรนด์ผ่านช่องทางออนไลน์เป็นหลัก โดยเฉพาะทางอินเทอร์เน็ตและโซเชียลมีเดียเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและบุคคลทั่วไปได้ ซึ่งเป็นช่องทางเดียวกันกับการทำการตลาดเพื่อขายโครงการและได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้า โดยเฉพาะในช่วงเปิดตัวของโครงการใหม่ที่ผ่านมานอกจากนี้เพื่อเป็นการส่งมอบประสบการณ์ที่ดีในแบรนด์และสินค้า (Brand Experience) ของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทยังให้ความสำคัญกับการรักษาความสัมพันธ์กับลูกค้าที่ซื้อโครงการของกลุ่มบริษัทอย่างต่อเนื่อง ผ่านทางโครงการ Inspire Hub โดยเป็นการจัดกิจกรรมร่วมกับลูกค้าเพื่อทำ Workshop การจัดกิจกรรมชมคอนเสิร์ตร่วมกัน เป็นต้น และในช่วงไตรมาสที่ 4/2560 กลุ่มบริษัทได้เปิดตัว ALL Inspire Lounge ที่บริเวณลานหน้าโรงพยาบาลนคร พารากอน ชินีเพล็กซ์ เพื่อเป็นพื้นที่ในการจัดกิจกรรมต่างๆ ของกลุ่มบริษัท รวมถึงกิจกรรมพิเศษเฉพาะลูกค้า ทั้งการร่วมชมภาพยนตร์รอบพิเศษ การใช้บริการลานจ้เพื่อเป็นมุมพักผ่อนและนัดพบ 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, การผูกพันที่ดิน และพื้นที่ก่อสร้างและความสูงที่สามารถก่อสร้างได้ เป็นต้น หลังจากนั้นจะทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) เพื่อดูความคุ้มค่าของการลงทุน และเมื่อคณะกรรมการบริหาร อนุมัติให้พัฒนาโครงการ ฝ่ายกฎหมายของบริษัทฯ จะเริ่มทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและตรวจสอบเอกสารสิทธิ์เพื่อดำเนินการซื้อที่ดินต่อไป

## การพัฒนาโครงการและขออนุญาต EIA

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

หลังจากแบบเบื้องต้นแล้วเสร็จ กลุ่มบริษัทจะว่าจ้างบริษัทวิศวกรโครงสร้าง บริษัทวิศวกรด้านระบบต่างๆ (เช่น ระบบบำบัดน้ำเสีย บ่อหนองน้ำ) บริษัทที่ให้บริการด้านภูมิสถาปัตย์ในการออกแบบด้านภูมิทัศน์ของโครงการ เพื่อประสานงานกับสถาปนิกผู้ออกแบบโครงการในการพัฒนาแบบเบื้องต้นเป็นแบบสำหรับยื่นขออนุญาต EIA (EIA Drawing) และจะว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาที่อยู่ในรายชื่อของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อเป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งในระหว่างที่บริษัทที่ปรึกษาจัดทำรายงาน EIA ฝ่ายก่อสร้างของกลุ่มบริษัทจะเป็นผู้ประสานงานกับผู้เกี่ยวข้องทั้งหมดในการสนับสนุนข้อมูลเพื่อจัดทำรายงาน

## การยื่นขออนุญาต EIA เพื่อวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

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

## การเตรียมความพร้อมก่อนการก่อสร้างและขอใบอนุญาตก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทว่าจ้างทีมออกแบบในการออกแบบก่อสร้าง (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 แบบประมาณงานก่อสร้างและรายการประกอบการก่อสร้าง, Bill of Quantity (BOQ) และขอบเขตการทำงานแผนงานหลักโครงการ งบประมาณที่ได้รับอนุมัติในการก่อสร้าง เป็นต้น

สำหรับขั้นตอนตัดสินการประกวดราคา กลุ่มบริษัทจะวิเคราะห์และเปรียบเทียบการเสนอราคาจากผู้รับเหมาแต่ละราย เพื่อนำมาวิเคราะห์เชิงปริมาณ ราคาเปรียบเทียบกับราคากลาง โดยคำนึงถึงงบประมาณที่กำหนดไว้ จากนั้นกลุ่มบริษัทจะแจ้งผลการประมูล และเข้าทำสัญญากับผู้รับเหมาเพื่อเริ่มการก่อสร้างโครงการ

## การจัดหาวัสดุและอุปกรณ์ที่สำคัญ

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

ในส่วนของวัสดุที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างอาคาร ได้แก่ อิฐ หิน ปูน ทราย ผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการสั่งซื้อเองตามสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างที่กำหนด ยกเว้นวัสดุก่อสร้างประเภทเหล็กเส้นที่กลุ่มบริษัทจะเป็นผู้จัดหาเองโดยผ่านกระบวนการจัดซื้อ และขออนุมัติจากผู้มีอำนาจอนุมัติตามขั้นตอนปฏิบัติงานของกลุ่มบริษัท

## การก่อสร้างและขอใบอนุญาตภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ

ก่อนเริ่มการก่อสร้างโครงการ ฝ่ายก่อสร้างจะประชุมร่วมกับผู้รับเหมาเพื่อทำความเข้าใจที่ตรงกัน ในเรื่องที่สำคัญ เช่น ขั้นตอนการตรวจรับมอบงาน ขั้นตอนการเบิกค่าใช้จ่าย เป็นต้น

ในระหว่างการก่อสร้าง ฝ่ายก่อสร้างจะทำหน้าที่ประสานงานในระหว่างก่อสร้าง รวมถึงการตรวจสอบการทำงานในแต่ละช่วงให้เป็นไปตามที่กำหนดร่วมกัน

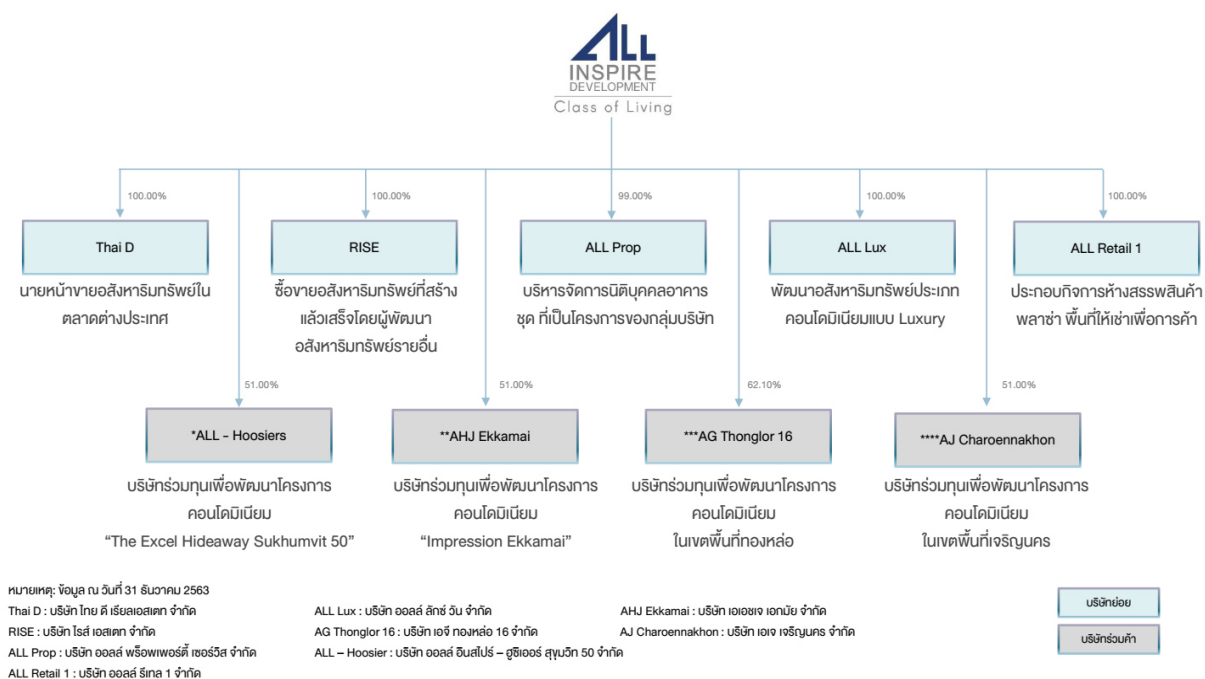
หลังจากก่อสร้างแล้วเสร็จ ฝ่ายก่อสร้างจะเข้าตรวจงานและรับมอบงานร่วมกับผู้รับเหมาก่อสร้างให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแบบประมาณงานก่อสร้างและรายการประกอบการก่อสร้าง และกลุ่มบริษัทจะเริ่มขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการเตรียมความพร้อมในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ลูกค้า อาทิเช่น ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ. 6)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

## ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

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

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

### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้น บริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า



หมายเหตุ: \* Hoosiers Holdings ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49 ในบริษัท ออลส์ อินสไพร์-ซูชิโฮมส์ สุมวิท 50 จำกัด

\*\* Hoosiers Holdings ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 29 และ Kyushu Railway Company ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 20 ในบริษัท เอชเจ เอกมัย จำกัด

\*\*\* กราวด์ พร็อพเพอร์ตี้ ฟิฟตี้อี แอลทีดี ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 37.90 ในบริษัท เอจี ทองหล่อ 16 จำกัด

\*\*\*\* Kyushu Railway Company ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49 ในบริษัท เอเจ เจริญนคร จำกัด

#### บริษัทย่อยและบริษัทร่วม

1. บริษัท ออลส์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2556 ทะเบียนนิติบุคคล เลขที่ 0105556095867 ตั้งอยู่เลขที่ 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขต บางนา กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งเป็นโครงการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 2.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ประกอบด้วยผู้ถือหุ้น 3 คน ได้แก่

- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| 1. บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) | จำนวนหุ้นที่ถือ 19,800 หุ้น |
| 2. นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์                              | จำนวนหุ้นที่ถือ 100 หุ้น    |
| 3. นางชวนา ธนวิสิทธิ์                                | จำนวนหุ้นที่ถือ 100 หุ้น    |



กรรมการของบจก. ออลส์ พร็อพเพอร์ตี้ มีจำนวน 1 คน

1. นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์

กรรมการ

2. **บริษัท โรส เอสเตท จำกัด** ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2559 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105559096759 ตั้งอยู่เลขที่ 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจลงทุนและซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างแล้วเสร็จโดยผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ภายใต้ชื่อ “Rise Venture” มีทุนจดทะเบียน 21.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ประกอบด้วยผู้ถือหุ้น 3 คน ได้แก่

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| 1. บริษัท ออลส์ 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 เขตบางนา กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการเป็นตัวแทนขายและนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ให้กับลูกค้าหรือนักลงทุนต่างประเทศ เช่น จีน สิงคโปร์ ไต้หวัน และฮ่องกง เป็นต้น มีทุนจดทะเบียน 30.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ประกอบด้วยผู้ถือหุ้น 3 คน ได้แก่

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| 1. บริษัท ออลส์ 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 ออลส์ ลักซ์ วัน จำกัด** ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2561 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105561127151 ตั้งอยู่เลขที่ 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ประเภทคอนโดมิเนียม Super Luxury มูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทต่อห้อง ขึ้นไป ซึ่ง ณ ปัจจุบันยังไม่มีโครงการพัฒนาย้ายใต้บริษัทดังกล่าว ซึ่งอยู่ระหว่างการพิจารณาโครงการ พื้นที่เขตทองหล่อ และกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการจัดหาบริษัทที่จะมาบริหารโครงการ เพื่อดำเนินการในการวางแผนกลยุทธ์และแผนการตลาดให้เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน มีทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ประกอบด้วยผู้ถือหุ้น 4 คน ได้แก่

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| 1. บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) | จำนวนหุ้นที่ถือ 9,997 หุ้น |
| 2. นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์                              | จำนวนหุ้นที่ถือ 1 หุ้น     |

- |                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| 3. นายดุขฎิ เล็กยิ้ม  | จำนวนผู้ถือหุ้น 1 หุ้น |
| 4. นายรวิสุต บุญอากาศ | จำนวนหุ้นที่ถือ 1 หุ้น |

กรรมการของบจก. ออลส์ ลักซ์ วัน มีจำนวน 1 คน

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

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

- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| 1. บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) | จำนวนหุ้นที่ถือ 99,997 หุ้น |
| 2. นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์                              | จำนวนหุ้นที่ถือ 1 หุ้น      |
| 3. นายดุขฎิ เล็กยิ้ม                                 | จำนวนผู้ถือหุ้น 1 หุ้น      |
| 4. นายรวิสุต บุญอากาศ                                | จำนวนหุ้นที่ถือ 1 หุ้น      |

กรรมการของบจก. ออลส์ รีเทล 1 มีจำนวน 1 คน

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

6. **บริษัท ออกัส ราชพฤกษ์ 1 จำกัด** ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2564 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105564085778 ตั้งอยู่เลขที่ 4345 อาคารกรีฑาหัวเวอ์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นหลัก เป็นโครงการเพื่ออยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว โดยมีโครงการ 1 โครงการ\*\* ได้แก่ โครงการ ออกัส ราชพฤกษ์ โดยโครงการดังกล่าว อยู่ระหว่างการขออนุญาตก่อสร้าง ซึ่งคาดว่าจะได้รับภายในเดือนกันยายน 2564 และจะได้รับใบอนุญาตจัดสรร ภายในไตรมาส 1 ปี 2565 อีกทั้ง ณ ปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้ดำเนินการพัฒนาที่ดินเตรียมความพร้อมในการก่อสร้าง มีทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ประกอบด้วยผู้ถือหุ้น 4 คน ได้แก่

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| 1. บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) | จำนวนหุ้นที่ถือ 9,997 หุ้น |
| 2. นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์                              | จำนวนหุ้นที่ถือ 1 หุ้น     |
| 3. นายดุขฎิ เล็กยิ้ม                                 | จำนวนผู้ถือหุ้น 1 หุ้น     |
| 4. นายรวิสุต บุญอากาศ                                | จำนวนหุ้นที่ถือ 1 หุ้น     |

กรรมการของบจก. ออกัส ราชพฤกษ์ 1 มีจำนวน 2 คน

- |                         |         |
|-------------------------|---------|
| 1. นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์ | กรรมการ |
| 2. นายดุขฎิ เล็กยิ้ม    | กรรมการ |

*\*\* นอกจากนี้นักลงทุนบริษัท ได้มีแผนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านเดี่ยว ภายใต้ชื่อโครงการ "The Begin" ซึ่งอยู่ระหว่างการวางแผนการเงินมัดจำที่ดิน โดยวางในนามบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งแผนที่จะเปิดโครงการภายในปี 2565*

### บริษัทร่วมค้า

7. **บริษัท ออลส์ อินสไพร์-อูชิเออร์ สุกุมวิท 50 จำกัด** ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2560 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105560138982 ตั้งอยู่เลขที่ 4345 อาคารกิริยทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร โดยเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 51 และที่เหลืออีกร้อยละ 49 ถือหุ้นโดย Hoosiers Asia Pacific Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ Hoosiers Holdings ซึ่งเป็นบริษัทก่อสร้างที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์โตเกียว (Tokyo Stock Exchange) ประเทศญี่ปุ่น เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท คอนโดมิเนียม ความสูง 8 ชั้น ภายใต้ชื่อของโครงการ “The Excel Hideaway Sukhumvit 50” ลงนามสัญญาทำการร่วมทุน ลงวันที่ 10 สิงหาคม 2560 ปัจจุบันโครงการดังกล่าว ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% และ อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า มีทุนจดทะเบียน 20.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ประกอบด้วยผู้ถือหุ้น 5 คน ได้แก่

|  |                              |
|--|------------------------------|
| 1. บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) | จำนวนหุ้นที่ถือ 101,997 หุ้น |
| 2. นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์                              | จำนวนหุ้นที่ถือ 1 หุ้น       |
| 3. นายดุขฤ์ เล็กยิ้ม                                 | จำนวนผู้ถือหุ้น 1 หุ้น       |
| 4. นายวิสูตร บุญอากาศ                                | จำนวนหุ้นที่ถือ 1 หุ้น       |
| 5. อูชิเออร์ เอเชีย แปซิฟิก พีทีอี แอลทีดี           | จำนวนหุ้นที่ถือ 98,000 หุ้น  |

กรรมการของบจก. ออลส์ อินสไพร์-อูชิเออร์ สุกุมวิท 50 มีจำนวน 3 คน

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| 1. นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์ | กรรมการ |
| 2. นายดุขฤ์ เล็กยิ้ม    | กรรมการ |
| 3. นายมาชาซี คิโนซึตะ   | กรรมการ |

8. **บริษัท เอจี ทองหล่อ 16 จำกัด** ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2561 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105561169318 ตั้งอยู่เลขที่ 4345 อาคารกิริยทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร โดยเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 62.10 และที่เหลืออีกร้อยละ 37.90 ถือหุ้นโดย กราวด์ พร็อพเพอร์ตี้ พีทีอี แอลทีดี ซึ่งเป็นบริษัทอยู่ในประเทศสิงคโปร์ เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย โดยลงนามสัญญาทำการร่วมทุน ลงวันที่ 28 กันยายน 2561 โดยบริษัทได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดิน บนพื้นที่ทองหล่อ โดยวางมัดจำเป็นจำนวนเงิน 354.30 ล้านบาท แก่บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ปัจจุบันที่ดินดังกล่าวอยู่ในช่วงของการพัฒนาที่ดิน และจัดหาผู้ร่วมทุนเพิ่มเพื่อดำเนินการระดมทุนให้ได้ตามเป้าหมาย มีทุนจดทะเบียน 20.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ประกอบด้วยผู้ถือหุ้น 5 คน ได้แก่

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

กรรมการของบจก. เอจี ทองหล่อ 16 มีจำนวน 3 คน

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

9. **บริษัท เอเอชเจ เอกมัย จำกัด** ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2561 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105561158448 ตั้งอยู่เลขที่ 4345 อาคารกิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร โดยเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 51 และที่เหลือร้อยละ 29 ถือหุ้นโดย Hoosiers Asia Pacific Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ Hoosiers Holdings และ อีกร้อยละ 20 ถือหุ้นโดย Kyushu Railway Company ซึ่งเป็นบริษัทชั้นนำในประเทศญี่ปุ่นที่จัดตั้งมากกว่า 130 ปี ประกอบธุรกิจหลักด้านการคมนาคมขนส่ง การก่อสร้าง และอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม ภายใต้ชื่อของโครงการ “Impression Ekkamai” ลงนามสัญญากิจการร่วมทุน ลงวันที่ 22 สิงหาคม 2561 ปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้รับการอนุมัติผ่านการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment : EIA) เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2564 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาที่ดิน และได้รับใบอนุญาตก่อสร้างเมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2564 ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการก่อสร้างได้ภายในไตรมาส 1 ปี 2565 มีทุนจดทะเบียน 100.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ประกอบด้วยผู้ถือหุ้น 6 คน ได้แก่

|  |                              |
|--|------------------------------|
| 1. บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) | จำนวนหุ้นที่ถือ 509,997 หุ้น |
| 2. นายธนาคาร ธนวัชรวิทย์                             | จำนวนหุ้นที่ถือ 1 หุ้น       |
| 3. นายคุณฤ เล็กยิ้ม                                  | จำนวนผู้ถือหุ้น 1 หุ้น       |
| 4. นายวิสูตร บุญอากาศ                                | จำนวนหุ้นที่ถือ 1 หุ้น       |
| 5. คิวชู เรลเวย์ แอลทีดี                             | จำนวนหุ้นที่ถือ 200,000 หุ้น |
| 6. ยูซีเออร์ เอเชีย แปซิฟิค พีทีอี แอลทีดี           | จำนวนหุ้นที่ถือ 290,000 หุ้น |

กรรมการของบจก. เอเอชเจ เอกมัย มีจำนวน 4 คน

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| 1. นายธนาคาร ธนวัชรวิทย์ | กรรมการ |
| 2. นายคุณฤ เล็กยิ้ม      | กรรมการ |
| 3. นายมาชาชี คิโนซึตะ    | กรรมการ |
| 4. นายมาชาฮิโกะ โมริกุจิ | กรรมการ |

10. **บริษัท เอเจ เจริญนคร จำกัด** ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2563 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105563002691 ตั้งอยู่เลขที่ 4345 อาคารกิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา 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 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการขออนุญาตก่อสร้าง ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการพัฒนาที่ดินและก่อสร้างภายในไตรมาส 2 ปี 2565 มีทุนจดทะเบียน 100.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ประกอบด้วยผู้ถือหุ้น 3 คน ได้แก่

|  |                              |
|--|------------------------------|
| 1. บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) | จำนวนหุ้นที่ถือ 509,999 หุ้น |
| 2. คิวชู เรลเวย์ แอลทีดี                             | จำนวนหุ้นที่ถือ 490,000 หุ้น |
| 3. นายธนาคาร ธนวัชรวิทย์                             | จำนวนหุ้นที่ถือ 1 หุ้น       |

กรรมการของบจก. เอจ เจริญนคร มีจำนวน 4 คน

- |                          |         |
|--------------------------|---------|
| 1. นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์  | กรรมการ |
| 2. นายดุษฎ์ เล็กยิ้ม     | กรรมการ |
| 3. นายมาชาชี คิโนชิตะ    | กรรมการ |
| 4. นายมาชาชีโกะ โมริกุจิ | กรรมการ |

**สรุปผลประกอบการของบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า**

**บริษัท ไทย ดี เรย์ลอสเตค จำกัด**

หน่วย : ล้านบาท

| รายการ            | ปี 2565 | ปี 2564 | ปี 2563 | ปี 2562 |
|-------------------|---------|---------|---------|---------|
| สินทรัพย์รวม      | 33.02   | 42.73   | 52.42   | 68.87   |
| หนี้สินรวม        | 9.24    | 32.5    | 42.29   | 53.28   |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | 23.78   | 10.23   | 10.13   | 15.59   |
| รายได้รวม         | 30.82   | 12      | 32.25   | 63.06   |
| รวมค่าใช้จ่าย     | 17.26   | 11.9    | 37.72   | 59.17   |
| กำไร(ขาดทุน)สุทธิ | 13.55   | 0.1     | -5.47   | 3.89    |

**บริษัท ออลส์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด**

หน่วย : ล้านบาท

| รายการ            | ปี 2565 | ปี 2564 | ปี 2563 | ปี 2562 |
|-------------------|---------|---------|---------|---------|
| สินทรัพย์รวม      | 3.00    | 1.97    | 1.41    | 1.76    |
| หนี้สินรวม        | 2.19    | 0.5     | 0.05    | 0.07    |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | 0.81    | 1.47    | 1.36    | 1.69    |
| รายได้รวม         | 1.05    | 1.81    | 0.07    | 0.34    |
| รวมค่าใช้จ่าย     | 1.71    | 1.7     | 0.41    | 0.6     |
| กำไร(ขาดทุน)สุทธิ | -0.67   | 0.11    | -0.34   | -0.26   |

**บริษัท โรส เอสเตค จำกัด**

หน่วย : ล้านบาท

| รายการ            | ปี 2565 | ปี 2564 | ปี 2563 | ปี 2562 |
|-------------------|---------|---------|---------|---------|
| สินทรัพย์รวม      | 24.27   | 29.09   | 29.78   | 31.67   |
| หนี้สินรวม        | 1.92    | 0.38    | 0.16    | 0.66    |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | 22.35   | 28.71   | 29.62   | 31.01   |
| รายได้รวม         | 0.62    | 0.53    | 0.01    | 26.34   |
| รวมค่าใช้จ่าย     | 6.98    | 1.44    | 1.39    | 22.02   |
| กำไร(ขาดทุน)สุทธิ | -6.36   | -0.91   | -1.38   | 4.32    |

**บริษัท ออลส์ ลักซ์ วัน จำกัด**

หน่วย : ล้านบาท

| รายการ            | ปี 2565 | ปี 2564 | ปี 2563 | ปี 2562 |
|-------------------|---------|---------|---------|---------|
| สินทรัพย์รวม      | 0.64    | 0.67    | 0.74    | 0.83    |
| หนี้สินรวม        | 0.03    | 0.03    | 0.05    | 0.06    |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | 0.61    | 0.64    | 0.69    | 0.77    |
| รายได้รวม         | 0.02    | -       | -       | -       |
| รวมค่าใช้จ่าย     | 0.05    | 0.06    | 0.08    | 0.08    |
| กำไร(ขาดทุน)สุทธิ | -0.03   | -0.06   | -0.08   | -0.08   |



## บริษัท ออลส์ รีเทล 1 จำกัด

หน่วย : ล้านบาท

| รายการ            | ปี 2565 | ปี 2564 | ปี 2563 | ปี 2562 |
|-------------------|---------|---------|---------|---------|
| สินทรัพย์รวม      | 515.56  | 506.3   | 474.59  | 334.16  |
| หนี้สินรวม        | 263.91  | 535.7   | 259.37  | 326.08  |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | 251.65  | -29.4   | 215.22  | 8.08    |
| รายได้รวม         | 0.47    | -       | 0.02    | 0.01    |
| รวมค่าใช้จ่าย     | 48.71   | 26.42   | 11.09   | 1.93    |
| กำไร(ขาดทุน)สุทธิ | -48.24  | -26.42  | -11.07  | -1.92   |

## บริษัท ออกัส ราชพฤกษ์ 1 จำกัด

หน่วย : ล้านบาท

| รายการ            | ปี 2565 | ปี 2564 | ปี 2563 | ปี 2562 |
|-------------------|---------|---------|---------|---------|
| สินทรัพย์รวม      | 82.82   | 13.3    | -       | -       |
| หนี้สินรวม        | 47.49   | 10.84   | -       | -       |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | 35.33   | 2.46    | -       | -       |
| รายได้รวม         | 0.12    | -       | -       | -       |
| รวมค่าใช้จ่าย     | 0.65    | 0.01    | -       | -       |
| กำไร(ขาดทุน)สุทธิ | -0.54   | -0.01   | -       | -       |

## บริษัท ออลส์ อินสไปร์-อูซีเออร์ สุมวิท 50 จำกัด

หน่วย : ล้านบาท

| รายการ            | ปี 2565 | ปี 2564 | ปี 2563 | ปี 2562  |
|-------------------|---------|---------|---------|----------|
| สินทรัพย์รวม      | 139.61  | 329.87  | 791.82  | 1,154.14 |
| หนี้สินรวม        | 135.51  | 263.55  | 561.76  | 1,191.41 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | 4.11    | 66.32   | 230.06  | -37.27   |
| รายได้รวม         | 268.58  | 502.04  | 799.37  | 0.18     |
| รวมค่าใช้จ่าย     | 223.76  | 529.86  | 800.51  | 27.53    |
| กำไร(ขาดทุน)สุทธิ | 44.82   | -27.82  | -1.14   | -27.35   |

## บริษัท เอเอสเจ เอ็มบี จำกัด

หน่วย : ล้านบาท

| รายการ            | ปี 2565 | ปี 2564  | ปี 2563  | ปี 2562  |
|-------------------|---------|----------|----------|----------|
| สินทรัพย์รวม      | 1685.51 | 1,719.46 | 1,759.22 | 1,742.32 |
| หนี้สินรวม        | 1493.23 | 1,444.87 | 1,470.91 | 1,577.25 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | 192.28  | 274.59   | 288.31   | 165.07   |
| รายได้รวม         | 0.37    | 0.19     | 0.14     | 0.38     |
| รวมค่าใช้จ่าย     | 126.79  | 124.51   | 46.43    | 79.06    |

|                   |         |         |        |        |
|-------------------|---------|---------|--------|--------|
| กำไร(ขาดทุน)สุทธิ | -126.42 | -124.32 | -46.29 | -78.68 |
|-------------------|---------|---------|--------|--------|

**บริษัท เอจี กองหล่อ 16 จำกัด**

หน่วย : ล้านบาท

| รายการ            | ปี 2565 | ปี 2564 | ปี 2563 | ปี 2562 |
|-------------------|---------|---------|---------|---------|
| สินทรัพย์รวม      | 366.76  | 366.48  | 367.1   | 367.04  |
| หนี้สินรวม        | 259.53  | 249.08  | 239.08  | 357.69  |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | 107.23  | 117.4   | 128.02  | 9.35    |
| รายได้รวม         | 0.46    | 0.01    | 0.03    | 0.13    |
| รวมค่าใช้จ่าย     | 10.63   | 10.63   | 10.69   | 10.69   |
| กำไร(ขาดทุน)สุทธิ | -10.18  | -10.62  | -0.66   | -10.56  |

**บริษัท เอจ เจริญนคร จำกัด**

หน่วย : ล้านบาท

| รายการ            | ปี 2565 | ปี 2564 | ปี 2563 | ปี 2562 |
|-------------------|---------|---------|---------|---------|
| สินทรัพย์รวม      | 334.75  | 476.42  | 452.79  | -       |
| หนี้สินรวม        | 57.72   | 290.43  | 251.38  | -       |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | 277.02  | 185.99  | 201.41  | -       |
| รายได้รวม         | 0.70    | 0.3     | 0.12    | -       |
| รวมค่าใช้จ่าย     | 156.57  | 19.27   | 13.96   | -       |
| กำไร(ขาดทุน)สุทธิ | -155.87 | -18.97  | -13.84  | -       |

### 1.3.2 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้นจากทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว ตามที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

| ลำดับ | รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่        | จำนวน (หุ้น) | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) |
|-------|------------------------------|--------------|----------------------------|
| 1     | ครอบครัวธนวริทธิ์*           | 466,195,820  | 27.12                      |
|       | - นายธนากร ธนวริทธิ์         | 311,595,820  | 18.13                      |
|       | - นางสาวชวนา ธนวริทธิ์       | 154,600,000  | 8.99                       |
| 2     | นางสาวอัยสดา ชินวัฒน์        | 133,377,700  | 7.76                       |
| 3     | นายพงศ์ฯ โพธิ์เวทย์          | 62,500,000   | 3.64                       |
| 4     | บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด | 47,131,060   | 2.74                       |
| 5     | นางศิริวรรณ ยศศึกษดา         | 32,000,000   | 1.86                       |

| ลำดับ | รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่       | จำนวน (หุ้น)  | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) |
|-------|-----------------------------|---------------|----------------------------|
| 6     | นายณัชชัยพงศ์ พิระเดชาพันธ์ | 30,198,200    | 1.76                       |
| 7     | นายสุเมธ ตีวรรณันท์         | 30,009,000    | 1.75                       |
| 8     | นายชุมพล สีลาวดี            | 29,936,900    | 1.74                       |
| 9     | นายจำริญ รุ่งวัฒนาเศรษฐ์    | 16,438,900    | 0.96                       |
| 10    | อื่นๆ                       | 404,541,274   | 23.55                      |
| รวม   |                             | 1,718,524,674 | 100.00                     |

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

#### 1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนจำนวน 939,052,299 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,802,495,405 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท โดยเป็นทุนที่ชำระแล้วจำนวน 859,262,337 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,718,524,867 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท

## 1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

### 1.5.1 หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้จำนวน 7 ชุด และหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน ได้แก่

|                         | หุ้นกู้ของบริษัทฯ ชุดที่ 9<br><br>(ครั้งที่ 4/2563)  | หุ้นกู้ของบริษัทฯ ชุดที่ 10<br><br>(ครั้งที่ 5/2563)   | หุ้นกู้ของบริษัทฯ ชุดที่ 11<br><br>(ครั้งที่ 1/2564)  | หุ้นกู้ของบริษัทฯ ชุดที่ 12<br><br>(ครั้งที่ 2/2564)   |
|-------------------------|--|--|---|--|
| วันที่ออกตราสาร         | 9 ตุลาคม 2563  | 13 พฤศจิกายน 2563  | 25 กุมภาพันธ์ 2564  | 21 พฤษภาคม 2564  |
| วันที่ครบกำหนด          | 9 ตุลาคม 2568  | 13 พฤษภาคม 2568  | 25 กุมภาพันธ์ 2568  | 21 ตุลาคม 2566   |
| อายุตราสาร              | 5 ปี   | 4 ปี 6 เดือน   | 4 ปี  | 2 ปี 5 เดือน   |
| ประเภทตราสาร            | หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้  | หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน<br><br>มีตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน<br><br>ไถ่ถอนที่ดินจำนวน 12 ฉบับ<br><br>เนื้อที่ดินประมาณ<br>0-3-62.5 ไร่<br>(หรือ 362.5 ตารางวา) | หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน<br><br>มีตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน | หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน<br><br>มีตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน<br><br>ไถ่ถอนที่ดินจำนวน 15 ฉบับ<br><br>เนื้อที่ดินประมาณ<br>2-2-84.2 ไร่<br>(หรือ 1,084.2 ตารางวา) |
| จำนวนหน่วยที่เสนอขาย    | 80,700 หน่วย   | 631,900 หน่วย  | 111,900 หน่วย   | 380,000 หน่วย  |
| มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย | 1,000 บาท/หน่วย  | 1,000 บาท/หน่วย  | 1,000 บาท/หน่วย   | 1,000 บาท/หน่วย  |
| จำนวนเงิน               | 80,700,000 บาท   | 631,900,000 บาท  | 111,900,000 บาท   | 380,000,000 บาท  |
| ประเภทการเสนอขาย        | PP (II & HNW)  | PP (II & HNW)  | PP (II & HNW)   | PP (II & HNW)  |
| อัตราดอกเบี้ย           | ร้อยละ 5.00 ต่อปี (10 ก.พ. 66 – 8 ต.ค. 66)<br>ร้อยละ 5.25 ต่อปี (9 ต.ค. 66 – 8 ต.ค. 67)<br>ร้อยละ 5.50 ต่อปี (9 ต.ค. 67 – 8 ต.ค. 68) | ร้อยละ 6.50 ต่อปี  | ร้อยละ 5.00 ต่อปี (10 ก.พ. 66 – 24 ก.พ. 66)<br>ร้อยละ 5.25 ต่อปี (25 ก.พ. 66 – 24 ก.พ. 67)<br>ร้อยละ 5.50 ต่อปี (25 ก.พ. 67 – 24 ก.พ. 68)           | ร้อยละ 7.00 ต่อปี  |
| การไถ่ถอนก่อนกำหนด      | ไม่มี  | ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหรือชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วน   | ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหรือชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วน  | ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหรือชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วน   |

|  |  |  |   |  |
|--|--|--|---|--|
| ข้อจำกัดในการ<br>ดำรงอัตราส่วน<br>ทางการเงิน | หนี้สินที่มีการดอกเบี้ยหัก<br>ด้วยเงินสดและ/หรือ<br>รายการเทียบเท่าต่อส่วน<br>ของผู้ถือหุ้นในอัตราส่วนไม่<br>เกิน 5 : 1 ณ วันสิ้นงวด<br>บัญชีรายไตรมาส หรือ ณ<br>วันสิ้นปี | หนี้สินที่มีการดอกเบี้ยหักด้วย<br>เงินสดและ/หรือรายการ<br>เทียบเท่าต่อส่วนของผู้ถือหุ้นใน<br>อัตราส่วนไม่เกิน 5 : 1 ณ วันสิ้น<br>งวดบัญชีรายไตรมาส หรือ ณ<br>วันสิ้นปี | หนี้สินที่มีการดอกเบี้ยหัก<br>ด้วยเงินสดและ/หรือรายการ<br>เทียบเท่าต่อส่วนของผู้ถือหุ้น<br>ในอัตราส่วนไม่เกิน 5 : 1 ณ<br>วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาส<br>หรือ ณ วันสิ้นปี | หนี้สินที่มีการดอกเบี้ยหักด้วย<br>เงินสดและ/หรือรายการ<br>เทียบเท่าต่อส่วนของผู้ถือหุ้นใน<br>อัตราส่วนไม่เกิน 5 : 1 ณ วันสิ้น<br>งวดบัญชีรายไตรมาส หรือ ณ<br>วันสิ้นปี |
|--|--|--|---|--|

|  | หุ้นกู้ของบริษัทฯ ชุดที่ 13   | หุ้นกู้ของบริษัทฯ ชุดที่ 14  |                            |
|--|---|--|----------------------------|
|  | (ครั้งที่ 3/2564)   | (ครั้งที่ 1 ชุดที่ 1/2565)   | (ครั้งที่ 1 ชุดที่ 2/2565) |
| วันที่ออกตราสาร                              | 1 ตุลาคม 2564   | 23 กุมภาพันธ์ 2565   | 23 กุมภาพันธ์ 2565         |
| วันที่ครบกำหนด                               | 1 เมษายน 2567   | 23 กุมภาพันธ์ 2567   | 23 กุมภาพันธ์ 2568         |
| อายุตราสาร                                   | 2 ปี 6 เดือน  | 2 ปี   | 3 ปี                       |
| ประเภทตราสาร                                 | หุ้นกู้ชนิดระบุผู้ถือ ประเภทไม่ด้อย<br>สิทธิ มีหลักประกัน<br>มีตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มี<br>สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนด<br>ไถ่ถอน<br>โฉนดที่ดินจำนวน 4 ฉบับ<br>เนื้อที่ดินประมาณ<br>0-2-96.5 ไร่<br>(หรือ 296.5 ตารางวา) | หุ้นกู้ชนิดระบุผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน<br><br>มีตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน<br><br>โฉนดห้องชุดจำนวน 116 ฉบับ<br>พื้นที่ห้องชุดประมาณ<br>3,567 ตารางเมตร |                            |
| จำนวนหน่วยที่<br>เสนอขาย                     | 709,900 หน่วย   | 168,200 หน่วย  | 251,600 หน่วย              |
| มูลค่าที่ตราไว้ต่อ<br>หน่วย                  | 1,000 บาท/หน่วย   | 1,000 บาท/หน่วย  | 1,000 บาท/หน่วย            |
| จำนวนเงิน                                    | 709,900,000 บาท   | 168,200,000 บาท  | 251,600,000 บาท            |
| ประเภทการเสนอ<br>ขาย                         | PP (II & HNW)   | PP (II & HNW)  |                            |
| อัตราดอกเบี้ย                                | ร้อยละ 7.00 ต่อปี   | ร้อยละ 7.00 ต่อปี  | ร้อยละ 7.50 ต่อปี          |
| การไถ่ถอนก่อน<br>กำหนด                       | ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหรือ<br>ชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ทั้งจำนวนหรือ<br>บางส่วน  | ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหรือชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วน   |                            |
| ข้อจำกัดในการ<br>ดำรงอัตราส่วน<br>ทางการเงิน | หนี้สินที่มีการดอกเบี้ยหักด้วยเงิน<br>สดและ/หรือรายการเทียบเท่าต่อ<br>ส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราส่วนไม่เกิน<br>5 : 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตร<br>มาส หรือ ณ วันสิ้นปี  | หนี้สินที่มีการดอกเบี้ยหักด้วยเงินสดและ/หรือรายการเทียบเท่าต่อส่วนของผู้ถือหุ้นใน<br>อัตราส่วนไม่เกิน 5 : 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาส หรือ ณ วันสิ้นปี  |                            |

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

- ๘ บริษัทฯ ได้จัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อกำหนดหน้าที่สอบทานและให้ความเห็นต่อการบริหารความเสี่ยงขององค์กร (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 เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าส่วนงานที่เกี่ยวข้องรับทราบ และเข้าใจบทบาทหน้าที่เกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงของโครงการ

### 2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

#### 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 ซึ่งกลุ่มบริษัทเชื่อว่ากลยุทธ์ดังกล่าวจะทำให้เกิดความเชื่อให้กับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเพื่อที่จะได้กลับมาซื้อหรือแนะนำโครงการของกลุ่มบริษัทอีกในอนาคต และจะส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการแข่งขันกับคู่แข่งอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกันได้

บริษัทยังคงมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถหารที่ดินมาพัฒนาโครงการได้เพียงพอกับเป้าหมาย ซึ่งเป็นผลจากราคาที่ดินที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว การขาดแคลนที่ดินในการทำเลย่านธุรกิจ และการแข่งขันที่สูงขึ้นของกลุ่มผู้ประกอบการ บริษัทจึงลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยการร่วมทุนกับกลุ่มพันธมิตรคู่ค้าเพื่อเพิ่มศักยภาพในการสรรหาที่ดิน พัฒนาโครงการ และการขยายโครงการ

## (2) ความเสี่ยงจากแนวโน้มราคาที่ดินและต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น

กระทรวงการคลังได้ประกาศเลื่อนการใช้ราคาประเมินที่ดิน และราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง จากเดิมมีแผนเริ่มบังคับใช้ในปี 2564 โดยยังคงใช้ฐานราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเดิมของปี 2558-2562 ต่อไป ทั้งนี้การเลื่อนใช้ราคาประเมินที่ดินใหม่รอบนี้จะยังเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวมทั้งต่อผู้พัฒนาโครงการที่ยังไม่ต้องจ่ายค่าที่ดินในราคาที่สูงกว่าเดิมมากนักและเจ้าของที่ดินที่ไม่ต้องเสียภาษีที่ดินในอัตราใหม่ในปี นี้ แม้ว่าราคาที่ดินในปัจจุบันจะมีราคาสูงแต่ทั้งนี้ก็สอดคล้องกับความจริงของพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นจากการก่อสร้างรถไฟฟ้าที่ขยายพื้นที่ออกไปและจำนวนประชากรที่อาศัยอยู่ในพื้นที่หนาแน่น

| พื้นที่  | ราคาประเมิน 2562<br>(บาทต่อตารางวา) |
|--|-------------------------------------|
| เขตพระโขนง (สุภูมิวิท71)                           | 250,000 - 300,000                   |
| เขตจตุจักร (ก.พหลโยธิน)                            | 200,000 - 280,000                   |
| เขตบางกะปิ (ก.ลาดพร้าว จากคลองจั่น ถึง แยกบางกะปิ) | 150,000                             |
| เขตลาดพร้าว (ก.โชคชัย 4 )                          | 60,000 - 80,000                     |
| เขตลาดกระบัง (ก.เจ้าคุณทหาร)                       | 25,000                              |

ที่มา : กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

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

อีกทั้งวัสดุก่อสร้างเป็นต้นทุนหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้างต่อราคาค่าต้นทุน และส่งผลกระทบต่อกำไรของโครงการ ดังนั้นวัสดุก่อสร้างเป็นวัตถุดิบหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยปัจจัยหลักมาจากการลดกำลังการผลิตตั้งแต่ช่วงกลางปี 2563 จากสถานการณ์โควิด - 19 ทำให้ราคาเฉลี่ยสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา จึงส่งกระทบโดยตรงต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท เพื่อให้การบริหารต้นทุนก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น บริษัทจึงลดความเสี่ยงด้วยการจัดซื้อวัสดุบางรายการจากผู้ผลิตโดยตรง และมีการประกวดราคา

รวมถึงเปรียบเทียบราคาสตาด เพื่อเลือกวัสดุก่อสร้างที่คุณภาพเหมาะสมกับราคามากที่สุด และเพื่อป้องกันการผูกขาดกับผู้ผลิตเจ้าใดเจ้าหนึ่ง

### (3) ความเสี่ยงจากการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

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

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

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

### (4) ความเสี่ยงจากการขายและการจัดเก็บรายได้

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

ทั้งนี้หากพิจารณารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีรายได้ต่ำกว่าประมาณการเป้าหมายที่ตั้งไว้ หรือผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ขาดทุนสุทธิ 1,494.80 ล้านบาท โดยเป็นส่วนของการยกเลิกการจองและการทำสัญญาประมาณร้อยละ 33 ซึ่งสาเหตุหลักมาจากการยกเลิกการจองของลูกค้าต่างชาติ ได้แก่ โครงการ The Excel Sukhumvit 71 และ The Excel Sukhumvit 50 และบางส่วนเป็นลูกค้าชาวไทยที่สินเชื่อไม่ผ่านการอนุมัติจากสถาบันการเงิน ซึ่งสามารถสรุปยอดการปฏิเสธสินเชื่อของลูกค้าดังนี้

| ลักษณะ   | โครงการ                                | สำหรับปี 2565 |       |          |       |              |       | % การปฏิเสธจากสถาบันการเงิน |
|----------|--|---------------|-------|----------|-------|--------------|-------|-----------------------------|
|          |  | ขายแล้ว       |       | โอนแล้ว  |       | ขายแล้วรอโอน |       |                             |
|          |  | ล้านบาท       | ยูนิต | ล้านบาท  | ยูนิต | ล้านบาท      | ยูนิต |                             |
| คอนโด    | The Excel Sukhvit 71                   | 1,399.87      | 647   | 1,399.87 | 647   | 0.00         | 0     | 30.15%                      |
| คอนโด    | The Excel Ladprao Suttisarn            | 744.31        | 355   | 744.31   | 355   | 0.00         | 0     | 31.50%                      |
| คอนโด    | The Excel Sukhumvit 50 (บริษัทร่วมค้า) | 1,554.30      | 741   | 1,554.30 | 741   | 0.00         | 0     | 32.25%                      |
| คอนโด    | The Excel Radchada 18                  | 422.27        | 201   | 422.27   | 201   | 0.00         | 0     | 29.77%                      |
| ทาวน์โฮม | The Vision Nawamin 85                  | 1,157.42      | 277   | 1,157.42 | 277   | 0.00         | 0     | 10.22%                      |

อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมามีสัดส่วนลูกค้าต่างชาติที่ซื้อห้องชุดโครงการของกลุ่มบริษัทมีจำนวนไม่มากเมื่อเทียบกับลูกค้าคนไทย และในกรณีที่ลูกค้าไม่ได้มาโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเมื่อโครงการสร้างแล้วเสร็จ กลุ่มบริษัทก็สามารถนำห้องชุดที่ลูกค้าผิดสัญญาและไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ไปขายใหม่ได้

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

#### (5) ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีรายได้หลักมาจากโครงการคอนโดมิเนียม

ในปี 2562 ปี 2563 ปี 2564 และปี 2565 โครงสร้างรายได้ของบริษัทย่อยส่วนใหญ่คือ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในสัดส่วน ร้อยละ 62.92 ร้อยละ 72.31 ร้อยละ 85.84 และร้อยละ 83.93 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 ผู้ประกอบการรายใหญ่หลายรายมี

โครงการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ เช่น โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-Use) เป็นต้น ส่งผลให้เกิดความต้องการและแย่งชิงในบริษัทผู้รับเหมา อีกทั้งกลุ่มบริษัทไม่มีส่วนงานก่อสร้างโครงการโดยตรง ดังนั้น หากไม่สามารถหาผู้รับเหมาและแรงงานได้ 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 ดังนั้นหากบริษัทฯ มีจำนวนยูนิตที่เหลือมากขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน สภาพคล่อง และอาจต้องพิจารณาการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของส่วนที่เหลือ รวมไปถึงอาจส่งผลต่อชื่อเสียงของโครงการของกลุ่มบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีแนวทางในการออกแบบและพัฒนาโครงการของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงการอยู่อาศัยและความต้องการของผู้บริโภคเป็นหลัก ทั้งจำนวนยูนิตที่เหมาะสมขนาดพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่สีเขียวภายในโครงการที่ค่อนข้างมาก เพื่อให้เป็นโครงการที่เหมาะสมแก่การอยู่อาศัยของลูกค้า รวมไปถึงการวางแผนและวิเคราะห์ข้อมูลความต้องการของลูกค้าก่อนการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างแล้วเสร็จอย่างรอบคอบ ตลอดจนการเจรจาต่อรองกับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายย่อยนั้นๆ เพื่อให้มั่นใจว่ากลุ่มบริษัทฯ จะได้ต้นทุนที่เหมาะสมและคุ้มค่าแก่การลงทุนที่สุด บริษัทฯ จึงเชื่อมั่นว่าแนวทางดังกล่าวจะสามารถบริหารความเสี่ยงจากสินค้าคงเหลือได้ นอกจากนี้ ที่ผ่านมามีทุกโครงการที่สร้างเสร็จและเปิดขาย บริษัทฯ สามารถขายได้หมดทุกยูนิต หรือสามารถปิดการขายได้ทุกโครงการ

#### **(8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน**

บริษัทสามารถขายสินค้าได้ตามเป้าหมายและในบางโครงการสามารถทำได้เหนือคาดหมาย ซึ่งสร้างความเชื่อถือให้กับธนาคาร อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นได้หากการเข้าถึงแหล่งเงินทุนในอนาคตเป็นไปได้ยากขึ้น โดยการเพิ่มศักยภาพและช่องทางในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนให้มากขึ้นผ่านการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจ กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง 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 ได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับทั้งสองฝ่าย

#### **(9) ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมา**

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญกับปัญหาขาดแคลนแรงงานและผู้รับเหมาอย่างต่อเนื่อง สาเหตุมาจากปัจจุบันภาครัฐมีโครงการก่อสร้างสาธารณูปโภคขนาดใหญ่จำนวนมาก ประกอบกับการแข่งขันที่รุนแรง ผู้ประกอบการรายใหญ่หลายรายมีโครงการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ เช่น โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-Use) เป็นต้น ส่งผลให้เกิดความต้องการและแย่งชิงในบริษัทผู้รับเหมา อีกทั้งบริษัทฯ ไม่มีส่วนงานก่อสร้างโครงการโดยตรง ดังนั้น หากไม่สามารถหาผู้รับเหมาและแรงงานได้ บริษัทฯ อาจมีผลกระทบทำให้โครงการก่อสร้างของบริษัทฯ ล่าช้า และไม่ได้ตามมาตรฐานตามที่

บริษัทฯ กำหนด อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว ดังนั้น ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบ บริษัทฯ มีนโยบายในการว่าจ้างบริษัทรับเหมาก่อสร้างขนาดใหญ่ เช่น บริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด และบริษัท สยามโปรเมค จำกัด เป็นต้น ซึ่งมีประสบการณ์เพื่อดำเนินงานในส่วนดังกล่าว นอกจากนี้บริษัทฯ มีการสร้างความน่าเชื่อถือและสร้างพันธมิตรกับบริษัทรับเหมาดังกล่าวเพื่อสร้างความเชื่อมั่นว่าบริษัทฯ จะมีโครงการก่อสร้างอย่างต่อเนื่องในอนาคต และจะเป็นการบริหารความเสี่ยงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการส่งมอบงาน มาตรฐานตามที่กำหนด และความเสี่ยงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน

#### (10) ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

การแข่งขันที่รุนแรงในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะพื้นที่บริเวณแนวระบบขนส่งมวลชนระบบรางของกรุงเทพฯ ประกอบกับการเข้าถึงทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ที่มีโอกาสมากกว่าผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายเล็ก นอกจากนี้บริษัทฯ ไม่มีนโยบายในการซื้อที่ดินเปล่าที่ยังไม่มีแผนที่จะพัฒนาโครงการที่แน่นอน ปัจจุบันเหล่านี้อาจจะส่งผลให้บริษัทฯ 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 ไม่เคยมีเหตุการณ์ที่ทำให้ไม่สามารถจัดหาที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการจนทำให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ แต่อย่างใด

#### (11) ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีรายได้และผลการดำเนินงานไม่สม่ำเสมอ

กลุ่มบริษัทมีรายได้หลักมาจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งการรับรู้รายได้ไม่สม่ำเสมอ เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้รายได้เมื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ก่อสร้างแล้วเสร็จและได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้วเท่านั้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีโครงการประเภทคอนโดมิเนียมที่พัฒนาแล้วเสร็จและปิดโครงการแล้วจำนวน 8 โครงการ มีโครงการประเภทคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและการขายจำนวน 12 โครงการ ซึ่งเหลือจำนวนหน่วยรอการขาย และ/หรือ โอนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นมูลค่ารอการขาย และ/หรือ โอนกรรมสิทธิ์รวมประมาณ 5,428 ล้านบาท และโครงการประเภททาวน์โฮมที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและเปิดขายอีก 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ The Vision Nawamin 85 ซึ่งเป็นโครงการทาวน์โฮมสร้างเสร็จก่อนขาย ซึ่งเหลือจำนวนหน่วยรอการขาย และ/หรือ โอนกรรมสิทธิ์อีกทั้งหมด 42 ยูนิต ทั้งนี้ การที่บริษัทมีรายได้และผลการดำเนินงานไม่สม่ำเสมอจะส่งผลให้บริษัทมีความเสี่ยงในการชำระหนี้สถาบันการเงินหรือหุ้นกู้ที่มีกำหนดการชำระคืนแน่นอน

เพื่อเป็นการสร้างรายได้ให้กับบริษัทอย่างสม่ำเสมอ (Recurring Income) ในอนาคต บริษัทได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอาคารศูนย์การค้าและอาคารพาณิชย์ และพัฒนาโครงการ เดอะ นิวฟอรัม พลาซ่า เมื่อไตรมาส 3 ของปี 2562 ผ่านทางบริษัท ออรัล รีเทล 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยจะเป็นช่องทางช่วยสร้างการเจริญเติบโตให้กับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และมีรายได้สม่ำเสมอให้กับกลุ่มบริษัท โดยคาดว่าจะภายหลังจากศูนย์การค้าแล้วเสร็จในไตรมาส 4 ของ ปี 2566

นอกจากนี้ จากผลการดำเนินงาน สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 1,494.80 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 1,147.60 ล้านบาท โดยมีสาเหตุของการขาดทุน เนื่องจากรายได้ที่ลดลงดังนี้

ส มีผลขาดทุนจากการขายโครงการ The Excel Lasalle 17 เป็นจำนวนเงิน 174.80 ล้านบาท



- ค มีผลขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในระหว่างปี 2565 และปี 2564 รวมจำนวนเงิน 101.00 บาท และ 100 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากกลุ่มบริษัท ไม่สามารถเจรจาต่อรองของขยายระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายกับบุคคลหลายรายได้ อีกทั้งในระหว่างปี 2565 กลุ่มบริษัท ได้ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินวางมัดจำที่ดิน
- ค มีผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการในงบการเงินรวม จำนวน 532.80 ล้านบาท ตามลำดับตามมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับที่ต่ำกว่าวิธีราคาทุน
- ค มีขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 310.73 ล้านบาท และ 2.98 ล้านบาทตามลำดับ จากการประเมินมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับที่ต่ำกว่าวิธีราคาทุนของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และผลขาดทุนอื่นของการร่วมค้าและบริษัทย่อย

ดังนั้นด้วยสาเหตุหลักที่กล่าวไปแล้วข้างต้น จึงส่งผลให้ผลการดำเนินงานของบริษัทขาดทุนต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการบริหารจัดการด้านการลดค่าใช้จ่าย ไม่ว่าจะเป็นค่าใช้จ่ายการขาย ค่าใช้จ่ายการบริหาร รวมถึงการพิจารณาขายกลุ่มของทรัพย์สินบางส่วน เพื่อให้ผลการดำเนินงานขาดทุนลดลง

## (12) ความเสี่ยงจากโรคระบาด Covid-19

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

| ชื่อโครงการ                 | สถานะการก่อสร้าง |                   |                           |                | สถานะการขาย |                   |          |                   |          |                            |
|-----------------------------|------------------|-------------------|---------------------------|----------------|-------------|-------------------|----------|-------------------|----------|----------------------------|
|                             | เดือน/ปี         | เดือน/ปี ที่เสร็จ | % of                      | โครงการทั้งหมด |             | ส่วนที่ขายได้แล้ว |          | ส่วนที่คงเหลือขาย |          | ความคืบหน้าการขาย (ร้อยละ) |
|                             | ที่เริ่มก่อสร้าง | / คาดว่าจะเสร็จ   | completion                | ยูนิต          | ลบ.         | ยูนิต             | ลบ.      | ยูนิต             | ลบ.      |                            |
| The Excel Ratchada 18       | Q3/2562          | Q3/2564           | 100%                      | 270            | 870.12      | 201               | 422.27   | 69                | 447.85   | 74%                        |
| The Excel Ladprao-Sutthisan | Q2/2562          | Q4/2563           | 100.00%                   | 420            | 1,136.22    | 355               | 744.31   | 65                | 391.91   | 85%                        |
| The Excel Ratchada 17       | ได้รับ EIA แล้ว  | ยังไม่มีกำหนด     | อยู่ระหว่างการพัฒนาที่ดิน | 235            | 700         | -                 | -        | -                 | -        | -                          |
| Impression Phuket           | Q4/2560          | ยังไม่มีกำหนด     | 83.30%                    | 42             | 2,074.00    | 25                | 1,213.07 | 17                | 860.93   | 60%                        |
| Impression Ekkamai          | ได้รับ EIA แล้ว  | ยังไม่มีกำหนด     | อยู่ระหว่างการพัฒนาที่ดิน | 378            | 4,967.09    | 166               | 2,181.31 | 212               | 2,785.78 | 44%                        |
| The Vision Ladprao-Nawamin  | Q1/2561          | Q2/2562           | 90.17%                    | 308            | 1,385.10    | 277               | 1,157.42 | 31                | 227.68   | 90%                        |

**(13) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมาย และกฎระเบียบ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท**

ประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมาย และกฎระเบียบเป็นครั้งคราว ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการวางแผนธุรกิจและต้นทุนการดำเนินงานโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาวะเศรษฐกิจของประเทศและนโยบายของรัฐบาลในช่วงระยะเวลาต่างๆ อย่างไรก็ตามบริษัทได้ทำการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างใกล้ชิด เพื่อเตรียมความพร้อมในการปรับปรุงแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ทันทั่วถึง

**(14) ความเสี่ยงด้านภัยพิบัติทางธรรมชาติในประเทศไทย รวมถึงกรุงเทพมหานคร ซึ่งอาจมีผลกระทบในเชิงลบต่อเศรษฐกิจของประเทศไทยและต่อธุรกิจของบริษัท**

เนื่องจากภัยพิบัติทางธรรมชาติในประเทศไทยมีความถี่ในการเกิดมากขึ้น บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงวิกฤตน้ำท่วม ถึงแม้ว่าจะไม่ใช่บริเวณพื้นที่พัฒนาโครงการ แต่ด้วยสถานการณ์เศรษฐกิจในขณะนั้นอาจส่งผลกระทบต่อยอดขายที่ลดลง และส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

## **2.2.2 ความเสี่ยงด้านการเงิน**

**(1) ความเสี่ยงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมแก่สถาบันทางการเงินและหุ้นกู้**

| อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ                          |      | ปี 2562 | ปี 2563 | ปี 2564 | ปี 2565 |
|--|------|---------|---------|---------|---------|
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว                           | เท่า | 0.14    | 0.02    | 0.01    | 0.03    |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง                                   | เท่า | 1.3     | 1.38    | 1.72    | 0.84    |
| อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น | เท่า | 1.9     | 1.89    | 2.24    | 5.04    |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น                 | เท่า | 2.85    | 2.66    | 2.93    | 6.69    |

จากตารางจะเห็นว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.03 เท่า และอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.84 เท่า อีกทั้ง บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 5,832.83 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยจำนวน 4,401.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 75.46 ของหนี้สินรวม ดังนั้น หากผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามแผนธุรกิจ กลุ่มบริษัทอาจจะเผชิญปัญหาสภาพคล่อง และจะส่งผลกระทบต่อภาระชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ของกลุ่มบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวเป็นอย่างดี กลุ่มบริษัทจึงมีการวางแผนบริหารสภาพคล่องให้เพียงพอที่จะสามารถประกอบธุรกิจ ตลอดจนการจ่ายชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ตรงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้และเงื่อนไขของหุ้นกู้ฯ ทั้งนี้ที่ผ่านมา กลุ่มบริษัท ได้มีการขายโครงการ The Excel Lasalle 17 เพื่อเสริมสภาพคล่องการชำระคืนดอกเบี้ยจากสถาบันการเงินได้ตรงตามเงื่อนไขมาโดยตลอด อีกทั้งยังคงได้รับการสนับสนุนทางการเงินที่ดีจากสถาบันการเงินต่างๆ เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

**(2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย**

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

ผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า หากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้ามีการปรับตัวเพิ่มขึ้น จะส่งผลต่อการพิจารณาตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ และกระทบต่อความสามารถในการผ่อนชำระคืนเงินกู้แก่สถาบันการเงิน ลูกค้าอาจจะลดการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีการศึกษาพฤติกรรมของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ทำให้กลุ่มบริษัทมีการกำหนดราคาขายที่สามารถซื้อเป็นเจ้าของได้

### (3) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับข้อปฏิบัติและข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวและหนี้สินที่มีการดอกรับเบี้ยรวม 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 | อัตราส่วน "หนี้สิน1" ต่อ "ส่วนของผู้ถือหุ้น" ตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ | อัตราส่วน "หนี้สิน1" ต่อ "ส่วนของผู้ถือหุ้น" ตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 |
|--|--|---|--|---|
| 1. หุ้นกู้ของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2564        | ไม่เกิน 5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของ แต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้          | 2.22 : 1  | ไม่เกิน 5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของ แต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้          | 5.03 : 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  | ไม่เกิน 5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของ แต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้          | 5.03 : 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  | ไม่เกิน 5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของ แต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้          | 5.03 : 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  | ไม่เกิน 5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของ แต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้          | 5.03 : 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  | ไม่เกิน 5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของ แต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้          | 5.03 : 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  | ไม่เกิน 5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของ แต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้          | 5.03 : 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  | ไม่เกิน 5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของ แต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้          | 5.03 : 1  |

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามเงื่อนไขในข้อกำหนดสิทธิอยู่ที่ 5.03 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ที่มีอัตราส่วนอยู่ที่ 2.22 เท่า อย่างไรก็ตาม บริษัทอยู่ระหว่างการยื่นขอผ่อนผันจากผู้ถือหุ้น เรื่อง การดำรงอัตราส่วน หนี้สิน ต่อ ส่วนทุน ไว้ในอัตราไม่เกิน 5:1 ณ สิ้นงวดบัญชีของแต่ละปี ตลอดอายุของหุ้น แต่เนื่องจาก ในขณะนี้ บริษัทฯ ประสบปัญหาสภาพคล่องในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และการชำระเงินต้น/ดอกเบี้ย ของ ธนาคาร หุ้นกู้ และเงินกู้ยืมบุคคลภายนอก ซึ่งมีความจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุน โดยส่งผลให้ สัดส่วนเงินกู้ต่อทุนไม่เป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นที่กำหนดไว้

ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้จากธนาคารพาณิชย์

| สถาบันการเงิน          | วงเงินรวม<br>(ล้านบาท) | ข้อกำหนดอัตราส่วน “หนี้สิน”<br>ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น”ตามสัญญาเงินกู้ | อัตราส่วน “หนี้สิน”<br>ต่อ“ส่วนของผู้ถือหุ้น” ตาม<br>สัญญาเงินกู้<br><br>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | อัตราส่วน “หนี้สิน”<br>ต่อ“ส่วนของผู้ถือหุ้น” ตาม<br>สัญญาเงินกู้<br><br>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 |
|------------------------|------------------------|---|---|---|
| สถาบันการเงินแห่งที่ 1 | 586                    | ไม่เกิน 2.5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชี<br>ของแต่ละปี ตลอดสัญญาเงินกู้        | 2.24 : 1  | 5.04 : 1  |
| สถาบันการเงินแห่งที่ 2 | 765                    | ไม่เกิน 3.0:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชี<br>ของแต่ละไตรมาส ตลอดสัญญาเงินกู้    | 2.24 : 1  | 5.04 : 1  |
| สถาบันการเงินแห่งที่ 3 | 304.4                  | ไม่เกิน 3.0:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชี<br>ของแต่ละปี ตลอดสัญญาเงินกู้        | 2.75 : 1  | 6.42 : 1  |
| สถาบันการเงินแห่งที่ 4 | 623.1                  | ไม่เกิน 3.0:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชี<br>ของแต่ละปี ตลอดสัญญาเงินกู้        | 2.75 : 1  | 6.42 : 1  |
| สถาบันการเงินแห่งที่ 5 | 327                    | ไม่เกิน 4.0:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชี<br>ของแต่ละปี ตลอดสัญญาเงินกู้        | 2.22 : 1  | 5.03 : 1  |

หมายเหตุ : 1/ “หนี้สิน” ตามสัญญาเงินกู้ของสถาบันการเงินแห่งที่ 1 และ 2 หมายถึง หนี้สินที่มีการระดมดอกเบี้ย  
2/ “หนี้สิน” ตามสัญญาเงินกู้ของสถาบันการเงินแห่งที่ 3 และ 4 หมายถึง หนี้สินทั้งหมด หักด้วยรายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า  
3/ “หนี้สิน” ตามสัญญาเงินกู้ของสถาบันการเงินแห่งที่ 5 หมายถึง หนี้สินที่มีการระดมดอกเบี้ย หักด้วยเงินสด และ/หรือ รายการเทียบเท่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามเงื่อนไขในสัญญาสินเชื่อของสถาบันการเงิน ที่มีเงื่อนไขและข้อกำหนดบางประการให้บริษัทมีหน้าที่จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.50 เท่า 3.00 เท่า และ 4.00 เท่า ตามลำดับ แต่เนื่องจากในขณะนี้ บริษัทฯ ประสบปัญหาสภาพคล่องในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และการชำระเงินต้น/ดอกเบี้ย ของธนาคาร หุ้นกู้ และเงินกู้ยืมบุคคลภายนอก ซึ่งมีความจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุน โดยส่งผลให้ สัดส่วนเงินกู้ต่อทุนไม่เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาให้สินเชื่อ ซึ่ง บริษัทฯอยู่ระหว่างการยื่นขอผ่อนผันจากธนาคาร เรื่องการดำรงอัตราส่วน หนี้สิน ต่อ ส่วนทุน

นอกจากนี้ บริษัทมีการหนี้เพิ่มขึ้น หรือผลการดำเนินงานลดลง อาจเกิดความเสี่ยงที่บริษัทจะไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดและเงื่อนไขกับสถาบันการเงินได้ หากสถาบันการเงินไม่ผ่อนผันการผิดเงื่อนไขการดำรง

อัตราส่วน และสถาบันการเงินดังกล่าวเรียกชำระเงินกู้คืนก่อนกำหนด อาจทำให้บริษัทสูญเสียสภาพคล่องหรืออาจไม่สามารถชำระหนี้ได้ ซึ่งจะเข้าข่ายผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ (Cross Default) กลุ่มบริษัทได้มีการควบคุมและป้องกันไม่ให้อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท เพิ่มขึ้นดังนี้

- ส. ขายที่ดินที่ไม่มีแผนพัฒนาโครงการแก่ผู้ที่สนใจ
- ส. เน้นการลงทุนในธุรกิจที่อยู่อาศัยแนวราบมากกว่าแนวสูง
- ส. จำหน่ายสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทให้ผู้ที่สนใจ เพื่อเสริมสภาพคล่องให้บริษัทเป็นการลดหนี้และเพิ่มกำไรในการดำเนินงาน อันจะทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นสูงขึ้น

### 2.2.3 ความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อสิทธิหรือการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

#### (1) ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นมากกว่าร้อยละ 50

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มครอบครัวธนวรวิทย์ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 466,195,820 หุ้น คิดเป็นประมาณร้อยละ 27.13 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งมีสัดส่วนการถือหุ้นเกินกึ่งหนึ่งของที่ประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าว ทำให้ครอบครัวธนวรวิทย์มีอำนาจในการควบคุมบริษัทฯ 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 รายการที่เกี่ยวข้องโยกกัน และรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นต้น เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯและผู้ถือหุ้นทุกราย

#### (2) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหาร

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทต้องใช้ความรู้ ความชำนาญ รวมถึงประสบการณ์ของกลุ่มผู้บริหารในการวางกลยุทธ์ทางด้านการขายและการตลาด การออกแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบโจทย์และตรงกับความต้องการของตลาดและลูกค้า และการพิจารณาทำเลที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ รวมไปถึงความสัมพันธ์ที่ดีกับคู่ค้า ไม่ว่าจะเป็นสถาบันการเงิน หรือตัวแทนขาย ซึ่งหากผู้บริหารชุดปัจจุบันไม่ได้มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการกลุ่มบริษัท และ/หรือไม่สามารถสรรหาผู้ที่เหมาะสมมาทดแทนได้ อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท นอกจากนี้ จากข้อกำหนดของวงเงินกู้ยืมของสถาบันการเงินบางแห่งที่กำหนดให้นายธนาคาร ต้องเป็นผู้ค้ำประกันเต็มวงเงินบริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงนายธนาคาร อย่างไรก็ตาม บริษัทฯตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว 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 ซึ่งเป็นหลักการและ แนวคิดที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ความสำคัญ ได้แก่ สิ่งแวดล้อม, สังคม และ ธรรมาภิบาล (Environmental, Social, Governance–ESG)

วัตถุประสงค์ของนโยบายด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน

1. สร้างความตระหนักรู้ให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียรับทราบแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนของ ALL
2. สร้างความมั่นใจให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียถึงการเติบโตของALLจะคำนึงถึงผลกำไรควบคู่กับ 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 โดยบริษัทได้สนับสนุนเรื่องดังกล่าวที่ผ่านมาดังนี้

1.บริษัทสนับสนุนให้สุภาพสตรีหลายท่านเข้าทำหน้าที่ในการบริหารงานขององค์กรเนื่องด้วยความสามารถและศักยภาพของสตรีที่ทัดเทียมหรือเหนือกว่าสุภาพบุรุษหลายท่าน และเพื่อเป็นแรงบันดาลใจให้พนักงานรุ่นต่อไป



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



3.บริษัท ยังคงใช้พื้นที่บางส่วนของสำนักงานนายโครงการอิมเพรสชั่น เอกมัย ให้เป็นจุดรับบริจาคสิ่งของ ในปี 2565 ซึ่งยังเป็นเป้าหมายเดิม ที่ตั้งใจดูแล สนับสนุนผู้สูงอายุและผู้ที่มีรายได้น้อยที่ได้รับผลกระทบโควิด19 และบริษัทได้ทำการแจกจ่ายผลิตภัณฑ์เพื่อสุขอนามัย รวมถึงอาหารสำเร็จรูปอีกด้วย ต่อไปในปี 2565



4.บริษัทร่วมกิจกรรม เติมรอยยิ้มให้กับครอบครัวผู้ป่วยเด็ก โดยมอบเงินสนับสนุนให้กับมูลนิธิ ต่างๆ เพื่อให้ความช่วยเหลือครอบครัวผู้ป่วยเด็ก ได้เข้าพักระหว่างเด็กเข้ารับการรักษาตัวในโรงพยาบาลโดยไม่คิดค่าใช้จ่าย





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



6.บริษัทสนับสนุนทุนการศึกษาบุตร ของสมาชิกองค์กร ตามเจตนารมณ์ของบริษัทที่ได้ดำเนินการสนับสนุนทุนการศึกษาแก่เด็กและเยาวชนมาอย่างต่อเนื่อง



7.บริษัทมอบเงินสนับสนุนการศึกษาให้กับโรงเรียนต่างๆ เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของโรงเรียนในด้านต่างๆ





## 4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### 4.1 ภาพรวมของกลุ่มบริษัท

บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (หรือ “กลุ่มบริษัท”) ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นับตั้งแต่ก่อตั้งบริษัทเมื่อปี 2556 เป็นต้นมา โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก คือ โครงการอาคารชุดที่พักอาศัย (คอนโดมิเนียม) และโครงการประเภทแนวราบ ได้แก่ โครงการหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม โดยโครงการส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นประเภทคอนโดมิเนียมแบบ Low rise ความสูงของอาคารไม่เกิน 8 ชั้น ตามแนวเส้นทางของรถไฟฟ้าและระบบขนส่งมวลชนหลักต่างๆ เพื่อมุ่งเน้นการเดินทางที่สะดวก โดยมีรูปแบบการพัฒนาที่มีความทันสมัยเหมาะสมกับคนทำงานที่เป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ภายใต้ชื่อโครงการของบริษัท 3 แบรินด์ แบ่งตามกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและทำเลที่ตั้ง ได้แก่ โครงการภายใต้ชื่อ “The Excel” “Rise” และ “Impression” ซึ่งนับว่าโครงการของบริษัทได้รับการตอบรับที่ดีอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งโครงการประเภทแนวราบ ได้แก่ โครงการหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และบ้านเดี่ยว ภายใต้ชื่อโครงการ “Vision” และ “August”

สำหรับในปี 2563 กลุ่มบริษัท มีรายได้จากการดำเนินงานรวม 2,221 ล้านบาท โดยแบ่งรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 1,962 ล้านบาท รายได้จากการให้บริการ 20 ล้านบาท กำไรจากการโอนสิทธิ์สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน 120 ล้านบาท ส่งผลให้มีกำไรส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่สำหรับปี 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 ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (หรือ “กลุ่มบริษัท”) มีรายได้จากการดำเนินงานรวม 1,290 ล้านบาท โดยแบ่งรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 1,107 ล้านบาท รายได้อื่น 97 ล้านบาท กำไรจากการเจรจาต่อรองหนี้ 85 ล้านบาท ส่งผลให้มีผลขาดทุนสำหรับปี 2564 เท่ากับ 347 ล้านบาท

สำหรับ ปี 2565 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมด 3 โครงการ โดยมีมูลค่ารวมประมาณ 3,071 ล้านบาท แบ่งเป็นแนวราบ 1 โครงการและโครงการแนวสูง 3 โครงการ บริษัท มียอดขายรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) ลดลง เนื่องจากบริษัท ได้มีการขายโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ได้แก่ โครงการ The Excel Lasalle 17 ให้แก่บริษัทอสังหาริมทรัพย์ แห่งหนึ่ง และมีการชะลองานก่อสร้าง เนื่องจากบริษัท ขาดสภาพคล่องทางการเงิน จึงมีลูกค้าบางส่วนยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขาย ส่งผลให้มียอดขายรอโอนลดลง

โครงสร้างรายได้ในแต่ละโครงการของกลุ่มบริษัท ณ สิ้นปี 2563-2565

| รายได้                                    | งบการเงินรวม          |                 |                 |
|---|-----------------------|-----------------|-----------------|
|   | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ |                 |                 |
|   | 31 ธันวาคม 2563       | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 |
|   | ล้านบาท               | ล้านบาท         | ล้านบาท         |
| <b>โครงการ</b>                            |                       |                 |                 |
| โครงการ “The Excel Hideaway”              | -                     | -               | -               |
| โครงการ “The Excel Hybrid”                | -                     | -               | -               |
| โครงการ “The Excel Parc”                  | -                     | -               | -               |
| โครงการ “The Excel Groove”                | 1.88                  | -               | -               |
| โครงการ “The Excel Udomsuk”               | -                     | -               | -               |
| โครงการ “The Excel Khukhot”               | 4.05                  | -               | -               |
| โครงการ “Rise Rama 9”                     | 15.85                 | -               | -               |
| โครงการ “The Vision Lardprao-Nawamin”     | 356.41                | 259.73          | 30.36           |
| โครงการ “Hue”                             | -                     | -               | -               |
| โครงการ “The Impression Phuket”           | 462.83                | -               | -               |
| โครงการ “The Excel Hideaway Sukhumvit 71” | 989.69                | 288.4           | 121.77          |
| โครงการ “The Excel Ladprao-Sutthisan”     | 131.03                | 426.26          | 101.74          |
| โครงการ “The Excel Ratchada 18”           | -                     | 132.96          | 289.30          |
| <b>รวมรายได้จากการขายที่อยู่อาศัย</b>     | <b>1,961.74</b>       | <b>1,107.36</b> | <b>543.17</b>   |

หมายเหตุ : 1/ เป็นรายได้จากการขายที่ดินทั้งโครงการ

โครงสร้างต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละโครงการของบริษัท ณ สิ้นปี 2563-2565

| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์                          | งบการเงินรวม          |                 |                 |
|---|-----------------------|-----------------|-----------------|
|   | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ |                 |                 |
|   | 31 ธันวาคม 2563       | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 |
|   | ล้านบาท               | ล้านบาท         | ล้านบาท         |
| โครงการ "The Excel Groove"                        | 3.89                  | -               | -               |
| โครงการ "The Excel Khukhot"                       | 4.52                  | -0.79           | -               |
| โครงการ "Rise Rama 9"                             | 14.8                  | -2.55           | -               |
| โครงการ "The Vision Lardprao-Nawamin"             | 289.9                 | 231.51          | 33.62           |
| โครงการ "The Impression Phuket"                   | 265.88                | -               | -               |
| โครงการ "The Excel Hideaway SKV 71"               | 547.37                | 198.4           | 85.51           |
| โครงการ "The Excel Ladprao-Sutthisan"             | 95.99                 | 313.09          | 71.65           |
| โครงการ "The Excel Ratchada 18"                   | -                     | 122.94          | 296.78          |
| โครงการ "Lasalle 83"                              | -                     | 4.22            | -               |
| .ต้นทุนทางตรงอื่นๆ                                | 1.04                  | 0.49            | 0.55            |
| <b>รวมต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์</b>                | <b>1,223.39</b>       | <b>867.3</b>    | <b>488.11</b>   |
| ต้นทุนการให้บริการ                                | 19.75                 | 4.76            | 3.85            |
| <b>รวมต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และการให้บริการ</b> | <b>1,243.14</b>       | <b>872.06</b>   | <b>491.96</b>   |

รายการที่สำคัญที่สะท้อนภาพผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ใน 3 ปีที่ผ่านมาสรุปได้ดังนี้

| รายการ                                    | งบการเงินรวม          |            |                 |            |                 |            |
|---|-----------------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|
|   | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ |            |                 |            |                 |            |
|   | 31 ธันวาคม 2563       |            | 31 ธันวาคม 2564 |            | 31 ธันวาคม 2565 |            |
|   | ล้านบาท               | ร้อยละ     | ล้านบาท         | ร้อยละ     | ล้านบาท         | ร้อยละ     |
| 1. ธุรกิจพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์       | 1,961.74              | 88.34      | 1,107.36        | 85.84      | 543.17          | 83.84      |
| 2. ธุรกิจนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์        | 20.29                 | 0.91       | 6.15            | 0.48       | 11.51           | 1.78       |
| 3. ธุรกิจให้บริการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด | -                     | -          | 1.5             | 0.12       | 0.69            | 0.11       |
| 4. รายได้ค่านายหน้าจากการขายที่ดิน        | 120                   | 5.4        | -               | -          |                 |            |
| 5. กำไรจากการเจรจาต่อรองหนี้              | -                     | -          | 85.28           | 6.61       |                 |            |
| 6. อื่นๆ                                  | 118.56                | 5.35       | 89.76           | 6.96       | 92.46           | 14.27      |
| <b>รวมรายได้</b>                          | <b>2,220.58</b>       | <b>100</b> | <b>1,290.05</b> | <b>100</b> | <b>647.83</b>   | <b>100</b> |

1/ รายได้รวมประกอบด้วย (ก) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ข) รายได้ค่านายหน้า

สำหรับปี 2563 2564 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมจำนวน 1,982.01 ล้านบาท 1,115.01 ล้านบาท และ 554.68 ล้านบาท ตามลำดับ และกลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นจากปี 2563และ 2564จำนวน 738.87 ล้านบาท และ 240.06 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนขั้นต้น ในปี 2565 จำนวน 473.49 ล้านบาท โดยรายได้รวมและกำไรขั้นต้นในปี 2565 และปี 2564 ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปี 2563 อย่างต่อเนื่อง โดยการปรับลดลงดังกล่าว เกิดจากผลกระทบอย่างต่อเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) รวมถึงสถาบันการเงินได้เพิ่มการระมัดระวังในการอนุมัติสินเชื่อเพิ่มมากขึ้น อีกทั้งในสภาวะสภาพคล่องของธุรกิจที่ตึงตัว และมีการแข่งขันรุนแรงมากขึ้น บริษัทจำเป็นต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคาและโปรโมชั่น เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของลูกค้า อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทยังคงให้ความสำคัญในการบริหารสินค้าคงเหลืออย่างมีประสิทธิภาพและระมัดระวัง เพื่อรักษาสภาพคล่องให้มีประสิทธิภาพและมีประสิทธิผลสูงสุด

#### 4.2 วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

##### รายได้รวม

รายได้รวมของกลุ่มบริษัทใน ปี 2563 , 2564 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมจำนวน 2,220.57 ล้านบาท 1,290.05 ล้านบาทและ 647.83 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากธุรกิจพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์และมาจากธุรกิจนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้การบริหารจัดการโครงการ ตามลำดับ

##### รายได้จำแนกตามหน่วยธุรกิจ

| รายการ                                    | งบการเงินรวม          |            |                 |            |                 |            |
|---|-----------------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|
|   | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ |            |                 |            |                 |            |
|   | 31 ธันวาคม 2563       |            | 31 ธันวาคม 2564 |            | 31 ธันวาคม 2565 |            |
|   | ล้านบาท               | ร้อยละ     | ล้านบาท         | ร้อยละ     | ล้านบาท         | ร้อยละ     |
| 1. ธุรกิจพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์       | 1,961.74              | 88.34      | 1,107.36        | 85.84      | 543.17          | 83.84      |
| 2. ธุรกิจนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์        | 20.29                 | 0.91       | 6.15            | 0.48       | 11.51           | 1.78       |
| 3. ธุรกิจให้บริการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด | -                     | -          | 1.5             | 0.12       | 0.69            | 0.11       |
| 4. รายได้ค่านายหน้าจากการขายที่ดิน        | 120                   | 5.4        | -               | -          |                 |            |
| 5. กำไรจากการเจรจาต่อรองหนี้              | -                     | -          | 85.28           | 6.61       |                 |            |
| 6. อื่นๆ                                  | 118.56                | 5.35       | 89.76           | 6.96       | 92.46           | 14.27      |
| <b>รวมรายได้</b>                          | <b>2,220.58</b>       | <b>100</b> | <b>1,290.05</b> | <b>100</b> | <b>647.83</b>   | <b>100</b> |

## รายได้จำแนกตามโครงการ

| โครงการ                                  | งบการเงินรวม          |            |                 |            |                 |               |
|--|-----------------------|------------|-----------------|------------|-----------------|---------------|
|  | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ |            |                 |            |                 |               |
|  | 31 ธันวาคม 2563       |            | 31 ธันวาคม 2564 |            | 31 ธันวาคม 2565 |               |
|  | ล้านบาท               | ร้อยละ     | ล้านบาท         | ร้อยละ     | ล้านบาท         | ร้อยละ        |
| 1. The Excel Udomsuk                     | -                     | -          | -               | -          |                 |               |
| 2. The Excel Groove                      | 1.88                  | 0.1        | -               | -          |                 |               |
| 3. The Excel Khukhot                     | 4.05                  | 0.21       | -               | -          |                 |               |
| 4. RISE Rama 9                           | 15.85                 | 0.81       | -               | -          |                 |               |
| 5. Hue                                   | -                     | -          | -               | -          |                 |               |
| 6. The Vision Ladpao-Nawamin             | 356.41                | 18.17      | 259.74          | 23.45      | 30.36           | 5.59          |
| 7. The Impression Phuket                 | 462.83                | 23.59      | -               | -          |                 |               |
| 8. The Excel Hideaway SKV71              | 989.69                | 50.44      | 288.4           | 26.04      | 121.77          | 22.42         |
| 9. The Excel Ladprao-Sutthisan           | 131.03                | 6.68       | 426.26          | 38.49      | 101.74          | 18.73         |
| 10. The Vision บียาลาก                   | -                     | -          | -               | -          |                 |               |
| 11. The Excel Ratchada 18                | -                     | -          | 132.96          | 12.01      | 289.30          | 53.26         |
| <b>รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</b> | <b>1,961.74</b>       | <b>100</b> | <b>1,107.36</b> | <b>100</b> | <b>543.17</b>   | <b>100.00</b> |

## รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2563 ,2564 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,961.74 ล้านบาท 1,107.36 ล้านบาท และ 543.17 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 88.34 ร้อยละ 85.84 และร้อยละ 83.84 ของรายได้รวม ตามลำดับ ทั้งนี้กลุ่มบริษัทมีนโยบายการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

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 1,107.36 ล้านบาท 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 รวมมูลค่า 426.26 ล้านบาท ประกอบกับมีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและรับรู้รายได้เพิ่มอีก 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ The Excel Ratchada 18 รวมมูลค่า 132.96 ล้านบาท

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 543.17 ล้านบาท จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากปีก่อน จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ The Vision Ladpao-Nawamin มูลค่ารวม 30.36 ล้านบาท โครงการ The Excel Hideaway SKV71 รวมมูลค่า 121.77 ล้านบาท โครงการ The Excel Ladprao-Sutthisan รวมมูลค่า 101.74 ล้านบาท และ The Excel Ratchada 18 รวมมูลค่า 289.30 ล้านบาท

#### รายได้ค่านายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์

| รายการ   | งบการเงินรวม          |            |                 |            |                 |            |
|--|-----------------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|
|  | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ |            |                 |            |                 |            |
|  | 31 ธันวาคม 2563       |            | 31 ธันวาคม 2564 |            | 31 ธันวาคม 2565 |            |
|  | ล้านบาท               | ร้อยละ     | ล้านบาท         | ร้อยละ     | ล้านบาท         | ร้อยละ     |
| 1.รายได้ค่านายหน้าจากผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น | 20.29                 | 100        | 6.15            | 100        | 11.51           | 100        |
| <b>รวม</b>   | <b>20.29</b>          | <b>100</b> | <b>6.15</b>     | <b>100</b> | <b>11.51</b>    | <b>100</b> |

สำหรับปี 2563 ,2564และ 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้ค่านายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 20.29 ล้านบาท 6.15 ล้านบาท และ 11.51 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นรายได้ที่มาจากธุรกิจนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ของ Thai D ซึ่งประกอบธุรกิจนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นและธุรกิจลงทุน

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

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

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากค่านายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 11.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 5.36 ล้านบาท เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดลูกค้าต่างชาติมากขึ้นกว่าปี 2564 ซึ่งประเทศไทยได้เปิดประเทศให้ชาวต่างชาติเข้าประเทศ หลังจากการแพร่ระบาด COVID-19 ส่งผลให้การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดชาวต่างชาติมีจำนวนสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

#### กำไรจากการโอนสิทธิ์สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

สำหรับปี 2563 กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการโอนสิทธิ์สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน จำนวน 120.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.40 ของรายได้รวม ประกอบด้วย การโอนสิทธิ์สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแปลงเอกมัย 23

## รายได้อื่น

| รายการ  | งบการเงินรวม          |            |                 |            |                 |               |
|---|-----------------------|------------|-----------------|------------|-----------------|---------------|
|   | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ |            |                 |            |                 |               |
|   | 31 ธันวาคม 2563       |            | 31 ธันวาคม 2564 |            | 31 ธันวาคม 2565 |               |
|   | ล้านบาท               | ร้อยละ     | ล้านบาท         | ร้อยละ     | ล้านบาท         | ร้อยละ        |
| 1. รายได้จากการให้เช่า                            | 4.93                  | 4.16       | 0.97            | 1.08       | 4.85            | 7.21          |
| 2. ดอกเบี้ยรับ                                    | 24.85                 | 20.96      | 24.29           | 27.06      | 16.55           | 24.61         |
| 3. รายได้จากการยกเลิกสัญญา <sup>1</sup>           | 46.11                 | 38.89      | 18.4            | 20.5       | 1.35            | 2.01          |
| 4. กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์                     | 0.21                  | 0.18       | -               | -          | 0.43            | 0.64          |
| 5. รายได้ค่าบริการ                                | 0.05                  | 0.04       | -               | -          | 0.92            | 1.37          |
| 6. รายได้อื่น – กิจกรรมที่เกี่ยวข้อง <sup>2</sup> | 41.05                 | 34.62      | 42.61           | 47.48      | 41.73           | 62.04         |
| 7. อื่นๆ  | 1.36                  | 1.15       | 3.48            | 3.88       | 1.43            | 2.13          |
| <b>รวม</b>  | <b>118.56</b>         | <b>100</b> | <b>89.76</b>    | <b>100</b> | <b>67.26</b>    | <b>100.00</b> |

1. รายได้จากการยกเลิกสัญญาเกิดจากการยึดเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินค่าน้ำที่ลูกค้าชำระมา เนื่องจากลูกค้าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขการชำระเงินที่ปรากฏในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดได้ รายได้ดังกล่าวเพิ่มขึ้นตามจำนวนห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในแต่ละปี

2. รายได้จากกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง เป็นรายได้จากค่าบริการโครงการกับบริษัทที่มีการร่วมทุน

สำหรับปี 2563 2564 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 118.55 ล้านบาท 89.76 ล้านบาท และ 67.26 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจากปี 2564 คิดเป็นลดลงร้อยละ 22.50 หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.34 ร้อยละ 6.96 และร้อยละ 14.27 ของรายได้รวมตามลำดับ โดยรายได้อื่นมีรายการหลักคือ รายได้อื่นจากกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง ดอกเบี้ยรับ และรายได้จากการให้เช่า

สำหรับปี 2563 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 118.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 38.04 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 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 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 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

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่น จำนวน 67.26 ล้านบาท ประกอบด้วยประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่า ดอกเบี้ยรับ รายได้จากการยกเลิกสัญญา รายได้ค่าบริการ และรายได้อื่นๆ รวมเป็นจำนวน 67.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.38 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2564 คิดเป็นร้อยละ 25.06 รายได้อื่นเป็นรายได้ค่าบริการงานโครงการกับบริษัทที่มีการร่วม

ลงทุน ได้แก่ โครงการ The Excel Hideaway Sukhumvit 50 โครงการ The Impression Ekkamai โครงการ Impression Charoennakhon Luxe Neo Classic และรายได้ดอกเบี้ยรับ

### ค่าใช้จ่ายรวม

| รายการ                                      | งบการเงินรวม          |            |                 |            |                 |               |
|---|-----------------------|------------|-----------------|------------|-----------------|---------------|
|   | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ |            |                 |            |                 |               |
|   | 31 ธันวาคม 2563       |            | 31 ธันวาคม 2564 |            | 31 ธันวาคม 2565 |               |
|   | ล้านบาท               | ร้อยละ     | ล้านบาท         | ร้อยละ     | ล้านบาท         | ร้อยละ        |
| 1. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์                 | 1,223.40              | 73.38      | 867.3           | 67.86      | 1,020.92        | 68.11         |
| 2. ต้นทุนค่านายหน้า                         | 19.75                 | 1.18       | 4.67            | 0.37       | 1.91            | 0.13          |
| 3. ต้นทุนในการให้บริการ                     | -                     | -          | 0.09            | 0.01       | 1.94            | 0.13          |
| 4. ค่าใช้จ่ายในการขาย                       | 215.22                | 12.91      | 123.31          | 9.65       | 120.4           | 8.03          |
| 5. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                    | 208.8                 | 12.52      | 182.61          | 14.29      | 187.81          | 12.53         |
| 6. ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน | -                     | -          | 100             | 7.82       | 101             | 6.74          |
| 7.ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินมัดจำค่าที่ดิน  | -                     | -          | -               | -          | 64.95           | 4.33          |
| <b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>                        | <b>1,667.17</b>       | <b>100</b> | <b>1,277.99</b> | <b>100</b> | <b>1,498.93</b> | <b>100.00</b> |

สำหรับปี 2563 ,2564 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 1,667.17 ล้านบาท 1,277.99 ล้านบาทและ 1,498.93 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีค่าใช้จ่ายหลัก ได้แก่ ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนค่านายหน้า ต้นทุนในการให้บริการ ค่าใช้จ่ายในการขาย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร กลุ่มบริษัทเริ่มมีการบันทึกต้นทุนค่านายหน้าจากการดำเนินงานของ 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



สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 1,498.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 220.94 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.29 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยกลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,020.92 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นเกิดจากในระหว่างปี 2565 กลุ่มบริษัทได้บันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการในงบการเงินรวม จำนวน 532.80 ล้านบาท ตามมูลค่าสิทธิที่คาดว่าจะได้รับที่ต่ำกว่าวิธีราคาทุน อีกทั้ง กลุ่มบริษัท ได้บันทึกขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในระหว่างปี 2565 และ 2564 รวมจำนวน 101.00 ล้านบาท และ 100.00 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากกลุ่มบริษัท ไม่สามารถเจรจาต่อรองพองขายระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายกับบุคคลหลายรายได้ นอกจากนี้ในระหว่างปี 2565 กลุ่มบริษัท ได้บันทึกขาดทุนการด้อยค่าของเงินมัดจำค่าที่ดิน จำนวน 64.95 ล้านบาท จากมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับที่ต่ำกว่าราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินสำหรับสัญญาจะซื้อจะขายที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการเจรจาพองขายวันครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและการจ่ายชำระค่าซื้อที่ดินที่จะครบกำหนดไม่เกิน 1 ปี ซึ่งผู้บริหารคาดว่าจะไม่ได้รับความเสียหายอย่างมีสาระสำคัญจากการถูกปรับเงินมัดจำค่าที่ดินดังกล่าว

### ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

| รายการ                                   | งบการเงินรวม          |            |                 |            |                 |            |
|--|-----------------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|
|  | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ |            |                 |            |                 |            |
|  | 31 ธันวาคม 2563       |            | 31 ธันวาคม 2564 |            | 31 ธันวาคม 2565 |            |
|  | ล้านบาท               | ร้อยละ     | ล้านบาท         | ร้อยละ     | ล้านบาท         | ร้อยละ     |
| 1. ที่ดินและพัฒนาดิน                     | 356.6                 | 29.15      | 270.37          | 31.17      | 149.85          | 14.68      |
| 2. ต้นทุนค่าก่อสร้าง                     | 661.48                | 54.07      | 478.18          | 55.13      | 278.31          | 27.26      |
| 3. ต้นทุนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง          | 73.83                 | 6.03       | 31.76           | 3.66       | 10.46           | 1.02       |
| 4. ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการ | 84.41                 | 6.9        | 33.28           | 3.84       | 19.29           | 1.89       |
| 5. ดอกเบี้ยโครงการรอตัดจ่าย              | 47.08                 | 3.85       | 47.05           | 5.43       | 30.21           | 2.96       |
| 6. ค่าเพื่อการด้อยค่าสินค้าคงเหลือ       | -                     | -          | 6.66            | 0.77       | 532.80          | 52.19      |
| <b>รวมต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์</b>       | <b>1,223.40</b>       | <b>100</b> | <b>867.3</b>    | <b>100</b> | <b>1,020.92</b> | <b>100</b> |

1/ ต้นทุนขายอื่น ประกอบด้วย ต้นทุนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการ และดอกเบี้ยโครงการรอตัดจ่าย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยต้นทุนที่ดินและพัฒนาดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง และต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ซึ่งประกอบไปด้วย ต้นทุนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการ และดอกเบี้ยโครงการรอตัดจ่าย ทั้งนี้ระหว่างการก่อสร้างโครงการและยังไม่มีกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ กลุ่มบริษัทจะบันทึกต้นทุนที่เกิดขึ้นเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในด้านสินทรัพย์ของงบแสดงฐานะการเงิน เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปให้ผู้ซื้อและบันทึกรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ก็จะโอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายดังกล่าวมาเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในด้านค่าใช้จ่ายของงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปี เป็นไปตามจำนวนห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งสอดคล้องกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น/ ลดลง

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

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,020.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 153.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.71 การเพิ่มขึ้นเกิดจากในระหว่างปี 2565 กลุ่มบริษัทได้บันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการในงบการเงินรวม จำนวน 532.80 ล้านบาท ตามมูลค่าสิทธิที่คาดว่าจะได้รับที่ต่ำกว่าวิธีราคาทุน

### **ค่าใช้จ่ายในการขาย**

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

สำหรับปี 2563 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 215.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.69 ของรายได้รวม โดยลดลงจากปี 2562 จำนวน 113.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.43 กลุ่มบริษัท มีค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และภาษีธุรกิจเฉพาะลดลง ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง จึงทำให้กลุ่มบริษัท 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 ซึ่งทำให้กลุ่มบริษัท มีค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และภาษีธุรกิจเฉพาะลดลง ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง จึงทำให้กลุ่มบริษัท ต้องลดกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย และจากการปรับกลยุทธ์การขายและใช้การตลาดออนไลน์มากขึ้น

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 120.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.59 ของรายได้รวม โดยลดลงจากปี 2564 จำนวน 2.91 ล้านบาท สาเหตุหลักของการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายเป็นปรับกลยุทธ์การขายและใช้การตลาดออนไลน์ลดลง

### **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

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

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 จึงทำให้กลุ่มบริษัท ลดค่าใช้จ่ายของเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆ

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

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 187.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 5.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.85 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเบี้ยปรับการชำระค่าใช้จ่ายการบริหารที่สำคัญ เนื่องจากปัญญสภาพคล่องของบริษัท

#### กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

| รายการ      | งบการเงินรวม    |        |                 |        |                 |        |
|-------------|-----------------|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|
|             | 31 ธันวาคม 2563 |        | 31 ธันวาคม 2564 |        | 31 ธันวาคม 2565 |        |
|             | ล้านบาท         | ร้อยละ | ล้านบาท         | ร้อยละ | ล้านบาท         | ร้อยละ |
| รวมรายได้   | 1,961.73        | 100    | 1,107.36        | 100    | 543.17          | 100    |
| รวมต้นทุน   | 1,223.40        | 62.36  | 867.3           | 78.32  | 1016.56         | 187.15 |
| กำไรขั้นต้น | 738.33          | 37.64  | 240.06          | 21.68  | -473.39         | -87.15 |

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

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

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทขาดทุนขั้นต้น จำนวน 473.39 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 87.15 เกิดจากกลุ่มบริษัทประสบปัญหาสภาพคล่องทางการเงินของบริษัท ส่งผลให้กระตุ้นการให้โปรโมชั่นกับลูกค้า เพื่อการขายรวดเร็ว อีกทั้งการพัฒนาโครงการของบริษัท มีความล่าช้ากว่าแผนการโอนกรรมสิทธิ์ที่กำหนดไว้ ส่งผลให้ห้องชุดพร้อมขายของบริษัทไม่สามารถขายและหรือส่งมอบให้กับลูกค้าไม่เป็นไปตามกำหนดตามแผนการโอนกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท

**กำไร/ขาดทุน จากการดำเนินงานและอัตรากำไรจากการดำเนินงาน**

| รายการ                                   | งบการเงินรวม    |              |                 |             |                 |                |
|--|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-----------------|----------------|
|  | 31 ธันวาคม 2563 |              | 31 ธันวาคม 2564 |             | 31 ธันวาคม 2565 |                |
|  | ล้านบาท         | ร้อยละ       | ล้านบาท         | ร้อยละ      | ล้านบาท         | ร้อยละ         |
| รายได้รวม                                | 2,220.57        | 100          | 1,290.05        | 100         | 647.83          | 100            |
| ต้นทุนรวม                                | 1,243.14        | 55.98        | 872.06          | 67.6        | 1020.41         | 157.5          |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย                       | 215.22          | 9.69         | 123.31          | 9.56        | 120.40          | 18.6           |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                    | 208.8           | 9.4          | 182.61          | 14.16       | 187.8           | 29.0           |
| ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน |                 |              | 100             | 7.75        | 101             | 15.6           |
| <b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>               | <b>553.41</b>   | <b>24.92</b> | <b>12.06</b>    | <b>0.93</b> | <b>-851.09</b>  | <b>-131.38</b> |

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 เนื่องจากรายได้รวมของบริษัทที่ปรับตัวลดลง โดยกำไรที่เกิดขึ้นเกิดจากการให้โปรโมชั่นกับลูกค้าเพื่อเร่งการขายและการโอนห้องชุดในระหว่างการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 และต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทมีขาดทุนจากการดำเนินงาน จำนวน 851.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราขาดทุนจากการดำเนินงานเท่ากับร้อยละ 131.38 ของรายได้รวม เนื่องจากสาเหตุหลักได้บันทึกขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในระหว่างปี 2565 และ 2564 รวมจำนวน 101.00 ล้านบาท และ 100.00 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากกลุ่มบริษัท ไม่สามารถเจรจาต่อรองของขยายระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายกับบุคคลหลายรายได้ นอกจากนี้ในระหว่างปี 2565 กลุ่มบริษัท ได้บันทึกขาดทุนการด้อยค่าของเงินมัดจำค่าที่ดิน จำนวน 64.95 ล้านบาท จากมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับที่ต่ำกว่าราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินสำหรับสัญญาจะซื้อจะขายที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการเจรจาขยายวันครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและการจ่ายชำระค่าซื้อที่ดินที่จะครบกำหนดไม่เกิน 1 ปี

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

(หน่วย : ล้านบาท)

| งบกำไรขาดทุน<br>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม      | บริษัท ออลล์ อินสไปร์-อูชิเออร์<br>สุขุมวิท 50 จำกัด<br>โครงการ<br>The Excel Sukhumvit 50 |        | บริษัท เอเอสเจ เอกมัย จำกัด<br>โครงการ<br>Impression Ekkamai |       | บริษัท เอจี ทองหล่อ 16<br>จำกัด<br>พัฒนาโครงการใน<br>พื้นที่ทองหล่อ |      | บริษัท เอจ เจริญนคร<br>จำกัด<br>พัฒนาโครงการใน<br>Rise Charoennakhon<br>Luxe Neo Classic |       |
|---|---|--------|--|-------|---|------|--|-------|
|   | 2564  | 2565   | 2564   | 2565  | 2564  | 2565 | 2564   | 2565  |
| รายได้รวม   | 487.93  | 268.03 | 0.19   | 0.37  | 0.14  | 0.46 | 0.31   | 0.70  |
| สัดส่วนการลงทุน(%)                                    | 51  | 51     | 51   | 51    | 62.1  | 62.1 | 51   | 51    |
| ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงิน<br>ลงทุนในกิจการร่วมค้า | -17.4   | 21.5   | -63.4  | -64.5 | -6.6  | -6.3 | -9.67  | -79.5 |

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

1. บริษัท ออลล์ อินสไปร์-อูชิเออร์ 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 โดยสาเหตุมาจากการปรับกลยุทธ์ด้านราคาขายจัดโปรมขึ้นกับลูกค้าเพื่อเร่งการขายและการโอนห้องชุดในระหว่างการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ส่งผลให้กำไรขั้นต้นลดลงปี 2564 จำนวนร้อยละ 35.68 เมื่อเทียบกับ ปี 2563
2. บริษัท เอเอสเจ เอกมัย จำกัด ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2563 และปี 2564 มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ 46.39 ล้านบาท และ 124.32 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งผลขาดทุนที่เกิดขึ้นสาเหตุมาจากอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ 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 ซึ่งคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ภายในไตรมาส 3 ปี 2566

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

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจกรรมร่วมค้าเป็นจำนวน 128.82 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.76 เมื่อเทียบกับปี 2564 เนื่องจาก กลุ่มบริษัท ได้บันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 310.73 ล้านบาท และ 2.98 ล้านบาท ตามลำดับ จากการประเมินมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับที่ต่ำกว่าวิธีราคาทุนของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และผลขาดทุนอื่นของการร่วมค้า และบริษัทย่อย

### **ต้นทุนทางการเงิน**

สำหรับปี 2563 2564 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 197.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.89 ของรายได้รวม 315.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.44 ของรายได้รวม และ 428.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.12 ตามลำดับ

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

สำหรับปี 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 117.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.65ซึ่งผันแปรตามหนี้สินประเภทเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 113.01 คิดเป็นร้อยละ 35.84 ซึ่งผันแปรตามหนี้สินประเภทเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้น ซึ่งการเพิ่มขึ้นหลักมาจากกลุ่มบริษัทได้กู้ยืมจากบุคคลภายนอก เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 298.55 ล้านบาท เพื่อใช้เสริมสภาพคล่องและ เพิ่มทุนหมุนเวียนในกลุ่มบริษัท

### **รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้**

สำหรับปี 2563 ,2564และ 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้ภาษีเงินได้เท่ากับ 74.13 ล้านบาท และ 53.09 ล้านบาท และ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ เท่ากับ 86.55 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตราภาษีเงินได้ (Effective Tax Rate) สำหรับปี 2563 - 2565 เท่ากับ ร้อยละ 21 ถึง ร้อยละ 23 ตามลำดับ

สำหรับปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้ภาษีเงินได้จำนวน 53.09 ล้านบาท ลดลงจำนวน 127.22 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 171.61 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปี 2563 ซึ่งผันแปรตามผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 86.55 ล้านบาท ซึ่งผันแปรตามผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ซึ่งมียอดขาดทุนก่อนภาษีเงินได้ เท่ากับ 1,408.25 ล้านบาท

## กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

| รายการ  | งบการเงินรวม          |              |                 |               |                  |               |
|---|-----------------------|--------------|-----------------|---------------|------------------|---------------|
|   | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ |              |                 |               |                  |               |
|   | 31 ธันวาคม 2563       |              | 31 ธันวาคม 2564 |               | 31 ธันวาคม 2565  |               |
|   | ล้านบาท               | ร้อยละ       | ล้านบาท         | ร้อยละ        | ล้านบาท          | ร้อยละ        |
| รายได้รวม   | 2,220.57              | 100          | 1,290.05        | 100           | 647.83           | 100.0         |
| ต้นทุนรวม   | -1,243.15             | -55.98       | -872.06         | -67.6         | -1020.4          | -157.5        |
| ค่าใช้จ่ายรวม   | -424.02               | -19.1        | -405.92         | -31.5         | -478.51          | -73.9         |
| ส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้า                            | -39.84                | -1.79        | -97.03          | -7.52         | -128.82          | -19.9         |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน และ<br>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | 513.56                | 23.13        | -84.97          | -6.59         | -979.92          | -151.3        |
| ต้นทุนทางการเงิน  | -197.51               | -8.89        | -315.32         | -24.44        | -428.33          | -66.1         |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้                                       | 316.05                | 14.23        | -400.29         | -31.03        | -1,408.25        | -217.4        |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้                                     | -74.13                | -3.34        | 53.09           | 4.12          | -86.55           | -13.4         |
| <b>กำไรสุทธิ</b>  | <b>241.92</b>         | <b>10.89</b> | <b>-347.2</b>   | <b>-26.91</b> | <b>-1,494.80</b> | <b>-230.7</b> |

สำหรับปี 2563 ,2564 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 241.92 ล้านบาท และ ขาดทุนสุทธิจำนวน 347.20ล้านบาทและ 1,494.80 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิเท่ากับ ร้อยละ 10.89 ร้อยละ (26.91) และร้อยละ (230.70) ของรายได้รวม ตามลำดับ

สำหรับปี 2563 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิ จำนวน 241.92 ล้านบาท คิดเป็นอัตราผลกำไรสุทธิร้อยละ 10.89 ของรายได้รวม ผลการดำเนินงานลดลง 259.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.72 จากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้จากธุรกิจพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้ค่านายหน้าจากการขายที่ดินที่ปรับตัวลดลง

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

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทมีขาดทุนสุทธิ จำนวน 1,494.80 ล้านบาท คิดเป็นอัตราผลขาดทุนสุทธิร้อยละ 230.70 ของรายได้รวม ผลการดำเนินงานลดลง 1,147.60 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุมาจาก

๑. กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนจากการขายโครงการ ดี เอ็กเซล ลาซาล 17 ให้กับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่ง โดยมีผลขาดทุนจากการขายโครงการในครั้งนี้ เป็นจำนวนเงิน 174.80 ล้านบาท
๒. กลุ่มบริษัทมีขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในระหว่างปี 2565 และปี 2564 รวมจำนวนเงิน 101.00 บาท และ 100 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากกลุ่มบริษัท ไม่สามารถเจรจาต่อรองของขยายระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์

ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายกับบุคคลหลายรายได้ อีกทั้งในระหว่างปี 2565 กลุ่มบริษัท ได้ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินวางมัดจำที่ดิน จำนวน 64.95 ล้านบาท จากมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับที่ต่ำกว่าราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินสำหรับสัญญาจะซื้อจะขายที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ได้

- ส. กลุ่มบริษัทได้ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 532.80 ล้านบาท และ 528.44 ล้านบาท ตามลำดับตามมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับที่ต่ำกว่าวิธีราคาทุน
- ส. กลุ่มบริษัทได้ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 310.73 ล้านบาท และ 2.98 ล้านบาทตามลำดับ จากการประเมินมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับที่ต่ำกว่าวิธีราคาทุนของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และผลขาดทุนอื่นของการร่วมค้าและบริษัทย่อย

### 4.3 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

#### สินทรัพย์

##### ภาพรวมสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวม จำนวน 6,705.06 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,194.06 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ที่สำคัญ ดังนี้

- (1) สินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 4,821.68 ล้านบาทลดลงจำนวน 1,015.47 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 17.40 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมีดังนี้
  - เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 20.66 ล้านบาท เกิดจากการชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงินและการชำระคืนหุ้นกู้ และใช้สำหรับเงินทุนหมุนเวียนในบริษัท
  - เงินมัดจำค่าที่ดินลดลง 56.94 ล้านบาท เกิดจากการที่กลุ่มบริษัทได้บันทึกขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในระหว่างปี 2565 จำนวน 101 ล้านบาท เนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่สามารถเจรจาต่อรองขายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายกับบุคคลหลายรายได้
  - ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิลดลง 876.18 ล้านบาท เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ ต้องบันทึกรายการ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้ง กลุ่มบริษัทได้บันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ในงบการเงินรวม จำนวน 532.80 ล้านบาท ตามมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับที่ต่ำกว่าวิธีราคาทุน
- (2) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 1,883.38 ล้านบาท ลดลงจำนวน 178.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.66 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมีดังนี้
  - เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ลดลงเนื่องจากระยะเวลาตามสัญญาอยู่ภายใน 12 เดือน
  - เงินลงทุนในการร่วมค้า เพิ่มขึ้น 527.51 ล้านบาท เกิดจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้าเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน มีการคิดอัตราดอกเบี้ยระหว่างกันตามสัญญาในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยภายในเดือนสิงหาคม 2565 ถึงเดือนมีนาคม 2568 ในระหว่างปีโครงการของการร่วมค้าได้มีการหยุดชะงักชั่วคราว ดังนั้น กลุ่มบริษัท จึงหยุดคิดดอกเบี้ยตามที่กำหนดไว้ในสัญญา และจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าทั้งจำนวน
  - ส่วนปรับปรุงอาคารลดลง 5.50 ล้านบาท เกิดจากค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์
  - สินทรัพย์สิทธิการใช้ลดลง 47.26 ล้านบาท เกิดจากค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์



- สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี-สุทธิ ลดลง 82.13 ล้านบาท เกิดจากผลขาดทุนสะสมทางภาษียกไปที่ยังไม่ได้ใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สำหรับงบการเงินรวม จำนวน 989.50 ล้านบาท ซึ่งฝ่ายบริหารยังไม่แน่นอนจากการใช้ประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว จึงไม่ได้พิจารณาเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จำนวน 197.73 ล้านบาท

### ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัท มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นรวม จำนวน 175.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 44.43 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สาเหตุหลักจากเกิดจากลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 37.98 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 6.35 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการ ดังนี้

|                           | งบการเงินรวม (ล้านบาท) |             |
|---------------------------|------------------------|-------------|
|                           | 31 ธค. 2565            | 31 ธค. 2564 |
| ไม่เกิน 1 ปี              | 4.44                   | 13.98       |
| เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 1.24                   | 4.42        |
| รวม                       | 5.68                   | 18.40       |

| รายละเอียด  | หน่วย : ล้านบาท |           |
|---|-----------------|-----------|
|   | งบการเงินรวม    |           |
|   | 31-ธค.-64       | 31-ธค.-65 |
| <b>ลูกหนี้การค้า</b>                              |                 |           |
| รายได้ค่านายหน้าค้างรับ                           | 1.90            | 1.90      |
| หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | -1.90           | -1.90     |
| <b>รวมลูกหนี้การค้า</b>                           | -               | -         |
| <b>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</b>                       |                 |           |
| รายได้ค้างรับ                                     | 0.45            | 0.44      |
| รายได้ค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้อง               | -               | 3.59      |
| ลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน                 | 44.49           | 82.46     |
| ดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน             | 26.42           | 30.06     |
| เงินล่วงหน้าค่าก่อสร้าง                           | 26.53           | 22.27     |
| เงินมัดจำ   | 16.27           | 15.15     |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า                            | 2.34            | 8.70      |
| เงินล่วงหน้าค่าห้องชุด                            | ๒4.00           | 4.00      |
| ลูกหนี้อื่น (ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)              | 11.71           | 10.82     |

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| อื่นๆ***                                       | 2.87          | 5.81          |
| <b>รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</b>                 | <b>135.09</b> | <b>183.30</b> |
| หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ                      | -             | -             |
|  | 4.03          | 7.81          |
| <b>รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</b> | <b>131.06</b> | <b>175.49</b> |

\*\*\* อื่นๆ ประกอบด้วย ลูกหนี้สรรพากร ลูกหนี้นิติบุคคล เงินทดรองจ่าย และ ลูกหนี้ตัวแทนนายหน้า

สำหรับ งวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2565 ลูกหนี้อื่นก็กิจการที่เกี่ยวข้อง เพิ่มขึ้นจำนวน 45.12 ล้านบาท เกิดจากลูกหนี้จากบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้าของกลุ่มบริษัท ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

| บริษัท   | รายการ   | งบการเงินรวม           |            |                 |            |
|--|--|------------------------|------------|-----------------|------------|
|  |  | สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ |            |                 |            |
|  |  | 31 ธค.-64              |            | 31 ธค.-65       |            |
|  |  | จำนวน (ล้านบาท)        | ร้อยละ     | จำนวน (ล้านบาท) | ร้อยละ     |
| บริษัท ออลส์ อินสไปร์-ฮูซิเออร์<br>สุบุญวิท 50 จำกัด | ค่านายหน้าในการขายอาคารชุด                           | -0.86                  | -2.3       | 0.30            | 0.36       |
| บริษัท เอเอชเจ เอกมัย จำกัด                          | ค่าบริการจัดการบุคลากร                               | 28.75                  | 77         | 57.66           | 69.92      |
| บริษัท เอจ เจริญนคร จำกัด                            | ค่าบริการจัดการบุคลากร                               | 9.39                   | 25.15      | 24.29           | 29.46      |
| บริษัท อะเบาท் แพลสชั่น จำกัด                        | ค่าเฟอร์นิเจอร์ของบริษัท ไทยดี<br>เรียล เอสเตท จำกัด | 0.01                   | 0.03       | 0.01            | 0.01       |
| บริษัท ไวนโอเลฟยู กรุ๊ป จำกัด                        | ค่าเฟอร์นิเจอร์ของบริษัท                             | 0.05                   | 0.12       | 0.20            | 0.24       |
| <b>รวม</b>   |  | <b>37.34</b>           | <b>100</b> | <b>82.46</b>    | <b>100</b> |

### เงินมัดจำค่าที่ดินและห้องชุด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัท มีเงินมัดจำค่าที่ดินรวม จำนวน 1,474.25 ล้านบาท ลดลงจำนวน 56.95 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เนื่องจากกลุ่มบริษัทได้บันทึกทวงถามจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในระหว่างปี 2565 จำนวน 101 ล้านบาท เนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่สามารถเจรจาต่อรองขายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายกับบุคคลหลายรายได้

## ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

หน่วย : ล้านบาท

|  | งบการเงินรวม    |                 |
|--|-----------------|-----------------|
|  | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 |
| ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน                              | 2,951.91        | 2,954.86        |
| ค่าก่อสร้างและค่าควบคุมงานก่อสร้าง                       | 2,720.92        | 2,833.57        |
| ระบบสาธารณูปโภค  | 167.94          | 176.77          |
| ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ                              | 234.92          | 247.23          |
| ต้นทุนดอกเบี้ย   | 408.35          | 415.80          |
| <b>รวม</b>   | <b>6,484.04</b> | <b>6,628.23</b> |
| หัก จำนวนที่โอนเป็นต้นทุนขายแล้วจนถึงปัจจุบัน            | -2,479.91       | - 2,967.48      |
| หัก สำรองผลขาดทุนจากการลด                                | -6.66           | - 539.46        |
| ของมูลค่าโครงการ   |                 |                 |
| <b>ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ</b> | <b>3,997.47</b> | <b>3,121.29</b> |

ในระหว่างก่อสร้างโครงการ ค่าใช้จ่ายและต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับโครงการจะถูกบันทึกเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในงบแสดงฐานะการเงิน จนเมื่อโครงการสร้างแล้วเสร็จและมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้ซื้อกลุ่มบริษัทก็จะรับรู้ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนต่อไป โดยการเปลี่ยนแปลงของประเภทต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแต่ละประเภทในแต่ละปีนั้น จะขึ้นอยู่กับจำนวนโครงการที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง และความคืบหน้าในการก่อสร้างแต่ละโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย-สุทธิ จำนวน 3,121.29 ล้านบาท ลดลงจำนวน 876.18 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

## ที่ดินรอการพัฒนา

ณ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีที่ดินรอการพัฒนาที่มีจำนวนเท่าเดิม เท่ากับ 614.79 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

## หนี้สิน

### ภาพรวมหนี้สิน

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 5,832.83 ล้านบาท ลดลงจำนวน 58.20 คิดเป็นร้อยละ 0.98 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมีดังนี้

## เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

| รายละเอียด                                | หน่วย : ล้านบาท |          |
|---|-----------------|----------|
|   | งบการเงินรวม    |          |
|   | 31-6ค-64        | 31-6ค-65 |
| เจ้าหนี้การค้า                            | 237.96          | 265.08   |
| เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น                     |                 |          |
| เจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน        | 0.04            | 2.04     |
| รายได้รับล่วงหน้าค่านายหน้า               | 11.51           | -        |
| รายได้รับล่วงหน้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน   | 2.76            | -        |
| เจ้าหนี้อื่น                              | 82.53           | 192.93   |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน                   | 68.13           | 85.54    |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย                          | 19.32           | 61.75    |
| เจ้าหนี้สรรพากร                           | 18.02           | 48.20    |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                        | 26.22           | 30.45    |
| เงินรับล่วงหน้าค่าส่วนกลาง                | 30.36           | 16.10    |
| เจ้าหนี้ซื้อทรัพย์สิน                     | 4.61            | 1.58     |
| เงินมัดจำรับ                              | -               | 32.22    |
| อื่นๆ                                     | 13.87           | 2.61     |
| รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น                  | 277.37          |          |
| รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | 515.33          | 738.50   |

\*\*\* อื่นๆ ประกอบด้วย เจ้าหนี้เงินประกันค่านีเตอร์น้ำไฟฟ้า เงินมัดจำรับ และเจ้าหนี้พนักงาน (Reimbursement)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 กลุ่มบริษัทมีเจ้าหนี้ค่างานก่อสร้าง 243.90 ล้านบาท ซึ่งอยู่ระหว่างการเจรจาตรวจสอบงานจากผู้ว่าจ้าง โดยหนี้จำนวนดังกล่าวอยู่ระหว่างการเจรจายาวเวลาจ่ายชำระหนี้กับเจ้าหนี้ นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2564 กลุ่มบริษัท ได้มีตกลงโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างเพื่อชำระหนี้ค่าก่อสร้างของบริษัท ออลส์ รีเทล 1 จำกัด จำนวน 188.87 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัท ได้บันทึกส่วนต่างของอัตราค่าไถ่ขึ้นต้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวที่สูงกว่าอัตราค่าไถ่ขึ้นต้นถัวเฉลี่ยจากการขายให้กับลูกค้าทั่วไป จำนวน 85.25 ล้านบาท เป็นกำไรจากการเจรจาต่อรองหนี้

อีกทั้ง เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินและสัญญาซื้อขายหุ้นในบริษัทย่อย (บริษัทเรียล ลาซาล 17 จำกัด) กับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยมีมูลค่าตามสัญญา จำนวน 480 ล้านบาท ในระหว่างปี 2565 กลุ่มบริษัท ได้รับเงินมัดจำแล้วจำนวน 30 ล้านบาท กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการและหุ้นสามัญของ บริษัทย่อยดังกล่าว ภายในวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2566

## เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมที่จะถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี

หน่วย : ล้านบาท

|  | งบการเงินรวม    |                 |
|--|-----------------|-----------------|
|  | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 |
| เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน                          | -               | 8.90            |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน - สุทธิ                 | -               | -               |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น                     | 515.33          | 738.50          |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี     | 9.06            | 5.38            |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี | 559.54          | 896.02          |
| เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี          | 159.96          | 64.74           |
| หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี                           | 597.11          | 2,313.12        |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน                | -               | 14.72           |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก                           | 796.38          | 1,094.93        |
| <b>รวม</b>   | <b>2,637.38</b> | <b>5,136.31</b> |

กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมที่จะถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี รวม ณ วันที่ ณ 31 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวน 5,136.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,498.93 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สาเหตุหลักมาจากมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น และหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี

ณ วันที่ ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี ซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้ 7 รุ่น ดังต่อไปนี้

| ประเภทตราสาร   | วันที่ออกและเสนอขาย | วันครบกำหนด<br>ไถ่ถอน |
|--|---------------------|-----------------------|
| หุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 | 09/10/63            | 09/10/68              |
| หุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 | 13/11/63            | 13/05/68              |
| หุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 | 25/02/64            | 25/02/68              |

|   |          |          |
|---|----------|----------|
| หุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2564 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2566 | 21/05/64 | 21/10/66 |
| หุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2564 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2567 | 01/10/64 | 01/04/67 |
| หุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2567 | 23/02/65 | 23/02/67 |
| หุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2568 | 23/02/65 | 23/02/68 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัท มีหุ้นกู้ จำนวน 2,334.20 ล้านบาท และ 2,432.30 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อและไม่ระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกันและไม่มีหลักประกัน มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท และมีค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ที่บันทึกเป็นดอกเบี้ยรอตัดจ่าย ณ วันที่ออกหุ้นกู้จำนวน 56.38 ล้านบาท และ 54.60 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ หุ้นกู้นี้มีอายุ 24 - 36 เดือน และ 24 - 30 เดือน ตามลำดับ และมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 7.50 - 9.13 และร้อยละ 7.68 - 9.13 ต่อปี ตามลำดับ ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ก่อนในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 ถึงกุมภาพันธ์ 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 หุ้นกู้ที่มีหลักประกันจำนวน 2,141.60 ล้านบาท และ 1,721.80 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าประกันโดยการจดจำนองที่ดินของโครงการ และที่ดินรอการพัฒนา พร้อมสิ่งปลูกสร้างรวมถึงส่วนควบบนที่ดินที่จะมีขึ้นในอนาคต เพื่อเป็นหลักประกันกรณีผิดนัดชำระเงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 หุ้นกู้ของกลุ่มบริษัท มีมูลค่ายุติธรรม จำนวน 2,319.93 ล้านบาท และ 2,432.15 ล้านบาท ตามลำดับ

ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้กำหนดให้กลุ่มบริษัท ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการซึ่งรวมถึงการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของงบการเงินรวมไม่เกิน 5:1 ตลอดอายุหุ้นกู้ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัท ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการเรียกคืนหุ้นกู้ทั้งหมด กลุ่มบริษัท จึงจัดประเภทหุ้นกู้ทั้งหมดเป็นหนี้สินหมุนเวียนทั้งจำนวน

### รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า

รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้าประกอบไปด้วย รายได้รับล่วงหน้าอาคารชุด คือ เงินจองสิทธิเพื่อเข้าจองซื้อห้องชุด เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ ที่ผู้ซื้อชำระให้แก่กลุ่มบริษัทก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้ารวม จำนวน 229.83 ล้านบาท ลดลงจำนวน 140.71 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเช่น ในโครงการ The Excel Hideaway Sukhumvit 71, The Impression Phuket The Excel Ratchada 18 และ The Vision Ladpao-Nawamin จึงทำให้รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลงพร้อมกับการชำระเงินส่วนที่เหลือของการโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้รายได้รับล่วงหน้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ส่วนใหญ่มาจากโครงการ The Excel Hideaway Ratchada-Huai Kwang และโครงการ RISE Intamara ซึ่งมีลูกค้าบางส่วนขอคืนเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ เนื่องจากทางกลุ่มบริษัทไม่สามารถส่งมอบห้องชุดได้ตามกำหนดตามสัญญาจะซื้อขายที่กำหนดไว้

### เงินรับล่วงหน้าค่าที่ดิน

ณ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินรับล่วงหน้าค่าที่ดินรวม จำนวน 354.30 ล้านบาท ไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งเป็นเงินรับล่วงหน้าค่าที่ดินกับ บริษัท เอจี ทองหล่อ 16 จำกัด

### เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินรวม จำนวน 1.84 ล้านบาท ลดลงจำนวน 535.25 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สาเหตุหลักภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมกำหนดให้กลุ่มบริษัท ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น รวมถึงกลุ่มบริษัท จะไม่นำที่ดินโครงการไปจดจำนองหรือก่อการผูกพันในทรัพย์สินกับบุคคลอื่นตลอดอายุสัญญาเงินกู้ เว้นแต่ได้รับการยินยอมจากผู้ให้กู้ กลุ่มบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการเรียกคืนเงินต้นทั้งหมด กลุ่มบริษัท จึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินหมุนเวียนทั้งจำนวน

### เงินกู้ยืมบุคคลภายนอก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก จำนวน 1,094.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จำนวน 298.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.49 มีอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาร้อยละ 8.00-15.00 ต่อปี และเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก จำนวน 16.02 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาร้อยละ 7.00-12.00 ต่อปี โดยเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกทั้งหมดค้ำประกันโดยการจดจำนองและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการบริษัทและห้องชุดของบริษัทย่อย สาเหตุที่เพิ่มขึ้นเพื่อนำเงินมาเสริมสภาพคล่องให้กับบริษัท โดยกลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาจากบุคคลภายนอก เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้หมุนเวียนภายในกิจการ ซึ่งบุคคลภายนอกทั้งหมดไม่มีความเกี่ยวข้องหรือเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัท

### หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีหุ้นกู้สุทธจากส่วนที่จะถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี รวมจำนวน 2,313.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,716.01 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ชุดเดิมที่ครบกำหนดไถ่ถอนและเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัท

| ประเภทตราสาร  | วันที่ออกและ<br>เสนอขาย | อายุ         | ลักษณะ<br>พิเศษ | มูลค่าที่ออก<br>(ล้านบาท) | วันครบ<br>กำหนด<br>ไถ่ถอน |
|---|-------------------------|--------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| หุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)<br>ครั้งที่ 4/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 | 09/10/63                | 5 ปี         | ไม่มี<br>ประกัน | 80.7                      | 09/10/68                  |
| หุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)<br>ครั้งที่ 5/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 | 13/11/63                | 4 ปี 6 เดือน | มี<br>ประกัน    | 631.9                     | 13/05/68                  |
| หุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)<br>ครั้งที่ 1/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 | 25/02/64                | 4 ปี         | ไม่มี<br>ประกัน | 111.9                     | 25/02/68                  |
| หุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)<br>ครั้งที่ 2/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 | 21/05/64                | 2 ปี 5 เดือน | มี<br>ประกัน    | 380                       | 21/10/66                  |
| หุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)<br>ครั้งที่ 3/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 | 01/10/64                | 2 ปี 3 เดือน | มี<br>ประกัน    | 709.9                     | 01/04/67                  |

|  |          |      |              |       |          |
|--|----------|------|--------------|-------|----------|
| หุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)<br>ครั้งที่ 1/2565 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2567 | 23/02/65 | 2 ปี | มี<br>ประกัน | 168.2 | 23/02/67 |
| หุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)<br>ครั้งที่ 1/2565 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2568 | 23/02/65 | 3 ปี | มี<br>ประกัน | 251.6 | 23/02/68 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัท มีหุ้นกู้ จำนวน 2,334.20 ล้านบาท และ 2,432.30 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อและไม่ระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกันและไม่มีหลักประกัน มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท และมีค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ที่บันทึกเป็นดอกเบี้ยรอตัดจ่าย ณ วันที่ออกหุ้นกู้จำนวน 56.38 ล้านบาท และ 54.60 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ หุ้นกู้นี้มีอายุ 24 - 36 เดือน และ 24 - 30 เดือน ตามลำดับ และมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 7.50 - 9.13 และร้อยละ 7.68 - 9.13 ต่อปี ตามลำดับ ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ก่อนในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 ถึงกุมภาพันธ์ 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 หุ้นกู้ที่มีหลักประกันจำนวน 2,141.60 ล้านบาท และ 1,721.80 ล้านบาท ตามลำดับ ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินของโครงการ และที่ดินรอการพัฒนา พร้อมสิ่งปลูกสร้างรวมถึงส่วนควบบนที่ดินที่มีขึ้นในอนาคต เพื่อเป็นหลักประกันกรณีผิดนัดชำระเงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 หุ้นกู้ของกลุ่มบริษัท มีมูลค่ายุติธรรม จำนวน 2,319.93 ล้านบาท และ 2,432.15 ล้านบาท ตามลำดับ

ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้กำหนดให้กลุ่มบริษัท ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการซึ่งรวมถึงการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของงบการเงินรวมไม่เกิน 5:1 ตลอดอายุหุ้นกู้ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัท ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการเรียกคืนหุ้นกู้ทั้งหมด กลุ่มบริษัท จึงจัดประเภทหุ้นกู้ทั้งหมดเป็นหนี้สินหมุนเวียนทั้งจำนวน

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 872.23 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,135.86 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สาเหตุหลักจาก ผลขาดทุนจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในปี 2565

### การผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

กลุ่มบริษัทมีการผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าดังต่อไปนี้

1. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีการผูกพันในการจ่ายชำระค่าซื้อที่ดินที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่ตั้งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในอนาคต ดังนี้

หน่วย : บาท

|                           | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|---------------------------|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|                           | 2565          | 2564          | 2565                 | 2564          |
| ไม่เกิน 1 ปี              | 1,597,216,600 | 544,571,600   | 1,507,646,000        | 442,806,000   |
| เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 579,175,000   | 1,322,122,500 | 579,175,000          | 1,322,122,500 |
| รวม                       | 2,176,391,600 | 1,866,694,100 | 2,086,821,000        | 1,764,928,500 |



กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการเจรจาขยายวันครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและการจ่ายชำระค่าซื้อที่ดินที่จะครบกำหนดไม่เกิน 1 ปี ซึ่งผู้บริหารคาดว่าจะไม่ได้รับความเสียหายอย่างมีสาระสำคัญจากการถูกริบเงินมัดจำค่าที่ดินดังกล่าว

2. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีการผูกพันในการจ่ายชำระค่าห้องชุดตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดจำนวน 129.33 ล้านบาท และมีกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสัญญาจะซื้อจะขายทั้งหมดภายในเดือนมิถุนายน 2566
3. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีการผูกพันในการจ่ายชำระค่าก่อสร้างตามสัญญาก่อสร้างโครงการ จำนวน 1,446.65 ล้านบาท และ 1,508.98 ล้านบาท ตามลำดับ และกลุ่มบริษัท มีการผูกพันในการจ่ายชำระค่าก่อสร้างตามสัญญาก่อสร้างโครงการ จำนวน 1,310.14 ล้านบาท และ 1,371.27 ล้านบาท ตามลำดับ
4. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัท มีการผูกพันในการให้เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้าหลายแห่ง ตามเงื่อนไขในสัญญาร่วมทุน จำนวน 821.93 ล้านบาท และ 944.12 ล้านบาท ตามลำดับ
5. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัท มีการผูกพันในการจ่ายชำระค่าก่อสร้างสำนักงานขาย 0.25 ล้านบาท
6. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัท มีการผูกพันกับธนาคารจากหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกให้จำนวน 7.24 ล้านบาท และ 8.13 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งค้ำประกันโดยสินทรัพย์การเงินไม่หมุนเวียน
7. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีการผูกพันที่จะต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการ ดังนี้

|                           | หน่วย : ล้านบาท |                 |
|---------------------------|-----------------|-----------------|
|                           | งบการเงินรวม    |                 |
|                           | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 |
| ไม่เกิน 1 ปี              | 13.98           | 4.44            |
| เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 4.42            | 1.23            |
| <b>รวม</b>                | <b>18.4</b>     | <b>5.67</b>     |

#### 4.4 การวิเคราะห์สภาพคล่องและนโยบายทางการเงิน

##### อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562-2564 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทอยู่ที่ร้อยละ 0.42, 0.27 0.16 และ 0.10 ตามลำดับ สำหรับปี 2565 มีอัตราลดลงจากปี 2564 เนื่องมาจากปัญหาสภาพคล่องที่ต่อเนื่องจากสถานการณ์โรค COVID-19 ส่งผลกระทบโดยตรงกับรายได้และกำไรของกลุ่มบริษัท ที่ลดลง

##### อัตราส่วนสภาพคล่อง

สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562-2564 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.30 เท่า 1.38 เท่า 1.72 เท่า และ 0.84 เท่า 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 อีกทั้งสภาพคล่องของกลุ่มบริษัท จะขึ้นอยู่กับความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่มีอยู่เป็นสภาพคล่องในเวลาของกลุ่มบริษัท ต้องการด้วย

ณ สิ้นปี 2565 เทียบกับ ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง 0.84 เท่า ปรับลดลงจากปี 2564 ส่วนของหนี้สินหมุนเวียนปรับเพิ่มขึ้น 2,361.84 ล้านบาท ซึ่งเป็นสาเหตุหลักที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากกลุ่มบริษัท ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินของข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการเรียกคืนหุ้นกู้ทั้งหมด กลุ่มบริษัท จึงจัดประเภทหุ้นกู้ทั้งหมดเป็นหนี้สินหมุนเวียนทั้งจำนวน อีกทั้ง สินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทลดลง จำนวน 1,015.48 ล้านบาท เกิดจากเงินมัดจำค่าที่ดินบางส่วน เกิดการขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในระหว่างปี 2565

##### อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562-2564 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว เท่ากับ 0.14 เท่า 0.02 เท่า 0.01 เท่า และ 0.001 เท่าตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วของกลุ่มบริษัท ใน ปี 2565 อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว ลดลงจาก จากปี 2564 กลุ่มบริษัท ประสบปัญหาสภาพคล่องเนื่องจากผลกระทบต่อเนื่องของโรคระบาด COVID-19 นอกจากนี้กลุ่มบริษัทอยู่ในช่วงเร่งทยอยโอนขายยูนิตให้กับลูกค้าต้องการรับสิทธิลดหย่อนค่าธรรมเนียมจากภาครัฐ ทำให้บริษัทต้องปลดจำนวนของโฉนดในปริมาณที่สูงกว่าช่วงปกติ ส่งผลในระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทอยู่ในระดับต่ำ

##### อัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest bearing debt to EBITDA ratio)

สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562-2564 และ ปี 2565 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (interest bearing debt to EBITDA ratio) เท่ากับ 5.06 เท่า 7.31 เท่า (52.91) เท่า และ (4.49) เท่า ตามลำดับลดลงจาก ณ สิ้นปี 2564 เนื่องจากบริษัทอยู่ในช่วงระหว่างทยอยรับรู้รายได้ในระหว่างปี และในปี

อนาคตประกอบกับการออกหุ้นกู้เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกลุ่มบริษัทสูงขึ้น อีกทั้งบริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ สะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่ลดลง ส่งผลให้ใช้ระยะเวลาชำระหนี้ยาวนานขึ้น เนื่องจากผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวลดลงอย่างมากจากผลกระทบสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19

#### **อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) (EBITDA basis)**

สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562-2564 และ ปี 2565 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) (EBITDA basis) เท่ากับ 12.25 เท่า 2.91 เท่า (0.27) เท่า และ (2.29) เท่า ตามลำดับ ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2564 เนื่องจากบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) อีกทั้งบริษัทมีต้นทุนทางการเงินสูงขึ้นจาก 428.33 ล้านบาท ของปี 2564 เพิ่มขึ้น เป็น 113.01 ล้านบาท ของปี 2564 สาเหตุที่อัตราส่วนดังกล่าวลดลงมาจากการที่กลุ่มบริษัทอยู่ในช่วงผลกระทบเนื่องจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลให้กำไรจากการดำเนินงานลดลง

นอกจากนี้ อัตราส่วนของความสามารถในการชำระดอกเบี้ยต่ำกว่า 1 เท่า สะท้อนว่า EBITDA ของบริษัทไม่เพียงพอสำหรับการชำระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในงวด สาเหตุมาจาก ผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวลดลงอย่างมากจากผลกระทบสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19

#### **อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio) (EBITDA basis)**

สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562-2563 และ ปี 2565 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio) (EBITDA basis) เท่ากับ 0.27 เท่า 0.21 เท่า (0.04) เท่า และ (0.22) เท่าตามลำดับลดลงจาก ณ สิ้นปี 2564 ที่มีอัตราส่วนติดลบเท่ากับ (0.04) เท่าเนื่องจากบริษัทมีรายการชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในช่วง 1 ปี อยู่ประมาณ 2,313.12 ล้านบาท ทำให้ อัตราส่วนดังกล่าวปรับตัวลดลงอย่างมีนัยสำคัญ โดย ปี 2565 เท่ากับ (0.22) เท่า ซึ่งอัตราที่น้อยกว่า 1 เท่า โดยบริษัทมี EBITDA ไม่เพียงพอสำหรับการชำระภาระผูกพัน สาเหตุหลักจากสถานการณ์โรคระบาด COVID-19 ที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงทำให้ผลการดำเนินงานของบริษัทด้อยกว่าช่วงเวลาก่อนเกิดโรคระบาดอย่างมีนัยสำคัญ

#### **อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยทั้งหมด**

สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562-2564 และ ปี 2565 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยทั้งหมดเท่ากับ ร้อยละ 74 ร้อยละ 65 ร้อยละ 46 และร้อยละ 99.60 ตามลำดับเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2564 ที่มีอัตราส่วนกับร้อยละ 45 เนื่องจากบริษัทมีรายการเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เพิ่มขึ้นจำนวน 336.48 ล้านบาท ทำให้อัตราส่วนดังกล่าวปรับตัวลดลง จากหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยรวมที่เพิ่มขึ้น

#### **อัตราหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม**

สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562- 2564 และ ปี 2565 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เท่ากับ 2.85 เท่า 2.66 เท่า 2.93 เท่า และ 6.69 ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2564 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 2.93 เท่าเนื่องจากบริษัทมีปริมาณหนี้สินรวมที่สูงขึ้นจากปีก่อนสาเหตุหลักเป็นผลมาจากกลุ่มกลุ่มบริษัท มีการกู้ยืมเพื่อมาเสริมสภาพคล่องให้กับกลุ่มกลุ่มบริษัท ในช่วงที่มีความไม่แน่นอนทางภาวะเศรษฐกิจในปี 2564 และการกู้ยืมเพื่อมาลงทุนในธุรกิจที่มีความน่าสนใจเพิ่มเติม และส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลงจำนวน 1,135.86 ล้านบาทในปี 2564

#### **อัตราหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม**

สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ปี 2562-2564 และ ปี 2565 บริษัทมีอัตราหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เท่ากับ 1.90 เท่า 1.89 เท่า 2.24 เท่าและ 5.04 เท่าตามลำดับ จาก ณ สิ้นปี 2564 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 2.24 เนื่องจากบริษัทมีปริมาณหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยสูงขึ้นจากปีก่อน รวมกับสาเหตุหลักเป็นผลมาจากกลุ่มกลุ่มบริษัท มีการกู้ยืมเพื่อมาเสริม

สภาพคล่องให้กับกลุ่มกลุ่มบริษัท ในช่วงที่มีความไม่แน่นอนทางภาวะเศรษฐกิจในปี 2563 และต่อเนื่องมาปี 2564 และการกู้ยืมเพื่อมาลงทุนในธุรกิจที่มีความน่าสนใจเพิ่มเติม

**อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ**

สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ปี 2563-2564 และ ปี 2565 บริษัทมีอัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 1.70 เท่า 1.84 เท่า 2.22 และ 5.03 เท่า ตามลำดับ โดย ปี 2565 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2564 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 2.22 เท่าเนื่องจากบริษัทมีปริมาณหนี้สินรวมที่สูงขึ้นจากการกู้ยืมเพื่อมาเสริมสภาพคล่องให้กับกลุ่มกลุ่มบริษัท ประกอบกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าปีก่อนหน้า ส่งผลให้อัตรานี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวมในปี 2564 และ ปี 2565 อยู่สูงกว่าปีก่อนหน้า นอกจากนี้ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกำหนดให้กลุ่มบริษัท ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการซึ่งรวมถึงการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของงบการเงินรวมไม่เกิน 5:1 ตลอดอายุหุ้นกู้ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัท ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการเรียกคืนหุ้นกู้ทั้งหมด กลุ่มบริษัท จึงจัดประเภทหุ้นกู้ทั้งหมดเป็นหนี้สินหมุนเวียนทั้งจำนวน

## 5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### 5.1 ข้อมูลทั่วไป

#### บริษัท ออลล์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

|                      |   |
|----------------------|---|
| ชื่อบริษัท           | : บริษัท ออลล์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)<br>All Inspire Development Public Company Limited  |
| ประเภทธุรกิจ         | : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเพื่อขาย สำหรับโครงการประเภท<br>คอนโดมิเนียมและทาวน์โฮม               |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่  | : 4345 อาคารกิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท<br>แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260 |
| เลขทะเบียนบริษัท     | : 0107558000458   |
| โทรศัพท์             | : 02-029-9988   |
| โฮมเพจ               | : <a href="http://www.allinspire.co.th">www.allinspire.co.th</a>  |
| ทุนจดทะเบียน         | : 1,401,247,702.50 บาท  |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว | : 859,262,337.00 บาท  |

#### ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อย

##### 1. บริษัท ไทย ดี เรียลเอสเตท จำกัด

|                      |   |
|----------------------|---|
| ชื่อบริษัท           | : บริษัท ไทย ดี เรียลเอสเตท จำกัด<br>Thai D Real Estate Company Limited                                 |
| ประเภทธุรกิจ         | : ให้บริการเป็นตัวแทนและนายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์ใน ตลาด<br>ต่างประเทศ                             |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่  | : 4345 อาคารกิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท<br>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<br>Rise Estate Company Limited   |
| ประเภทธุรกิจ         | : ลงทุนและซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างแล้วเสร็จโดยผู้ประกอบการ<br>อสังหาริมทรัพย์รายอื่น              |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่  | : 4345 อาคารกิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท<br>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<br>All Property Service Company Limited                     |
| ประเภทธุรกิจ         | : ให้บริการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด  |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่  | : 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท<br>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<br>All Lux One Company Limited   |
| ประเภทธุรกิจ         | : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ประเภทคอนโดมิเนียมแบบ<br>Luxury                              |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่  | : 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 19 ถนนสุขุมวิท<br>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<br>All Retail 1 Company Limited  |
| ประเภทธุรกิจ         | : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์   |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่  | : 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท<br>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<br>August Ratchaphruek Company Limited                                    |
| ประเภทธุรกิจ        | : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์   |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | : 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท<br>แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260 |
| เลขทะเบียนบริษัท    | : 0105564085778   |

ทุนจดทะเบียน : 16,750,000 บาท  
ทุนที่ออกและชำระแล้ว : 16,750,000 บาท

#### **7. บริษัท เรียล ลาซาล 17 จำกัด**

ชื่อบริษัท : บริษัท เรียล ลาซาล 17 จำกัด  
Real Lasalle 17 Company Limited  
ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์  
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 4345 อาคารอิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท  
แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260  
เลขทะเบียนบริษัท : 0105565120429  
ทุนจดทะเบียน : 16,750,000 บาท  
ทุนที่ออกและชำระแล้ว : 16,750,000 บาท

#### **ข้อมูลทั่วไปของบริษัทร่วมทุน**

##### **1. บริษัท ออลล์ อินสไปร์-ฮูซिएอร์ สุขุมวิท 50 จำกัด (สัดส่วนร้อยละ 51)**

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

##### **2. บริษัท เอเอชเจ เอเคมีย จำกัด (สัดส่วนร้อยละ 51)**

ชื่อบริษัท : บริษัท ออลล์ อินสไปร์-ฮูซिएอร์ สุขุมวิท 50 จำกัด  
All Inspire-Hoosiers Sukhumvit 50 Company Limited  
ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเพื่อขาย  
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 4345 อาคารอิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค 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<br>AG Thonglor16 Company Limited  |
| ประเภทธุรกิจ         | : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเพื่อขาย<br>ประเภทคอนโดมิเนียม  |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่  | : 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท<br>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<br>AJ Charoen Nakhon Company Limited  |
| ประเภทธุรกิจ         | : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัยเพื่อขาย  |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่  | : 4345 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้นที่ 18 ถนนสุขุมวิท<br>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)<br>อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย<br>ชั้น 1 Tower B (ข้างสถานทูตจีน) เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก<br>แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400<br>โทรศัพท์ : 02-009-9000<br>โทรสาร : 02-009-9991<br>TSD Call Center : 02-009-9999 |
| นายทะเบียนหุ้นกู้    | : ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)<br>สำนักงานใหญ่ 1222 ถนนพระรามที่ 3<br>แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120<br>โทรศัพท์ : 02-296-2000<br>โทรสาร : 02-683-1304  |



- ผู้สอบบัญชี** : บริษัท เออีเอส 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 กูช โรมิกส์ โซยิสต์ ที่ปรึกษา จำกัด  
นายวีระพงษ์ ฤทธาวัฒน์  
หุ้นส่วนและกรรมการบริหารหน่วยงาน Risk Advisory  
เอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ ชั้น 23 - 27  
เลขที่ 11/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา  
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ : 02-034-0000 ต่อ 13028  
โทรสาร : 02-034-0100
- ที่ปรึกษากฎหมาย** : บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และพาร์تنเนอร์ส จำกัด  
เลขที่ 540 อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนเพลินจิต  
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330  
โทรศัพท์ : 02-264-8000  
โทรสาร : 02-657-2222

### 5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายซึ่งอาจก่อให้เกิดผลเสียหายต่อสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทเกินกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น และไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

### 5.4 ตลาดรอง

บริษัทไม่มีหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศอื่น

### 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](http://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](http://www.aslsecurities.com)

**บริษัทหลักทรัพย์ คิงส์ฟอร์ด จำกัด (มหาชน)**

ที่อยู่ : 540 อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ชั้น 7 ถนนเพลินจิต  
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330  
โทรศัพท์ : 02-033-6020-21  
โทรสาร : 02-033-6038  
Website : [www.kingsfordsec.co.th](http://www.kingsfordsec.co.th)

**บริษัทหลักทรัพย์ เออีซี จำกัด (มหาชน)**

ที่อยู่ : 63 อาคารเอกรีนี ทาวเวอร์ ชั้น 15,17 ถนนวิภาวดี  
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330  
โทรศัพท์ : 02-659-3456 ต่อ 247  
Website : [www.aecs.com](http://www.aecs.com)

**บริษัทหลักทรัพย์กรุงไทย ซีบีไอ 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 ให้กรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูงเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการมีส่วนได้เสียของตนและผู้เกี่ยวข้อง เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาธุรกรรมที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และสามารถพิจารณาตัดสินใจเพื่อประโยชน์สูงสุดของกลุ่มบริษัท โดยกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารระดับสูงที่มีส่วนได้เสียจะต้องไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจในการทำธุรกรรมดังกล่าว

### ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการกำหนดนโยบายและภาพรวมขององค์กร แผนการดำเนินธุรกิจ รวมทั้งการกำกับดูแล ตรวจสอบ ประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจที่กำหนดไว้ ตลอดจนดำเนินการกิจการของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรม ภายใต้อำนาจความรับผิดชอบและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ รวมทั้งการกำกับดูแลให้การบริหารจัดการของฝ่ายจัดการเป็นไปตามเป้าหมายและแนวทางที่ได้กำหนดไว้เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ 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 โดยมีกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารอย่างน้อยกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดเพื่อให้มีการถ่วงดุลระหว่างกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารกับกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 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 ข้อบังคับของบริษัทฯ และมติคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต
2. กำหนดโครงสร้างและกระบวนการบริหารจัดการเพื่อให้มั่นใจว่ากลุ่มบริษัท มีการดำเนินการที่เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของกลุ่มบริษัท และมติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าวข้างต้น
3. พิจารณานุมัติการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทในภาพรวม และพิจารณานุมัติการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทที่สำคัญ 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. พิจารณานุมัตินโยบายต่อต้านคอร์รัปชันและสินบน รวมถึงการจัดให้มีระบบควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจและการดำเนินการใดๆ ของกลุ่มบริษัทที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อการคอร์รัปชันและสินบน โดยมีการกำกับ ติดตาม และดูแลอย่างต่อเนื่อง

### 2.1 บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารต่อการบริหารความเสี่ยง

1. ติดตามความเสี่ยงประเด็นต่าง ๆ ทุกด้านของกลุ่มบริษัท และประสานงานกับคณะทำงานด้านการบริหารความเสี่ยง เพื่อกำหนดแผนบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม
2. ติดตามความเสี่ยงทางกลยุทธ์และความเสี่ยงด้านการปฏิบัติที่สำคัญ

3. ส่งเสริมนโยบายการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่ากระบวนการบริหารความเสี่ยงได้รับการปฏิบัติทั้งองค์กรและทุกฝ่ายงานให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง
4. ผลักดันให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวทางการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร
5. ผลักดันให้มีการพัฒนาขีดความสามารถของบุคลากร และสร้างความตระหนักถึงความเสี่ยงทั้งองค์กรอย่างต่อเนื่อง

### 3. คณะกรรมการชด้อย

คณะกรรมการชด้อยของบริษัทฯ 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 รวมทั้งผู้ที่ เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว

**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 ความเพียงพอของทรัพยากรและปริมาณงาน ตรวจสอบของสำนักงานสอบบัญชี เพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการเกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวเหมาะสมเหตุผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกลุ่มบริษัท รวมทั้งพิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ โดยเฉพาะกรณีที่เกิดรายการที่ เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
6. จัดทำรายงานการประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และรายงานดังกล่าวควรประกอบด้วยข้อความต่อไปนี้

- (1) ความเห็นเกี่ยวกับกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทถึงความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้
- (2) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- (3) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
- (4) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท
- (5) รายงานความเห็นที่เกี่ยวกับรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (6) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
- (7) รายงานอื่นใดที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

7. พิจารณาและสอบทานผลการตรวจสอบและข้อเสนอแนะของทั้งผู้สอบบัญชี และฝ่ายตรวจสอบภายในรวมทั้งติดตามเพื่อให้มั่นใจว่า ฝ่ายบริหารมีการดำเนินการต่อข้อเสนอแนะดังกล่าวอย่างเพียงพอ มีประสิทธิภาพ และภายในเวลาที่เหมาะสม
8. รายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อแก้ไขปรับปรุงภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การทุจริตหรือมีสิ่ง

ผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายใน พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (รวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท หรือผู้บริหารจะต้องดำเนินการให้มีการแก้ไขปรับปรุงภายในเวลาตามที่คณะกรรมการตรวจสอบกำหนด 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 ตามกรอบและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท, อนุมัติซื้อที่ดินไม่เกิน 1,200 ล้านบาทต่อโครงการ และอนุมัติ นโยบายการจ่ายและค่านายหน้า เป็นต้น
3. มีอำนาจแต่งตั้งและควบคุมกำกับดูแลให้การทำงานของคณะทำงานที่แต่งตั้งบรรลุตามนโยบายและเป้าหมายที่กำหนด
4. พิจารณาให้ความเห็นชอบในการปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหาร ระเบียบปฏิบัติ และขั้นตอนการทำงานของแต่ละสายงาน
5. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวังและความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องรับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัทก่อนการดำเนินการ
6. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

### 3.4 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

1. กำหนดกลยุทธ์ และแผนการทางธุรกิจ และดำเนินการเพื่อให้บรรลุเป้าหมายตาม กลยุทธ์และแผนธุรกิจ
2. การกำกับดูแลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทโดยรวมเพื่อเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
3. แสวงโอกาสทางธุรกิจและการลงทุนใหม่ๆ ที่เกี่ยวข้องธุรกิจหลักของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อเพิ่มรายได้ให้แก่บริษัทฯ
4. อนุมัติในหลักการการลงทุนในการขยายธุรกิจ ตลอดจนการร่วมทุนกับผู้ประกอบกิจการอื่นๆ และให้นำเสนอ คณะกรรมการบริษัท เพื่ออนุมัติภายในที่ประชุมคราวถัดไป
5. อนุมัติการรายการที่สำคัญ เช่น การซื้อทรัพย์สินถาวรที่มีมูลค่าไม่เกิน 5.0 ล้านบาท และ การทำธุรกรรมทางการเงินทั้งด้านเงินกู้และเงินค้ำประกัน เป็นต้น
6. อนุมัติการใช้จ่ายเงินลงทุนที่สำคัญๆ ที่ได้กำหนดไว้ในงบประมาณรายจ่ายสำหรับปี หรือที่คณะกรรมการบริษัทได้เคยมีมติอนุมัติในหลักการไว้แล้ว
7. จัดให้มีการจัดทำนโยบายธุรกิจของกลุ่มบริษัท แผนงานทางธุรกิจ และงบประมาณ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ และมีหน้าที่ในการรายงานความคืบหน้าของแผนงานธุรกิจที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทตามช่วงระยะเวลาที่กำหนดไว้
8. บริหารจัดการการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายธุรกิจของกลุ่มบริษัท แผนงานทางธุรกิจและงบประมาณเพื่อบรรลุจุดมุ่งหมายทางการเงิน
9. สั่งการ ออกระเบียบ ประกาศ บันทึกลง เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบาย
10. ประสานงาน ผู้บริหาร และพนักงาน เพื่อปฏิบัติตามนโยบายและทิศทางทางธุรกิจที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท
11. พิจารณาอนุมัติการจ่ายค่าใช้จ่ายการดำเนินงานปกติ อนุมัติการลงทุนในตราสารและหลักทรัพย์ เพื่อบัญชี บริษัทฯ ในวงเงินตามที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติไว้

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

#### **การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร**

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

### **หมวดที่ 2 ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย สิทธิของผู้ถือหุ้น**

เพื่อส่งเสริมสิทธิขั้นพื้นฐานให้แก่ผู้ถือหุ้น เช่น สิทธิในการซื้อขายและโอนหุ้น สิทธิในการที่จะได้รับส่วนแบ่งผลกำไรจากบริษัทฯ 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. ให้มีการลงมติแยกแต่ละรายการในกรณีที่วาระนั้นมีหลายรายการ เช่น วาระการแต่งตั้งกรรมการ ต้องจัดให้มีการลงมติแต่งตั้งกรรมการเป็นรายคน

3. ให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในวาระที่สำคัญ เช่น การทำรายการเกี่ยวโยง การทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งสินทรัพย์ เป็นต้น เพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้ในกรณีมีข้อโต้แย้งในภายหลัง
4. ให้มีบุคคลที่เป็นอิสระเป็นผู้ตรวจสอบคะแนนเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นในวาระที่สำคัญ และเปิดเผยให้ที่ประชุมทราบพร้อมบันทึกไว้ในรายงานการประชุม
5. เปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมทุกรายแสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ ชักถามในเรื่องที่เกี่ยวข้องโดยใช้เวลาอย่างเหมาะสม

### 3. การดำเนินการภายหลังการประชุม

ในการบันทึกรายงานการประชุม ให้บันทึกการชี้แจงกฎเกณฑ์ต่างๆ รวมถึงขั้นตอนการลงคะแนนและวิธีการลงคะแนนที่ใช้ในการประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนการประชุม รวมทั้งบันทึกข้อซักถามหรือข้อคิดเห็นของผู้ถือหุ้น และบันทึกคำถาม คำชี้แจง หรือตอบข้อซักถาม 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 ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งหรือหลายคนที่มสิทธิเข้าร่วมประชุมซึ่งถือหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ สามารถเสนอเรื่องให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณาบรรจุเป็นวาระในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี โดยทำเป็นหนังสือถึงเลขาธิการบริษัท ภายในระยะเวลา 3 เดือนก่อนวันสิ้นสุดบัญชีประจำปีของบริษัทฯ และให้คณะกรรมการบริษัท บรรจุเรื่องที่เสนอโดยผู้ถือหุ้นเป็นวาระการประชุมผู้ถือหุ้นที่จะจัดให้มีขึ้นหรือคณะกรรมการบริษัทจะปฏิเสธการบรรจุเรื่องดังกล่าวเป็นวาระในการประชุมผู้ถือหุ้นก็ได้

ให้บริษัทฯ แจ้งผลการพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอให้บรรจุเป็นวาระการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านช่องทางการเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทปฏิเสธการบรรจุเรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอเป็นวาระการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งใดให้แจ้งเป็นเรื่องเพื่อทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งนั้น โดยชี้แจงเหตุผลในการปฏิเสธการบรรจุเรื่องดังกล่าว

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งหรือหลายคนที่มสิทธิเข้าร่วมประชุมซึ่งถือหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ สามารถเสนอชื่อบุคคลให้เข้ารับการพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทได้ โดยทำเป็นหนังสือถึงเลขาธิการบริษัทภายในระยะเวลา 3 เดือนก่อนวันสิ้นสุดบัญชีประจำปีของบริษัทฯ

### 3. การป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน

กำหนดแนวปฏิบัติในการเก็บรักษาข้อมูลภายในของกลุ่มบริษัท และการป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาประโยชน์ โดยมีขอบ 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 หรือผู้บริหารระดับสูงที่มีส่วนได้เสียจะต้องไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการพิจารณา และตัดสินใจในการทำธุรกรรมดังกล่าว

ให้มีนโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การตัดสินใจทำธุรกรรมมีความโปร่งใส ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และเป็นประโยชน์สูงสุดแก่กลุ่มบริษัทและผู้ถือหุ้น

#### บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

กลุ่มบริษัทจัดให้มีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งภายในและภายนอกของกลุ่มบริษัท ได้แก่ ผู้ถือหุ้นหรือนักลงทุน ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน หุ้นส่วนทางธุรกิจ ที่ปรึกษา ตัวแทนธุรกิจ เจ้าหนี้ และชุมชนที่กลุ่มบริษัทตั้งอยู่ สังคม ภาครัฐ เป็นต้น เพื่อส่งเสริมให้เกิดความร่วมมือระหว่างกลุ่มบริษัท กับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการสร้างความมั่นคง ความมั่นคงทางการเงินและความยั่งยืนของกิจการ

#### 1. พนักงาน

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

เปิดโอกาสให้พนักงานร้องเรียนในกรณีที่ไม่ได้รับความเป็นธรรม หรือแจ้งเหตุในกรณีที่พบสิ่งผิดปกติที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่กลุ่มบริษัท และจัดให้มีกระบวนการรับเรื่องร้องเรียนที่สามารถให้ความเป็นธรรม เก็บรักษาความลับ และให้ความคุ้มครองแก่ผู้ร้องเรียน หรือแจ้งเหตุดังกล่าว โดยพนักงานสามารถร้องเรียนหรือแจ้งเหตุพบสิ่งผิดปกติผ่านช่องทางที่บริษัทฯ ประกาศกำหนดไว้ กรณีที่เกิดการละเมิดสิทธิการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ผู้ที่กระทำการทุจริตคอร์รัปชัน จะต้องได้รับการพิจารณาบทลงโทษ ตามระเบียบว่าด้วยวินัยพนักงานของบริษัทฯ ที่กำหนดไว้ และอาจได้รับโทษตามกฎหมายหากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย

## 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](mailto:secretary@allinspire.co.th)

Website: [www.allinspire.co.th](http://www.allinspire.co.th)

## 3. ลูกค้า

กลุ่มบริษัทยึดหลักความซื่อสัตย์สุจริตในการดำเนินธุรกิจ ความเชื่อถือและความไว้วางใจของลูกค้าในสินค้าที่ส่งมอบ การให้บริการที่รวดเร็ว มีคุณภาพ มีความรับผิดชอบ เอาใจใส่และให้ความสำคัญต่อปัญหาและความต้องการของลูกค้า รักษาข้อมูลความลับของลูกค้าเสมือนหนึ่งเป็นความลับของบริษัทฯ ให้ข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้อง เพียงพอและทันต่อเหตุการณ์แก่ลูกค้า

กลุ่มบริษัทจัดให้มีกระบวนการรับเรื่องร้องเรียนจากลูกค้า โดยมอบหมายให้ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงานเป็นผู้รับผิดชอบในการรับเรื่องร้องเรียนจากลูกค้าผ่านช่องทาง ดังต่อไปนี้

ออลส์ อินสไพร์ คอนแท็คเซ็นเตอร์ โทร. 02-029-9999

E-mail: [info@allinspire.co.th](mailto:info@allinspire.co.th)

Website: [www.allinspire.co.th](http://www.allinspire.co.th)

## 4. คู่ค้า

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

กลุ่มบริษัทจัดให้มีกระบวนการรับเรื่องร้องเรียนจากคู่ค้าในกรณีที่ไม่ได้รับความเป็นธรรม โดยมอบหมายให้ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงานเป็นผู้รับผิดชอบในการรับเรื่องร้องเรียนจากคู่ค้าผ่านช่องทางดังต่อไปนี้

ออลส์ อินสไพร์ คอนแท็คเซ็นเตอร์ โทร. 02-029-9999

E-mail: [info@allinspire.co.th](mailto:info@allinspire.co.th)

Website: [www.allinspire.co.th](http://www.allinspire.co.th)

## 5. หน่วยงานภาครัฐและสังคม

กลุ่มบริษัทสนับสนุนและให้ความร่วมมือกิจกรรมต่างๆ ของหน่วยงานภาครัฐตามความเหมาะสม ดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมบนพื้นฐานความระมัดระวัง มีเหตุผล มีคุณธรรม ไม่เอาัดเอาเปรียบ และคำนึงถึงปัจจัยด้าน

สิ่งแวดล้อมและสังคมเพื่อพัฒนาไปสู่ความสมดุล มั่นคงและยั่งยืน สร้างความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนที่กลุ่มบริษัทตั้งอยู่และชุมชนอื่น โดยส่งเสริมและสนับสนุนกิจกรรมการมีส่วนร่วมของชุมชนเพื่อสร้างเสริมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

### **หมวดที่ 3 จรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายหลักจริยธรรมและจรรยาบรรณ**

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

บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะให้พนักงานทุกคนของบริษัทตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมจากการได้รับความไว้วางใจในการประกอบธุรกิจ ซึ่งในการดำเนินธุรกิจไปสู่ความสำเร็จ ความมั่นคง ยั่งยืน และเป็นที่ได้รับความเชื่อถือจากลูกค้า ผู้ถือหุ้น และประชาชนโดยทั่วไป บริษัทได้กำหนดหลักจริยธรรมและจรรยาบรรณของผู้บริหารและพนักงาน เพื่อเป็นหลักในการประพฤติปฏิบัติของพนักงาน

หลักจริยธรรมและจรรยาบรรณของพนักงานฉบับนี้ กำหนดขึ้นเพื่อเป็นมาตรฐานเบื้องต้นสำหรับ พนักงาน ในการปฏิบัติตนอย่างมีจรรยาบรรณ 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 อินส์ไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ โดยหมายความรวมถึงพนักงานประจำ พนักงานชั่วคราว พนักงานภายใต้สัญญาพิเศษ ผู้ร่วมสัญญา และพนักงานของบริษัทที่ได้รับการว่าจ้าง ซึ่งจะต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณด้วยความเข้าใจ ยอมรับ ศรัทธา ระมัดระวัง และหลีกเลี่ยงมิให้มีการประพฤติผิดจรรยาบรรณ ในกรณีที่พนักงานมีข้อสงสัยสามารถสอบถามได้ทั้งผู้บังคับบัญชา หรือสายงานทรัพยากรบุคคล

## 2. การปฏิบัติตามกฎหมาย และการรักษาภาวะเป็นของบริษั

พนักงานทุกคนมีความรับผิดชอบที่จะทำความคุ้นเคย และปฏิบัติตามจรรยาบรรณของพนักงานตลอดจนนโยบายอื่นๆ ของบริษัทที่ออกมาเพิ่มเติมภายหลัง

### 2.1 กฎหมายและภาวะเป็นของบริษั

- ส พนักงานจะต้องปฏิบัติตามกฎหมาย และภาวะเป็นของบริษัอย่างถูกต้องและครบถ้วน
- ส การฝ่าฝืนหรือการขอให้ผู้อื่นฝ่าฝืนกฎหมาย มติผู้ถือหุ้น มติคณะกรรมการ นโยบาย ข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่งของบริษั หรือนโยบายของบริษั โดยอ้างว่าเป็นการกระทำเพื่อเพิ่มผลกำไรให้แก่บริษั หรือเหตุผลอื่นใดมิใช่เหตุผลพึงจะรับฟัง
- ส พนักงานจะต้องปฏิบัติหน้าที่ของตนด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยคำนึงถึงประโยชน์อันชอบธรรมของบริษั ถึงแม้จะมีช่องว่างของข้อบังคับ ระเบียบ และคำสั่งของบริษัก็ตาม
- ส พนักงานจะต้องรายงานการฝ่าฝืน หรือพฤติกรรมที่น่าสงสัยต่อการฝ่าฝืนนโยบายของบริษั โดยทันที และให้ความร่วมมือในการสอบสวนหาสาเหตุของการฝ่าฝืนดังกล่าว
- ส พนักงานจะต้องแสดงออกซึ่งความเป็นผู้นำ และความระมัดระวังที่จะทำให้เกิดการประพฤติ ปฏิบัติตามนโยบายของบริษั หรือภาวะเป็นที่เกี่ยวข้อง

### 2.2 กฎหมายเกี่ยวกับหลักทรัพย์ และการเปิดเผยข้อมูลภายใน

- ส พนักงานจะปฏิบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยเคร่งครัด ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้น หรือต่อสาธารณะโดยเท่าเทียมกัน
- ส การที่พนักงานใช้ข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะหรือต่อผู้ถือหุ้นทั่วไป เพื่อประโยชน์ในการซื้อขายหลักทรัพย์เป็นการส่วนตน ถือว่าเป็นการกระทำที่ผิดจรรยาบรรณ
- ส การเปิดเผยข้อมูลที่มีผลกระทบต่อธุรกิจ และราคาหุ้นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะเป็นผู้ดำเนินการ หรือมอบหมายให้ผู้อื่นเป็นผู้รับผิดชอบการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว

ผู้บริหารพึงแสดงความยึดมั่นต่อจรรยาบรรณของผู้บริหารและพนักงาน โดยส่งเสริมให้มีการปฏิบัติตามจรรยาบรรณและปฏิบัติตามเป็นแบบอย่างที่ดี รวมทั้งถ่ายทอดนโยบายวิธีปฏิบัติตลอดจนรับฟังความเห็นอย่างเปิดเผยกว้างเกี่ยวกับการปฏิบัติตามจรรยาบรรณ พนักงานที่ฝ่าฝืนจรรยาบรรณ หรือนโยบายของบริษั หรือยินยอมให้ผู้ใดบังคับบัญชาฝ่าฝืนจรรยาบรรณจะถูกพิจารณาลงโทษทางวินัยซึ่งรวมถึงการเลิกจ้าง การให้ชดเชยค่าเสียหาย การดำเนินคดีที่มีโทษทางแพ่งหรือโทษทางอาญาตามแต่กรณี

## 3. ความเชื่อถือได้ของข้อมูล

ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น เจ้าหนี้ และหน่วยงานกำกับดูแลต่างๆ ต้องอาศัยความถูกต้องของข้อมูลของบริษัในการติดตามการดำเนินงานของบริษัเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจ ดังนั้นบริษัจึงไว้วางใจว่าพนักงานทุกคนจะร่วมมือกันในการจัดทำข้อมูลให้ถูกต้อง โดยบันทึกข้อมูลและจัดทำรายงานอย่างถูกต้องและทันการณ์ รวบรวมรายการทางบัญชีต่าง ๆ ทุกรายการ ไม่ว่าจะมีปริมาณมากหรือน้อย ข้อมูลทุกประเภทของบริษัต้องการบรรทัดฐานของความถูกต้อง แม่นยำ และความโปร่งใส ไม่ว่าจะเป็นการส่งข้อมูลส่วนบุคคลระหว่างหน่วยงาน การจัดทำรายงานค่าใช้จ่าย การบันทึกเวลาทำงาน การบันทึกข้อมูลลูกค้า การบันทึกรายได้ การบันทึกรายการทางการเงินและรายการต่างๆ การบันทึกข้อมูลด้านการลงทุนหรือข้อมูลโดยรวมของบริษั ทั้งนี้ การบันทึกและการจัดทำรายงานที่ผิดพลาดหรือบิดเบือนถือเป็นการฝ่าฝืนจรรยาบรรณ

#### 4. การรักษาความลับของข้อมูล

พนักงานจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลของบริษัทที่ยังมิได้มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ ยกเว้นในกรณีที่เป็นไปตามกฎหมายหรือได้รับการอนุมัติจากผู้บริหารระดับสูง การรักษาความลับของข้อมูลนั้นรวมถึง ข้อมูลของลูกค้า ผลิตภัณฑ์ บริการ แผนงาน กลยุทธ์ วิธีการดำเนินการ และระบบงาน พนักงานจะต้องไม่นำข้อมูลที่ได้รับทราบหรือจัดทำขึ้นจากหน้าที่การงานของบริษัท ไปใช้ในทางที่ก่อให้เกิดผลประโยชน์ส่วนตนหรือผู้อื่น

การรักษาความลับของข้อมูลนี้ ให้อรวมถึงข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงาน ข้อมูลเกี่ยวกับรายได้และ ผลประโยชน์และข้อมูลทางการแพทย์ด้วย ข้อมูลดังกล่าวจะสามารถเผยแพร่ให้บุคคลภายในหรือภายนอกบริษัทได้เมื่อเป็นความลับที่ชอบด้วยตรงและมีความจำเป็นอย่างยิ่งเท่านั้น พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องข้อมูลส่วนบุคคลนี้ต้องปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวโดยใช้ความระมัดระวังอย่างยิ่ง 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 หรือรูปภาพที่ก่อให้เกิดความไม่พอใจ
4. การคุกคามทางเพศเช่น การก่อกวนทางเพศ การล่วงละเมิดทางเพศด้วยกายหรือวาจา

#### 8. การพนัน การดื่มแอลกอฮอล์ และสิ่งเสพติด

ห้ามพนักงานครอบครอง ซื้อมาขายไป ครอบครอง หรือใช้เครื่องดื่มแอลกอฮอล์ ยาเสพติด หรือสารควบคุม (ยกเว้นยาตามใบสั่งของแพทย์) ในขณะที่ทำงาน หรือในระหว่างทำธุรกิจของบริษัท ทั้งนี้อาจอนุญาตให้ พนักงานดื่มเครื่องดื่มแอลกอฮอล์ในปริมาณที่เหมาะสมในสถานที่ทำงานได้เฉพาะในงานเลี้ยงสังสรรค์ หรือในโอกาสอื่นๆโดยต้องได้รับอนุญาตจากผู้บริหารระดับสูง และห้ามพนักงานเล่นการพนันทุกประเภทในระหว่างเวลาทำงาน หรือในพื้นที่ของบริษัท

#### 9. การให้และรับของกำนัล การเลี้ยงรับรอง

บริษัทมุ่งมั่นในการสร้างความสัมพันธ์ที่มั่นคงและยั่งยืนกับลูกค้า ผู้ถือหุ้น คู่ค้า และผู้ทำธุรกิจร่วมกับบริษัท คุณธรรมและชื่อเสียงที่ดีของบริษัทย่อมเป็นรากฐานสำคัญสำหรับการสร้างสัมพันธ์อันดี โดยพนักงานต้องไม่รับของกำนัลจากบุคคลอื่น ไม่เรียกรับหรือรับสินบน สิ่งล่อใจ เงินให้กู้ยืม หรือการได้รับการปฏิบัติเป็นพิเศษที่อาจมีผลต่อการตัดสินใจทางธุรกิจของพนักงานในนามบริษัท การแลกเปลี่ยนของกำนัล หรือการเลี้ยงตอบแทนตามธรรมเนียม สามารถทำได้ตามความ



เหมาะสมเพื่อวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ และเป็นการรักษาสัมพันธ์ทางธุรกิจ การรับของขวัญที่ไม่ใช่ตัวเงิน อาจจะได้รับในโอกาสที่เป็นพิธีการ หรือตามธรรมเนียม อย่างไรก็ตาม พนักงานควรหลีกเลี่ยงการเลี้ยงรับรอง หรือการแลกเปลี่ยนของกำนัลที่มีมูลค่าสูง หรือมีความที่เกินสมควร หรือเป็นกรณีที่น่าทำให้เกิดภาพลักษณ์ของการเกื้อหนุน หรือการมีพันธะต่อกัน กรณีไม่แน่ใจถึงความเหมาะสมในการรับของกำนัล การบริการ ผลประโยชน์ หรือการแสดงน้ำใจใดๆ ควรขอรับคำปรึกษาจากผู้บังคับบัญชา

## 10. การทำงานอื่นหรือกิจกรรมภายนอก

พนักงานบริษัทต้องไม่เป็นพนักงานบริษัทอื่น หรือทำกิจกรรมภายนอกอื่นๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องทับซ้อนกับบริษัทในระหว่างการเป็นพนักงานบริษัท 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
- หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับลูกค้า

#### 1.3 หน้าที่ต่อผู้ถือหุ้น

- มุ่งมั่นที่จะสร้างความเจริญเติบโตบนศักยภาพ หรือขีดความสามารถที่แท้จริง เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทนที่ยั่งยืนจากการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพ และผลประโยชน์ที่ดีของบริษัท
- เคารพสิทธิของผู้ถือหุ้นในการได้รับข้อมูลที่จำเป็นเพื่อประเมินบริษัทโดยเท่าเทียมกัน และจะเปิดเผยผลประโยชน์ประกอบการ ฐานะการเงิน พร้อมข้อมูลสนับสนุนที่ต้องตามความจริง ตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์กำหนด
- ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันในการประชุมผู้ถือหุ้น

#### 1.4 หน้าที่ต่อผู้บังคับบัญชาและเพื่อนร่วมงาน

- ให้ความร่วมมือ ช่วยเหลือในการทำงานซึ่งกันและกัน
- ให้ความเคารพ นับถือผู้บังคับบัญชา

- ให้ความใส่ใจดูแลทุกข์สุข และมีเมตตาธรรมต่อผู้ใต้บังคับบัญชา
- ให้ความรู้และถ่ายทอดประสบการณ์ในการทำงานให้แก่ผู้ร่วมงาน
- หลีกเลี่ยงการรับของขวัญ ของกำนัลอันมีมูลค่าสูงจากผู้ร่วมงานและผู้ใต้บังคับบัญชา
- ไม่นำเรื่องส่วนตัวหรือข้อมูลของผู้ร่วมงานไปวิพากษ์วิจารณ์ในทางเสื่อมเสีย
- ปฏิบัติต่อผู้บังคับบัญชาและเพื่อนร่วมงานด้วยความสุภาพมีน้ำใจ และมีมนุษยสัมพันธ์อันดี
- ละเว้นการนำผลงานของผู้อื่นมาเป็นของตน
- มีทัศนคติที่ดี ไม่กล่าวร้ายต่อผู้บังคับบัญชาหรือเพื่อนร่วมงาน โดยปราศจากความจริง และไม่เป็นธรรม

#### 1.5 หน้าที่ต่อตนเอง

- เป็นผู้ที่มีศีลธรรมอันดี และประพฤติตนให้เหมาะสม ละเว้นอบายมุขและการพนันทุกประเภท
- มีสัจจะต่อตนเองและผู้อื่น
- พัฒนาความรู้และความสามารถ เพื่อเพิ่มทักษะในการปฏิบัติงานอยู่เสมอ
- ใช้วิชาชีพในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ ไม่แสวงหาผลประโยชน์โดยมิชอบ
- งดเว้นการใช้ทรัพย์สิน อุปกรณ์ และเวลาปฏิบัติงานของบริษัทเพื่อประโยชน์ส่วนตน
- งดเว้นการนำตำแหน่งหน้าที่และความเกี่ยวข้องกับบริษัทของตนไปแสดงออก เพื่อผลประโยชน์ทางการเมือง หรือเพื่อสนับสนุนพรรคการเมืองใดๆ

#### 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 หรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลเปลี่ยนรหัสผ่านหรือกระทำการอื่นใดที่ก่อให้เกิดความเสียหาย

บริษัทจะตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยให้อยู่ในความดูแลของสายงานบริหารทรัพยากรบุคคลและพัฒนาองค์กร และหัวหน้าสายงานเพื่อให้แน่ใจว่ามีการปฏิบัติที่ถูกต้อง การทบทวน และปรับปรุงจรรยาบรรณจะกระทำตามความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ

## การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

คุณให้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อนักลงทุนอย่างครบถ้วนและถูกต้อง เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุน และไม่ทำให้สำคัญผิดเปิดเผยงบการเงินรวมถึงคำอธิบายวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการเป็นรายไตรมาสและประจำปี เพื่อให้ให้นักลงทุนได้รับทราบข้อมูลและเข้าใจการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทในแต่ละไตรมาสได้ดียิ่งขึ้น นอกเหนือจากข้อมูลตัวเลขในงบการเงิน

### 1. การเปิดเผยข้อมูล

คุณให้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อนักลงทุนอย่างครบถ้วนและถูกต้อง เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุน และไม่ทำให้สำคัญผิดเปิดเผยงบการเงินรวมถึงคำอธิบายวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการเป็นรายไตรมาสและประจำปี เพื่อให้ให้นักลงทุนได้รับทราบข้อมูลและเข้าใจการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ 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. ข้อบังคับบริษัทฯ และข้อตกลงของกลุ่มผู้ถือหุ้น (ถ้ามี)
11. นโยบายด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ
12. นโยบายด้านบริหารความเสี่ยง รวมถึงวิธีการจัดการความเสี่ยงด้านต่างๆ

13. กฎบัตร หรือหน้าที่ความรับผิดชอบ คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการ รวมถึงเรื่องที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ
14. กฎบัตร หรือหน้าที่ความรับผิดชอบ คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
15. จรรยาบรรณสำหรับพนักงานและกรรมการของกลุ่มบริษัท รวมถึงจรรยาบรรณของนักลงทุนสัมพันธ์
16. ข้อมูลติดต่อหน่วยงาน หรือบุคคลที่รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ เช่น ชื่อบุคคลที่สามารถให้ข้อมูลได้ หมายเลขโทรศัพท์

#### **จริยธรรมว่าด้วยการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น**

คณะกรรมการบริษัท มีแนวทางปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเสมอภาคและเท่าเทียมกัน ดังนี้

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

#### **จริยธรรมว่าด้วยการปฏิบัติต่อลูกค้า**

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

### **หมวดที่ 4 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ**

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบายปฏิบัติในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทฯ มองเห็นความสำคัญของการให้สิทธิเท่าเทียมกันกับผู้ถือหุ้นรายย่อย โดยได้ให้สิทธิผู้ถือหุ้นสามารถเสนอวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท

## 7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

**และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่น ๆ**

## 7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

## แผนภาพโครงสร้างการจัดการ

**VƏJ**

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีโครงสร้างการจัดการดังนี้



และมีกรรมการพิเศษ 1 ท่าน ทั้งนี้ เพื่อเป็นการถ่วงดุลระหว่างกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารกับกรรมการที่เป็นผู้บริหาร รวมถึงมุมมองในการบริหารของกรรมการพิเศษหญิงและกรรมการพิเศษชาย

โดยกรรมการอิสระต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการอิสระต้องสามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำงานและสอบทานการบริหารงานของฝ่ายจัดการได้อย่างอิสระเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกลุ่มบริษัท และมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่ากับวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

ให้แต่งตั้งกรรมการอิสระท่านหนึ่งดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ประธานกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหารต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกัน เพื่อให้มีการแบ่งแยกอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลและการบริหารงานออกจากกันอย่างชัดเจน

### 7.2.2 รายละเอียดคณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวนทั้งหมด 6 ท่าน ดังนี้

#### คณะกรรมการบริษัท

| ชื่อ                        | ตำแหน่ง   |
|-----------------------------|---|
| 1. นายมนัส แจ่มเวหา         | กรรมการอิสระ<br>ประธานกรรมการตรวจสอบ<br>กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน                         |
| 2. นายชาติรี ศิริพานิชกร    | กรรมการอิสระ<br>กรรมการตรวจสอบ<br>ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน                         |
| 3. นายปรีชา เอื้ออนันตรนกุล | กรรมการอิสระ<br>กรรมการตรวจสอบ  |
| 4. นายธนาคาร ธนวิทย์        | รองประธานกรรมการ<br>กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน<br>กรรมการบริหาร<br>ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 5. นายดุสิต เล็กยัม         | กรรมการ<br>กรรมการบริหาร<br>ผู้ช่วยรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร                                   |
| 6. นางสาวชวนา ธนวิทย์       | กรรมการ<br>ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการจัดการ   |

โดยมี นายธราดล ธารีสาร เป็นผู้ดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการบริษัท ซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561

ในปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการบริษัท และจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมเป็นดังต่อไปนี้

| ชื่อ                        | การประชุมคณะกรรมการ |                         |
|-----------------------------|---------------------|-------------------------|
|                             | จำนวนครั้งการประชุม | จำนวนครั้งที่เข้าประชุม |
| 1. นางเกศรา มัญชุศรี        | 12                  | 2 <sup>1</sup>          |
| 2. นายมนัส แจ่มเวหา         | 12                  | 12                      |
| 3. นายชาติ ศรีพานิชกร       | 12                  | 12                      |
| 4. คุณปริษา เอื้ออนันตรนกุล | 12                  | 5 <sup>2</sup>          |
| 5. นายธนากร ธนวิทย์         | 12                  | 11 <sup>3</sup>         |
| 6. นางสาวชวนา ธนวิทย์       | 12                  | 12                      |
| 7. นายดุสิต เล็กยัม         | 12                  | 12                      |

หมายเหตุ : 1. ลาออกจากตำแหน่ง เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2565

2. ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2565 เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2565

3. เดินทางไปปฏิบัติงานต่างประเทศ

### 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, อนุมัติหลักเกณฑ์การลงทุนในโครงการ อสังหาริมทรัพย์ ที่มีมูลค่าต้นทุนโครงการต่ำกว่า 3,000 ล้านบาท เพื่อให้คณะกรรมการบริหารนำไปใช้ในการตัดสินใจพัฒนาโครงการ และอนุมัติการดำเนินธุรกิจใหม่ๆ นอกเหนือจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทดำเนินงานอยู่ในปัจจุบัน เป็นต้น
4. กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ผู้มีอำนาจในการจัดการ ผู้บริหารระดับสูงและฝ่ายจัดการตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบ
5. แต่งตั้งคณะกรรมการชดเชยตามความเหมาะสมและจำเป็น รวมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการชดเชยดังกล่าว

6. คณะกรรมการบริษัทอาจมอบหมายให้กรรมการ ผู้บริหารหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดหรือหลายคน ปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการ ทั้งนี้ การมอบหมายให้ปฏิบัติการแทนดังกล่าวต้องทำเป็นมติของคณะกรรมการบริษัทระบุไว้ในรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท 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 หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
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) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้ตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้กลุ่มบริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของกลุ่มบริษัท และเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชี โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากรและปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานสอบบัญชี เพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกลุ่มบริษัท รวมทั้งพิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ โดยเฉพาะกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
6. จัดทำรายงานการประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และรายงานดังกล่าวควรประกอบด้วยข้อความต่อไปนี้
  - ก. ความเห็นเกี่ยวกับกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทถึงความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้
  - ข. ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
  - ค. ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
  - ง. ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท
  - จ. รายงานความเห็นที่เกี่ยวกับรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - ฉ. ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
  - ช. รายงานอื่นใดที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. พิจารณาและสอบทานผลการตรวจสอบและข้อเสนอแนะของทั้งผู้สอบบัญชี และฝ่ายตรวจสอบภายในรวมทั้งติดตามเพื่อให้มั่นใจว่า ฝ่ายบริหารมีการดำเนินการต่อข้อเสนอแนะดังกล่าวอย่างเพียงพอ มีประสิทธิภาพ และภายในเวลาที่เหมาะสม
8. รายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อแก้ไขปรับปรุงภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติ หรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายใน พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (รวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารจะต้องดำเนินการให้มีการแก้ไขปรับปรุงภายในเวลาตามที่คณะกรรมการตรวจสอบกำหนด หากไม่ดำเนินการให้คณะกรรมการตรวจสอบเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี
9. ทบทวนและแก้ไขกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยปีละครั้งหรือตามความจำเป็น เพื่อให้ทันสมัยและเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมขององค์กรและนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณานุมัติ
10. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทประกอบด้วย กรรมการอิสระที่ไม่เป็นผู้บริหารของกลุ่มบริษัท จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

| ชื่อ                                     | ตำแหน่ง                             |
|--|-------------------------------------|
| 1. นายมนัส แจ่มเวหา                      | ประธานกรรมการตรวจสอบ [กรรมการอิสระ] |
| 2. นายชาติรี ศิริพานิชกร                 | กรรมการตรวจสอบ [กรรมการอิสระ]       |
| 3. นางเกศรา มัญชุศรี <sup>1</sup>        | กรรมการตรวจสอบ [กรรมการอิสระ]       |
| 4. นายปรีชา เอื้ออนันตรณกุล <sup>2</sup> | กรรมการตรวจสอบ [กรรมการอิสระ]       |

หมายเหตุ : 1. ลาออกจากตำแหน่ง เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2565

2. ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2565 เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2565

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

#### ประวัติการศึกษา และประวัติการอบรม

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

#### ประวัติการทำงาน

| ช่วงเวลา        | ตำแหน่ง / บริษัทฯ   |
|-----------------|---|
| 2559 – ปัจจุบัน | กรรมการ / กรรมการอิสระ บริษัท เอกริชิวีศวกรรม 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 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และจำนวนครั้งที่กรรมการตรวจสอบแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมเป็นดังต่อไปนี้

| ชื่อ                        | การประชุมคณะกรรมการ |                     |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|
|                             | จำนวนครั้งการประชุม | จำนวนครั้งการประชุม |
| 1. นายมนัส แจ่มเวหา         | 4                   | 4                   |
| 2. นายชาติรี ศิริพานิชกร    | 4                   | 4                   |
| 3. นางเกศรา มัญชุศรี        | 4                   | 1 <sup>1</sup>      |
| 4. นายปรีชา เอื้ออนันตรณกุล | 4                   | 2 <sup>2</sup>      |

หมายเหตุ: 1. ลาออกจากตำแหน่ง เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2565

2. ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2565 เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2565

## **2. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน**

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

### **ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน**

1. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีบทบาทหน้าที่ในการสรรหา 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 โดยกรรมการที่ได้รับมอบหมายให้มีหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นควรได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายนั้น โดยกำหนดแนวทางการประเมินผลงานของกรรมการและผู้มีอำนาจในการจัดการเพื่อพิจารณาปรับผลตอบแทนประจำปี
4. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่ ส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้กรรมการบริษัทและผู้บริหาร เข้าร่วมสัมมนาและการฝึกอบรมจากองค์กร หน่วยงานหรือสถาบันที่มีความชำนาญเพื่อให้มีการปรับปรุงการบริหารจัดการอย่างต่อเนื่อง
5. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่ จัดให้มีการฝึกอบรมและให้ความรู้แก่กรรมการ กรรมการตรวจสอบ ผู้บริหาร เลขาธิการบริษัท และพนักงานที่เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัท
6. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่จัดให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารรายงานเพื่อทราบเป็นประจำถึงแผนการพัฒนาและสืบทอด ซึ่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงควรมีการเตรียมให้พร้อมเป็นแผนที่ต่อเนื่องถึงแผนสืบทอดงานในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติงานได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 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 ธาธิสาร ดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ในปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 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. รับผิดชอบการบริหารในเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติของธุรกิจและงานบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณากำหนดนโยบาย ทิศทาง และกลยุทธ์ การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติ และ/หรือให้ความเห็นชอบ รวมถึงการตรวจสอบและติดตามผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทตามนโยบายที่กำหนด
2. พิจารณาอนุมัติงบประมาณโครงการลงทุนที่มีมูลค่าต้นทุนโครงการไม่เกิน 3,000 ล้านบาท ตามกรอบและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท, อนุมัติซื้อที่ดินไม่เกิน 1,200 ล้านบาทต่อโครงการ และอนุมัตินโยบายการจ่ายและค่านายหน้า เป็นต้น
3. มีอำนาจแต่งตั้งและควบคุมกำกับดูแลให้การดำเนินงานของคณะทำงานที่แต่งตั้งบรรลุตามนโยบายและเป้าหมายที่กำหนด
4. พิจารณาให้ความเห็นชอบในการปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหาร ระเบียบปฏิบัติ และขั้นตอนการทำงานของแต่ละสายงาน
5. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวังและความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ จ้อบังคับบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องรับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัทก่อนการดำเนินการ
6. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริหารของบริษัทประกอบด้วย กรรมการบริหาร จำนวน 4 ท่าน ดังนี้

| ชื่อ                     | ตำแหน่ง             |
|--------------------------|---------------------|
| 1. นายธนากร ธนวิริทธิ์   | ประธานกรรมการบริหาร |
| 2. นายคุณุฏี เล็กยิ้ม    | กรรมการบริหาร       |
| 3. นางสาวสุธิดา พันไพศาล | กรรมการบริหาร       |
| 4. นางสาวชวนา ธนวิริทธิ์ | กรรมการบริหาร       |

โดยมี นายธราดล ธาธิสาร ดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารได้รับการแต่งตั้งโดย มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2560

ในปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการบริหาร และจำนวนครั้งที่กรรมการบริหารแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมเป็นดังต่อไปนี้

| ชื่อ                     | การประชุมคณะกรรมการ |                     |
|--------------------------|---------------------|---------------------|
|                          | จำนวนครั้งการประชุม | จำนวนครั้งการประชุม |
| 1. นายธนากร ธนวิริทธิ์   | 9                   | 9                   |
| 2. นายคุณุฏี เล็กยิ้ม    | 9                   | 9                   |
| 3. นางสาวสุธิดา พันไพศาล | 9                   | 9                   |
| 4. นางสาวชวนา ธนวิริทธิ์ | 9                   | 9                   |

## 7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

7.4.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีผู้บริหารสูงสุด และผู้บริหาร รวม 4 ท่าน ดังนี้

| ชื่อ                     | ตำแหน่ง   |
|--------------------------|---|
| 1. นายธนากร ธนวิริทธิ์   | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร<br>(รักษาการ) ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการตลาด<br>(รักษาการ) ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการปฏิบัติการ |
| 2. นายคุณุฏี เล็กยิ้ม    | ผู้ช่วยรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร   |
| 3. นางสาวชวนา ธนวิริทธิ์ | ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการจัดการ  |
| 4. นางสาวสุธิดา พันไพศาล | ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการเงิน  |

### ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- กำหนดกลยุทธ์ และแผนการทางธุรกิจ และดำเนินการเพื่อให้บรรลุเป้าหมายตาม กลยุทธ์และแผนธุรกิจ
- การกำกับดูแลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทโดยรวมเพื่อเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
- แสวงโอกาสทางธุรกิจและการลงทุนใหม่ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อเพิ่มรายได้ให้แก่บริษัทฯ
- อนุมัติในหลักการการลงทุนในการขยายธุรกิจ ตลอดจนการร่วมทุนกับผู้ประกอบกิจการอื่นๆ และให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่ออนุมัติภายในที่ประชุมคราวถัดไป

5. อนุมัติการรายการที่สำคัญ เช่น การซื้อทรัพย์สินถาวรที่มีมูลค่าไม่เกิน 5.0 ล้านบาท และ การทำธุรกรรมทางการเงินทั้งด้านเงินกู้และเงินค้ำประกัน เป็นต้น
6. อนุมัติการใช้จ่ายเงินลงทุนที่สำคัญๆ ที่ได้กำหนดไว้ในงบประมาณรายจ่ายสำหรับปี หรือที่คณะกรรมการบริษัทได้เคยมีมติอนุมัติในหลักการไว้แล้ว
7. จัดให้มีการจัดทำนโยบายธุรกิจของกลุ่มบริษัท แผนงานทางธุรกิจ และงบประมาณ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติ และมีหน้าที่ในการรายงานความคืบหน้าของแผนงานธุรกิจที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทตามช่วงระยะเวลาที่กำหนดไว้
8. บริหารจัดการการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายธุรกิจของกลุ่มบริษัท แผนงานทางธุรกิจและงบประมาณเพื่อบรรลุจุดมุ่งหมายทางการเงิน
9. สั่งการ ออกระเบียบ ประกาศ บันทึบ เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบาย
10. ประสานงาน ผู้บริหาร และพนักงาน เพื่อปฏิบัติตามนโยบายและทิศทางการธุรกิจที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท
11. พิจารณาอนุมัติการจ่ายค่าใช้จ่ายการดำเนินงานปกติ อนุมัติการลงทุนในตราสารและหลักทรัพย์ เพื่อบัญชีบริษัทฯ ในวงเงินตามที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติไว้
12. ดูแลการทำงานของพนักงานให้เป็นไปตามนโยบาย กฎระเบียบต่างๆ รวมถึงการปฏิบัติงานด้วยหลักธรรมาภิบาล ในการทำธุรกิจ
13. ส่งเสริมพัฒนาความรู้ความสามารถ และศักยภาพของพนักงานเพื่อเพิ่มศักยภาพขององค์กร
14. พิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาต่างๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินการของกลุ่มบริษัท
15. พิจารณาอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เป็นเงื่อนไขปกติทางการค้า ภายใต้นโยบายที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
16. บริหารงานทรัพยากรบุคคล อนุมัติการว่าจ้าง กำหนดอัตราเงินเดือน ตำแหน่งงาน เพื่อให้มีประสิทธิภาพในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัททั้งระบบ รวมทั้งอนุมัติการแต่งตั้ง โยกย้าย และเลิกจ้างพนักงาน

## 7.4.2 คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

### คำตอบแทนกรรมการ

คณะกรรมการชุดต่างๆ ได้รับคำตอบแทนกรรมการ 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 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริษัทได้รับค่าตอบแทนรวมทั้งสิ้น เท่ากับ 2,970,000 บาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย : บาท

| ชื่อ                                   | ตำแหน่ง   | ปี 2565 |
|--|---|---------|
| 1. นางเกศรา มัญชุศรี <sup>1</sup>      | ประธานกรรมการ<br>กรรมการอิสระ<br>กรรมการตรวจสอบ                         | 190,000 |
| 2. นายมนัส แจ่มเวหา                    | กรรมการอิสระ<br>ประธานกรรมการตรวจสอบ                                    | 620,000 |
| 3. นายชาติ ศรีพานิชกร                  | กรรมการอิสระ<br>กรรมการตรวจสอบ<br>ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน | 590,000 |
| 4. นายปรีชา เอื้ออนันตกุล <sup>2</sup> | กรรมการอิสระ<br>กรรมการตรวจสอบ  | 210,000 |
| 5. นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์                | กรรมการ<br>กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน                              | 460,000 |
| 6. นายคุชฎี เล็กยิ้ม                   | กรรมการ   | 450,000 |
| 7. นางสาวชวนา ธนวิสิทธิ์               | กรรมการ   | 450,000 |

หมายเหตุ : 1. ลาออกจากตำแหน่ง เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2565

2. ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2565 เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2565

## ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการ

- ไม่มี -

## ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ในปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้รับค่าตอบแทน ในรูปของเงินเดือน โบนัส และผลตอบแทนอื่น (โดยไม่รวมค่าตอบแทนกรรมการที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น) รวมทั้งสิ้นเท่ากับ 24,710,467.00 บาท

## ค่าตอบแทนอื่นของผู้บริหาร

### 1. เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่ผู้บริหาร โดยบริษัทได้สมทบในอัตราส่วนร้อยละ 3 และร้อยละ 5 ของเงินเดือน โดยในปี 2565 บริษัทได้จ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับผู้บริหารรวมทั้งสิ้น 1,013,340.00 บาท



## 7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีพนักงาน ทั้งหมด 68 คน ซึ่งแยกตามสายงานได้ดังนี้

| กลุ่มงาน                       | สายงาน                           | จำนวนพนักงาน<br>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 |
|--------------------------------|----------------------------------|--|
| 1. บริหาร                      | 1.1 คณะผู้บริหาร                 | 4  |
|                                | 1.2 สำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร | 3  |
| 2.ปฏิบัติการ                   | 2.1 ฝ่ายก่อสร้าง                 | 7  |
|                                | 2.2 ฝ่ายการพัฒนาผลิตภัณฑ์        | 2  |
|                                | 2.3 ฝ่ายกฎหมายและรัฐกิจสัมพันธ์  | 6  |
|                                | 2.4 บริการหลังการขาย             | 7  |
| 3. การเงิน                     | 3.1 ฝ่ายการเงินและบัญชี          | 13                                       |
|                                | 3.2 ฝ่ายพันธมิตรธุรกิจการเงิน    | 2  |
|                                | 3.3 ฝ่ายจัดซื้อจัดจ้าง           | 2  |
|                                | 3.4 ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ        | 1  |
| 4. การตลาด                     | 4.1 ฝ่ายขาย                      | 8  |
|                                | 4.2 ฝ่ายการตลาด                  | 2  |
|                                | 4.3 อินเทอร์เน็ต และ Call Center | 2  |
| 5. ธุรกิจ                      | 5.1 ฝ่ายทรัพยากรบุคคล            | 7  |
| 6. บริษัทย่อย                  |                                  | 6  |
| จำนวนพนักงาน (รวมผู้บริหาร)    |                                  | 72                                       |
| จำนวนพนักงาน (ไม่รวมผู้บริหาร) |                                  | 68                                       |

### ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

-ไม่มี-

### ผลตอบแทนรวมของพนักงาน

บริษัทได้จ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงาน ในปี 2565 จำนวนทั้งสิ้น 54,926,908.34 บาท ซึ่งผลตอบแทน ได้แก่ เงินเดือน ค่าล่วงเวลา เงินช่วยเหลือค่าครองชีพ เงินโบนัส เงินช่วยเหลือพิเศษ เงินประกันสังคม และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น ผลตอบแทนรวมของพนักงานของกลุ่มบริษัท ในปี 2565 มีรายละเอียดดังนี้

| ลักษณะผลตอบแทน                             | ปี 2565              |
|--|----------------------|
| จำนวนพนักงาน                               | 68                   |
| เงินเดือน / คอมมิชชั่น / อินเซนทีฟ / โบนัส | 53,286,759.34        |
| เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ               | 913,732.00           |
| สวัสดิการและอื่นๆ                          | 573,547.00           |
| ค่าล่วงเวลา                                | 152,870.00           |
| <b>รวม</b>                                 | <b>54,926,908.34</b> |

### 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** การมอบหมายงานให้ถูกกับบุคคล คืองานชนิดใดเหมาะกับคน ประเภทใดโดยดูจากบุคลิกภาพ อุปนิสัย ทักษะ และศักยภาพ
- 2. Engagement** การทำให้พนักงานในองค์กรรู้สึกภูมิใจผูกพันกับองค์กร อีกทั้งยังเน้นการทำงานช่วยเหลือกันแบบครอบครัว ส่งเสริมให้พนักงานรักงาน และมีความภาคภูมิใจต่อองค์กรที่ทำให้พนักงานมุ่งมั่น ทุ่มเทสติปัญญาและกำลังความสามารถ
- 3. Career Path & People Development** การพัฒนาและวางระบบความก้าวหน้าในสายงาน ก็จะทำให้พนักงานรู้สึกถึงความก้าวหน้าในองค์กร และมีแรงจูงใจที่จะทำงานกับองค์กรไปนานๆ 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 กลุ่มบริษัทเชื่อเสมอว่าเมื่อพนักงานได้ทำงานในสภาพแวดล้อมที่ดีจะส่งผลให้มีความคิดสร้างสรรค์ 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<br>บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด                 |
| ผู้ตรวจสอบภายในที่ว่างจากภายนอก | : | นายวีระพงษ์ กฤษดาวัฒน์<br>บริษัท ดีลอยท์ กูซ โรมิกซ์ ไซยศ ที่ปรึกษา จำกัด |
| เลขานุการบริษัท                 | : | นายธราดล ธารีสาร  |

## ค่าสอบบัญชี

### ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้สอบบัญชี โดยแบ่งเป็นค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) และค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee) ได้แก่ ค่าถ่ายเอกสาร ค่าล่วงเวลา ค่าเดินทาง เป็นต้น สรุปได้ดังนี้

#### 1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)

หน่วย : ล้านบาท

| บริษัท   | ค่าสอบบัญชี (AUDIT FEE)<br>ปี 2564 |
|--|------------------------------------|
| บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) | 2,180,000.-                        |

#### 2. ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee)

หน่วย : ล้านบาท

| บริษัท   | ค่าบริการอื่น (NON AUDIT FEE)<br>ปี 2565 |
|--|--|
| บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) | 60,000.-                                 |

## 8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

### 8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญในหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดี และสนับสนุนให้มีการปฏิบัติอย่างจริงจังและต่อเนื่อง โดยให้มีการจัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมทางธุรกิจและจรรยาบรรณของผู้บริหารและพนักงานเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารและพนักงาน ยึดถือเป็นหลักปฏิบัติ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังได้มีการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ครอบคลุมเรื่องต่างๆ ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนมุ่งมั่นที่จะนำเอาหลักสำคัญในการกำกับดูแลกิจการที่ดีของ บริษัทฯ ทั้ง 6 ประการ คือ
  - 1.1. ความรับผิดชอบต่อการตัดสินใจและการกระทำของตนเอง สามารถชี้แจงและอธิบายการตัดสินใจนั้นได้ (Accountability)
  - 1.2. ความรับผิดชอบต่อการปฏิบัติหน้าที่ด้วยขีดความสามารถและประสิทธิภาพที่เพียงพอ (Responsibility)
  - 1.3. การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างเป็นธรรม มีความเป็นธรรม และมีคำอธิบาย (Fair Treatment)
  - 1.4. ความโปร่งใสในการดำเนินงานที่สามารถตรวจสอบได้ และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสแก่ผู้ที่เกี่ยวข้อง (Transparency)
  - 1.5. การมีวิสัยทัศน์ในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับองค์กรในระยะยาว (Vision to Create Long Term Value)
  - 1.6. 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 มีหน่วยงานประชาสัมพันธ์ และหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ รับผิดชอบในเรื่องการให้ข้อมูลกับนักลงทุนและประชาชนทั่วไป
5. ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียจะได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน และเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย มีสิทธิในการเข้าถึงข้อมูลสารสนเทศ และมีช่องทางในการสื่อสารกับกลุ่มบริษัทที่เหมาะสม
6. มีระบบการคัดสรรบุคลากรที่จะเข้ามารับผิดชอบในตำแหน่งบริหารที่สำคัญทุกระดับอย่างเหมาะสม และมีกระบวนการสรรหาที่โปร่งใส เป็นธรรม
7. กรรมการอิสระต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการอิสระต้องสามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำงานและสอบทานการบริหารงานของฝ่ายจัดการได้อย่างอิสระเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกลุ่มบริษัท และมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่ากับวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

ให้แต่งตั้งกรรมการอิสระท่านหนึ่งดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ประธานกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหารต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกันเพื่อให้มีการแบ่งแยกอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลและการบริหารงานออกจากกันอย่างชัดเจน

ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา กรรมการอิสระของบริษัทไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ หรือการให้บริการทางวิชาชีพแต่อย่างใด จึงไม่มีผลต่อการปฏิบัติหน้าที่และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ

#### 8.1.1 การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

##### บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน

1. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีบทบาทหน้าที่ในด้านการสรรหา กำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหากรรมการเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณานอมนุมัติ โดยคัดเลือกและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมให้เข้าดำรงตำแหน่งต่างๆ ได้แก่ กรรมการ กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งหมายถึง คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
2. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่ เปิดเผยนโยบายและรายละเอียดของกระบวนการสรรหาในรายงานประจำปีของบริษัทและปฏิบัติหน้าที่อื่นที่เกี่ยวข้องตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งบทบาทหน้าที่ในด้านกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท กำหนดนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่น รวมถึงจำนวนค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นให้แก่กรรมการภายใต้กรอบที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยกำหนดหลักเกณฑ์ที่ชัดเจน โปร่งใส เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณานอมนุมัติ
3. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่ดูแลให้กรรมการได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบ โดยกรรมการที่ได้รับมอบหมายให้มีหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นควรได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายนั้น โดยกำหนดแนวทางการประเมินผลงานของกรรมการและผู้มีอำนาจในการจัดการเพื่อพิจารณาปรับผลตอบแทนประจำปี
4. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่ ส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้กรรมการบริษัทและผู้บริหาร เข้าร่วมสัมมนาและการฝึกอบรมจากองค์กร หน่วยงานหรือสถาบันที่มีความชำนาญเพื่อให้มีการปรับปรุงการบริหารจัดการอย่างต่อเนื่อง
5. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่ จัดให้มีการฝึกอบรมและให้ความรู้แก่กรรมการ กรรมการตรวจสอบ ผู้บริหาร เลขาธิการบริษัท และพนักงานที่เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัท
6. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่จัดให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารรายงานเพื่อทราบเป็นประจำถึงแผนการพัฒนาและสืบทอดงาน ซึ่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงควรมีการเตรียมให้พร้อมเป็นแผนที่ต่อเนื่องถึงแผนสืบทอดงานในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

ในการแต่งตั้งกรรมการ คณะกรรมการสรรหาซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 2 ราย จากจำนวนคณะกรรมการสรรหาทั้งหมด 3 ราย มีหน้าที่รับผิดชอบในการพิจารณาคัดเลือกและกลั่นกรองบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามข้อบังคับของบริษัท และเป็นผู้เสนอชื่อผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อให้ได้กรรมการมืออาชีพและมีความหลากหลายโดยพิจารณาจากโครงสร้างขนาด และองค์ประกอบของคณะกรรมการ และเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อขอความเห็นชอบจากกรรมการ จากนั้นจะนำเสนอรายชื่อกรรมการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้เลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์ต่อไป

เพื่อให้สอดคล้องหลักการทำกับดูแลกิจการที่ดี และเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยกลุ่มบริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยสามารถนำเสนอผู้ที่มีความเหมาะสมเข้ารับการพิจารณาในการแต่งตั้งกรรมการได้ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขของบริษัทที่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยทราบล่วงหน้าก่อนมีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง

ในการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการ กรรมการแต่ละรายต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยบริษัทให้ผู้ถือหุ้นใช้บัตรลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล โดยให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงทั้งหมดที่ตนมีอยู่เลือกบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการทีละคน

### 8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

ในปี 2565 คณะกรรมการบริษัทได้เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 เพื่อติดตามและกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทอย่างทั่วถึง รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมมีดังนี้

| รายชื่อกรรมการ                          | ตำแหน่ง  | การประชุม          |                   |                  |                               |
|---|--|--------------------|-------------------|------------------|-------------------------------|
|   |  | คณะกรรมการบริษัท   | คณะกรรมการตรวจสอบ | คณะกรรมการสรรหาฯ | ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ปี 2565 |
| 1. นางเกศรา มัญชุศรี <sup>1</sup>       | ประธานกรรมการ<br>กรรมการตรวจสอบ                            | 2/12               | 1/4               | -                | 0/1                           |
| 2. นายมนัส แจ่มเวหา                     | กรรมการบริษัท<br>ประธานกรรมการ<br>ตรวจสอบ<br>กรรมการสรรหาฯ | 12/12              | 4/4               | 1/1              | 1/1                           |
| 3. นายชาติร์ ศิริพานิชกร                | กรรมการบริษัท<br>ประธานกรรมการสรรหาฯ<br>กรรมการตรวจสอบ     | 12/12              | 4/4               | 1/1              | 1/1                           |
| 4. นายปรีชา เอื้ออนันตรกุล <sup>2</sup> | กรรมการอิสระ<br>กรรมการตรวจสอบ                             | 5/12               | 2/4               |                  | 1/1                           |
| 5. นายธนกร ธนวิสิทธิ์                   | กรรมการบริษัท<br>กรรมการสรรหาฯ                             | 11/12 <sup>3</sup> | -                 | 1/1              | 1/1                           |
| 6. นส. ชวนา ธนวิสิทธิ์                  | กรรมการบริษัท  | 12/12              | -                 | -                | 1/1                           |
| 7. นายคุชฎี เล็กยิ้ม                    | กรรมการบริษัท  | 12/12              | -                 | -                | 1/1                           |

หมายเหตุ: 1. ลาออกจากตำแหน่ง เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2565

2. ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2565 เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2565

3. ไปดูงานต่างประเทศ

คณะกรรมการบริษัทได้รับค่าตอบแทนจากการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ในรูปแบบค่าเบี้ยประชุม ซึ่งคำนวณตามจำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่าน ทั้งนี้ ค่าตอบแทนกรรมการดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น

### (1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ค่าตอบแทนกรรมการ ประกอบด้วยเบี้ยประชุม ซึ่งจ่ายตามจำนวนครั้งที่เข้าประชุม ดังนี้

| รายชื่อกรรมการ                         | ตำแหน่ง  | ค่าตอบแทน (เบี้ยประชุม) |                       |                      |         |
|--|--|-------------------------|-----------------------|----------------------|---------|
|  |  | คณะกรรมการ<br>บริษัท    | คณะกรรมการ<br>ตรวจสอบ | คณะกรรมการ<br>สรรหาฯ | รวม     |
| 1. นางเกศรา มัญชุศรี <sup>1</sup>      | ประธานกรรมการ<br>กรรมการตรวจสอบ                            | 190,000                 | 30,000                | -                    | 190,000 |
| 2. นายมนัส แจ่มเวหา                    | กรรมการบริษัท<br>ประธานกรรมการ<br>ตรวจสอบ<br>กรรมการสรรหาฯ | 450,000                 | 160,000               | 10,000               | 620,000 |
| 3. นายชาติ ศรีพานิชกร                  | กรรมการบริษัท<br>ประธานกรรมการสรรหาฯ<br>กรรมการตรวจสอบ     | 450,000                 | 120,000               | 20,000               | 590,000 |
| 4. นายปรีชา เอื้ออนันตกุล <sup>2</sup> | กรรมการบริษัท<br>กรรมการตรวจสอบ                            | 150,000                 | 60,000                | -                    | 210,000 |
| 5. นายธนากร ธนวิสิทธิ์                 | กรรมการบริษัท<br>กรรมการสรรหาฯ                             | 450,000                 | -                     | 10,000               | 460,000 |
| 6. นส. ชวนา ธนวิสิทธิ์                 | กรรมการบริษัท  | 450,000                 | -                     | -                    | 450,000 |
| 7. นายคุชฎี เล็กยิ้ม                   | กรรมการบริษัท  | 450,000                 | -                     | -                    | 450,000 |

หมายเหตุ : 1. ลาออกจากตำแหน่ง เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2565

2. ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2565 เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2565

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหาร (EXCOM) ไม่มีค่าตอบแทนเป็นตัวเงิน และไม่มีค่าตอบแทนอื่น

### (2) ค่าตอบแทนอื่น

ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการ

- ไม่มี -

#### 8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ฝ่ายบริหารมีหน้าที่ต้องรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ต่อที่ประชุมคณะกรรมการทุกไตรมาส เพื่อให้คณะกรรมการสามารถควบคุมดูแลการจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม และเพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัท คณะกรรมการได้พิจารณาดำเนินการให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นตัวแทนของบริษัทไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมทุน รวมถึงเป็นผู้มีอำนาจควบคุม และบริหารในบริษัทดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารที่เป็นตัวแทนของบริษัทในบริษัทดังกล่าวในการควบคุมหรือมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายที่สำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ

ทั้งนี้ ให้กรรมการซึ่งเป็นตัวแทนบริษัทดำเนินการกำกับดูแลการเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัท

ดังกล่าว ให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการในลักษณะดังกล่าวข้างต้นใน  
ทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัท

รวมถึงการกำหนดระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอในบริษัทย่อยที่เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก และ  
กลไกอื่นในการทำกับดูแลบริษัทย่อยดังกล่าว เช่น การอนุมัติการเพิ่มทุนหรือลดทุน การเลิกบริษัทย่อย เป็นต้น

#### **8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ**

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องไว้ในนโยบายการ  
กำกับดูแลกิจการของบริษัทและจรรยาบรรณธุรกิจ พร้อมทั้งส่งเสริมให้เกิดการปฏิบัติอย่างแท้จริงเพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้มี  
ส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

ในปี 2565 ที่ผ่านมา บริษัทได้ทำการติดตามและตรวจสอบ เพื่อให้มีการปฏิบัติตามการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท เพื่อให้  
ครอบคลุมในเรื่องของ

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

จากผลการติดตามพบว่า บริษัทได้ดำเนินการปฏิบัติตามแนวทางได้อย่างครบถ้วนแล้ว

และบริษัทได้ติดตามเพื่อให้เกิดการปฏิบัติตามการกำกับดูแลกิจการที่ดีอีก 4 ประเด็น ดังนี้

(1) **การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์** บริษัทได้กำหนดนโยบายว่าคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานจะต้องปฏิบัติ  
หน้าที่เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท กรณีที่บุคคลใดมีส่วนได้เสียหรือมีส่วนเกี่ยวข้องในรายการที่พิจารณาว่ามีความเกี่ยว  
โยง บุคคลดังกล่าวจะต้องแจ้งให้หน่วยงานตรวจสอบภายในที่ดูแลในเรื่องดังกล่าวทราบ และไม่ร่วมพิจารณาการดำเนินการ  
ดังกล่าว

ในปี 2565 ที่ผ่านมา บริษัทได้ดำเนินการตรวจสอบกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งในส่วนของการดำรง  
ตำแหน่งกรรมการ การดำเนินการของบริษัทที่มีกับคู่ค้า ไม่พบว่ามีรายการใดที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับคณะกรรมการ ผู้บริหาร และ  
พนักงานบริษัท

ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นการยกระดับในการกำกับดูแลกิจการภายในองค์กร บริษัทได้กำหนดให้มีการพิจารณาทบทวนโดย  
คณะกรรมการทุกปี

#### **(2) การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์**

บริษัทได้กำหนดแนวปฏิบัติในการเก็บรักษาข้อมูลภายในของกลุ่มบริษัท และการป้องกันการใช้อ้างอิงข้อมูลภายในเพื่อแสวงหา  
ประโยชน์โดยมิชอบ โดยจัดทำเป็นลายลักษณ์อักษร และประกาศให้พนักงานทุกคนยึดถือปฏิบัติ

โดยให้กรรมการบริษัท ผู้บริหารระดับสูง และผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินหรือเทียบเท่า รวมถึง  
ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับ ที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นความลับและมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ เพื่อ



ป้องกันการนำข้อมูลไปใช้เพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท โดยให้กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงฝ่ายงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับข้อมูลสำคัญซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท โดยให้คงซื้อขาย 30 วันล่วงหน้าก่อนที่งบการเงินจะเผยแพร่ และสามารถซื้อขายได้ภายหลังที่ได้เผยแพร่แล้ว 1 วันทำการ รวมทั้งการซื้อขายในช่วงที่ข้อมูลสำคัญอื่นที่กรรมการและผู้บริหารล่วงรู้ แต่ข้อมูลนั้นยังไม่เผยแพร่ต่อผู้ลงทุน

ให้กรรมการบริษัท ผู้บริหารระดับสูงและผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ รายงานการถือครองหลักทรัพย์ในบริษัทฯ ของตนและคู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด และเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ

รายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทราบถึงการเป็นกรรมการในกิจการอื่นของกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูง

ในปี 2565 ที่ผ่านมาไม่พบว่า กรรมการ และผู้บริหารมีการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วงที่บริษัทกำหนดให้งดการซื้อขาย นอกจากนี้บริษัทได้เริ่มนำระบบ 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 ข้อบังคับและข้อกำหนดของกฎหมาย

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 หรือเพื่อประโยชน์ของตนเอง และผู้ที่เกี่ยวข้อง
2. ไม่ละเลยหรือเพิกเฉย เมื่อพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายการทุจริตคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ โดยถือเป็นหน้าที่ที่ต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบ และให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ
3. บริษัทฯ จะให้เป็นธรรมและคุ้มครองบุคคลที่ปฏิเสธการคอร์รัปชัน หรือแจ้งเบาะแสเรื่องการคอร์รัปชันให้กับบริษัทฯ ตามที่กำหนดไว้ในมาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการรายงานการทุจริตคอร์รัปชัน
4. ผู้ที่กระทำการทุจริตคอร์รัปชัน เป็นการกระทำผิดจรรยาบรรณ ซึ่งจะต้องได้รับการพิจารณา บทลงโทษ ตามระเบียบว่าด้วยวินัยพนักงานของบริษัทฯ ที่กำหนดไว้ และอาจได้รับโทษตามกฎหมายหากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย
5. บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญในการเผยแพร่ ให้ความรู้ และทำความเข้าใจกับบุคคลที่ต้องปฏิบัติหน้าที่ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ หรืออาจเกิดผลกระทบต่อบริษัทฯ ในเรื่องที่ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันนี้
6. บริษัทฯ จัดให้มีการตรวจสอบและระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ 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 โดยการประกาศกำหนด วิธีการ และแนวปฏิบัติไว้

#### **บทลงโทษ**

การลงโทษให้เป็นไปตามระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ ที่ได้ประกาศไว้แล้ว และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ จะทำการทบทวนนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ เพื่อให้เป็นปัจจุบันอยู่เสมอ

บริษัทได้ดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ดังนี้

- (1) บริษัทได้สื่อสารไปถึงระดับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน โดยกำหนดให้การดำเนินการทุกกระบวนการอยู่ในขอบเขตกฎหมายอย่างเคร่งครัด หรือถ้าเกิดข้อผิดพลาดในกระบวนการดำเนินงาน เนื่องจากความประมาท รู้เท่าไม่ถึงการณ์ ก็ให้รับโทษจากภาครัฐโดยไม่มีการวิงวอนให้พ้นผิด

- (2) บริษัทจัดให้มีช่องทางในการรายงานหากมีการพบเห็นการฝ่าฝืนนโยบาย หรือพบเห็นการกระทำทุจริตคอร์รัปชัน และมีมาตรการคุ้มครองให้แก่ผู้รายงาน ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดเผยรายละเอียดของนโยบายและการดำเนินการเพื่อป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท [www.allinspire.co.th](http://www.allinspire.co.th) ภายใต้หัวข้อการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทได้กำหนดนโยบายและกระบวนการเพื่อต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยคณะกรรมการได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบกำกับดูแลระบบควบคุมภายใน และผู้บริหารมีหน้าที่สร้างความตระหนักและสื่อสารการปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริตกับพนักงานทุกคน รวมถึงได้มีการอบรมพนักงานเข้าใหม่ทุกคนเพื่อให้ทราบถึงนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันของบริษัท

- (4) การแจ้งเบาะแส (Whistleblowing) บริษัทให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี จึงเปิดโอกาสให้พนักงานรายงาน หรือให้ข้อมูลเกี่ยวกับความผิดปกติในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยผ่านทาง ช่องทางพิเศษและกำหนดกลไกสำหรับคุ้มครอง เพื่อสร้างความเชื่อมั่นว่า การรายงานหรือการให้ข้อมูลในเรื่องนั้น ๆ จะไม่ทำให้ผู้ร้องเรียนได้รับความเดือดร้อน

#### **ผู้มีสิทธิร้องเรียน เรื่องการร้องเรียนและการให้ข้อมูล**

1. พนักงาน ที่พบเห็น การกระทำที่ฝ่าฝืน กฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับการทำงานของบริษัท นโยบายของบริษัท หรือจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัท อันมีผลกระทบต่อฐานะการดำเนินงานของบริษัท 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 หากในกรณีที่ไม่เปิดเผยตัวตน ผู้ร้องเรียนต้องระบุข้อเท็จจริง หรือ หลักฐานที่ชัดเจนอันแสดงให้เห็นถึงการกระทำผิด หรือหลักฐานที่ชัดเจนว่ามีมูลเหตุอันจะทำให้มีการกระทำผิด รวมทั้งแจ้งช่องทางในการสื่อสาร ตอบกลับ ให้ผู้รับเรื่องร้องเรียนทราบด้วย การร้องเรียนจะถือเป็นความลับที่สุด และสามารถร้องเรียนได้มากกว่าหนึ่งช่องทาง

#### **ขั้นตอนการตรวจสอบข้อเท็จจริง**

1. ผู้รับข้อร้องเรียนจะเป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบและรวบรวมข้อเท็จจริง หรืออาจมอบหมายให้บุคคลหรือหน่วยงานที่ไว้วางใจเป็นผู้ตรวจสอบข้อเท็จจริง
2. ผู้รับข้อร้องเรียนหรือได้รับมอบหมายสามารถเชิญให้พนักงานคนหนึ่งคนใดมาให้ข้อมูล หรือ ขอให้จัดส่งเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องับเรื่องร้องเรียน เพื่อตรวจสอบหาข้อเท็จจริงต่อไปได้
3. หากการตรวจสอบแล้วพบว่าเป็นความจริงและเป็นเรื่องสำคัญ บริษัทฯ จะพิจารณานำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบในลำดับต่อไปเพื่อพิจารณาดำเนินการ หรือลงโทษตามข้อกำหนดของบริษัทฯ

#### **การให้ความคุ้มครองผู้แจ้งข้อมูลหรือให้เบาะแส**

1. การคุ้มครองจะเกิดขึ้นทันทีเมื่อผู้ร้องเรียนได้ให้ข้อมูล หรือ เบาะแสของการกระทำผิด

2. ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ ถือเป็นความลับ และจะเปิดเผยเท่าที่จำเป็น โดยคำนึงถึง ความปลอดภัย และความเสียหาย ของผู้รายงาน ผู้ร้องเรียน แหล่งที่มาของข้อมูล หรือ ของบุคคลที่เกี่ยวข้อง
3. กรณี ที่ผู้ร้องเรียนเห็นว่าตนเองได้รับความไม่ปลอดภัย หรืออาจเกิดความเดือดร้อนเสียหาย ผู้ร้องเรียนสามารถร้องขอให้บริษัทฯ กำหนดมาตรการคุ้มครองที่เหมาะสมได้ หรือ บริษัทฯ อาจกำหนดมาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียนโดยไม่ต้องร้องขอ หากเห็นว่าเป็นเรื่องที่มีอาจจะเกิดความไม่ปลอดภัย
4. พนักงานที่ปฏิบัติต่อบุคคลอื่นด้วยวิธีการที่ไม่เป็นธรรม เลือกปฏิบัติ ด้วยวิธีการไม่เหมาะสม หรือก่อให้เกิดความเสียหาย อันเหตุจูงใจมาจากการที่บุคคลนั้นได้ร้องเรียน หรือ ให้เบาะแส ถือเป็นการกระทำความผิดทางวินัย ต้องได้รับโทษ ตามข้อบังคับการทำงานของบริษัท

ในปี 2565 ที่ผ่านมา ไม่มีการทุจริต หรือการละเมิดนโยบายและแนวปฏิบัติการทำงานกับดูแลกิจการ

## 8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

คณะกรรมการตรวจสอบได้ดำเนินการพิจารณาตรวจสอบ ดังนี้

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

ในปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และจำนวนครั้งที่กรรมการตรวจสอบแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมเป็นดังต่อไปนี้

| รายชื่อกรรมการ                           | ตำแหน่ง              | การเข้าประชุม |
|--|----------------------|---------------|
| 1. นายมนัส แจ่มเวหา                      | ประธานกรรมการตรวจสอบ | 4/4           |
| 2. นายชาติร์ ศิริพานิชกร                 | กรรมการตรวจสอบ       | 4/4           |
| 3. นางเกศรา มัญชุศรี <sup>1</sup>        | กรรมการตรวจสอบ       | 1/4           |
| 4. นายปรีชา เอื้ออนันตรณกุล <sup>2</sup> | กรรมการตรวจสอบ       | 2/4           |

หมายเหตุ : 1. ลาออกจากตำแหน่ง เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2565

2. ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2565 เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2565

## 2. การปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามขอบเขตของคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2563 ที่ผ่านมา คณะกรรมการตรวจสอบได้ร่วมหารือกับผู้ตรวจสอบภายในและฝ่ายจัดการในเรื่องการเตรียมความพร้อมในการปฏิบัติตามกฎหมายพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ.2562 ทั้งในส่วนของการคณะกรรมการ ผู้บริหาร 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 ดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนของบริษัทมีรายชื่อ ตำแหน่ง และจำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม ดังนี้

| รายชื่อกรรมการ         | ตำแหน่ง   | การเข้าประชุม |
|------------------------|---|---------------|
| 1. นายชาติ ศรีพานิชกร  | ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน [กรรมการอิสระ] | 1/1           |
| 2. นายมนัส แจ่มเวหา    | กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน [กรรมการอิสระ]       | 1/1           |
| 3. นายธนากร ธนวิสิทธิ์ | กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน [กรรมการบริหาร]      | 1/1           |

### **คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขต ดังนี้**

1. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ได้พิจารณาสรรหากรรมการบริษัท โดยคัดเลือกและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทแทนที่กรรมการบริษัทที่จะครบวาระ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณา
2. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ได้พิจารณาสรรหาผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ตำแหน่ง ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการเงิน หรือ CFO โดยคัดเลือกและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมให้เข้าดำรงตำแหน่งเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
3. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ได้พิจารณาผลตอบแทนกรรมการที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณา
4. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน ได้พิจารณาส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้ผู้บริหารใหม่ (ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการเงิน – CFO) เข้าร่วมสัมมนาและการฝึกอบรมจากองค์กร หน่วยงานหรือสถาบันที่มีความชำนาญ เพื่อให้มีการปรับปรุงการบริหารจัดการต่อไป

### **คณะกรรมการบริหาร**

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริหารของบริษัทประกอบด้วย กรรมการบริหารของบริษัทมีรายชื่อ ตำแหน่ง และ จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม ดังนี้

| รายชื่อกรรมการ           | ตำแหน่ง             | การเข้าประชุม |
|--------------------------|---------------------|---------------|
| 1. นายธนาคาร ธนวรสิทธิ์  | ประธานกรรมการบริหาร | 9/9           |
| 2. นายคุณฤ เล็กยิ้ม      | กรรมการบริหาร       | 9/9           |
| 3. นางสาวสุธิดา พันไพศาล | กรรมการบริหาร       | 9/9           |
| 4. นางสาวชวนา ธนวรสิทธิ์ | กรรมการบริหาร       | 9/9           |

#### **ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร**

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

## 9. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

### 9.1 การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 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 ซึ่งบริษัทได้กำหนดภาระหน้าที่ อำนาจการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงาน ผู้บริหารไว้อย่างเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างครบถ้วนและชัดเจน เพื่อให้เกิดการควบคุมดูแลทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยมุ่งเน้นให้มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องเพื่อให้เป็นไปตามแนวทางของ COSO (The Committee of Sponsoring Organization of Treadway Commission) มาประยุกต์ใช้ในการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงมีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

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

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้ความสำคัญกับการมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลดังต่อไปนี้

#### 1. การควบคุมภายในองค์กรหรือสภาพแวดล้อมการควบคุม (Control Environment)

บริษัทฯ มีการกำหนดโครงสร้างองค์กร นโยบาย และระเบียบ วิธีปฏิบัติรวมถึงสร้างความตระหนักให้บุคลากรของบริษัทฯ 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 มอบหมายให้ผู้บังคับบัญชามีหน้าที่วางแผน 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 เพื่อช่วยลดความเสี่ยงที่จะทำให้ไม่บรรลุวัตถุประสงค์ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยมีรายละเอียดที่ได้ดำเนินการ ดังนี้



- ๘ บริษัทฯ ได้กำหนดกระบวนการควบคุมภายในระดับองค์กร และกระบวนการย่อยที่สำคัญต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจและสภาพแวดล้อมการควบคุมของบริษัทฯ และมีการว่าจ้างผู้ตรวจสอบภายในจากภายนอกเพื่อประเมินและให้ความเห็นต่อมาตรการควบคุมภายใน ทั้งในระดับองค์กรและกระบวนการทางธุรกิจ (Business Cycle) ของหน่วยงานต่าง ๆ ที่สำคัญของบริษัทฯ
- ๘ บริษัทฯ ได้ดำเนินการให้มีเอกสารขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Work Flow) ของกระบวนการดำเนินงานทางธุรกิจต่างๆ ที่เป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน โดยกำหนดให้มีการควบคุมภายในอย่างเหมาะสม ทั้งแบบ Manual และ แบบ Automated ดังนี้ การจัดทำทะเบียนคุม การตรวจสอบเอกสารประกอบการปฏิบัติงาน การกำหนดสิทธิ์การเข้าถึงระบบโปรแกรมต่างๆ อีกทั้งจัดให้มีการทบทวนนโยบายและกระบวนการปฏิบัติงานดังกล่าวให้มีความเหมาะสมและเป็นปัจจุบันทุกปี
- ๘ บริษัทฯ ได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ทุกฝ่ายเปิดเผยและรับรองความถูกต้อง ครบถ้วนของข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหาร รวมทั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบุคคลดังกล่าว เพื่อเป็นฐานข้อมูลในการติดตามและสอบทานการทำรายการระหว่างกัน
- ๘ บริษัทฯ มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบทั้ง 3 ด้าน อันได้แก่ หน้าที่อนุมัติ หน้าที่บันทึกรายการบัญชีและข้อมูลสารสนเทศ และ หน้าที่ในการดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน ออกจากกันอย่างชัดเจน โดยมีการกำหนดอำนาจอนุมัติในการดำเนินงานและการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ ของบริษัทฯ (Delegation of Authority) ไว้เป็นลายลักษณ์อักษร
- 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 เพื่อให้คณะกรรมการและผู้บริหารใช้ประกอบการตัดสินใจในการพิจารณานุมัติเรื่องต่าง 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

## 5. การติดตามและประเมินผล (Monitoring Activities)

บริษัทฯ มีกระบวนการติดตามผลการดำเนินงานและประเมินผลการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่า ระบบการควบคุมภายในมีความเหมาะสม ได้รับการปรับปรุงแก้ไขอย่างทันเวลาและสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป โดยมีรายละเอียดที่ดำเนินการ ดังนี้

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

อีกทั้ง ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 ได้มีมติแต่งตั้ง บริษัท ดีลอยท์ ทูช โรมิกส์ โซยิสต์ ที่ปรึกษา จำกัด (“ดีลอยท์”) ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญในการตรวจสอบจากภายนอก ทำการสอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และตรวจสอบกระบวนการที่สำคัญของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่านโยบายและวิธีปฏิบัติงานต่างๆ มีความเพียงพอและเหมาะสม ตลอดจนมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ทั้งนี้ผลการตรวจสอบและข้อเสนอแนะได้นำเสนอคณะกรรมการตรวจสอบ รวมถึงมีการติดตามผลการปรับปรุง และแก้ไขอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ได้แก่ บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและประจำปี 2564 ซึ่งแสดงความเห็นไว้ในรายงานการสอบทานบัญชีว่า ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานบัญชี ซึ่งสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ อย่างไรก็ตาม ผู้สอบทาน ได้ให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินดังต่อไปนี้

- ๘ หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11 บริษัทฯ ได้บันทึกขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในระหว่างปี 2565 และ 2564 รวมจำนวน 101.00 ล้านบาท และ 100.00 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่สามารถเจรจาต่อรองของขยายระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายกับบุคคลหลายรายได้ นอกจากนี้ในระหว่างปี 2565 บริษัทฯ ได้บันทึกขาดทุนการด้อยค่าของเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 64.95 ล้านบาท จากมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับที่ต่ำกว่าราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินสำหรับสัญญาจะซื้อจะขายที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ นอกจากนี้ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 40.1 กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการเจรจาขยายวันครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและการจ่ายชำระค่าซื้อที่ดินที่จะครบกำหนดไม่เกิน 1 ปี ซึ่งผู้บริหารคาดว่าจะไม่ได้รับความเสียหายอย่างมีสาระสำคัญจากการถูกริบเงินมัดจำค่าที่ดินดังกล่าว

- ค) หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12 ในช่วงปี 2565 กลุ่มบริษัทได้บันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 532.80 ล้านบาท และ 528.44 ล้านบาท ตามลำดับ ตามมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับที่ต่ำกว่าวิธีราคาทุน
- ค) หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13 และ 14 ในช่วงปี 2565 บริษัทฯ ได้บันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 310.73 ล้านบาท และ 2.98 ล้านบาท ตามลำดับ จากการประเมินมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับที่ต่ำกว่าวิธีราคาทุนของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อย้าย และผลขาดทุนอื่นของการร่วมค้า และบริษัทย่อย
- ค) หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 22 เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ ได้ตกลงโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับเจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง เพื่อชำระหนี้ค่าก่อสร้างของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง จำนวน 188.87 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้บันทึกส่วนต่างของอัตรากำไรขั้นต้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวที่สูงกว่าอัตรากำไรขั้นต้นที่เฉลี่ยจากการขายให้กับลูกค้าทั่วไป จำนวน 85.28 ล้านบาท เป็นกำไรจากการเจรจาต่อรองหนี้
- ค) หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 27 เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากบุคคลภายนอกเพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้หมุนเวียนภายในกิจการและจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากบริษัทฯ จำนวน 160.00 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาร้อยละ 14.12 ต่อปี กำหนดชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 12 เดือน นับจากวันที่ทำสัญญา โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยเช็คจ่ายลงวันที่ล่วงหน้า และโอนสิทธิการเช่าช่วงอาคารห้างสรรพสินค้าและอาคารพาณิชย์ของบริษัทย่อย

## รายการระหว่างกัน

ในปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการระหว่างกันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัท บริษัทย่อยและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นไปตามปกติของธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

### 1. บุคคลหรือกิจการที่อาจมีความขัดแย้งและลักษณะความสัมพันธ์

\* ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

| บุคคลหรือกิจการที่อาจมีความขัดแย้ง            | รหัสย่อ         | ลักษณะความสัมพันธ์   |
|---|-----------------|--|
| นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์                          |                 | กรรมการบริษัท ผู้บริหารของบริษัทฯ และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ร้อยละ 13.13 *                |
| นางสาวชวนา ธนวิสิทธิ์                         |                 | กรรมการบริษัท ผู้บริหารของบริษัทฯ และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ร้อยละ 8.99 *                 |
| นายคุณัญ เล็กยัม                              |                 | กรรมการบริษัท ผู้บริหารของบริษัทฯ  |
| นางสาวนวลนภา อัครพุทธิพร                      |                 | คู่สมรสของกรรมการบริษัท ผู้บริหารของบริษัทฯ (คุณคุณัญ เล็กยัม)                       |
| บริษัท ไทย ดี เรียลเอสเตท จำกัด               | THAI D          | เป็นบริษัทย่อยซึ่งบริษัท ออล อินส์ปรี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) ถือหุ้น 100.00%    |
| บริษัท ออล พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด       | ALL PROP        | เป็นบริษัทย่อยซึ่งบริษัท ออล อินส์ปรี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) ถือหุ้น 99.00%     |
| บริษัท ไรส์ เอสเตท จำกัด                      | RISE            | เป็นบริษัทย่อยซึ่งบริษัท ออล อินส์ปรี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) ถือหุ้น 100.00%    |
| บริษัท ออล ลักซ์ วัน จำกัด                    | ALL LUX         | เป็นบริษัทย่อยซึ่งบริษัท ออล อินส์ปรี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) ถือหุ้น 99.97%     |
| บริษัท ออล รีเทล 1 จำกัด                      | ALL RETAIL 1    | เป็นบริษัทย่อยซึ่งบริษัท ออล อินส์ปรี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) ถือหุ้น 100.00%    |
| บริษัท ออกัส ราชพฤษย์ 1 จำกัด                 | AUG             | เป็นบริษัทย่อยซึ่งบริษัท ออล อินส์ปรี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) ถือหุ้น 100.00%    |
| บริษัท เรียล ลาซาล 17 จำกัด                   | REAL LASALLE 17 | เป็นบริษัทย่อยซึ่งบริษัท ออล อินส์ปรี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) ถือหุ้น 99.97%     |
| บริษัท ออล อินส์ปรี-ฮูซิเออร์ สุมวิท 50 จำกัด | HOOSIER         | เป็นกิจการร่วมค้าซึ่งบริษัท ออล อินส์ปรี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น 51.00% |
| บริษัท เอเอชเจ เอกมัย จำกัด                   | AHJ             | เป็นกิจการร่วมค้าซึ่งบริษัท ออล อินส์ปรี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น 51.00% |
| บริษัท เอจี ทองหล่อ16 จำกัด                   | AG              | เป็นกิจการร่วมค้าซึ่งบริษัท ออล อินส์ปรี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น 62.10% |
| บริษัท เอจ เจริญนคร จำกัด                     | AJ              | เป็นกิจการร่วมค้าซึ่งบริษัท ออล อินส์ปรี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น 51.00% |
| บริษัท อะเบอร์ท แพลซัน จำกัด                  | ABOUT           | เป็นบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน  |
| บริษัท ฟู้ด เจเนอเรชั่น จำกัด                 | FOOD            | เป็นบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน  |
| บริษัท ไวน์โอเลฟยู กรุ๊ป จำกัด                | WINE            | เป็นบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน  |

## 2. รายการระหว่างกัน

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการระหว่างกันกับบุคคลหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกัน ดังนี้

| บุคคล/<br>นิติบุคคล | บุคคล/นิติ<br>บุคคลที่มี<br>รายการ<br>ระหว่างกัน | ลักษณะรายการ   | 31 ธ.ค. | 31 ธ.ค. | 31 ธ.ค. | 31 ธ.ค. | ความเห็น<br>คณะกรรมการตรวจสอบ   |
|---------------------|--|--|---------|---------|---------|---------|---|
|                     |  |  | 65      | 64      | 63      | 62      |   |
| ALL                 | THAI D   | THAI D ได้ทำสัญญาจ้างที่ปรึกษาในการบริหารจัดการ ลงวันที่ 1 เมษายน 2561 อัตราค่าบริการเดือนละ 0.05 ล้านบาท อายุสัญญา 1 ปี และต่อสัญญาโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 1 ปี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมใช้ประโยชน์จากบุคคลากรและเครื่องมือเครื่องใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ |         |         |         |         | คณะกรรมการตรวจสอบ<br>ได้รับทราบแล้วว่ารายได้<br>ค้างรับค่าและรายได้ค่า<br>บริหารจัดการดังกล่าว<br>เป็นรายการธุรกิจปกติ<br>ของบริษัท   |
|                     |  | - รายได้ค้างรับค่าบริการจัดการ   | 0.95    | 0.25    | 0.29    | 0.61    |   |
|                     |  | - รายได้ค่าบริการจัดการ  | 1.37    | 2.79    | 5.87    | 8.04    |   |
|                     |  | - ลูกหนี้อื่น  | 0.66    |         | 0.05    | 0.05    | คณะกรรมการตรวจสอบ<br>ได้รับทราบแล้วว่ารายได้<br>เงินปันผลดังกล่าวเป็น<br>รายการธุรกิจปกติของ<br>บริษัท  |
|                     |  | THAI D จ่ายเงินปันผลให้ ALL ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2562   |         |         |         | 18.99   |   |
|                     |  | - รายได้เงินปันผล  |         |         |         |         |   |
|                     |  | All จ่ายค่านายหน้าให้ THAI D ตาม MASTER AGENCY AGREEMENT ลงวันที่ 1 พฤษภาคม 2562   |         |         |         |         | คณะกรรมการตรวจสอบ<br>ได้รับทราบแล้วว่าค่า<br>นายหน้าและต้นทุนในการ<br>ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับ<br>ลูกค้าดังกล่าวเป็น<br>รายการธุรกิจปกติของ<br>บริษัท   |
|                     |  | - ค่านายหน้า   |         | 2.36    | 9.27    | 14.96   |   |
|                     |  | - ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า  |         | -       | 19.80   | 28.96   |   |
|                     |  | ALL จ่ายค่าสื่อมัลติมีเดียให้กับ THAI D  |         |         |         |         | คณะกรรมการตรวจสอบ<br>ได้รับทราบแล้วว่าค่า<br>ประชาสัมพันธ์บริษัท<br>ดังกล่าวเป็นรายการ<br>ธุรกิจปกติของบริษัท   |
|                     |  | - ค่าประชาสัมพันธ์บริษัท   |         | -       | 0.04    | 0.05    |   |
|                     |  | ALL ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะสั้น ดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 9.00 ต่อปี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มสภาพคล่องในการประกอบธุรกิจ  |         |         |         |         | คณะกรรมการตรวจสอบ<br>ได้รับทราบแล้วว่าเงินให้<br>กู้ยืมระยะสั้น ดอกเบี้ย<br>ค้างจ่าย ดอกเบี้ยจ่าย<br>ดังกล่าวเป็นไปตาม<br>เงื่อนไขที่กำหนดใน<br>สัญญากู้ยืมเงินระหว่าง<br>กันและเป็นการให้การ |
|                     |  | - เงินกู้ยืมระยะสั้น   | 10.54   | 10.79   | 13.00   | -       |   |
|                     |  | - ดอกเบี้ยค้างจ่าย   | 2.78    | 1.83    | 0.77    | -       |   |
|                     |  | - ดอกเบี้ยจ่าย   | 0.96    | 1.06    | 0.86    | -       |   |

| บุคคล/<br>นิติบุคคล | บุคคล/นิติ<br>บุคคลที่มี<br>รายการ<br>ระหว่างกัน | ลักษณะรายการ   | 31 ธ.ค.                                      | 31 ธ.ค. | 31 ธ.ค. | 31 ธ.ค.   | ความเห็น<br>คณะกรรมการตรวจสอบ   |
|---------------------|--|--|--|---------|---------|---|---|
|                     |  |  | 65   | 64      | 63      | 62  |   |
|                     |  |  |  |         |         |   | ช่วยเหลือทางการเงินของ<br>บริษัท  |
| ALL                 | ALL PROP   | <p>ALL ได้ทำการขายอุปกรณ์สำนักงาน เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2564</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ลูกหนี้อื่น</li> </ul> <p>ALL ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้น ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2565 จำนวนเงิน 735,000 บาท ทั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และหรือเงินหมุนเวียนในกิจการและในโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบัน เงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน มีการคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.47 ต่อปี ระยะเวลา 1 ปี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เงินกู้ยืมระยะสั้น</li> <li>- ดอกเบี้ยจ่าย</li> <li>- ดอกเบี้ยค้างจ่าย</li> </ul>  | <p>-</p> <p>0.73</p> <p>0.01</p> <p>0.01</p> | 1.50    | 0.40    | 0.40  | <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่ารายได้ค่าบริหารจัดการดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท</p>   |
| ALL                 | RISE   | <p>RISE ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจาก ALL ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2561 โดยมีวัตถุประสงค์การกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจลงทุนซื้อขายห้องชุดที่สร้างแล้วเสร็จ เงินให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน โดยมีการคิดดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 9.00 ต่อปี และชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2562</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เงินให้กู้ยืมระยะสั้น</li> <li>- ดอกเบี้ยค้างรับ</li> <li>- ดอกเบี้ยรับ</li> </ul> <p>RISE ค้างชำระค่าคอมมิชชั่นจากการขายห้องชุดจำนวน 2 ยูนิต</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ลูกหนี้อื่น</li> </ul> <p>ALL รับชำระเงินค่าขายห้องชุดแทน RISE จำนวน 2 ยูนิต</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เจ้าหนี้อื่น</li> </ul> <p>RISE ได้ทำสัญญาจ้างที่ปรึกษาในการบริหารจัดการ ลงวันที่ 1 ตุลาคม 2561 อัตราค่าบริการเดือนละ 0.10 ล้านบาทอายุสัญญา 1 ปี ครบกำหนดวันที่ 30 กันยายน 2562 และต่อสัญญาโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 1 ปี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมใช้</p> |  |         |         | <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>10.33</p> | <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่าเงินให้กู้ยืมระยะสั้น ดอกเบี้ยค้างรับ ดอกเบี้ยรับดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมระหว่างกันและเป็นการให้การช่วยเหลือทางการเงินของบริษัท</p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่าลูกหนี้ดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท</p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่าเจ้าหนี้ดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท</p> |

| บุคคล/<br>นิติบุคคล | บุคคล/นิติ<br>บุคคลที่มี<br>รายการ<br>ระหว่างกัน | ลักษณะรายการ   | 31 ธ.ค.          | 31 ธ.ค.          | 31 ธ.ค.               | 31 ธ.ค.                    | ความเห็น<br>คณะกรรมการตรวจสอบ   |
|---------------------|--|--|------------------|------------------|-----------------------|----------------------------|---|
|                     |  |  | 65               | 64               | 63                    | 62                         |   |
|                     |  | <p>ประโยชน์จากบุคคลากรและเครื่องมือ<br/>เครื่องใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- รายได้ค่าบริหารจัดการ</li> </ul> <p>ALL ได้ทำสัญญากู้ยืมระยะสั้น จาก Rise<br/>ลงวันที่ 12 มีนาคม 2564 จำนวนเงิน 8.00<br/>ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์การกู้ยืมเพื่อใช้<br/>ในการประกอบธุรกิจพัฒนา<br/>อสังหาริมทรัพย์ เงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงิน<br/>กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน มีการคิดดอกเบี้ย<br/>ระหว่างกันในอัตราร้อยละ 9 ต่อปี ระยะเวลา<br/>ตามสัญญา 1 ปี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เงินกู้ยืมระยะสั้น</li> <li>- ดอกเบี้ยค้างจ่าย</li> <li>- ดอกเบี้ยจ่าย</li> </ul>  | 1.20             | 1.20             | 1.20                  | 1.20                       |   |
|                     |  |  | 6.84             | 8.00             |                       |                            |   |
|                     |  |  | 1.15             | 0.53             |                       |                            |   |
|                     |  |  | 0.62             | 0.53             |                       |                            |   |
| ALL                 | ALL<br>RETAIL 1                                  | <p>ALL RETAIL 1 ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจาก<br/>ALL อายุสัญญา 1 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ<br/>9.00 ต่อปี มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการ<br/>ประกอบธุรกิจกิจการห้างสรรพสินค้า<br/>พลาซ่า และพื้นที่ให้เช่าเพื่อการค้า ต่อมาใน<br/>ปี 2563 มีการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย<br/>จากร้อยละ 9.00 ต่อปี เป็นไม่คิดดอกเบี้ย<br/>ระหว่างกันโดยมีผลย้อนหลังถึงสัญญา<br/>กู้ยืมเงินที่กู้ในครั้งแรกด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เงินลงทุนในบริษัทย่อย</li> <li>- เงินให้กู้ยืมระยะสั้นที่จัดประเภทเป็นเงิน<br/>ลงทุนในบริษัทย่อย</li> <li>- ดอกเบี้ยค้างรับ</li> <li>- ดอกเบี้ยรับ</li> </ul> <p>ALL RETAIL 1 ได้ทำสัญญาจ้างที่ปรึกษา<br/>ในการบริหารจัดการ ลงวันที่ 7 มกราคม<br/>2563 อัตราค่าบริการเดือนละ 0.25 ล้าน<br/>บาท(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)อายุสัญญา 1 ปี<br/>ครบกำหนดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ<br/>ต่อสัญญาโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 1 ปี โดย<br/>มีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมใช้ประโยชน์จาก<br/>บุคคลากรและเครื่องมือเครื่องใช้เพื่อ<br/>ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ลูกหนี้อื่น</li> <li>- รายได้ค่าบริหารจัดการ</li> </ul> | -<br>-<br>-<br>- | -<br>-<br>-<br>- | 218.20<br>-<br>-<br>- | -<br>83.00<br>1.21<br>1.21 | <p>คณะกรรมการตรวจสอบ<br/>ได้รับทราบแล้วว่าเงินให้<br/>กู้ยืมดังกล่าวเป็นการให้<br/>การช่วยเหลือทางการเงิน<br/>ของบริษัท</p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบ<br/>ได้รับทราบแล้วว่ารายได้<br/>ค่าบริหารจัดการ<br/>ดังกล่าวเป็นรายการ<br/>ธุรกิจปกติของบริษัท</p> |
|                     |  |  | 3.00             | 3.00             | 1.87<br>3.00          | -<br>-                     |   |

| บุคคล/<br>นิติบุคคล | บุคคล/นิติ<br>บุคคลที่มี<br>รายการ<br>ระหว่างกัน | ลักษณะรายการ  | 31 ธ.ค. | 31 ธ.ค. | 31 ธ.ค. | 31 ธ.ค. | ความเห็น<br>คณะกรรมการตรวจสอบ |
|---------------------|--|---|---------|---------|---------|---------|-------------------------------|
|                     |  |   | 65      | 64      | 63      | 62      |                               |
|                     |  | <p>ALL ทำสัญญาซื้อสิทธิการเช่าช่วงอาคาร<br/>ห้างสรรพสินค้าเดอะ นิว ฟอรัม พลาซ่า<br/>เมื่อวันที่ 14 มิ.ย. 62 อายุสัญญา 29 ปี<br/>สิ้นสุดวันที่ 1 ม.ค. 91 และเมื่อวันที่ 19 ธ.ค.<br/>62 ALL ได้โอนสิทธิดังกล่าวให้ ALL<br/>RETAIL 1</p> <p>- ลูกหนี้อื่น</p> <p>ALL ได้ทำสัญญาเงินสนับสนุน ลงวันที่ 22<br/>กุมภาพันธ์ 2565 จำนวนเงิน 4.24 ล้าน<br/>บาท โดยแบ่งยอดเป็นรายเดือน ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เดือนกุมภาพันธ์ 65 จำนวนเงิน<br/>256,000 บาท</li> <li>2. เดือนมีนาคม 65 จำนวนเงิน<br/>1,736,000 บาท</li> <li>3. เดือนเมษายน 65 จำนวนเงิน<br/>256,000 บาท</li> <li>4. เดือนพฤษภาคม 65 จำนวนเงิน<br/>256,000 บาท</li> <li>5. เดือนมิถุนายน 65 จำนวนเงิน<br/>1,736,000 บาท</li> </ol> <p>ทั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการ<br/>ประกอบธุรกิจกิจการ<br/>ห้างสรรพสินค้าพลาซ่า พื้นที่ให้<br/>เช่าเพื่อการค้า</p> <p>- เงินลงทุนในบริษัทย่อย</p> <p>ALL ได้ทำสัญญาเงินสนับสนุน ลงวันที่ 30<br/>มิถุนายน 2564 จำนวนเงิน 192.68 ล้าน<br/>บาท ทั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการ<br/>ประกอบธุรกิจกิจการห้างสรรพสินค้า<br/>พลาซ่า พื้นที่ให้เช่าเพื่อการค้า</p> <p>- เงินลงทุนในบริษัทย่อย</p> <p>ALL ได้ทำสัญญาเงินสนับสนุน ลงวันที่ 2<br/>กรกฎาคม 2564 จำนวนเงิน 5.60 ล้านบาท<br/>วันที่ 15 กรกฎาคม 2564 จำนวนเงิน 5.50<br/>ล้านบาท และวันที่ 28 กันยายน 2564<br/>จำนวนเงิน 6.00 ล้านบาท ทั้งนี้ มี<br/>วัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ<br/>การห้างสรรพสินค้าพลาซ่า พื้นที่ให้เช่า<br/>เพื่อการค้า</p> |         |         | -       | 150.00  |                               |
|                     |  |   |         | 4.24    |         |         |                               |
|                     |  |   |         | 192.68  |         |         |                               |



| บุคคล/<br>นิติบุคคล | บุคคล/นิติ<br>บุคคลที่มี<br>รายการ<br>ระหว่างกัน | ลักษณะรายการ   |  |  |  |   |  |
|---------------------|--|--|--|--|--|---|--|
|                     |  |  | 31 ธ.ค.<br>65  | 31 ธ.ค.<br>64  | 31 ธ.ค.<br>63  | 31 ธ.ค.<br>62   | ความเห็น<br>คณะกรรมการตรวจสอบ  |
|                     |  | - เงินลงทุนในบริษัทย่อย<br><br>ALL ได้ทำสัญญาเงินสนับสนุน ในเดือน<br>มิถุนายน 2565 จำนวนเงิน 6.18 ล้านบาท<br>และในเดือนกันยายน 2565 จำนวนเงิน<br>40.00 ล้านบาท ทั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้<br>ในการประกอบธุรกิจการห้างสรรพสินค้า<br>พลาซ่า พื้นที่ให้เช่าเพื่อการค้า<br>- เงินลงทุนในบริษัทย่อย  | 339.30   | 17.11  |  |   |  |
| ALL                 | HOOSIER  | HOOSIER ได้ ทำสัญญา เช่าพื้นที่<br>สำนักงานขาย ดังนี้<br>1) ฉบับลงวันที่ 11 ธันวาคม 2560 อัตรา<br>ค่าบริการเดือนละ 0.72 ล้านบาท อายุ<br>สัญญา 13 เดือน โดยมีวัตถุประสงค์<br>เพื่อร่วมใช้ประโยชน์จากพื้นที่<br>สำนักงานขายโครงการ The Excel<br>Hideaway Sukhumvit 50<br>2) ฉบับลงวันที่ 5 เมษายน 2562 อัตรา<br>ค่าบริการเดือนละ 0.25 ล้านบาท อายุ<br>สัญญา 19 เดือน โดยมีวัตถุประสงค์<br>เพื่อร่วมใช้ประโยชน์จากพื้นที่<br>สำนักงานขายโครงการ The Excel<br>Hideaway Sukhumvit 50<br><br>- รายได้ค่าเช่า<br><br>HOOSIER ทำสัญญาจ้างที่ปรึกษาในการ<br>บริหารจัดการ ลงวันที่ 23 สิงหาคม 2560<br>อัตราค่าบริการเดือนละ 1.00 ล้านบาท(ไม่<br>รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ชำระเงินตามสัญญา<br>จนครบมูลค่า 27.00 ล้านบาท และปรับปรุง<br>ตามอัตราส่วนของมูลค่าโครงการ เมื่อจบ<br>สัญญา ระยะเวลาการให้บริการ 5 ปี โดยมี<br>วัตถุประสงค์เพื่อร่วมใช้ประโยชน์จาก<br>บุคลากรและเครื่องมือเครื่องใช้เพื่อ<br>ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ<br>- รายได้ค่าบริการจัดการ<br>- รายได้รับล่วงหน้าค่าบริการจัดการ<br><br>HOOSIER ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาว<br>ดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี ตาม<br>เงื่อนไขในสัญญาร่วมทุนระหว่างกิจการ | -<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>3.48<br>- | <br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>4.37<br>2.76 | <br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>4.37<br>7.12 | <br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>2.21<br>11.49 | คณะกรรมการตรวจสอบ<br>ได้รับทราบแล้วว่ารายได้อ<br>ค่าเช่าดังกล่าวเป็น<br>รายการธุรกิจปกติของ<br>บริษัท<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>คณะกรรมการตรวจสอบ<br>ได้รับทราบแล้วว่ารายได้อ<br>ค่าบริการจัดการและ<br>รายได้รับล่วงหน้าค่า<br>บริหารจัดการดังกล่าว<br>เป็นรายการธุรกิจปกติ<br>ของบริษัท<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>คณะกรรมการตรวจสอบ<br>ได้รับทราบแล้วว่าเงินให้ |

| บุคคล/<br>นิติบุคคล | บุคคล/นิติ<br>บุคคลที่มี<br>รายการ<br>ระหว่างกัน | ลักษณะรายการ   | 31 ธ.ค. | 31 ธ.ค. | 31 ธ.ค. | 31 ธ.ค. | ความเห็น<br>คณะกรรมการตรวจสอบ  |
|---------------------|--|--|---------|---------|---------|---------|--|
|                     |  |  | 65      | 64      | 63      | 62      |  |
|                     |  | <p>ร่วมค้าลง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายรายละเอียดดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เงินให้กู้ยืมระยะยาว 23.06</li> <li>- ดอกเบี้ยรับ 2.88</li> <li>- ดอกเบี้ยค้างรับ 11.31</li> <li>- เงินให้กู้ยืมระยะยาวที่จัดประเภทเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า</li> </ul> <p>ALL มีรายการค้างชำระระหว่างกัน กับ HOOSIER</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ลูกหนี้อื่น 0.30</li> <li>- เจ้าหนี้อื่น 0.70</li> </ul>  |         |         |         |         | <p>กู้ยืมระยะยาว ดอกเบี้ยค้างรับและดอกเบี้ยรับดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกันและเป็นการให้การช่วยเหลือทางการเงินของบริษัท</p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่าลูกหนี้อื่นและเจ้าหนี้อื่นดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท</p>  |
| ALL                 | AHJ  | <p>AHJ ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินกับบุคคลภายนอกโดย ALL เป็นผู้บริหารจัดการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- กำไรจากการโอนกรรมสิทธิ์จากการซื้อขายที่ดิน</li> </ul> <p>AHJ ได้ทำสัญญาจ้างที่ปรึกษาในการบริหารจัดการ ลงวันที่ 22 สิงหาคม 2561 อัตราค่าบริการเดือนละ 3.44 ล้านบาท(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ชำระเงินตามสัญญาจนครบมูลค่า 144.48 ล้านบาท และปรับปรุงตามอัตราส่วนของมูลค่าโครงการเมื่อจบสัญญา ระยะเวลาการให้บริการ 5 ปี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมใช้ประโยชน์จากบุคลากรและเครื่องมือเครื่องใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- รายได้ค่าบริการจัดการ 28.90</li> <li>- รายได้รับล่วงหน้าค่าบริการจัดการ -</li> </ul> <p>AHJ ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาว ดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี ตามเงื่อนไขในสัญญาร่วมทุนระหว่างกิจการร่วมค้าลง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รายละเอียดดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เงินให้กู้ยืมระยะยาว 462.90</li> <li>- ดอกเบี้ยรับ 10.11</li> <li>- ดอกเบี้ยค้างรับ 48.68</li> </ul> | -       | -       | -       | -       | <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่ารายได้ค่านายหน้าจากการขายที่ดินดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท</p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่ารายได้ค่าบริการจัดการและรายได้รับล่วงหน้าค่าบริการจัดการดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท</p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่าเงินให้กู้ยืมระยะยาว ดอกเบี้ยค้างรับและดอกเบี้ยรับดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกันและเป็นการให้การ</p> |

| บุคคล/<br>นิติบุคคล | บุคคล/นิติ<br>บุคคลที่มี<br>รายการ<br>ระหว่างกัน | ลักษณะรายการ   | 31 ธ.ค.<br>65                               | 31 ธ.ค.<br>64                                | 31 ธ.ค.<br>63                               | 31 ธ.ค.<br>62        | ความเห็น<br>คณะกรรมการตรวจสอบ  |
|---------------------|--|--|---|--|---|----------------------|--|
|                     |  |  | 65  | 64   | 63  | 62                   |  |
|                     |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- เงินให้กู้ยืมระยะยาวที่จัดประเภทเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า</li> </ul> <p>ALL จ่ายค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสำนักงานขาย และค่าใช้จ่ายอื่นแทน AHJ ไปก่อน</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ลูกหนี้อื่น</li> <li>- เจ้าหนี้อื่น</li> </ul>  | 243.45<br><br>0.03<br>0.25                  | 205.97<br><br>0.01                           | 163.51<br><br>-                             | -<br><br>0.03        | <p>ช่วยเหลือทางการเงินของบริษัท</p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่าลูกหนี้อื่นดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท</p>  |
| ALL                 | AG   | <p>ALL รับเงินค่าที่ดินแปลงทองหล่อ 16 จาก AG</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เงินรับล่วงหน้าค่าที่ดิน</li> </ul> <p>ALL ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้น ลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2565 จำนวนเงิน 10.40 ล้านบาท ทั้งนี้วัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และหรือเงินหมุนเวียนในกิจการและในโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบัน เงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน มีการคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.47 ต่อปี ระยะเวลา 1 ปี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เงินกู้ยืมระยะสั้น</li> <li>- ดอกเบี้ยจ่าย</li> <li>- ดอกเบี้ยค้างจ่าย</li> </ul> | 354.30<br><br><br><br>10.40<br>0.45<br>0.45 | 354.30                                       | 354.30                                      | 354.30               | <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่าเงินรับล่วงหน้าค่าที่ดินดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท</p>   |
| ALL                 | AJ   | <p>ALL จ่ายเงินมัดจำ ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างและค่าใช้จ่ายอื่นแทน AJ ไป</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ลูกหนี้อื่น</li> </ul> <p>AJ ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาว ดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี ตามเงื่อนไขในสัญญาร่วมทุนระหว่างกิจการร่วมค้าลงโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายรายละเอียดดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เงินให้กู้ยืมระยะยาว</li> <li>- ดอกเบี้ยรับ</li> <li>- ดอกเบี้ยค้างรับ</li> <li>- เงินให้กู้ยืมระยะยาวที่จัดประเภทเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า</li> </ul>                                   | 122.34<br>2.76<br>12.66<br>62.90            | 14.97<br><br>122.34<br>5.44<br>9.90<br>62.43 | 5.58<br><br>119.30<br>4.46<br>4.46<br>61.34 | -<br><br>-<br>-<br>- | <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่าลูกหนี้อื่นดังกล่าวเป็นการให้การช่วยเหลือทางการเงินของบริษัทซึ่งเป็นรายการที่สมเหตุสมผล</p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่าเงินให้กู้ยืมระยะยาว ดอกเบี้ยค้างรับและดอกเบี้ยรับดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกันและเป็นการให้การช่วยเหลือทางการเงินของบริษัท</p> |

| บุคคล/<br>นิติบุคคล | บุคคล/นิติ<br>บุคคลที่มี<br>รายการ<br>ระหว่างกัน | ลักษณะรายการ   | 31 ธ.ค.<br>65 | 31 ธ.ค.<br>64 | 31 ธ.ค.<br>63 | 31 ธ.ค.<br>62 | ความเห็น<br>คณะกรรมการตรวจสอบ   |
|---------------------|--|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---|
|                     |  |  |               |               |               |               |   |
|                     |  | <p>AJ ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินกับ บุคคลภายนอกโดย ALL เป็นผู้บริหารจัดการ</p> <p>- ขาดทุนจากการโอนสิทธิ์สัญญาจะซื้อขายที่ดิน</p> <p>AJ ได้ทำสัญญาจ้างที่ปรึกษาในการบริหารจัดการ ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2562 อัตราค่าบริการเดือนละ 1.17 ล้านบาท(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ชำระเงินตามสัญญาจนครบมูลค่า 46.76 ล้านบาท และปรับปรุงตามอัตราส่วนของมูลค่าโครงการเมื่อจบสัญญา ระยะเวลาการให้บริการ 5 ปี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมใช้ประโยชน์จากบุคลากรและเครื่องมือเครื่องใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ</p> <p>- รายได้ค่าบริการจัดการ</p>   | -             | -             | 5.21          | -             | คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่ารายได้ค่าบริการจัดการและรายได้รับล่วงหน้าค่าบริการจัดการดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท |
|                     |  |  | 9.35          | 9.35          | 7.79          | -             |   |
| ALL                 | AUG  | <p>เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2564 ALL ได้ลงทุนในหุ้นส่วนสามัญของบริษัท ออกัส ราชพฤกษ์ 1 จำกัด จำนวน 9,997 หุ้น ชำระแล้ว 100 บาทต่อหุ้น (มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท)</p> <p>- เงินลงทุนในบริษัทย่อย</p> <p>ALL ได้ทำสัญญาเงินสนับสนุน ลงวันที่ 2 กรกฎาคม 2564 จำนวนเงิน 550,000 บาท ทั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</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 และเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2564 คิดเป็นมูลค่า 750,000 บาท ซึ่งจดทะเบียนเพิ่มทุนทำให้บริษัทฯมีส่วนได้เสียคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว</p> <p>- เงินลงทุนในบริษัทย่อย</p> |               | 0.55          |               |               |   |
|                     |  |  |               | 6.25          |               |               |   |

| บุคคล/<br>นิติบุคคล | บุคคล/นิติ<br>บุคคลที่มี<br>รายการ<br>ระหว่างกัน | ลักษณะรายการ   | 31 ธ.ค.              | 31 ธ.ค.               | 31 ธ.ค. | 31 ธ.ค. | ความเห็น<br>คณะกรรมการตรวจสอบ |
|---------------------|--|--|----------------------|-----------------------|---------|---------|-------------------------------|
|                     |  |  | 65                   | 64                    | 63      | 62      |                               |
|                     |  | <p>ALL ได้ลงทุนซื้อหุ้นส่วนสามัญของบริษัท<br/>ออกัส ราชพฤษ 1 จำกัด</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ในเดือนมกราคม 2565 จำนวน 15,000<br/>หุ้น ชำระแล้ว 100 บาทต่อหุ้น (มูลค่าหุ้นที่<br/>ตราไว้ 100 บาท คิดเป็นมูลค่า 1.5 ล้าน<br/>บาท</li> <li>- ในเดือนพฤษภาคม 2565จำนวน 40,000<br/>หุ้น คิดเป็นมูลค่า 4.00 ล้านบาท</li> <li>- ในเดือนมิถุนายน 2565 จำนวน 26,000<br/>หุ้น คิดเป็นมูลค่า 2.60 ล้านบาท และ</li> <li>- ในเดือนพฤศจิกายน 2565 จำนวน<br/>65,000 หุ้น คิดเป็นมูลค่า 6.50 ล้านบาท<br/>ซึ่งจดทะเบียนเพิ่มทุนทำให้บริษัทฯมีส่วนได้<br/>เสียคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจด<br/>ทะเบียนทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว</li> <li>- เงินลงทุนในบริษัทย่อย</li> </ul> | 14.60                |                       |         |         |                               |
| ALL                 | ALL LUX  | <p>ALL ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้น ลงวันที่<br/>18 มีนาคม 2565 จำนวนเงิน 500,000<br/>บาท ทั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการ<br/>ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ<br/>หรือเงินหมุนเวียนในกิจการและในโครงการ<br/>ที่มีอยู่ในปัจจุบัน เงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงิน<br/>กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน มีการคิดดอกเบี้ยใน<br/>อัตราร้อยละ 5.47 ต่อปี ระยะเวลา 1 ปี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เงินกู้ยืมระยะสั้น</li> <li>- ดอกเบี้ยจ่าย</li> <li>- ดอกเบี้ยค้างจ่าย</li> </ul>  | 0.50<br>0.02<br>0.02 |                       |         |         |                               |
| ALL                 | FOOD   | <p>ALL ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้น ลงวันที่<br/>29 มิถุนายน 2564 จำนวนเงิน 45.00 ล้าน<br/>บาท ทั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการ<br/>ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ<br/>หรือเงินหมุนเวียนในกิจการและในโครงการ<br/>ที่มีอยู่ในปัจจุบัน เงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงิน<br/>กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน มีการคิดดอกเบี้ยใน<br/>อัตราร้อยละ 5.47 ต่อปี ระยะเวลา 3 เดือน</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เงินกู้ยืมระยะสั้น</li> <li>- ดอกเบี้ยจ่าย</li> <li>- ดอกเบี้ยค้างจ่าย</li> </ul> <p>ALL ได้ทำการขายอุปกรณ์สำนักงาน เมื่อ<br/>วันที่ 20 ธันวาคม 2564</p>   | -<br>0.32<br>0.41    | 45.00<br>0.38<br>0.38 |         |         |                               |

| บุคคล/<br>นิติบุคคล | บุคคล/นิติ<br>บุคคลที่มี<br>รายการ<br>ระหว่างกัน                          | ลักษณะรายการ   | 31 ธ.ค. | 31 ธ.ค. | 31 ธ.ค. | 31 ธ.ค. | ความเห็น<br>คณะกรรมการตรวจสอบ   |
|---------------------|---|--|---------|---------|---------|---------|---|
|                     |   |  | 65      | 64      | 63      | 62      |   |
|                     |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ลูกหนี้อื่น</li> </ul> <p>ALL ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจาก FOOD ลงวันที่ 19 สิงหาคม 2565 โดยมีวัตถุประสงค์การกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจเงินให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินให้กู้ยืมไม่มีหลักประกันโดยมีการคิดดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 5.47 ต่อปี ระยะเวลา 1 ปี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เงินให้กู้ยืมระยะสั้น</li> <li>- ดอกเบี้ยค้างรับ</li> <li>- ดอกเบี้ยรับ</li> </ul> | 0.01    | 0.01    |         |         |   |
| ALL                 | WINE  | <p>ALL ได้ทำการขายอุปกรณ์สำนักงาน เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2564</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ลูกหนี้อื่น</li> </ul> <p>ALL ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่ตึกแถวทองหล่อ 16 สัญญาลงวันที่ 1 ธันวาคม 2564 ระยะเวลา 3 ปี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- รายได้ค้างรับ</li> </ul>  | 0.20    | 0.05    |         |         |   |
| ALL                 | ABOUT   | <p>ALL ได้ทำสัญญาเช่าช่วงพื้นที่สำนักงานใหญ่ เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565 ระยะเวลา 1 ปี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- รายได้ค้างรับ</li> </ul>  | 0.88    |         |         |         |   |
| ALL                 | นายธนกร<br>ธนวร ธี<br>กรรมการ<br>บริษัท<br>ผู้บริหาร ใน<br>บริษัทฯ        | <p>ALL ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจาก นายธนกรธนวร ธี ลงวันที่ 10 พฤศจิกายน 2565 โดยมีวัตถุประสงค์การกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ เงินให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินให้กู้ยืมไม่มีหลักประกันโดยมีการคิดดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 10 ต่อปี ระยะเวลา 1 ปี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เงินกู้ยืมระยะสั้น</li> <li>- ดอกเบี้ยค้างจ่าย</li> <li>- ดอกเบี้ยจ่าย</li> </ul>   | 4.32    |         |         |         | คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่าการซื้อห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท |
| ALL                 | นายดุขฎิ<br>เล็กยิ้ม<br>- กรรมการ<br>บริษัทและ<br>ผู้บริหาร ใน<br>บริษัทฯ | <p>นายดุขฎิ เลิกยิ้มได้ซื้อห้องชุดโครงการ The Excel Groove จำนวน 3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>  | -       | -       | 4.10    | -       | คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบแล้วว่าการซื้อห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท |

| บุคคล/<br>นิติบุคคล | บุคคล/นิติ<br>บุคคลที่มี<br>รายการ<br>ระหว่างกัน   | ลักษณะรายการ  | 31 ธ.ค.               | 31 ธ.ค.               | 31 ธ.ค.               | 31 ธ.ค.      | ความเห็น<br>คณะกรรมการตรวจสอบ  |
|---------------------|--|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|--|
|                     |  |   | 65                    | 64                    | 63                    | 62           |  |
| ALL                 | นางสาว<br>นวลนภา<br>อัครพุทธิ<br>พร<br>คู่สมรสของ<br>นายดุสิต<br>เล็กยัม<br>กรรมการ<br>บริษัท และ<br>ผู้บริหาร ใน<br>บริษัทฯ | นางสาวนวลนภา อัครพุทธิพรได้ซื้อห้อง<br>ชุดโครงการ The Excel Groove จำนวน 2<br>ห้อง<br>- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์  | -                     | -                     | -                     | -            | คณะกรรมการตรวจสอบ<br>ได้รับทราบแล้วว่าการซื้อ<br>ห้องชุดดังกล่าวเป็น<br>รายการธุรกิจปกติของ<br>บริษัท              |
| THAI D              | ALL<br>RETAIL 1  | ALL RETAIL 1 ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะ<br>สั้น ดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 9.00 ต่อปี โดยมี<br>วัตถุประสงค์เพื่อโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ<br>เพิ่มสภาพคล่องในการประกอบธุรกิจ<br>- เงินให้กู้ยืมระยะสั้น<br>- ดอกเบี้ยรับ<br>- ดอกเบี้ยค้างรับ | 15.00<br>1.35<br>3.84 | 15.00<br>1.35<br>2.49 | 15.00<br>1.14<br>1.14 | -<br>-<br>-  |  |
| THAI D              | HOOSIER  | HOOSIER จ่ายค่านายหน้าให้ THAI D<br>ตาม MASTER AGENCY AGREEMENT<br>ลงวันที่ 1 พฤษภาคม 2560<br>- รายได้รับล่วงหน้าค่านายหน้า<br>- รายได้ค่านายหน้า   | -<br>-                | -<br>3.18             | 3.08<br>5.53          | 7.58<br>3.78 | คณะกรรมการตรวจสอบ<br>ได้รับทราบแล้วว่ารายได้<br>รับล่วงหน้าค่านายหน้า<br>ดังกล่าวเป็นรายการ<br>ธุรกิจปกติของบริษัท |

### 3. รายการค้าประกันเงินกู้สถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ มีการค้าประกันวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทฯ โดยไม่คิดค่าธรรมเนียมใดๆ มีดังต่อไปนี้

หน่วย: ล้านบาท

| บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง | ผู้กู้ | ค้าประกัน | จำนอง | วงเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 65 | ภาระหนี้ คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 65 | ลักษณะของรายการ  | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล  |
|--------------------------|--------|-----------|-------|------------------------|-------------------------------|--|--|
| นายธนาคารธนวัชร          | ALL    | ✓         | -     | 4,457.22               | 1,568.40                      | เป็นการค้าประกันส่วนบุคคลสำหรับค้าประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของบริษัทฯ | <p><b>ความจำเป็นของการทำรายการ</b></p> <p>การค้าประกันนี้เป็นไปตามเงื่อนไขในการกู้ยืมเงินของสถาบันการเงิน เพื่อใช้เป็นเพื่อใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นเงินกู้ยืมประเภท เงินกู้ระยะยาว ซึ่งเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อธุรกิจของบริษัทฯ</p> <p><b>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</b></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงเงื่อนไขในการทำรายการดังกล่าว และการไม่คิดค่าธรรมเนียมโดยผู้ค้าประกัน เนื่องจากเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อย่างไรก็ดี โดยทั่วไปธนาคารจะทำการปลดภาระค้าประกันหลังจากที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการเสนอยกหุ้นให้กับประชาชนแล้ว ซึ่งบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจากับสถาบันการเงินผู้ให้กู้เรื่องการปลดภาระค้าประกันให้แก่กรรมการของบริษัทฯ</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 จะพิจารณาเปรียบเทียบราคาสินค้าหรือบริการกับราคายานนอก
- (3) บริษัทฯ อาจใช้ประโยชน์จากรายงานของผู้ประเมินอิสระ มาทำการเปรียบเทียบราคาสำหรับรายการระหว่างกันที่สำคัญ
- (4) บริษัทฯ ต้องพิจารณาการทำรายการเกี่ยวข้องกันและรายการระหว่างกัน เจื้อนไข ข้อจำกัด และการอนุมัติให้เป็นไปตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการตลาดทุน
- (5) บริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือ รายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือ รายการระหว่างกัน ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด โดยเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี หรือแบบรายงานอื่นใด ตามแต่กรณี
- (6) บริษัทฯ จัดให้มีมาตรการควบคุม ตรวจสอบและสอบทานการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามแผนงาน ตรวจสอบโดยส่วนงานตรวจสอบภายใน ซึ่งต้องรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดหลักการในการอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์การวัดขนาดรายการ อำนาจดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยของบริษัทจดทะเบียนซึ่ง อ้างอิงประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 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 รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยงกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และตามมาตรฐานบัญชีโดยเคร่งครัด

บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

## 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 2565 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพ รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### ความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 ซึ่งระบุว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอกที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี และภาระผูกพันในการจ่ายชำระค่าซื้อที่ดินภายใน 1 ปี สำหรับงบการเงินรวม จำนวน 5,966.02 ล้านบาท และ 2,262.75 ล้านบาท ตามลำดับ และสำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 5,686.17 ล้านบาท และ 2,110.99 ล้านบาท ตามลำดับ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้ประมาณการกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน การปรับลดอัตราดอกเบี้ยจ่ายและการขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนของหุ้นกู้ และการต่ออายุสัญญาเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก เพื่อจ่ายชำระหนี้สินระยะสั้นและภาระผูกพันที่ถึงกำหนดชำระดังกล่าว ทั้งนี้ ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องนี้

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุด ตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

### การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

#### ความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามนโยบายการบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญที่สุดในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเป็นตัวชี้วัดหลักในแง่ผลการดำเนินงานที่ผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ ประกอบกับกลุ่มบริษัทมีจำนวน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมากและมีความหลากหลาย เช่น มีส่วนลดพิเศษและรายการส่งเสริมการขายต่างๆ แบนท้ายสัญญา ซึ่งมีผลต่อการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

#### วิธีการตอบสนองความเสี่ยงโดยผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท และปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบดังต่อไปนี้

- ก) ทำความเข้าใจระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้และการรับเงิน นโยบายการส่งเสริมการขาย และการอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้อง

- ข) ตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา เอกสารแนบท้ายสัญญา และเป็นไปตามนโยบายการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท รวมถึงตรวจสอบจำนวนเงินกับสัญญาและหลักฐานประกอบการรับเงิน
- ค) กระทบยอดจำนวนยูนิตที่รับรู้รายได้ตลอดรอบระยะเวลาบัญชีกับจำนวนยูนิตที่โอนกรรมสิทธิ์ และตรวจสอบจำนวนยูนิตที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์กับเอกสารกรรมสิทธิ์ตัวจริงและ/หรือหนังสือยืนยันยอดจากธนาคารสำหรับเอกสารกรรมสิทธิ์ที่เก็บโดยธนาคาร
- ง) สอบทานรายการปรับปรุงรายได้ที่เกิดขึ้นภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี รวมถึงการส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง
- จ) วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย (Disaggregated data) เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการรายได้ตลอดรอบระยะเวลาบัญชี

**การแสดงผลค่าของเงินมัดจำค่าที่ดิน ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เงินลงทุนในการร่วมค้า เงินลงทุนในบริษัทย่อย และที่ดินรอการพัฒนา**

**ความเสี่ยง**

ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มียอดคงเหลือของเงินมัดจำค่าที่ดินในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 1,474.25 ล้านบาท และ 1,424.45 ล้านบาท ตามลำดับ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 3,121.29 ล้านบาท และ 3,075.46 ล้านบาท ตามลำดับ และที่ดินรอการพัฒนาในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 614.79 ล้านบาท ซึ่งแสดงผลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่ราคาอาจจะต่ำกว่า เงินลงทุนในการร่วมค้าและเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 795.76 ล้านบาท และ 404.56 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งแสดงผลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) โดยรายการทั้งหมดเป็นรายการที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน การประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของเงินมัดจำค่าที่ดิน ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัท ขึ้นอยู่กับการประมาณการราคาขายและประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต และการประมาณมูลค่าที่จะได้รับคืนของเงินลงทุนในการร่วมค้าและเงินลงทุนในบริษัทย่อย ขึ้นอยู่กับการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต ความไม่แน่นอนของประมาณการดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าตามบัญชีของเงินมัดจำค่าที่ดิน ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เงินลงทุนในการร่วมค้า เงินลงทุนในบริษัทย่อย และที่ดินรอการพัฒนา การประมาณการราคาขายและประมาณการต้นทุนขึ้นอยู่กับเงื่อนไขสภาพตลาด การแข่งขัน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนกู้ยืม รวมถึงแผนดำเนินงานก่อสร้าง โครงการให้แล้วเสร็จ การประมาณการดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร ซึ่งขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยและสมมติฐานต่างๆ

**วิธีการตอบสนองความเสี่ยงโดยผู้สอบบัญชี**

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการแสดงผลค่าของเงินมัดจำค่าที่ดิน ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัท เงินลงทุนในการร่วมค้า และเงินลงทุนในบริษัทย่อย และปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบดังต่อไปนี้

- ก) ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการควบคุมภายในเกี่ยวกับการตั้งราคาขายของโครงการ นโยบายการส่งเสริมการขาย การประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต การจ่ายเงินค่าก่อสร้าง การตรวจรับมอบงาน และการอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้อง

- ข) เปรียบเทียบราคาขายที่ผู้บริหารกำหนด กับราคาขายของกลุ่มแข่งที่มีโครงการอยู่ในพื้นที่เดียวกันหรือใกล้เคียง
- ค) ตรวจสอบราคาขายที่เกิดขึ้นภายหลังรอบระยะเวลาบัญชี รวมถึงการส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง
- ง) ตรวจสอบจำนวนเงินกับสัญญาก่อสร้างและ/หรือเอกสารประกอบการจ่ายเงิน
- จ) ตรวจสอบมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากรายงานประเมินราคาทรัพย์สินสำหรับโครงการที่รอการพัฒนาและ/หรือมีการขายระยะเวลานานกว่าที่กำหนด โดยพิจารณาวัตถุประสงค์ของรายงาน ข้อสมมติฐานและวิธีที่ผู้ประเมินเลือกใช้ รวมถึงจัดทำการประเมินความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่ผ่านมาของผู้ประเมิน
- ฉ) ตรวจสอบมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนจากรายงานประเมินราคาทรัพย์สินสำหรับโครงการที่รอการพัฒนาของการร่วมค้าและบริษัทย่อย และทดสอบข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตภายใต้สถานการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบันของการร่วมค้าและบริษัทย่อยที่จัดทำขึ้น โดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท โดยพิจารณาขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทย่อยเมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีนัยสำคัญและเป็นระยะเวลานาน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าของการร่วมค้าและบริษัทย่อย

#### ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินดังต่อไปนี้

- ก) หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11 บริษัทฯ ได้บันทึกขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในระหว่างปี 2565 และ 2564 รวมจำนวน 101.00 ล้านบาท และ 100.00 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่สามารถเจรจาต่อรองขอขายระยะเวลาก่อนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายกับบุคคลหลายรายได้ นอกจากนี้ในระหว่างปี 2565 บริษัทฯ ได้บันทึกขาดทุนการด้อยค่าของเงินมัดจำค่าที่ดิน จำนวน 64.95 ล้านบาท จากมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับที่ต่ำกว่าราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินสำหรับสัญญาจะซื้อจะขายที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ได้นอกจากนี้ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 40.1 กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการเจรจาขอขายวันครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและการชำระค่าซื้อที่ดินที่จะครบกำหนดไม่เกิน 1 ปี ซึ่งผู้บริหารคาดว่าจะไม่ได้รับความเสียหายอย่างมีสาระสำคัญจากการถูกริบเงินมัดจำค่าที่ดินดังกล่าว
- ข) หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12 ในระหว่างปี 2565 กลุ่มบริษัทได้บันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 532.80 ล้านบาท และ 528.44 ล้านบาท ตามลำดับตามมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับที่ต่ำกว่าวิธีราคาทุน
- ค) หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13 และ 14 ในระหว่างปี 2565 บริษัทฯ ได้บันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 310.73 ล้านบาท และ 2.98 ล้านบาท ตามลำดับ จากการประเมินมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับที่ต่ำกว่าวิธีราคาทุนของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และผลขาดทุนอื่นของการร่วมค้า และบริษัทย่อย

- ง) หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 22 เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ ได้ตกลงโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับเจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง เพื่อชำระหนี้ค่าก่อสร้างของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง จำนวน 188.87 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้บันทึกส่วนต่างของอัตราค่าไถ่ขึ้นต้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวที่สูงกว่าอัตราค่าไถ่ขึ้นต้นถัวเฉลี่ยจากการขายให้กับลูกค้าทั่วไป จำนวน 85.28 ล้านบาท เป็นกำไรจากการเจรจาต่อรองหนี้
- จ) หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 27 เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากบุคคลภายนอกเพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้หมุนเวียนภายในกิจการและจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากบริษัทฯ จำนวน 160.00 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาร้อยละ 14.12 ต่อปี กำหนดชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 12 เดือน นับจากวันที่ทำสัญญา โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยเช็คจ่ายลงวันที่ล่วงหน้า และโอนสิทธิการเช่าช่วงอาคารห้างสรรพสินค้าและอาคารพาณิชย์ของบริษัทย่อย

ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในเรื่องนี้

### ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่า ข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อให้ผู้มีหน้าที่กำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท



## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิดการปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลแล้วข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในปีปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(นายยุทธพงษ์ เชื้อเมืองพาน)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9445

บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด

กรุงเทพฯ 24 กุมภาพันธ์ 2566

บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

| หมายเหตุ   | หน่วย : บาท        |                      |                      |                      |
|--|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|  | งบการเงินรวม       |                      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                      |
|  | 2565               | 2564                 | 2565                 | 2564                 |
| <b>สินทรัพย์</b>                                       |                    |                      |                      |                      |
| <b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>                              |                    |                      |                      |                      |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                         | 7, 41              | 4,559,003            | 25,222,499           | 4,293,368            |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน                           | 8                  | 224,343              | 5,355,809            | 224,343              |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ           | 6, 9               | 175,489,451          | 131,058,336          | 214,085,963          |
| ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า                | 6, 10              | 1,407,953            | 63,347,262           | 1,689,389            |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 6                  | 21,400,000           | -                    | 3,900,000            |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน          |                    |                      |                      |                      |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี                              | 6                  | 23,063,529           | 83,509,683           | 23,063,529           |
| เงินมัดจำค่าที่ดิน - สุทธิ                             | 11, 40.1           | 1,474,245,000        | 1,531,190,000        | 1,424,450,000        |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ      | 12, 23, 24, 25, 27 | 3,121,288,097        | 3,997,468,981        | 3,075,456,260        |
| <b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>                           |                    | <b>4,821,677,376</b> | <b>5,837,152,570</b> | <b>4,747,162,852</b> |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>                           |                    |                      |                      |                      |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน                        | 40.6, 41           | 7,256,344            | 7,245,173            | 7,256,344            |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ  | 6                  | -                    | 585,242,964          | -                    |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า - สุทธิ                          | 13                 | 679,636,618          | 152,133,906          | 795,758,700          |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ                          | 14                 | -                    | -                    | 404,557,022          |
| ที่ดินรอการพัฒนา                                       | 25                 | 614,791,323          | 614,791,323          | 614,791,323          |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                           | 15                 | 307,814,222          | 307,612,768          | -                    |
| ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ                    | 16                 | 2,990,296            | 8,494,040            | 2,986,117            |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ                           | 17                 | 178,347,859          | 225,605,380          | 1,373,586            |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ                            | 18                 | 5,239,076            | 5,283,020            | 5,239,076            |
| สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม - สุทธิ                       | 19                 | -                    | 82,132,292           | -                    |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                              | 6, 20              | 87,306,869           | 73,423,393           | 86,899,035           |
| <b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>                        |                    | <b>1,883,382,607</b> | <b>2,061,964,259</b> | <b>1,918,861,203</b> |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                                    |                    | <b>6,705,059,983</b> | <b>7,899,116,829</b> | <b>6,666,024,055</b> |

บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

| หมายเหตุ   | หน่วย : บาท  |                      |                      |                      |
|--|--------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|  | งบการเงินรวม |                      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                      |
|  | 2565         | 2564                 | 2565                 | 2564                 |
| <b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                         |              |                      |                      |                      |
| <b>หนี้สินหมุนเวียน</b>                                    |              |                      |                      |                      |
| เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน                          | 21           | 8,895,033            | -                    | 8,895,033            |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น                     | 6, 22        | 738,503,819          | 515,329,281          | 706,205,221          |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี | 23           | 896,015,430          | 559,538,154          | 896,015,430          |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอกที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี   | 24           | 64,743,994           | 159,964,078          | 64,743,994           |
| หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี                           | 25           | 2,313,115,450        | 597,111,003          | 2,313,115,450        |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี               | 26           | 5,376,110            | 9,061,963            | 4,502,198            |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก                           | 27           | 1,094,928,226        | 796,375,079          | 904,651,709          |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน        | 6            | 14,718,516           | -                    | 33,330,358           |
| รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า                                 |              | 229,830,482          | 370,544,309          | 229,810,482          |
| เงินรับล่วงหน้าค่าที่ดิน                                   | 6            | 354,300,000          | 354,300,000          | 354,300,000          |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย  |              | 4,421,392            | 6,690,159            | -                    |
| ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น                              |              | 31,336,504           | 25,436,471           | 31,336,504           |
| <b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>                                 |              | <b>5,756,184,956</b> | <b>3,394,350,497</b> | <b>5,546,906,379</b> |
| <b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>                                 |              |                      |                      |                      |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน                                    |              | 396,533              | 24,373,406           | 5,925                |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ                  | 23           | 1,838,624            | 537,095,564          | 1,838,624            |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก - สุทธิ                    | 24           | 16,021,892           | 44,133,393           | 16,021,892           |
| หุ้นกู้ - สุทธิ  | 25           | -                    | 1,801,140,477        | -                    |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ                                | 26           | 15,512,261           | 48,998,990           | -                    |
| ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันรายได้ค่าเช่า               |              | -                    | 3,386,039            | -                    |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน        | 28           | 9,072,222            | 11,276,731           | 9,072,222            |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                                    |              | 33,807,868           | 26,273,174           | 33,807,868           |
| <b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>                              |              | <b>76,649,400</b>    | <b>2,496,677,774</b> | <b>60,746,531</b>    |
| <b>รวมหนี้สิน</b>  |              | <b>5,832,834,356</b> | <b>5,891,028,271</b> | <b>5,607,652,910</b> |

บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

| หมายเหตุ  | หน่วย : บาท   |               |                      |               |
|---|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|   | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|   | 2565          | 2564          | 2565                 | 2564          |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                                  |               |               |                      |               |
| ทุนเรือนหุ้น  | 29            |               |                      |               |
| ทุนจดทะเบียน  |               |               |                      |               |
| หุ้นสามัญ 2,802,495,405 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท        | 1,401,247,703 |               | 1,401,247,703        |               |
| หุ้นสามัญ 1,878,104,598 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท        |               |               |                      |               |
| (ปี 2564 : หุ้นสามัญ 939,052,299 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) |               | 939,052,299   |                      | 939,052,299   |
| หุ้นที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว                           |               |               |                      |               |
| หุ้นสามัญ 1,718,524,674 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท        | 859,262,337   |               | 859,262,337          |               |
| หุ้นสามัญ 1,343,264,444 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท        |               |               |                      |               |
| (ปี 2564 : หุ้นสามัญ 671,632,222 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) |               | 671,632,222   |                      | 671,632,222   |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ                                   | 820,466,174   | 654,174,389   | 820,466,174          | 654,174,389   |
| ส่วนเกินจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน            | (2,470,986)   | (2,470,986)   | -                    | -             |
| กำไร(ขาดทุน)สะสม  |               |               |                      |               |
| จัดสรรแล้ว  |               |               |                      |               |
| สำรองตามกฎหมาย  | 31            | 68,756,555    | 68,756,555           | 68,756,555    |
| ยังไม่ได้จัดสรร   |               | (873,794,359) | 615,982,421          | (690,113,921) |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่                            |               | 872,219,721   | 2,008,074,601        | 1,058,371,145 |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                            |               | 5,906         | 13,957               | -             |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น                                      |               | 872,225,627   | 2,008,088,558        | 1,058,371,145 |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น                            |               | 6,705,059,983 | 7,899,116,829        | 6,666,024,055 |

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

11

บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

| หมายเหตุ  | หน่วย : บาท            |                      |                        |                      |
|---|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|   | งบการเงินรวม           |                      | งบการเงินเฉพาะกิจการ   |                      |
|   | 2565                   | 2564                 | 2565                   | 2564                 |
| <b>การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)</b>                                     |                        |                      |                        |                      |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่                                | (1,494,794,311)        | (347,204,458)        | (1,617,822,072)        | (240,463,719)        |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                      | (8,051)                | 280                  | -                      | -                    |
|   | <u>(1,494,802,362)</u> | <u>(347,204,178)</u> | <u>(1,617,822,072)</u> | <u>(240,463,719)</u> |
| <b>การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม</b>                         |                        |                      |                        |                      |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่                                | (1,489,776,780)        | (341,408,971)        | (1,613,298,785)        | (234,668,232)        |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                      | (8,051)                | 280                  | -                      | -                    |
|   | <u>(1,489,784,831)</u> | <u>(341,408,691)</u> | <u>(1,613,298,785)</u> | <u>(234,668,232)</u> |
| <b>ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>                                   | 34                     |                      |                        |                      |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่                                | (1.007)                | (0.267)              | (1.090)                | (0.185)              |
| จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว (หุ้น) | <u>1,484,094,377</u>   | <u>1,300,030,370</u> | <u>1,484,094,377</u>   | <u>1,300,030,370</u> |
| <b>ขาดทุนต่อหุ้นปรับลด</b>  | 34                     |                      |                        |                      |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่                                | (1.007)                | (0.256)              | (1.090)                | (0.177)              |
| จำนวนหุ้นสามัญปรับลด (หุ้น)                                       | <u>1,484,094,377</u>   | <u>1,358,004,459</u> | <u>1,484,094,377</u>   | <u>1,358,004,459</u> |

บริษัท ออลด์ อินส์ปรั ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

| หน่วย : บาท                 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-----------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| งบการเงินรวม                |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| </                          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |



บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

| หน่วย : บาท          |  |  |  |  |  |  |  |  |
|----------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| งบการเงินเฉพาะกิจการ |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |

บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

|   | หน่วย : บาท     |               |                      |               |
|---|-----------------|---------------|----------------------|---------------|
|   | งบการเงินรวม    |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|   | 2565            | 2564          | 2565                 | 2564          |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน :</b>   |                 |               |                      |               |
| ขาดทุนสำหรับปี  | (1,494,802,362) | (347,204,178) | (1,617,822,072)      | (240,463,719) |
| <b>ปรับรายการที่กระทบขาดทุนสำหรับปีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) :</b>                   |                 |               |                      |               |
| กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน            | -               | (120)         | -                    | (120)         |
| กำไรจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน                                       | (13)            | (17)          | (13)                 | (17)          |
| ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น   | 3,776,458       | 2,395,497     | -                    | -             |
| ขาดทุน(กำไร)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยน                             | 223,543         | (496,148)     | -                    | -             |
| ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ  | 532,796,141     | 6,664,123     | 528,444,118          | 6,664,123     |
| ขาดทุนจากการยกเลิกสิทธิ์สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน                                  | 101,000,000     | 100,000,000   | 101,000,000          | 100,000,000   |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินมัดจำที่ดิน   | 64,950,000      | -             | 64,950,000           | -             |
| ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า  | 128,823,676     | 97,027,211    | -                    | -             |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า                                     | -               | -             | 310,725,095          | 19,000,000    |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย                                     | -               | -             | 2,979,700            | -             |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย   | 22,676,065      | 25,998,196    | 15,751,719           | 22,087,317    |
| กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ถาวร                                   | (61,831)        | (211,846)     | (61,831)             | (211,846)     |
| (กำไร)ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร                                       | (430,577)       | 14,991,662    | (430,577)            | 15,042,916    |
| กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า   | (1,115,405)     | (3,049,771)   | (1,115,405)          | (2,818,439)   |
| ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน  | 2               | -             | 2                    | -             |
| (กลับรายการ)ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน                           | (61,000)        | 468,948       | -                    | -             |
| ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น   | 2,513,994       | 4,551,300     | 2,513,994            | 4,551,300     |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน                             | 2,813,022       | 4,064,190     | 2,813,022            | 3,913,710     |
| กำไรจากการเจรจาต่อรองหนี้   | -               | (85,278,196)  | -                    | (85,278,196)  |
| รายได้ดอกเบี้ย  | (16,552,864)    | (26,697,534)  | (15,997,543)         | (26,693,806)  |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่าย  | 428,331,833     | 315,323,894   | 399,434,966          | 309,217,772   |
| ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้   | 86,553,684      | (53,086,353)  | 61,849,051           | (57,532,204)  |
| กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์<br>และหนี้สินดำเนินงาน | (138,565,634)   | 55,460,858    | (144,965,774)        | 67,478,791    |
| <b>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง :</b>                      |                 |               |                      |               |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น  | (41,598,115)    | 979,077       | (59,458,097)         | 118,881       |
| ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า   | 61,939,309      | 12,170,773    | 71,955,514           | 13,495,445    |
| เงินมัดจำที่ดิน   | (109,005,000)   | (140,600,000) | (92,310,000)         | (137,500,000) |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย                                       | 351,925,538     | 502,658,940   | 352,832,581          | 528,994,281   |
| ที่ดินรอการพัฒนา  | -               | (484,682)     | -                    | (484,682)     |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น   | 4,362,012       | 3,955,733     | 4,111,779            | 3,679,077     |

บริษัท ออลด์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

|  | หน่วย : บาท   |               |                      |               |
|--|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|  | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|  | 2565          | 2564          | 2565                 | 2564          |
| การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง) :                  |               |               |                      |               |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น                             | 184,844,088   | (56,603,834)  | 191,543,226          | (73,347,425)  |
| รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า   | (140,713,827) | (126,377,490) | (140,713,827)        | (126,397,490) |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน  | (23,976,873)  | 10,407,344    | (13,528,434)         | 1,706,975     |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น  | 1,189,123     | 4,480,711     | 1,189,122            | 4,480,711     |
| เงินสดรับกิจกรรมดำเนินงาน  | 150,400,621   | 266,047,430   | 170,656,090          | 282,224,564   |
| จ่ายชำระหนี้สินจากการรับประกันรายได้ค่าเช่า                        | -             | (366,203)     | -                    | (366,203)     |
| ดอกเบี้ยรับ  | 44,095        | 636,363       | 42,950               | 632,635       |
| จ่ายดอกเบี้ย   | (323,614,933) | (322,300,335) | (309,554,508)        | (314,613,674) |
| จ่ายภาษีเงินได้  | (15,259,879)  | (77,153,177)  | (15,142,727)         | (77,059,054)  |
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน                                 | (188,430,096) | (133,135,922) | (153,998,195)        | (109,181,732) |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน :                                       |               |               |                      |               |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน                 | 53,974        | 11,814,642    | 53,974               | 11,814,642    |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน(เพิ่มขึ้น)ลดลง                        | 5,077,505     | (5,301,848)   | 5,077,505            | (5,301,848)   |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น                           | (11,171)      | (7,245,173)   | (11,171)             | (7,245,173)   |
| เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 58,405,926    | -             | 32,405,926           | -             |
| เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน           | (79,805,926)  | -             | (36,305,926)         | -             |
| เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน          | 118,262,000   | 139,690,000   | 286,953,000          | 139,690,000   |
| เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน            | (122,579,980) | (209,603,000) | (203,952,176)        | (232,344,288) |
| เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย                                | -             | -             | (14,600,000)         | (8,249,700)   |
| เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                         | (3,080,572)   | (13,098,902)  | -                    | -             |
| เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวร  | (489,309)     | (939,178)     | (489,309)            | (939,178)     |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร                                | 456,495       | 312,205       | 456,495              | -             |
| เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน                                  | (1,284,000)   | -             | (1,284,000)          | -             |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน                           | (24,995,058)  | (84,371,254)  | 68,304,318           | (102,575,545) |

บริษัท ออล อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

|  | หน่วย : บาท         |                     |                      |                     |
|--|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
|  | งบการเงินรวม        |                     | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                     |
|  | 2565                | 2564                | 2565                 | 2564                |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน :</b>                              |                     |                     |                      |                     |
| เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น                           | 8,895,033           | -                   | 8,895,033            | -                   |
| เงินสักรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก                        | 619,029,122         | 1,273,617,633       | 491,524,142          | 1,273,617,633       |
| เงินสักรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก                    | (470,850,928)       | (741,417,500)       | (470,850,928)        | (741,417,500)       |
| เงินสักรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน                       | 12,265,000          | 30,000,000          | 12,265,000           | 30,000,000          |
| เงินสักรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน                   | (212,926,485)       | (807,739,111)       | (212,926,485)        | (807,739,111)       |
| เงินสักรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก                         | 11,181,316          | 112,081,430         | 11,181,316           | 112,081,430         |
| เงินสักรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก                     | (21,000,000)        | (35,000,000)        | (21,000,000)         | (35,000,000)        |
| เงินสักรับจากหุ้นกู้   | 409,704,823         | 1,173,923,489       | 409,704,823          | 1,173,923,489       |
| เงินสักรับชำระคืนเงินหุ้นกู้   | (517,900,000)       | (964,900,000)       | (517,900,000)        | (964,900,000)       |
| เงินสักรับหนี้สินตามสัญญาเช่า  | (5,276,639)         | (10,153,359)        | (5,049,574)          | (9,744,002)         |
| เงินสักรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน     | 113,314,209         | 81,500,000          | 114,549,208          | 90,500,000          |
| เงินสักรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | (107,595,693)       | (81,500,000)        | (108,008,850)        | (85,710,000)        |
| เงินสักรับจากการเพิ่มทุนหุ้นสามัญ                                    | 232,000,000         | -                   | 232,000,000          | -                   |
| ค่าใช้จ่ายทางตรงเกี่ยวกับการจำหน่ายหุ้นเพิ่มทุน                      | (6,588,677)         | -                   | (6,588,677)          | -                   |
| เงินปันผลจ่าย  | -                   | (27,990,996)        | -                    | (27,990,996)        |
| เงินสักรับจากการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ                             | 4,577               | 2,597,097           | 4,577                | 2,597,097           |
| เงินสักรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ                                   | 140,000,000         | 160,000,000         | 140,000,000          | 160,000,000         |
| ค่าใช้จ่ายทางตรงเกี่ยวกับการจำหน่ายหุ้นกู้แปลงสภาพ                   | (11,494,000)        | (13,136,000)        | (11,494,000)         | (13,136,000)        |
| ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้น                  | -                   | 300                 | -                    | -                   |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจากการจัดหาเงิน</b>                               | <b>192,761,658</b>  | <b>151,882,983</b>  | <b>66,305,585</b>    | <b>157,082,040</b>  |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ</b>                       | <b>(20,663,496)</b> | <b>(65,624,193)</b> | <b>(19,388,292)</b>  | <b>(54,675,237)</b> |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลงเหลือ ณ วันต้นปี</b>              | <b>25,222,499</b>   | <b>90,846,692</b>   | <b>23,681,660</b>    | <b>78,356,897</b>   |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลงเหลือ ณ วันสิ้นปี</b>             | <b>4,559,003</b>    | <b>25,222,499</b>   | <b>4,293,368</b>     | <b>23,681,660</b>   |

บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

|  | หน่วย : บาท  |             |                      |             |
|--|--------------|-------------|----------------------|-------------|
|  | งบการเงินรวม |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |
|  | 2565         | 2564        | 2565                 | 2564        |
| <b>ข้อมูลเพิ่มเติม</b>   |              |             |                      |             |
| ลูกหนี้ขายทรัพย์สินเพิ่มขึ้นระหว่างปี                              | -            | (72,000)    | -                    | (60,000)    |
| เจ้าหนี้ซื้อทรัพย์สินเพิ่มขึ้น(ลดลง)ระหว่างปี                      | (3,035,009)  | 23,906,375  | (155,891)            | 727,530     |
| ดอกเบี้ยจ่ายที่รวมเป็นต้นทุนโครงการในระหว่างปี                     | 6,658,974    | 43,128,794  | 6,658,974            | 43,128,794  |
| ต้นทุนทางการเงินรอตัดบัญชีที่รวมเป็นต้นทุนโครงการในระหว่างปี       | 785,000      | 3,080,528   | 785,000              | 3,080,528   |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้น                 |              |             |                      |             |
| จากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน                               | 1,096,821    | 281,031,798 | 1,096,821            | 281,031,798 |
| เงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น                                     |              |             |                      |             |
| จากการจัดประเภทเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน       | 650,007,098  | 43,251,413  | 650,007,098          | 43,251,413  |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น                                     |              |             |                      |             |
| จากการจัดประเภทเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน       | -            | -           | 87,318,804           | 211,576,646 |
| ค่าเสื่อมราคาที่ดินที่ถือเป็นต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | -            | 3,392,148   | -                    | -           |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้นจากหนี้สินตามสัญญาเช่า                |              |             |                      |             |
| และหนี้สิน ไม่หมุนเวียนอื่น  | -            | 7,140,889   | -                    | 7,140,889   |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ลดลงจากการยกเลิกหนี้สินตามสัญญาเช่า         | 31,843,473   | 12,078,907  | 31,843,473           | 9,148,031   |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ลดลงจากการโอนเป็นส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์   | -            | 679,940     | -                    | 679,940     |
| ส่วนขาดทุนเกินทุนของเงินลงทุนในการร่วมค้า                          |              |             |                      |             |
| แสดงเป็นหนี้สิน ไม่หมุนเวียนอื่น                                   | 6,319,290    | 6,595,528   | 13,727,344           | -           |
| จ่ายหุ้นปันผล  | -            | 55,981,884  | -                    | 55,981,884  |
| โอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย                       |              |             |                      |             |
| เพื่อจ่ายชำระเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างของบริษัทย่อย                      | -            | 103,557,162 | -                    | 103,557,162 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกที่กรรมการชำระเงินแทนบริษัท        | 8,000,000    | -           | 8,000,000            | -           |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกเพิ่มขึ้น                          |              |             |                      |             |
| จากการจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก                     | 118,000,000  | -           | 118,000,000          | -           |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอกที่กรรมการชำระเงินแทนบริษัท         | 1,000,000    | -           | 1,000,000            | -           |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอกเพิ่มขึ้น                           |              |             |                      |             |
| จากการจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก                    | -            | 10,000,000  | -                    | 10,000,000  |
| ลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นจากการโอนเงินมัดจำที่ดิน |              |             |                      |             |
| และต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย                       | -            | -           | -                    | 32,493,452  |

บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

## 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ออลล์ 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 โดยมีที่อยู่ตามที่จดทะเบียน ตั้งอยู่เลขที่ 4345 อาคารกริซทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้น 18 ถนนสุขุมวิท แขวง บางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร

ความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอกที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี หุ้นกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี และภาระผูกพันในการจ่ายชำระค่าซื้อที่ดินภายใน 1 ปี สำหรับงบการเงินรวมจำนวน 5,966.02 ล้านบาท และ 2,262.75 ล้านบาท ตามลำดับ และสำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 5,686.17 ล้านบาท และ 2,110.99 ล้านบาท ตามลำดับ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้ประมาณการกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน การปรับลดอัตราดอกเบี้ยจ่ายและการขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนของหุ้นกู้ และการต่ออายุสัญญาเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก เพื่อจ่ายชำระหนี้สินระยะสั้นและภาระผูกพันที่ถึงกำหนดชำระดังกล่าว

## 2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

การแสดงรายการในงบการเงิน ได้ทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 26 ธันวาคม 2562 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี 2543

งบการเงินของบริษัทได้จัดทำเป็นภาษาไทย และมีหน่วยเงินตราเป็นบาท ซึ่งการจัดทำงบการเงินดังกล่าวเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานในประเทศ ดังนั้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย บริษัทได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นโดยแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่างๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สถานการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้นๆ ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้นๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคต หากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

#### เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

| ชื่อบริษัท                                   | ประเทศที่จัดตั้ง<br>และสถานที่<br>หลักของธุรกิจ | ลักษณะของธุรกิจ   | อัตราร้อยละของการถือหุ้น |        |
|--|---|---|--------------------------|--------|
|  |   |   | 2565                     | 2564   |
| บริษัท ไทย ดี รีเทลเอสเตท จำกัด              | ไทย   | ให้บริการเป็นตัวแทนการขาย และ<br>นายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์                                 | 100.00                   | 100.00 |
| บริษัท ออลส์ พร็อพเพอร์ตี้<br>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<br>ซื้อ ขาย ให้เช่า ที่ดิน อาคาร สิ่งปลูก<br>สร้าง ทุกประเภท | 99.97                    | 99.97  |
| บริษัท ออลส์ รีเทล 1 จำกัด                   | ไทย   | ประกอบกิจการห้างสรรพสินค้า<br>พลาซ่า พื้นที่ให้เช่าเพื่อการค้า                                  | 100.00                   | 100.00 |
| บริษัท ออกัส ราชพฤกษ์ 1 จำกัด                | ไทย   | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย  | 100.00                   | 100.00 |
| บริษัท เรียว ลาซาล 17 จำกัด                  | ไทย   | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย  | 99.97                    | -      |

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทในระหว่างปีปัจจุบันแสดงในหมายเหตุ 14

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

### 3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### 3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี 2565 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐานการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

#### 3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงบางฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชี และมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับมีการให้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติหรือข้อยกเว้นชั่วคราวกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท



#### 4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

##### การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุด รับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการโอนอำนาจการควบคุมให้แก่ผู้ซื้อ กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดและได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว รายได้จากการขายดังกล่าวแสดงมูลค่าตามราคาในสัญญาซื้อขายสุทธิจากส่วนลด

รายได้จากการให้บริการ

รายได้จากการให้บริการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด รายได้จากการให้บริการเป็นตัวแทน และนายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์ รับรู้เป็นรายได้เมื่อให้บริการแล้วเสร็จตามสัญญา

ดอกเบี้ยรับ

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทฯมีสิทธิในการรับเงินปันผล

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุด บันทึกตามต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดของโครงการที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง) โดยแบ่งสรรต้นทุนให้แก่บ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุด ตามเกณฑ์มูลค่าขายและเกณฑ์พื้นที่ และรับรู้เป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

### **ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า**

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

### **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเพื่อเรียก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อทวงถามถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด

### **ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย**

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายคือโครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณแล้วแต่ราคาใดต่ำกว่า

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขายโดยประมาณ

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มาค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

### **เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า**

ก) เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

### **ที่ดินรอการพัฒนา**

ที่ดินรอการพัฒนาในอนาคตแสดงในราคาทุนเฉพาะเจาะจง หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน

### **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและค่าเสื่อมราคา**

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์ตามอายุสัญญาเช่าที่ดิน

|       | อายุการใช้ประโยชน์<br>(จำนวนปี) |
|-------|---------------------------------|
| อาคาร | 29                              |

อาคารระหว่างก่อสร้าง และสินทรัพย์ระหว่างติดตั้งแสดงด้วยราคาทุนและยังไม่คิดค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

#### ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

|                                 | อายุการใช้ประโยชน์<br>(จำนวนปี) |
|---------------------------------|---------------------------------|
| ส่วนปรับปรุงอาคาร               | 5                               |
| ห้องตัวอย่างและสำนักงานขาย      | 2 - 5                           |
| เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน | 2 - 5                           |
| แบบจำลอง                        | 5                               |
| ยานพาหนะ                        | 4 - 5                           |

รายจ่ายเกี่ยวกับการต่อเติม การต่ออายุ หรือการปรับปรุงสินทรัพย์ให้ดีขึ้น ซึ่งทำให้ราคาเปลี่ยนแปลงในปัจจุบันของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างเป็นสาระสำคัญจะรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ ส่วนค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษารับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดขึ้น

กำไรขาดทุนจากการจำหน่ายส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์จะคำนวณจากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และบันทึกเป็นกำไรขาดทุนจากการดำเนินงาน

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ ถูกทบทวนอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

## ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

## สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัทประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญาเช่านั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทประเมินอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ที่ระบุในสัญญาเช่าหรือตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่มีผลอยู่ โดยรวมระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้นและระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ทั้งนี้พิจารณาถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในเทคโนโลยี และ/หรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการต่ออายุของสัญญาเช่าดังกล่าว เป็นต้น

## กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

## ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลและหักด้วยสิ่งสูญเสียตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้รวมถึงประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า หรืออายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภทแล้วแต่ระยะเวลาที่จะสั้นกว่า ดังนี้

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

ข) **หนี้สินตามสัญญาเช่า**

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น กลุ่มบริษัทคิดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเติม วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลปรับด้วยค่าความเสี่ยงที่เหมาะสมตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกจัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

ค) **สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ**

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

### **กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า**

#### **กรณีสัญญาเช่าเงินทุน**

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุนเป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่จะได้รับตามสัญญาเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกัน หลังจากนั้นจะรับรู้รายได้ทางการเงินตลอดอายุสัญญาเช่าในรูปแบบที่สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า

#### **กรณีสัญญาเช่าดำเนินงาน**

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

#### **สินทรัพย์ไม่มีตัวตนและค่าตัดจำหน่าย**

โปรแกรมคอมพิวเตอร์แสดงในราคาทุนหลังหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณ 3 ถึง 10 ปี

#### **รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

## การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

## ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

### ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐโดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างต้นที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชี ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและ จะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษี เพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับ รายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

### **ผลประโยชน์ของพนักงาน**

#### **ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น**

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

#### **ผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน - โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้**

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานส่วนที่เป็นเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุการทำงาน ของพนักงาน โดยการประมาณจำนวนเงินผลประโยชน์ในอนาคตที่พนักงานจะได้รับจากการทำงานให้กับ กลุ่มบริษัทตลอดระยะเวลาทำงานถึงปีที่เกษียณอายุงานในอนาคตตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดย ผลประโยชน์ดังกล่าวได้ถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน อัตราคิดลดใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเป็น อัตราอ้างอิงเริ่มต้น การประมาณการหนี้สินดังกล่าวคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละ หน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method)

เมื่อข้อสมมติที่ใช้ในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยมีการเปลี่ยนแปลง กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไร ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดรายการ

#### **ประมาณการหนี้สิน**

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้น แล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระ ผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ สินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นจะถูก รับรู้เป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก เมื่อมีปัจจัยสนับสนุนว่าจะได้รับคืนแน่นอน

#### **เครื่องมือทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการ เฉพาะในกรณีที่สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงิน ดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้



#### *การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน*

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

#### *สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย*

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### *สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน*

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายรวมถึง ตราสารอนุพันธ์ เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค่าเงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งกลุ่มบริษัทไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียนถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### *การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน*

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นการสำคัญจะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

### การค้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

### การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

#### **ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและขาดทุนต่อหุ้นปรับลด**

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารขาดทุนสำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปีโดยปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญเพื่อสะท้อนผลกระทบของการแตกหุ้น และได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญที่ใช้ในการคำนวณขาดทุนต่อหุ้นของงวดก่อนที่นำมาเปรียบเทียบ โดยถือเสมือนว่าการแตกหุ้นได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่เริ่มต้นของงวดแรกที่เสนอรายงาน

ขาดทุนต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยการหารขาดทุนสำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปีโดยปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญเพื่อสะท้อนผลกระทบของการแตกหุ้น และได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญที่ใช้ในการคำนวณขาดทุนต่อหุ้นของงวดก่อนที่นำมาเปรียบเทียบ โดยถือเสมือนว่าการแตกหุ้นได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่เริ่มต้นของงวดแรกที่เสนอรายงานกับหุ้นสามัญที่บริษัทอาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญโดยสมมติว่าได้มีการเปลี่ยนแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

### **5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ**

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

#### **รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า**

##### **การระบุภาระที่ต้องปฏิบัติ**

ในการระบุภาระที่ต้องปฏิบัติในการส่งมอบสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าสินค้าหรือบริการแต่ละรายการถือเป็นภาระที่แยกจากกันหรือไม่ กล่าวคือ กิจการจะบันทึกสินค้าหรือบริการแต่ละรายการแยกจากกัน ก็ต่อเมื่อสินค้าหรือบริการดังกล่าวสามารถระบุได้ว่าแยกจากสินค้าหรือบริการอื่นในสัญญา และลูกค้าได้รับประโยชน์จากสินค้าหรือบริการนั้น

### **การกำหนดจังหวะเวลาของการรับรู้รายได้**

ในการกำหนดจังหวะเวลาของการรับรู้รายได้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าภาระที่ต้องปฏิบัตินั้นเสร็จสิ้นตลอดช่วงเวลาหนึ่งหรือเสร็จสิ้นในเวลาใดเวลาหนึ่ง ทั้งนี้ กิจการจะรับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งต่อไปนี้

- ลูกค้าได้รับและใช้ประโยชน์จากผลของการปฏิบัติงานของกิจการในขณะที่กิจการปฏิบัติงาน
- การปฏิบัติงานของกิจการก่อให้เกิดสินทรัพย์ที่ลูกค้าควบคุมในขณะที่สร้างสินทรัพย์ดังกล่าว หรือ
- การปฏิบัติงานของกิจการไม่ก่อให้เกิดสินทรัพย์ที่กิจการสามารถนำไปใช้ประโยชน์อื่นได้ และกิจการมีสิทธิในการรับชำระสำหรับการปฏิบัติงานที่เสร็จสิ้นถึงปัจจุบัน

ในกรณีที่ไมเข้าเงื่อนไขข้างต้น กิจการจะรับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าภาระที่ต้องปฏิบัตินั้นได้เสร็จสิ้นลงเมื่อใด

ในการคำนวณรายได้ที่รับรู้ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่ง ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการวัดระดับความก้าวหน้าของงานเพื่อให้สะท้อนถึงผลการปฏิบัติงานของกิจการตามภาระที่ต้องปฏิบัติให้เสร็จสิ้น

### **การประมาณการต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์**

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้าง โครงการและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจ โดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

### **ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา**

ในการบันทึกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาเป็นสินทรัพย์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ารายจ่ายดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าหรือไม่ รวมถึงการกำหนดวิธีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว

### **ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า**

บริษัทฯ จะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า เมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญ หรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้น จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

## **ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้ และ ค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน**

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ตลอดจนสินทรัพย์สิทธิการใช้ และค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์ และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งาน (ถ้ามี) และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจะต้องพิจารณาการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนหากมีข้อบ่งชี้ และบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น

ข้อบ่งชี้ดังกล่าวรวมถึงการลดลงอย่างมีนัยสำคัญของมูลค่าตลาดหรือมูลค่าที่ได้รับจากการใช้ประโยชน์ในอนาคตของสินทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของกลยุทธ์ทางธุรกิจของกิจการที่มีผลกระทบต่อการใช้สินทรัพย์นั้นในอนาคต แนวโน้มในทางลบของภาวะอุตสาหกรรมและสภาพเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้องการสูญเสียส่วนแบ่งตลาดที่สำคัญของกิจการ รวมถึง ภาวะเปราะบางข้อบ่งชี้ที่สำคัญหรือค่าตัดสินของศาลที่มีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ เป็นต้น

การทดสอบการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้นๆ ทั้งนี้ กระแสเงินสดประมาณการบนพื้นฐานของข้อมูลการดำเนินงานที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน ซึ่งฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับข้อสมมติฐานเกี่ยวกับสถานะตลาดในอนาคต รวมถึงรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดนั้น โดยประมาณการกระแสเงินสดดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้เนื่องจากภาวะการแข่งขัน แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของรายได้ โครงสร้างต้นทุน การเปลี่ยนแปลงของอัตราคิดลด ภาวะอุตสาหกรรมและภาวะตลาดที่เกี่ยวข้อง

### **สัญญาเช่า**

*การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า*

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า โดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้สิทธิเลือกนั้น ภายหลังจากวันที่สัญญาเช่ามีผล กลุ่มบริษัทจะประเมินอายุสัญญาเช่าใหม่หากมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีนัยสำคัญซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมและส่งผลต่อความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือก

#### **การจัดประเภทของสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า**

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

#### **สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี**

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

#### **ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์**

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาระ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

#### **คดีฟ้องร้อง**

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งเมื่อฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและพบว่าคดีใดมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะเกิดความเสียหายขึ้นจะบันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าวด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะต้องเสียไปในอนาคต

## 6. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่บริษัทฯ มีกับบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกควบคุมโดยบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม หรือมีผู้ถือหุ้นหรือกรรมการร่วมกันกับบริษัทฯ ดังนี้

| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน                           | ลักษณะความสัมพันธ์ |
|--|--------------------|
| บริษัท ไทย ดี เรียวเอสเตท จำกัด                  | บริษัทย่อย         |
| บริษัท ออลล์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด        | บริษัทย่อย         |
| บริษัท ไรส์ เอสเตท จำกัด                         | บริษัทย่อย         |
| บริษัท ออลล์ ลักซ์ วัน จำกัด                     | บริษัทย่อย         |
| บริษัท ออลล์ รีเทล 1 จำกัด                       | บริษัทย่อย         |
| บริษัท ออกัส ราชพฤกษ์ 1 จำกัด                    | บริษัทย่อย         |
| บริษัท เรียว ลาซาล 17 จำกัด                      | บริษัทย่อย         |
| บริษัท ออลล์ อินสไปร์-ซูชิเอร์ สุขุมวิท 50 จำกัด | การร่วมค้า         |
| บริษัท เอเอสเจ เอกมัย จำกัด                      | การร่วมค้า         |
| บริษัท เอจี ทองหล่อ 16 จำกัด                     | การร่วมค้า         |
| บริษัท เอเจ เจริญนคร จำกัด                       | การร่วมค้า         |
| บริษัท อะเบาท் แพสชั่น จำกัด                     | กรรมการร่วมกัน     |
| บริษัท ฟู้ด เจเนอเรชั่น จำกัด                    | กรรมการร่วมกัน     |
| บริษัท ไวน์ไอเลิฟยู กรุ๊ป จำกัด                  | กรรมการร่วมกัน     |

บริษัทฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีความเกี่ยวข้องกันทั้งโดยตรงและโดยทางอ้อมในหุ้นสามัญและ/หรือเป็นกรรมการชุดเดียวกัน ผลของรายการดังกล่าวได้แสดงไว้ในงบการเงินตามมูลฐานที่ตกลงร่วมกันโดยบริษัทฯ และบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านี้ บริษัทฯ มีรายการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

|   | หน่วย : บาท  |            |                      |            |
|---|--------------|------------|----------------------|------------|
|   | งบการเงินรวม |            | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|   | 2565         | 2564       | 2565                 | 2564       |
| <b>รายการระหว่างบริษัทฯ กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b> |              |            |                      |            |
| <b>บริษัทย่อย</b>                                     |              |            |                      |            |
| รายได้ค่าบริหารจัดการ                                 | -            | -          | 6,879,806            | 8,480,718  |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย                                 | -            | -          | 17,000,280           | 2,359,594  |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                                 | -            | -          | 340,000              | 1,110,000  |
| ต้นทุนทางการเงิน                                      | -            | -          | 1,613,739            | 1,581,704  |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุน<br>ในบริษัทย่อย          | -            | -          | 2,979,700            | -          |
| <b>การร่วมค้า</b>                                     |              |            |                      |            |
| รายได้จากการให้บริการ                                 | 12,123,750   | 3,182,599  | -                    | -          |
| รายได้ค่าบริหารจัดการ                                 | 41,725,864   | 42,613,380 | 41,725,864           | 42,613,380 |
| ดอกเบี้ยรับ   | 15,750,923   | 26,463,373 | 15,750,923           | 26,463,373 |
| ต้นทุนทางการเงิน                                      | 453,186      | -          | 453,186              | -          |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุน<br>ในการร่วมค้า          | -            | -          | 310,725,095          | 19,000,000 |
| <b>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>                         |              |            |                      |            |
| รายได้อื่น  | 4,787,067    | 60,964     | 4,787,067            | 20,917     |
| ดอกเบี้ยรับ   | 103,638      | -          | 103,638              | -          |
| ต้นทุนทางการเงิน                                      | 32,011       | 378,404    | 32,011               | 378,404    |
| <b>กรรมการ</b>  |              |            |                      |            |
| ดอกเบี้ยรับ   | 663,998      | 43,005     | 109,821              | 43,005     |
| ต้นทุนทางการเงิน                                      | 722,324      | 206,070    | 722,324              | 206,070    |

บริษัทฯ มีรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันข้างต้นโดยใช้ราคาทุนบวกกำไรและตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน



**ค่าตอบแทนแก่ผู้บริหารสำคัญ**

ค่าตอบแทนแก่ผู้บริหารสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

|                            | หน่วย : บาท                         |                   |
|----------------------------|-------------------------------------|-------------------|
|                            | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |                   |
|                            | 2565                                | 2564              |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น         | 28,620,220                          | 26,183,545        |
| ผลประโยชน์เมื่อถูกเลิกจ้าง | 1,032,580                           | 1,312,298         |
| <b>รวม</b>                 | <b>29,652,800</b>                   | <b>27,495,843</b> |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ยอดคงเหลือของรายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญ สรุปได้ดังนี้

|   | หน่วย : บาท      |          |                      |                |
|---|------------------|----------|----------------------|----------------|
|   | งบการเงินรวม     |          | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |
|   | 2565             | 2564     | 2565                 | 2564           |
| <b>รายได้ค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>    |                  |          |                      |                |
| บริษัท ไทย ดี รีลเอสเตท จำกัด                 | -                | -        | 952,147              | 257,337        |
| บริษัท ออลส์ อินสไปร์-ซูชิเอร์ สุภูมิวิท      |                  |          |                      |                |
| 50 จำกัด                                      | 27,285           | -        | -                    | -              |
| บริษัท อะเบาท் แพชั่น จำกัด                   | 880,000          | -        | 880,000              | -              |
| บริษัท ไวน์โอเลฟยู กรุ๊ป จำกัด                | 2,681,349        | -        | 2,681,349            | -              |
| <b>รวมรายได้ค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b> | <b>3,588,634</b> | <b>-</b> | <b>4,513,496</b>     | <b>257,337</b> |

| หน่วย : บาท   |                   |                   |                      |                   |
|---|-------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
|   | งบการเงินรวม      |                   | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                   |
|   | 2565              | 2564              | 2565                 | 2564              |
| <b>ลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>  |                   |                   |                      |                   |
| บริษัท ไทย ดี เรียดเอสเตท จำกัด   | -                 | -                 | 695,500              | 53,500            |
| บริษัท ออลส์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด   | -                 | -                 | 1,940,426            | 346,532           |
| บริษัท ไรส์ เอสเตท จำกัด  | -                 | -                 | 1,498,000            | 214,000           |
| บริษัท ออลส์ รีเทล 1 จำกัด  | -                 | -                 | 17,892,500           | 5,082,500         |
| บริษัท ออกัส ราชพฤกษ์ 1 จำกัด   | -                 | -                 | 32,501,464           | 32,501,464        |
| บริษัท ออลส์ อินสไปร์-ซูชิเฮอร์<br>สุขุมวิท 50 จำกัด                                    | 303,746           | 704,331           | 303,746              | 704,331           |
| บริษัท เอเอสเจ เอกมัย จำกัด   | 57,663,235        | 28,752,281        | 57,663,235           | 28,752,281        |
| บริษัท เอเจ เจริญนคร จำกัด  | 24,287,924        | 14,972,645        | 24,287,924           | 14,972,645        |
| บริษัท ฟู้ด เจเนอเรชั่น จำกัด   | 12,000            | 12,000            | 12,000               | 12,000            |
| บริษัท ไวน์โอเลฟยู กรุ๊ป จำกัด  | 198,000           | 48,000            | 198,000              | 48,000            |
| <b>รวมลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>   | <b>82,464,905</b> | <b>44,489,257</b> | <b>136,992,795</b>   | <b>82,687,253</b> |
| <b>ดอกเบี้ยค้างรับบุคคลและกิจการ<br/>ที่เกี่ยวข้องกัน (หมุนเวียน)</b>                   |                   |                   |                      |                   |
| บริษัท ออลส์ อินสไปร์-ซูชิเฮอร์<br>สุขุมวิท 50 จำกัด                                    | 29,302,669        | 26,422,905        | 29,302,669           | 26,422,905        |
| บริษัท ฟู้ด เจเนอเรชั่น จำกัด   | 103,638           | -                 | 103,638              | -                 |
| กรรมการ   | 654,208           | -                 | 100,032              | -                 |
| <b>รวมดอกเบี้ยค้างรับบุคคลและกิจการ<br/>ที่เกี่ยวข้องกัน (หมุนเวียน)</b>                | <b>30,060,515</b> | <b>26,422,905</b> | <b>29,506,339</b>    | <b>26,422,905</b> |
| <b>ดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน<br/>(แสดงเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น)</b>    |                   |                   |                      |                   |
| บริษัท เอเอสเจ เอกมัย จำกัด   | 48,679,936        | 38,566,286        | 48,679,936           | 38,566,286        |
| บริษัท เอเจ เจริญนคร จำกัด  | 12,662,290        | 9,904,781         | 12,662,290           | 9,904,781         |
| <b>รวมดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน<br/>(แสดงเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น)</b> | <b>61,342,226</b> | <b>48,471,067</b> | <b>61,342,226</b>    | <b>48,471,067</b> |

| หน่วย : บาท  |                   |                    |                      |                    |
|--|-------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
|  | งบการเงินรวม      |                    | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                    |
|  | 2565              | 2564               | 2565                 | 2564               |
| <b>ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า</b>                   |                   |                    |                      |                    |
| บริษัท ไทย ดี เรียวเอสเตท จำกัด                                  | -                 | -                  | 348,680              | 17,339,033         |
| <b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>    |                   |                    |                      |                    |
| บริษัท ฟู้ด เจเนอเรชั่น จำกัด                                    | 3,900,000         | -                  | 3,900,000            | -                  |
| กรรมการ  | 17,500,000        | -                  | -                    | -                  |
| <b>รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b> | <b>21,400,000</b> | <b>-</b>           | <b>3,900,000</b>     | <b>-</b>           |
| <b>เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>             |                   |                    |                      |                    |
| บริษัท ออลส์ อินสไปร์-ซูซิเออร์                                  |                   |                    |                      |                    |
| สุขุมวิท 50 จำกัด  | 23,063,529        | 83,509,683         | 23,063,529           | 83,509,683         |
| บริษัท เอเอสเจ เอกมัย จำกัด                                      | -                 | 462,899,802        | -                    | 462,899,802        |
| บริษัท เอเจ เจริญนคร จำกัด                                       | -                 | 122,343,162        | -                    | 122,343,162        |
| <b>รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>          | <b>23,063,529</b> | <b>668,752,647</b> | <b>23,063,529</b>    | <b>668,752,647</b> |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี                                | (23,063,529)      | (83,509,683)       | (23,063,529)         | (83,509,683)       |
| <b>รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ</b>  | <b>-</b>          | <b>585,242,964</b> | <b>-</b>             | <b>585,242,964</b> |

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม บริษัทฯ มีรายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

|  | หน่วย : บาท       |          |                      |          |
|--|-------------------|----------|----------------------|----------|
|  | งบการเงินรวม      |          | งบการเงินเฉพาะกิจการ |          |
|  | 2565              | 2564     | 2565                 | 2564     |
| <b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>    |                   |          |                      |          |
| <b>กิจการที่เกี่ยวข้อง</b>                                       |                   |          |                      |          |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม                                     | -                 | -        | -                    | -        |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี   | 19,000,000        | -        | 19,000,000           | -        |
| ลดลงระหว่างปี  | (15,100,000)      | -        | (15,100,000)         | -        |
|  | 3,900,000         | -        | 3,900,000            | -        |
| <b>กรรมการ</b>   |                   |          |                      |          |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม                                     | -                 | -        | -                    | -        |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี   | 60,805,926        | -        | 17,305,926           | -        |
| ลดลงระหว่างปี  | (43,305,926)      | -        | (17,305,926)         | -        |
|  | 17,500,000        | -        | -                    | -        |
| <b>รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b> | <b>21,400,000</b> | <b>-</b> | <b>3,900,000</b>     | <b>-</b> |

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน มีการคิดอัตราดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราร้อยละ 5.47 - 9.00 ต่อปี และกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 - 12 เดือน

| หน่วย : บาท  |                   |                    |                      |                    |
|--|-------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
|  | งบการเงินรวม      |                    | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                    |
|  | 2565              | 2564               | 2565                 | 2564               |
| <b>เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>                                     |                   |                    |                      |                    |
| <b>บริษัทย่อย</b>  |                   |                    |                      |                    |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม   | -                 | -                  | -                    | -                  |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี   | -                 | -                  | 81,372,196           | 211,576,646        |
| ลดลงระหว่างปี  | -                 | -                  | (168,691,000)        | -                  |
| จัดประเภทเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย   | -                 | -                  | (12,615,000)         | (211,576,646)      |
| เพิ่มขึ้นจากการรับชำระเงินให้กู้ยืมระยะยาวที่ถูกจัดประเภทตามมาตรฐานการรายงานทางฉบับที่ 9 | -                 | -                  | 99,933,804           | -                  |
|  | -                 | -                  | -                    | -                  |
| <b>การร่วมค้า</b>  |                   |                    |                      |                    |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม   | 668,752,647       | 574,036,957        | 668,752,647          | 574,036,957        |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี   | 122,579,980       | 209,603,000        | 122,579,980          | 209,603,000        |
| ลดลงระหว่างปี  | (118,262,000)     | (139,690,000)      | (118,262,000)        | (139,690,000)      |
| จัดประเภทเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า   | (707,430,944)     | (43,251,413)       | (707,430,944)        | (43,251,413)       |
| เพิ่มขึ้นจากการรับชำระเงินให้กู้ยืมระยะยาวที่ถูกจัดประเภทตามมาตรฐานการรายงานทางฉบับที่ 9 | 57,423,846        | 68,054,103         | 57,423,846           | 68,054,103         |
|  | 23,063,529        | 668,752,647        | 23,063,529           | 668,752,647        |
| <b>รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>                                  | <b>23,063,529</b> | <b>668,752,647</b> | <b>23,063,529</b>    | <b>668,752,647</b> |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี  | (23,063,529)      | (83,509,683)       | (23,063,529)         | (83,509,683)       |
| <b>เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ</b>                             | <b>-</b>          | <b>585,242,964</b> | <b>-</b>             | <b>585,242,964</b> |

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

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้าเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน มีการคิดอัตราดอกเบี้ยระหว่างกันตามสัญญาในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยภายในเดือนสิงหาคม 2565 ถึงเดือนมีนาคม 2568 ในระหว่างปีโครงการของการร่วมค้าได้มีการหยุดชะงักชั่วคราว ดังนั้น บริษัทฯ จึงหยุดคิดดอกเบี้ยตามที่กำหนดไว้ในสัญญา และจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าทั้งจำนวน

|  | หน่วย : บาท    |                |                      |                  |
|--|----------------|----------------|----------------------|------------------|
|  | งบการเงินรวม   |                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |
|  | 2565           | 2564           | 2565                 | 2564             |
| <b>ดอกเบี้ยค้างจ่ายบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>    |                |                |                      |                  |
| บริษัท ไทย ดี เรียลเอสเตท จำกัด                          | -              | -              | 2,782,041            | 1,826,169        |
| บริษัท ออลส์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด                | -              | -              | 12,541               | -                |
| บริษัท ไรส์ เอสเตท จำกัด                                 | -              | -              | 1,149,616            | 525,945          |
| บริษัท ออลส์ ลักซ์ วัน จำกัด                             | -              | -              | 21,655               | -                |
| บริษัท เอจี ทองหล่อ 16 จำกัด                             | 453,186        | -              | 453,186              | -                |
| บริษัท ฟู้ด เจเนอเรชั่น จำกัด                            | 410,415        | 378,404        | 410,415              | 378,404          |
| กรรมการ  | 102,204        | -              | 102,204              | -                |
| <b>รวมดอกเบี้ยค้างจ่ายบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b> | <b>965,805</b> | <b>378,404</b> | <b>4,931,658</b>     | <b>2,730,518</b> |

| หน่วย : บาท                                   |                   |               |                      |                   |
|---|-------------------|---------------|----------------------|-------------------|
|   | งบการเงินรวม      |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                   |
|   | 2565              | 2564          | 2565                 | 2564              |
| <b>เจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>     |                   |               |                      |                   |
| บริษัท ไทย ดี เรียวเอสเตท จำกัด               | -                 | -             | 10,623               | -                 |
| บริษัท ออลส์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด     | -                 | -             | 1,551,500            | 1,187,700         |
| บริษัท ออลส์ รีเทล 1 จำกัด                    | -                 | -             | 24,893               | -                 |
| บริษัท ออลส์ อินสไปร์-ซูชิเอร์                |                   |               |                      |                   |
| สุขุมวิท 50 จำกัด                             | 70,064            | 39,500        | 70,064               | 39,500            |
| บริษัท เอเอสเจ เอกมัย จำกัด                   | 250,400           | -             | 250,400              | -                 |
| บริษัท เอจี ทองหล่อ 16 จำกัด                  | 1,550,560         | -             | 1,550,560            | -                 |
| บริษัท เอเจ เจริญนคร จำกัด                    | 165,688           | -             | 165,688              | -                 |
| <b>รวมเจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>  | <b>2,036,712</b>  | <b>39,500</b> | <b>3,623,728</b>     | <b>1,227,200</b>  |
| <b>รายได้รับล่วงหน้าค่านายหน้า</b>            |                   |               |                      |                   |
| <b>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>                 |                   |               |                      |                   |
| บริษัท เอเอสเจ เอกมัย จำกัด                   | -                 | 11,509,450    | -                    | -                 |
| <b>รายได้รับล่วงหน้าค่าบริการจัดการ</b>       |                   |               |                      |                   |
| <b>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>                 |                   |               |                      |                   |
| บริษัท ออลส์ อินสไปร์-ซูชิเอร์                |                   |               |                      |                   |
| สุขุมวิท 50 จำกัด                             | -                 | 2,757,864     | -                    | 2,757,864         |
| <b>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการ</b>    |                   |               |                      |                   |
| <b>ที่เกี่ยวข้องกัน</b>                       |                   |               |                      |                   |
| บริษัท ไทย ดี เรียวเอสเตท จำกัด               | -                 | -             | 10,541,842           | 10,790,000        |
| บริษัท ออลส์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด     | -                 | -             | 735,000              | -                 |
| บริษัท ไรส์ เอสเตท จำกัด                      | -                 | -             | 6,835,000            | 7,000,000         |
| บริษัท ออลส์ ลักซ์ วัน จำกัด                  | -                 | -             | 500,000              | -                 |
| บริษัท เอจี ทองหล่อ 16 จำกัด                  | 10,400,000        | -             | 10,400,000           | -                 |
| กรรมการ                                       | 4,318,516         | -             | 4,318,516            | -                 |
| <b>รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการ</b> | <b>14,718,516</b> | <b>-</b>      | <b>33,330,358</b>    | <b>17,790,000</b> |
| <b>ที่เกี่ยวข้องกัน</b>                       |                   |               |                      |                   |

หน่วย : บาท

|  | งบการเงินรวม |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|--|--------------|------|----------------------|------|
|  | 2565         | 2564 | 2565                 | 2564 |

#### เงินรับล่วงหน้าค่าที่ดิน

|                             |             |             |             |             |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| บริษัท เอจี ทองหล่อ16 จำกัด | 354,300,000 | 354,300,000 | 354,300,000 | 354,300,000 |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|

เมื่อเดือนกันยายน 2563 บริษัทฯ ได้ทำข้อตกลงซื้อขายสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อเปลี่ยนแปลงกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับการร่วมค้าออกไปอีก 1 ปี เป็นภายในเดือนกันยายน 2564 ปัจจุบันฝ่ายบริหารของทั้งสองบริษัทอยู่ระหว่างการเจรจาขอขยายระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว

ในระหว่างปี บริษัทฯ มีรายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

หน่วย : บาท

|  | งบการเงินรวม |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|--|--------------|------|----------------------|------|
|  | 2565         | 2564 | 2565                 | 2564 |

#### เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคล

##### และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

##### บริษัทย่อย

|                              |   |   |            |             |
|------------------------------|---|---|------------|-------------|
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม | - | - | 17,790,000 | 13,000,000  |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี           | - | - | 1,235,000  | 9,000,000   |
| ลดลงระหว่างปี                | - | - | (413,158)  | (4,210,000) |
|                              | - | - | 18,611,842 | 17,790,000  |

##### การร่วมค้า

|                              |            |   |            |   |
|------------------------------|------------|---|------------|---|
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม | -          | - | -          | - |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี           | 11,263,014 | - | 11,263,014 | - |
| ลดลงระหว่างปี                | (863,014)  | - | (863,014)  | - |
|                              | 10,400,000 | - | 10,400,000 | - |



| หน่วย : บาท   |                   |              |                      |                   |
|---|-------------------|--------------|----------------------|-------------------|
|   | งบการเงินรวม      |              | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                   |
|   | 2565              | 2564         | 2565                 | 2564              |
| <b>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>                                 |                   |              |                      |                   |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม                                  | -                 | -            | -                    | -                 |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี  | 6,600,000         | 45,000,000   | 6,600,000            | 45,000,000        |
| ลดลงระหว่างปี   | (6,600,000)       | (45,000,000) | (6,600,000)          | (45,000,000)      |
|   | -                 | -            | -                    | -                 |
| <b>กรรมการ</b>  |                   |              |                      |                   |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม                                  | -                 | -            | -                    | -                 |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี  | 104,451,195       | 36,500,000   | 104,451,195          | 36,500,000        |
| ลดลงระหว่างปี   | (100,132,679)     | (36,500,000) | (100,132,679)        | (36,500,000)      |
|   | 4,318,516         | -            | 4,318,516            | -                 |
| <b>รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b> | <b>14,718,516</b> | <b>-</b>     | <b>33,330,358</b>    | <b>17,790,000</b> |

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน มีการคิดอัตราดอกเบี้ยระหว่างกันให้อัตราร้อยละ 5.47 - 10.00 ต่อปี และมีกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 - 12 เดือน

## 7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

| หน่วย : บาท                              |                  |                   |                      |                   |
|--|------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
|  | งบการเงินรวม     |                   | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                   |
|  | 2565             | 2564              | 2565                 | 2564              |
| เงินสดในมือ                              | 132,000          | 195,000           | 110,000              | 160,000           |
| เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์                | 4,287,677        | 17,871,229        | 4,055,742            | 16,377,090        |
| เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน              | 139,326          | 2,559,895         | 127,626              | 2,548,195         |
| เงินฝากระหว่างทาง                        | -                | 4,596,375         | -                    | 4,596,375         |
| <b>รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด</b> | <b>4,559,003</b> | <b>25,222,499</b> | <b>4,293,368</b>     | <b>23,681,660</b> |

## 8. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน

สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

|  | หน่วย : บาท                         |                         |                  |                         |
|--|-------------------------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|
|  | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |                         |                  |                         |
|  | 2565                                |                         | 2564             |                         |
|  | ราคาทุน                             | ราคายุติธรรม<br>ระดับ 2 | ราคาทุน          | ราคายุติธรรม<br>ระดับ 2 |
| หลักทรัพย์เพื่อค้า - ตราสารหนี้        | -                                   | -                       | 53,574           | 53,574                  |
| บวก ค่าไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก          |                                     |                         |                  |                         |
| การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน        | -                                   | -                       | -                | 387                     |
| <b>รวมหลักทรัพย์เพื่อค้า</b>           | <b>-</b>                            | <b>-</b>                | <b>53,574</b>    | <b>53,961</b>           |
| เงินฝากธนาคารที่มีการค้าประกัน         | 224,343                             | 224,343                 | 5,301,848        | 5,301,848               |
| <b>รวมสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน</b> | <b>224,343</b>                      | <b>224,343</b>          | <b>5,355,422</b> | <b>5,355,809</b>        |

การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนในระหว่างปี มีดังนี้:

|   | หน่วย : บาท                         |                  |
|---|-------------------------------------|------------------|
|   | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |
|   | 2565                                | 2564             |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม                  | 5,355,809                           | 11,868,466       |
| ขายในระหว่างปี                                | (53,974)                            | (11,814,642)     |
| กำไรจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน     | 13                                  | 17               |
| การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม                  | -                                   | 120              |
| เงินฝากธนาคารที่มีการค้าประกันเพิ่มขึ้น(ลดลง) | (5,077,505)                         | 5,301,848        |
| <b>รวมสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน</b>        | <b>224,343</b>                      | <b>5,355,809</b> |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทฯ มีเงินฝากธนาคารบัญชีออมทรัพย์ จำนวน 0.22 ล้านบาท และ 5.30 ล้านบาท ตามลำดับ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.25 และร้อยละ 0.10 ต่อปี ตามลำดับ ซึ่งได้นำไปค้าประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของการร่วมค้าแห่งหนึ่ง ตามสัดส่วนการลงทุนในการร่วมค้า

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

|  | หน่วย : บาท  |             |                      |             |
|--|--------------|-------------|----------------------|-------------|
|  | งบการเงินรวม |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |
|  | 2565         | 2564        | 2565                 | 2564        |
| <b>ลูกหนี้การค้า</b>   | 1,899,349    | 1,899,349   | -                    | -           |
| หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต<br>ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น  | (1,899,349)  | (1,899,349) | -                    | -           |
| <b>ลูกหนี้การค้า - สุทธิ</b>   | -            | -           | -                    | -           |
| <b>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</b>  |              |             |                      |             |
| รายได้ค้างรับ  | 436,859      | 453,952     | -                    | -           |
| รายได้ค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน  | 3,588,634    | -           | 4,513,496            | 257,337     |
| ลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน  | 82,464,905   | 44,489,257  | 136,992,795          | 82,687,253  |
| เงินล่วงหน้าค่าก่อสร้าง  | 22,270,015   | 26,532,673  | 11,561,794           | 15,824,452  |
| เงินมัดจำ  | 15,145,550   | 16,268,965  | 15,065,550           | 16,188,965  |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า   | 8,695,452    | 2,344,702   | 7,930,299            | 1,430,138   |
| ดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน  | 30,060,515   | 26,422,905  | 29,506,339           | 26,422,905  |
| เงินล่วงหน้าค่าห้องชุด   | 4,000,000    | 4,000,000   | -                    | -           |
| ลูกหนี้อื่น  | 10,818,742   | 11,705,209  | 7,012,450            | 4,403,544   |
| อื่นๆ  | 5,815,071    | 2,870,507   | 1,503,240            | 1,153,440   |
| <b>รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</b>   | 183,295,743  | 135,088,170 | 214,085,963          | 148,368,034 |
| หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต<br>ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้อื่น<br>และเงินล่วงหน้าค่าห้องชุด | (7,806,292)  | (4,029,834) | -                    | -           |
| <b>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ</b>  | 175,489,451  | 131,058,336 | 214,085,963          | 148,368,034 |
| <b>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ</b>  | 175,489,451  | 131,058,336 | 214,085,963          | 148,368,034 |

#### 10. ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

|                                  | หน่วย : บาท  |              |                      |              |
|----------------------------------|--------------|--------------|----------------------|--------------|
|                                  | งบการเงินรวม |              | งบการเงินเฉพาะกิจการ |              |
|                                  | 2565         | 2564         | 2565                 | 2564         |
| ยอดคงเหลือยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม | 63,347,262   | 75,518,035   | 73,644,903           | 87,140,348   |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี               | 1,494,167    | 7,449,644    | 1,494,167            | 2,763,193    |
| รับรู้เป็นต้นทุนการให้บริการ     | (3,635,072)  | (3,562,893)  | -                    | -            |
| รับรู้เป็นต้นทุนในการจัดจำหน่าย  | (59,642,689) | (10,413,650) | (73,293,966)         | (10,873,808) |
| รับรู้สุทธิจากรายได้เงินยืม      | (155,715)    | (5,643,874)  | (155,715)            | (5,384,830)  |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม   | 1,407,953    | 63,347,262   | 1,689,389            | 73,644,903   |

#### 11. เงินมัดจำที่ดิน - สุทธิ

เงินมัดจำที่ดิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

|   | หน่วย : บาท   |               |                      |               |
|---|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|   | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|   | 2565          | 2564          | 2565                 | 2564          |
| ยอดคงเหลือยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม              | 1,531,190,000 | 1,490,590,000 | 1,498,090,000        | 1,490,590,000 |
| เพิ่มขึ้นในระหว่างปี                          | 109,005,000   | 140,600,000   | 92,310,000           | 137,500,000   |
| ลดลงจากการโอนสิทธิ์สัญญา<br>จะซื้อจะขายที่ดิน | -             | -             | -                    | (30,000,000)  |
| ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญา<br>จะซื้อจะขายที่ดิน  | (101,000,000) | (100,000,000) | (101,000,000)        | (100,000,000) |
| รวมเงินมัดจำที่ดิน                            | 1,539,195,000 | 1,531,190,000 | 1,489,400,000        | 1,498,090,000 |
| หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินมัดจำที่ดิน      | (64,950,000)  | -             | (64,950,000)         | -             |
| เงินมัดจำที่ดิน - สุทธิ                       | 1,474,245,000 | 1,531,190,000 | 1,424,450,000        | 1,498,090,000 |

บริษัทฯ ได้บันทึกขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในระหว่างปี 2565 และ 2564 รวมจำนวน 101.00 ล้านบาท และ 100.00 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่สามารถเจรจาต่อรองขอขยายระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายกับบุคคลหลายรายได้ นอกจากนี้ในระหว่างปี 2565 บริษัทฯ ได้บันทึกขาดทุนการด้อยค่าของเงินมัดจำที่ดิน จำนวน 64.95 ล้านบาท จากมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับที่ต่ำกว่าราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินสำหรับสัญญาจะซื้อจะขายที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ได้

เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ได้โอนสิทธิ์ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินให้แก่บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง บริษัทฯ จึงจัดประเภทเงินมัดจำที่ดินจำนวน 30.00 ล้านบาท เป็นลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

## 12. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

|  | หน่วย : บาท          |                      |                      |                      |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|  | งบการเงินรวม         |                      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                      |
|  | 2565                 | 2564                 | 2565                 | 2564                 |
| ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน            | 2,954,859,199        | 2,951,908,439        | 2,949,010,858        | 2,946,060,098        |
| ค่าก่อสร้างและค่าควบคุมงานก่อสร้าง     | 2,833,566,725        | 2,720,919,802        | 2,797,249,438        | 2,685,344,401        |
| ระบบสาธารณูปโภค                        | 176,769,125          | 167,939,827          | 172,989,787          | 164,191,908          |
| ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ            | 247,233,400          | 234,921,222          | 242,994,506          | 230,816,066          |
| ต้นทุนดอกเบี้ย                         | 415,795,637          | 408,351,663          | 415,795,637          | 408,351,663          |
| <b>รวม</b>                             | <b>6,628,244,086</b> | <b>6,484,040,953</b> | <b>6,578,040,226</b> | <b>6,434,764,136</b> |
| หัก จำนวนที่โอนเป็นต้นทุนขายแล้ว       |                      |                      |                      |                      |
| จนถึงปัจจุบัน                          | (2,967,475,725)      | (2,479,907,849)      | (2,967,475,725)      | (2,479,907,849)      |
| หัก สรรองผลขาดทุนจากการลดลง            |                      |                      |                      |                      |
| ของมูลค่าโครงการ                       | (539,460,264)        | (6,664,123)          | (535,108,241)        | (6,664,123)          |
| <b>ต้นทุนโครงการพัฒนา</b>              |                      |                      |                      |                      |
| <b>อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ</b> | <b>3,121,288,097</b> | <b>3,997,468,981</b> | <b>3,075,456,260</b> | <b>3,948,192,164</b> |

กลุ่มบริษัทมีรายละเอียดสำหรับโครงการที่ดำเนินการอยู่ดังนี้

| งบการเงินรวม                             |              |      |               |               |
|--|--------------|------|---------------|---------------|
|  | จำนวนโครงการ |      | หน่วย : บาท   |               |
|  |              |      | จำนวนเงิน     |               |
|  | 2565         | 2564 | 2565          | 2564          |
| ที่ดินเปล่า                              | 1            | 1    | 719,260,963   | 717,655,403   |
| คอนโดมิเนียมแบบ Low Rise                 | 9            | 9    | 1,903,066,746 | 2,564,419,229 |
| คอนโดมิเนียมแบบ High Rise                | 1            | 1    | 344,660,000   | 538,980,401   |
| ทาวน์โฮม                                 | 1            | 1    | 124,564,551   | 144,929,455   |
| บ้านเดี่ยว                               | 2            | 2    | 29,735,837    | 31,484,493    |
| <b>ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</b> |              |      |               |               |
| เพื่อขาย - สุทธิ                         | 14           | 14   | 3,121,288,097 | 3,997,468,981 |
| งบการเงินเฉพาะกิจการ                     |              |      |               |               |
|  | จำนวนโครงการ |      | หน่วย : บาท   |               |
|  |              |      | จำนวนเงิน     |               |
|  | 2565         | 2564 | 2565          | 2564          |
| ที่ดินเปล่า                              | 1            | 1    | 719,260,963   | 717,655,403   |
| คอนโดมิเนียมแบบ Low Rise                 | 8            | 8    | 1,886,970,746 | 2,543,971,205 |
| คอนโดมิเนียมแบบ High Rise                | 1            | 1    | 344,660,000   | 538,980,401   |
| ทาวน์โฮม                                 | 1            | 1    | 124,564,551   | 144,929,455   |
| บ้านเดี่ยว                               | 1            | 1    | -             | 2,655,700     |
| <b>ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</b> |              |      |               |               |
| เพื่อขาย - สุทธิ                         | 12           | 12   | 3,075,456,260 | 3,948,192,164 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ที่ดินของโครงการอสังหาริมทรัพย์ และสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของบริษัท บางส่วนได้นำไปเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 23) เงินกู้ยืมระยะยาวจาก บุคคลภายนอก (หมายเหตุ 24) หุ้นกู้ (หมายเหตุ 25) และเงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลภายนอก (หมายเหตุ 27)

บริษัทฯ ได้บันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 จำนวน 7.44 ล้านบาท และ 46.21 ล้านบาท ตามลำดับ

บริษัทฯ ได้บันทึกโอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เข้าเป็นต้นทุนขายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 จำนวน 488.12 ล้านบาท และ 860.64 ล้านบาท ตามลำดับ

กลุ่มบริษัทได้บันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ในงบการเงินรวม จำนวน 532.80 ล้านบาท และ 6.66 ล้านบาท ตามลำดับ และงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 528.44 ล้านบาท และ 6.66 ล้านบาท ตามลำดับ ตามมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับที่ต่ำกว่าวิธีราคาทุน

### 13. เงินลงทุนในการร่วมค้า - สุทธิ

เงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

|  |   | หน่วย : พันบาท       |       |             |         |                                   |         |                                    |          |  |          |
|--|---|----------------------|-------|-------------|---------|-----------------------------------|---------|------------------------------------|----------|--|----------|
| ชื่อบริษัท                                       | ประเภทกิจการ  | สัดส่วนเงินลงทุน (%) |       | ทุนชำระแล้ว |         | งบการเงินรวม                      |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ               |          | ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า |          |
|  |   | 2565                 | 2564  | 2565        | 2564    | มูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย |         | มูลค่าเงินลงทุนตามบัญชีวิธีราคาทุน |          | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม             |          |
|  |   |                      |       |             |         | 2565                              | 2564    | 2565                               | 2564     | 2565   | 2564     |
| บริษัท ออลส์ อินสไปร์-ซูชิเอร์ สุขุมวิท 50 จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายภายใต้ชื่อโครงการ “The Excel Hideaway Sukhumvit 50” | 51.00                | 51.00 | 20,000      | 20,000  | 1,035                             | 36,995  | 21,506                             | 78,930   | 21,463                                       | (17,356) |
| บริษัท เอเอสเจ เอกมัย จำกัด                      | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายภายใต้ชื่อโครงการ “The Impression Eakkamai”         | 51.00                | 51.00 | 100,000     | 100,000 | 534,662                           | 15,785  | 840,324                            | 256,970  | (64,476)                                     | (63,403) |
| บริษัท เอจี ทองหล่อ16 จำกัด                      | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย  | 62.10                | 62.10 | 20,000      | 20,000  | -                                 | -       | 12,420                             | 12,420   | (6,319)                                      | (6,595)  |
| บริษัท เอเจ เจริญนคร จำกัด                       | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย  | 51.00                | 51.00 | 100,000     | 100,000 | 143,940                           | 99,354  | 237,507                            | 113,429  | (79,492)                                     | (9,673)  |
| <b>รวมเงินลงทุนในการร่วมค้า</b>                  |   |                      |       |             |         | 679,637                           | 152,134 | 1,111,757                          | 461,749  | (128,824)                                    | (97,027) |
| หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า   |   |                      |       |             |         | -                                 | -       | (315,998)                          | (19,000) | -  | -        |
| <b>เงินลงทุนในการร่วมค้า - สุทธิ</b>             |   |                      |       |             |         | 679,637                           | 152,134 | 795,759                            | 442,749  | (128,824)                                    | (97,027) |



การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปี ดังนี้

|  | หน่วย : บาท        |                      |
|--|--------------------|----------------------|
|  | งบการเงินรวม       | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| <b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565</b>   | 152,133,906        | 442,749,353          |
| เพิ่มขึ้นจากการจัดประเภทเงินให้กู้ยืมระยะยาว<br>แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี<br>ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 | 707,430,944        | 707,430,944          |
| ลดลงจากการรับชำระเงินให้กู้ยืมระยะยาว<br>ที่ถูกจัดประเภทตามมาตรฐาน<br>การรายงานทางการเงินฉบับที่ 9                                       | (57,423,846)       | (57,423,846)         |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า  | -                  | (310,725,095)        |
| ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า   | (128,823,676)      | -                    |
| ผลขาดทุนเกินทุนแสดงเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น   | 6,319,290          | 13,727,344           |
| <b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565</b>   | <b>679,636,618</b> | <b>795,758,700</b>   |

บริษัทฯ ได้บันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ในงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 310.73 ล้านบาท และ 19.00 ล้านบาท ตามลำดับ จากการประเมินมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับที่ต่ำกว่ามูลค่าทุนของต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และผลขาดทุนอื่นของการร่วมค้า

## ข้อมูลทางการเงินของการร่วมค้า

ข้อมูลทางการเงินตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินของการร่วมค้า และมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียในการร่วมค้า โดยสรุปมีดังนี้

|  | หน่วย : พันบาท                                       |         |                             |           |                             |         |                            |         |
|--|--|---------|-----------------------------|-----------|-----------------------------|---------|----------------------------|---------|
|  | บริษัท ออลส์ อินสไปร์-<br>ซูชิเอร์ สุขุมวิท 50 จำกัด |         | บริษัท เอเอสเจ เอกมัย จำกัด |           | บริษัท เอจี ทองหล่อ16 จำกัด |         | บริษัท เอเจ เจริญนคร จำกัด |         |
|  | 2565   | 2564    | 2565                        | 2564      | 2565                        | 2564    | 2565                       | 2564    |
| <b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>   |  |         |                             |           |                             |         |                            |         |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด   | 35,409   | 23,506  | 14,080                      | 85        | 59                          | 10,459  | 93                         | 825     |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น   | 92,250   | 289,749 | 1,671,274                   | 1,719,078 | 366,703                     | 356,021 | 334,653                    | 440,070 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน  | 11,954   | 16,616  | 156                         | 294       | -                           | -       | -                          | 35,529  |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน   | -  | -       | 35,962                      | 137,950   | -                           | -       | -                          | -       |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน<br>ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี          | 45,223   | 161,432 | -                           | -         | 215,556                     | 215,556 | -                          | -       |
| หนี้สินหมุนเวียน   | 85,068   | 88,099  | 229,290                     | 218,059   | 43,978                      | 33,519  | 27,620                     | 22,359  |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน   | -  | -       | -                           | 1,012,837 | -                           | -       | -                          | 243,494 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน  | 8,578  | 14,017  | 121,057                     | 76,019    | -                           | -       | 30,103                     | 24,575  |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน<br>ที่ถูกจัดประเภทเป็นส่วนของผู้ถือหุ้น | 22,170   | 132,568 | 1,582,246                   | 431,213   | 129,334                     | 129,334 | 365,700                    | 118,806 |

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

รายได้รวม

กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี

กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น

กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม

หน่วย : พันบาท

| บริษัท ออลส์ อินสไปร์-<br>ซูชิเอร์ สุขุมวิท 50 จำกัด |         | บริษัท เอเอชเจ เอกมัย จำกัด |         | บริษัท เอจี ทองหล่อ16 จำกัด |        | บริษัท เอเจ เจริญนคร จำกัด |        |
|--|---------|-----------------------------|---------|-----------------------------|--------|----------------------------|--------|
| 2565   | 2564    | 2565                        | 2564    | 2565                        | 2564   | 2565                       | 2564   |
| 268,576  | 502,043 | 368                         | 191     | 456                         | 14     | 705                        | 307    |
| 44,819   | 27,822  | (126,424)                   | 124,320 | (10,176)                    | 10,621 | (155,867)                  | 18,966 |
| -  | -       | -                           | -       | -                           | -      | -                          | -      |
| 44,819   | 27,822  | (126,424)                   | 124,320 | (10,176)                    | 10,621 | (155,867)                  | 18,966 |

การกระทบยอดข้อมูลทางการเงินข้างต้นกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งรับรู้ในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

|  | บริษัท ออลส์ อินสไปร์-<br>ซูชิเอร์ สุภูมิวิท 50 จำกัด |          | บริษัท เอเอชเจ เอ็มบี จำกัด |           | บริษัท เอจี ทองหล่อ16 จำกัด |          | บริษัท เอเจ เจริญนคร จำกัด |        | รวม      |         |
|--|---|----------|-----------------------------|-----------|-----------------------------|----------|----------------------------|--------|----------|---------|
|  | 2565  | 2564     | 2565                        | 2564      | 2565                        | 2564     | 2565                       | 2564   | 2565     | 2564    |
| สินทรัพย์สุทธิของการร่วมค้า  | (21,426)  | (66,245) | (283,045)                   | (156,621) | (22,106)                    | (11,929) | (88,677)                   | 67,190 |          |         |
| สัดส่วนการถือหุ้นในการร่วมค้า<br>(ร้อยละ)  | 51.00   | 51.00    | 51.00                       | 51.00     | 62.10                       | 62.10    | 51.00                      | 51.00  |          |         |
| <b>ส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิ</b>   |   |          |                             |           |                             |          |                            |        |          |         |
| <b>ของการร่วมค้า</b>   | (10,927)  | (33,784) | (144,352)                   | (79,876)  | (13,727)                    | (7,407)  | (45,225)                   | 34,267 |          |         |
| การตัด(กำไร)ขาดทุนระหว่างกันจาก<br>รายได้ค่านายหน้าจากการขายที่ดิน                     | -   | -        | (122,764)                   | (122,764) | -                           | -        | 2,658                      | 2,658  |          |         |
| การตัดขาดทุนดอกเบี้ยระหว่างกัน<br>จากการให้กู้ยืมเงินระยะยาว                           | 655   | 2,049    | 12,454                      | 12,454    | -                           | -        | -                          | -      |          |         |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัท<br>ที่เกี่ยวข้องกันที่ถูกจัดประเภท<br>เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น | 11,307  | 68,730   | 789,324                     | 205,971   | -                           | -        | 186,507                    | 62,429 |          |         |
| <b>มูลค่าตามบัญชีของมูลค่า</b>   |   |          |                             |           |                             |          |                            |        |          |         |
| <b>การลงทุนในการร่วมค้า- สุทธิ</b>   | 1,035   | 36,995   | 534,662                     | 15,785    | -                           | -        | 143,940                    | 99,354 | 679,637  | 152,134 |
| <b>ผลขาดทุนเกินทุนแสดงเป็น</b>   |   |          |                             |           |                             |          |                            |        |          |         |
| <b>หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น</b>   | -   | -        | -                           | -         | (13,727)                    | (7,407)  | -                          | -      | (13,727) | (7,407) |

#### 14. เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ชื่อบริษัท                                     | หน่วย : บาท   |        |                  |            |                         |                    |
|--|---|--------|------------------|------------|-------------------------|--------------------|
|  | สัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิ<br>ออกเสียงของกิจการ (ร้อยละ) |        | ทุนเรียกชำระแล้ว |            | เงินลงทุนตามวิธีราคาทุน |                    |
|  | 2565  | 2564   | 2565             | 2564       | 2565                    | 2564               |
| บริษัท ไทย ดี รีเทลเอสเตท จำกัด                | 100.00  | 100.00 | 8,250,000        | 8,250,000  | 8,249,800               | 8,249,800          |
| บริษัท ออลส์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด      | 99.00   | 99.00  | 2,000,000        | 2,000,000  | 1,980,000               | 1,980,000          |
| บริษัท ไรส์ เอสเตท จำกัด                       | 100.00  | 100.00 | 21,000,000       | 21,000,000 | 20,999,980              | 20,999,980         |
| บริษัท ออลส์ ลักซ์ วัน จำกัด                   | 99.97   | 99.97  | 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 | 339,292,542             | 439,226,346        |
| บริษัท ออกัส ราชพฤกษ์ 1 จำกัด                  | 100.00  | 100.00 | 22,850,000       | 8,250,000  | 36,014,700              | 8,799,700          |
| บริษัท เร็ล ลาซาล 17 จำกัด                     | 99.97   | -      | 250,000          | -          | 249,925                 | -                  |
| หัก เจ้าหนี้ค่าหุ้น (ตามสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น)  |   |        |                  |            | (249,925)               | -                  |
| <b>รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย</b>                |   |        |                  |            | <b>407,536,722</b>      | <b>480,255,526</b> |
| หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย |   |        |                  |            | (2,979,700)             | -                  |
| <b>เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ</b>           |   |        |                  |            | <b>404,557,022</b>      | <b>480,255,526</b> |

ในระหว่างปี 2564 บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อหุ้นสามัญเมื่อเริ่มจัดตั้งบริษัทและหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ออกัส ราชพลย์ 1 จำกัด จำนวน 82,497 หุ้น (มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100.00 บาท) รวมเป็นเงินลงทุน จำนวน 8.25 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีส่วนได้เสียคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว

ในระหว่างปี 2565 บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ออกัส ราชพลย์ 1 จำกัด จำนวน 146,000 หุ้น (มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100.00 บาท) รวมเป็นเงินลงทุน จำนวน 14.60 ล้านบาท โดยการเพิ่มทุนดังกล่าวทำให้บริษัทฯ มีสัดส่วนการลงทุนเท่าเดิม

เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2565 บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เรียว ลาซาล 17 จำกัด จำนวน 9,997 หุ้น ชำระแล้ว 25.00 บาทต่อหุ้น (มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100.00 บาท) รวมเป็นเงินลงทุน จำนวน 0.25 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีส่วนได้เสียคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว โดยบริษัทฯ มีภาระผูกพันในการโอนหุ้นสามัญให้กับบริษัทแห่งหนึ่งตามสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินและสัญญาซื้อขายหุ้นในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 22)

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

|   | หน่วย : บาท          |                    |
|---|----------------------|--------------------|
|   | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                    |
|   | 2565                 | 2564               |
| <b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม</b>             | 480,255,526          | 260,429,180        |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี                              | 14,600,000           | 8,249,700          |
| เพิ่มขึ้นจากการจัดประเภทเงินให้กู้ยืม           |                      |                    |
| แก่งกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี |                      |                    |
| ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9          | 12,615,000           | 211,576,646        |
| ลดลงจากการรับชำระเงินให้กู้ยืม                  |                      |                    |
| แก่งกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถูกจัดประเภท       |                      |                    |
| ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9          | (99,933,804)         | -                  |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย     | (2,979,700)          | -                  |
| <b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>           | <b>404,557,022</b>   | <b>480,255,526</b> |

บริษัทฯ ได้บันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ในงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 2.98 ล้านบาท จากการประเมินมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับที่ต่ำกว่าวิธีราคาทุนของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และผลขาดทุนอื่นของบริษัทย่อย

15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วย:

|   | หน่วย : บาท               |   |      |                             |
|---|---------------------------|---|------|-----------------------------|
|   | งบการเงินรวม              |   |      | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2565 |
|   | ณ วันที่<br>1 มกราคม 2565 | รายการเปลี่ยนแปลงระหว่างปี<br>เพิ่มขึ้น | ลดลง |                             |
| <b>สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง</b>             |                           |   |      |                             |
| ราคาทุน                                     | 307,612,768               | 201,454                                 | -    | 307,814,222                 |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม                           | -                         | -                                       | -    | -                           |
| <b>อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ</b> | 307,612,768               | 201,454                                 | -    | 307,814,222                 |
| <b>สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ</b>         |                           |   |      |                             |
| (หมายเหตุ 17)                               |                           |   |      |                             |
| ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง                    | 183,814,790               |   |      | 176,974,272                 |
| <b>รวม</b>                                  | 491,427,558               |   |      | 484,788,494                 |

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 จำนวน 532.60 ล้านบาท และ 547.00 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้หลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาดด้วยวิธีการคิดส่วนต่างค่าเช่าสุทธิของที่ดินรวมกับมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ และสอบทานด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด โดยอิงกับข้อมูลเปรียบเทียบราคาตลาดและตามศักยภาพการพัฒนาที่ให้ผลตอบแทนจากการลงทุนสูงสุด



## 16. ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วย:

|                                     | หน่วย : บาท       |                                |                                     |           |           |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------------|-----------|-----------|
|                                     | งบการเงินรวม      |                                |                                     |           |           |
|                                     | ส่วนปรับปรุงอาคาร | ห้องตัวอย่างและ<br>สำนักงานขาย | เครื่องตกแต่งและ<br>อุปกรณ์สำนักงาน | แบบจำลอง  | ยานพาหนะ  |
| รวม                                 |                   |                                |                                     |           |           |
| <b>ราคาทุน</b>                      |                   |                                |                                     |           |           |
| ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2565      | 14,312,518        | 5,463,941                      | 25,190,448                          | 1,741,240 | 3,990,000 |
| บวก ซื้อระหว่างปี                   | 61,418            | 215,000                        | 57,000                              | -         | -         |
| หัก ขายและตัดจำหน่ายระหว่างปี       | -                 | (1,748,442)                    | (1,302,350)                         | -         | -         |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 14,373,936        | 3,930,499                      | 23,945,098                          | 1,741,240 | 3,990,000 |
| <b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>            |                   |                                |                                     |           |           |
| ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2565      | 12,048,388        | 4,507,424                      | 20,741,047                          | 1,230,400 | 3,511,200 |
| บวก ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี           | 1,545,171         | 448,629                        | 3,106,526                           | 293,950   | 478,799   |
| หัก ขายและตัดจำหน่ายระหว่างปี       | -                 | (1,748,437)                    | (1,276,437)                         | -         | -         |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 13,593,559        | 3,207,616                      | 22,571,136                          | 1,524,350 | 3,989,999 |
| <b>ค่าเผื่อการด้อยค่า</b>           |                   |                                |                                     |           |           |
| ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2565      | -                 | 32                             | -                                   | 165,616   | -         |
| กลับรายการระหว่างปี                 | -                 | -                              | -                                   | (61,831)  | -         |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | -                 | 32                             | -                                   | 103,785   | -         |
| <b>มูลค่าตามสุทธิบัญชี</b>          |                   |                                |                                     |           |           |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิต้นปี         | 2,264,130         | 956,485                        | 4,449,401                           | 345,224   | 478,800   |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิปลายปี        | 780,377           | 722,851                        | 1,373,962                           | 113,105   | 1         |

หน่วย : บาท

|                                     | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                                |                                     |           |           |             |
|-------------------------------------|----------------------|--------------------------------|-------------------------------------|-----------|-----------|-------------|
|                                     | ส่วนปรับปรุงอาคาร    | ห้องตัวอย่างและ<br>สำนักงานขาย | เครื่องตกแต่งและ<br>อุปกรณ์สำนักงาน | แบบจำลอง  | ยานพาหนะ  | รวม         |
| <b>ราคาทุน</b>                      |                      |                                |                                     |           |           |             |
| ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2565      | 14,147,812           | 5,463,941                      | 25,021,584                          | 1,741,240 | 3,990,000 | 50,364,577  |
| บวก ซื้อระหว่างปี                   | 61,418               | 215,000                        | 57,000                              | -         | -         | 333,418     |
| หัก ขายและตัดจำหน่ายระหว่างปี       | -                    | (1,748,442)                    | (1,302,350)                         | -         | -         | (3,050,792) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 14,209,230           | 3,930,499                      | 23,776,234                          | 1,741,240 | 3,990,000 | 47,647,203  |
| <b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>            |                      |                                |                                     |           |           |             |
| ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2565      | 12,002,653           | 4,507,424                      | 20,480,219                          | 1,230,400 | 3,511,200 | 41,731,896  |
| บวก ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี           | 1,545,171            | 448,629                        | 3,083,698                           | 293,950   | 478,799   | 5,850,247   |
| หัก ขายและตัดจำหน่ายระหว่างปี       | -                    | (1,748,437)                    | (1,276,437)                         | -         | -         | (3,024,874) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 13,547,824           | 3,207,616                      | 22,287,480                          | 1,524,350 | 3,989,999 | 44,557,269  |
| <b>ค่าเพื่อการด้อยค่า</b>           |                      |                                |                                     |           |           |             |
| ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2565      | -                    | 32                             | -                                   | 165,616   | -         | 165,648     |
| กลับรายการระหว่างปี                 | -                    | -                              | -                                   | (61,831)  | -         | (61,831)    |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | -                    | 32                             | -                                   | 103,785   | -         | 103,817     |
| <b>มูลค่าตามสุทธิบัญชี</b>          |                      |                                |                                     |           |           |             |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิต้นปี         | 2,145,159            | 956,485                        | 4,541,365                           | 345,224   | 478,800   | 8,467,033   |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิปลายปี        | 661,406              | 722,851                        | 1,488,754                           | 113,105   | 1         | 2,986,117   |

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สำหรับงบการเงินรวม จำนวน 5.87 ล้านบาท และ 10.19 ล้านบาท ตามลำดับ และงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 5.85 ล้านบาท และ 10.05 ล้านบาท ตามลำดับ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งหักค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่ จำนวน 36.16 ล้านบาท และ 5.52 ล้านบาท ตามลำดับ และบริษัทฯ มีส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งหักค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่ จำนวน 35.86 ล้านบาท และ 5.35 ล้านบาท ตามลำดับ

17. สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ

สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วย :

|                                     | หน่วย : บาท                  |                             |                   |             |              |              |
|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------|--------------|--------------|
|                                     | งบการเงินรวม                 |                             |                   |             |              |              |
|                                     | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ |                   |             |              |              |
|                                     | ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง     | ที่ดิน                      | ส่วนปรับปรุงอาคาร | ยานพาหนะ    | รวม          | รวมทั้งสิ้น  |
| <b>ราคาทุน</b>                      |                              |                             |                   |             |              |              |
| ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2565      | 199,931,127                  | 6,340,431                   | 45,188,385        | 8,515,000   | 60,043,816   | 259,974,943  |
| หัก ตัดจำหน่ายจากการยกเลิกสัญญาเช่า | -                            | (6,340,431)                 | (44,773,040)      | (1,525,000) | (52,638,471) | (52,638,471) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 199,931,127                  | -                           | 415,345           | 6,990,000   | 7,405,345    | 207,336,472  |
| <b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>            |                              |                             |                   |             |              |              |
| ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2565      | 16,116,337                   | 3,072,096                   | 9,374,720         | 5,806,410   | 18,253,226   | 34,369,563   |
| บวก ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี           | 6,840,518                    | 817,084                     | 6,143,276         | 1,613,170   | 8,573,530    | 15,414,048   |
| หัก ตัดจำหน่ายจากการยกเลิกสัญญาเช่า | -                            | (3,889,180)                 | (15,380,819)      | (1,524,999) | (20,794,998) | (20,794,998) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 22,956,855                   | -                           | 137,177           | 5,894,581   | 6,031,758    | 28,988,613   |
| <b>มูลค่าตามสุทธิบัญชี</b>          |                              |                             |                   |             |              |              |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิต้นปี         | 183,814,790                  | 3,268,335                   | 35,813,665        | 2,708,590   | 41,790,590   | 225,605,380  |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิปลายปี        | 176,974,272                  | -                           | 278,168           | 1,095,419   | 1,373,587    | 178,347,859  |

|                                     | หน่วย : บาท                 |                   |             |              |
|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------|--------------|
|                                     | งบการเงินเฉพาะกิจการ        |                   |             |              |
|                                     | ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ |                   |             |              |
|                                     | ที่ดิน                      | ส่วนปรับปรุงอาคาร | ยานพาหนะ    | รวม          |
| <b>ราคาทุน</b>                      |                             |                   |             |              |
| ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2565      | 6,340,431                   | 45,188,385        | 8,515,000   | 60,043,816   |
| หัก ตัดจำหน่ายจากการยกเลิกสัญญาเช่า | (6,340,431)                 | (44,773,040)      | (1,525,000) | (52,638,471) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | -                           | 415,345           | 6,990,000   | 7,405,345    |
| <b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>            |                             |                   |             |              |
| ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2565      | 3,072,096                   | 9,374,721         | 5,806,410   | 18,253,227   |
| บวก ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี           | 817,084                     | 6,143,276         | 1,613,170   | 8,573,530    |
| หัก ตัดจำหน่ายจากการยกเลิกสัญญาเช่า | (3,889,180)                 | (15,380,819)      | (1,524,999) | (20,794,998) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | -                           | 137,178           | 5,894,581   | 6,031,759    |
| <b>มูลค่าตามสุทธิบัญชี</b>          |                             |                   |             |              |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิต้นปี         | 3,268,335                   | 35,813,664        | 2,708,590   | 41,790,589   |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิปลายปี        | -                           | 278,167           | 1,095,419   | 1,373,586    |

กลุ่มบริษัทได้บันทึกค่าเสื่อมราคาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 3.39 ล้านบาท

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สำหรับงบการเงินรวม จำนวน 15.41 ล้านบาท และ 14.26 ล้านบาท ตามลำดับ และงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 8.57 ล้านบาท และ 10.56 ล้านบาท ตามลำดับ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน

#### 18. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วย:

|                             | หน่วย : บาท   |                            |             |                 |
|-----------------------------|---------------|----------------------------|-------------|-----------------|
|                             | งบการเงินรวม  |                            |             |                 |
|                             | ณ วันที่      | รายการเปลี่ยนแปลงระหว่างปี |             | ณ วันที่        |
|                             | 1 มกราคม 2565 | เพิ่มขึ้น                  | ลดลง        | 31 ธันวาคม 2565 |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์          |               |                            |             |                 |
| ราคาทุน                     | 11,961,890    | 1,284,000                  | (1,036,468) | 12,209,422      |
| ค่าตัดจำหน่ายสะสม           | (6,209,922)   | (1,388,942)                | 1,036,466   | (6,562,398)     |
| ค่าเพื่อการด้อยค่า          | (468,948)     | -                          | 61,000      | (407,948)       |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ | 5,283,020     |                            |             | 5,239,076       |

|                             | หน่วย : บาท          |                            |             |             |
|-----------------------------|----------------------|----------------------------|-------------|-------------|
|                             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                            |             |             |
|                             | ณ วันที่             | รายการเปลี่ยนแปลงระหว่างปี |             | ณ วันที่    |
|                             |                      | 1 มกราคม 2565              | เพิ่มขึ้น   |             |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์          |                      |                            |             |             |
| ราคาทุน                     | 11,351,890           | 1,284,000                  | (1,036,468) | 11,599,422  |
| ค่าตัดจำหน่ายสะสม           | (6,068,870)          | (1,327,942)                | 1,036,466   | (6,360,346) |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ | 5,283,020            |                            |             | 5,239,076   |

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สำหรับงบการเงินรวม จำนวน 1.39 ล้านบาท และ 1.54 ล้านบาท ตามลำดับ และงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 1.33 ล้านบาท และ 1.48 ล้านบาท ตามลำดับ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน

19. สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภายใต้การตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในระหว่างปี มีดังนี้

|   | หน่วย : บาท               |                     |                             |                             |
|---|---------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|   | งบการเงินรวม              |                     |                             |                             |
|   | การเปลี่ยนแปลงใน          |                     |                             | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2565 |
|   | ณ วันที่<br>1 มกราคม 2565 | กำไรขาดทุน          | กำไรขาดทุน<br>เบ็ดเสร็จอื่น |                             |
| <b>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี:</b>        |                           |                     |                             |                             |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น      |                           |                     |                             |                             |
| (ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิต)              | 379,870                   | (379,870)           | -                           | -                           |
| ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์               |                           |                     |                             |                             |
| (ค่าเพื่อการด้อยค่า)                      | 33,130                    | (33,130)            | -                           | -                           |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (ค่าเพื่อการด้อยค่า)  | 93,790                    | (93,790)            | -                           | -                           |
| ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น             | 2,392,383                 | (2,392,383)         | -                           | -                           |
| ประมาณการหนี้สินจากการรับประกัน           |                           |                     |                             |                             |
| รายได้ค่าเช่า                             | 677,207                   | (677,207)           | -                           | -                           |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ        |                           |                     |                             |                             |
| ผลประโยชน์พนักงาน                         | 2,227,690                 | (2,227,690)         | -                           | -                           |
| กำไร(ขาดทุน)ระหว่างกันจากการ              |                           |                     |                             |                             |
| โอนสิทธิ์สัญญาจะซื้อขายที่ดิน             | 24,021,139                | (24,021,139)        | -                           | -                           |
| ขาดทุนสะสมทางภาษี                         | 55,257,419                | (55,257,419)        | -                           | -                           |
| <b>รวมสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี</b>      | <b>85,082,628</b>         | <b>(85,082,628)</b> | <b>-</b>                    | <b>-</b>                    |
| <b>หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี:</b>          |                           |                     |                             |                             |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ (ค่าเสื่อมราคา)      | 49,792                    | (49,792)            | -                           | -                           |
| ขาดทุนดอกเบี้ยระหว่างกันจาก               |                           |                     |                             |                             |
| การให้กู้ยืมเงินระยะยาว                   | 2,900,544                 | (2,900,544)         | -                           | -                           |
| <b>รวมหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี</b>        | <b>2,950,336</b>          | <b>(2,950,336)</b>  | <b>-</b>                    | <b>-</b>                    |
| <b>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ</b> | <b>82,132,292</b>         | <b>(82,132,292)</b> | <b>-</b>                    | <b>-</b>                    |

|   | หน่วย : บาท               |   |                             |                             |
|---|---------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|
|   | งบการเงินเฉพาะกิจการ      |   |                             |                             |
|   | การเปลี่ยนแปลงใน          |   |                             | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2565 |
|   | ณ วันที่<br>1 มกราคม 2565 | กำไรขาดทุน<br>กำไรขาดทุน<br>เบ็ดเสร็จอื่น | กำไรขาดทุน<br>เบ็ดเสร็จอื่น |                             |
| <b>สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม:</b>        |                           |   |                             |                             |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า                   |                           |   |                             |                             |
| (ค่าเผื่อการด้อยค่า)                    | 2,039,941                 | (2,039,941)                               | -                           | -                           |
| ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์             |                           |   |                             |                             |
| (ค่าเผื่อการด้อยค่า)                    | 33,130                    | (33,130)                                  | -                           | -                           |
| ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น           | 2,392,383                 | (2,392,383)                               | -                           | -                           |
| ประมาณการหนี้สินจากการรับประกัน         |                           |   |                             |                             |
| รายได้ค่าเช่า                           | 677,207                   | (677,207)                                 | -                           | -                           |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ      |                           |   |                             |                             |
| ผลประโยชน์พนักงาน                       | 2,156,497                 | (2,156,497)                               | -                           | -                           |
| ขาดทุนสะสมทางภาษี                       | 54,599,685                | (54,599,685)                              | -                           | -                           |
| <b>รวมสินทรัพย์ภายใต้การควบคุม</b>      | <b>61,898,843</b>         | <b>(61,898,843)</b>                       | <b>-</b>                    | <b>-</b>                    |
| <b>หนี้สินภายใต้การควบคุม:</b>          |                           |   |                             |                             |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ (ค่าเสื่อมราคา)    | 49,792                    | (49,792)                                  | -                           | -                           |
| <b>รวมหนี้สินภายใต้การควบคุม</b>        | <b>49,792</b>             | <b>(49,792)</b>                           | <b>-</b>                    | <b>-</b>                    |
| <b>สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม - สุทธิ</b> | <b>61,849,051</b>         | <b>(61,849,051)</b>                       | <b>-</b>                    | <b>-</b>                    |



ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|   | หน่วย : บาท   |              |                      |             |
|---|---------------|--------------|----------------------|-------------|
|   | งบการเงินรวม  |              | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |
|   | 2565          | 2564         | 2565                 | 2564        |
| ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้                             | 1,408,248,678 | 400,290,531  | 1,555,973,021        | 297,995,923 |
| อัตราภาษีที่ใช้                                   | 20%           | 20%          | 20%                  | 20%         |
| ภาษีเงินได้ปัจจุบันตามอัตราภาษี                   | 281,649,735   | 80,058,106   | 311,194,604          | 59,599,185  |
| รายได้ที่ไม่ถือเป็นรายได้ตามประมวลรัษฎากร         | (2,866,096)   | 24           | (2,866,096)          | 24          |
| ค่าใช้จ่ายที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามประมวลรัษฎากร | (40,779,886)  | (4,720,002)  | (40,067,028)         | (4,706,550) |
| ค่าใช้จ่ายที่ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามประมวลรัษฎากร    | 3,611,178     | 2,639,545    | 3,611,178            | 2,639,545   |
| ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า            | (25,764,735)  | (17,011,898) | -                    | -           |
| ขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้ประโยชน์         | (302,374,164) | (7,740,896)  | (333,721,709)        | -           |
| อื่นๆ   | (29,716)      | (138,526)    | -                    | -           |
| รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้                     | (86,553,684)  | 53,086,353   | (61,849,051)         | 57,532,204  |
| อัตราภาษีที่แท้จริงถ่วงเฉลี่ย                     | (6%)          | 13%          | (4%)                 | 19%         |

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบางแห่ง ใช้อัตราภาษีเงินได้ร้อยละ 20 ในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564

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

บริษัทฯ มีผลขาดทุนสะสมทางภาษียกไปที่ยังไม่ได้ใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สำหรับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 989.50 ล้านบาท และ 899.75 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งฝ่ายบริหารเชื่อว่ายังมีความไม่แน่นอนจากการใช้ประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว จึงไม่ได้พิจารณาเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จำนวน 197.73 ล้านบาท และ 179.95 ล้านบาท ตามลำดับ

20. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

|                                       | หน่วย : บาท       |                   |                      |                   |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
|                                       | งบการเงินรวม      |                   | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                   |
|                                       | 2565              | 2564              | 2565                 | 2564              |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น</b>      |                   |                   |                      |                   |
| ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน    | 23,266,599        | 14,952,878        | 22,859,309           | 14,308,582        |
| ดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 61,342,226        | 48,471,067        | 61,342,226           | 48,471,067        |
| อื่นๆ                                 | 2,698,044         | 9,999,448         | 2,697,500            | 9,985,677         |
| <b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น</b>   | <b>87,306,869</b> | <b>73,423,393</b> | <b>86,899,035</b>    | <b>72,765,326</b> |

21. เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินสองแห่ง จำนวน 8.90 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยและระยะเวลาในการชำระคืนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินดังกล่าวค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ (หมายเหตุ 12) และค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัทฯ

22. **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น**

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

|  | หน่วย : บาท        |                    |                      |                    |
|--|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
|  | งบการเงินรวม       |                    | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                    |
|  | 2565               | 2564               | 2565                 | 2564               |
| <b>เจ้าหนี้การค้า</b>                            | 265,080,808        | 237,961,746        | 249,629,513          | 214,172,898        |
| <b>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>                     |                    |                    |                      |                    |
| เจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน               | 2,036,712          | 39,500             | 3,623,728            | 1,227,200          |
| รายได้รับล่วงหน้าค่านายหน้า                      |                    |                    |                      |                    |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                           | -                  | 11,509,450         | -                    | -                  |
| รายได้รับล่วงหน้าค่าบริการจัดการ                 |                    |                    |                      |                    |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                           | -                  | 2,757,864          | -                    | 2,757,864          |
| เจ้าหนี้อื่น                                     | 192,926,480        | 82,526,700         | 191,140,064          | 81,459,515         |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน                          | 85,539,837         | 68,128,550         | 74,889,473           | 68,128,550         |
| ดอกเบี้ยค้างจ่ายบุคคลและกิจการ                   |                    |                    |                      |                    |
| ที่เกี่ยวข้องกัน                                 | 965,805            | 378,404            | 4,931,658            | 2,730,518          |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย                                 | 60,779,461         | 18,938,468         | 56,714,032           | 18,551,683         |
| เจ้าหนี้กรมสรรพากร                               | 48,198,174         | 18,018,902         | 45,964,924           | 17,621,591         |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                               | 30,452,224         | 26,222,693         | 28,957,271           | 24,761,668         |
| เงินรับล่วงหน้าค่าส่วนกลาง                       | 16,106,647         | 30,363,159         | 16,106,647           | 30,363,159         |
| เจ้าหนี้ซื้อทรัพย์สิน                            | 1,578,281          | 4,613,290          | 1,436,827            | 1,592,718          |
| เงินมัดจำรับ                                     | 32,227,820         | -                  | 30,478,000           | -                  |
| อื่นๆ  | 2,611,570          | 13,870,555         | 2,333,084            | 11,518,389         |
| <b>รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>                  | <b>473,423,011</b> | <b>277,367,535</b> | <b>456,575,708</b>   | <b>260,712,855</b> |
| <b>รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b> | <b>738,503,819</b> | <b>515,329,281</b> | <b>706,205,221</b>   | <b>474,885,753</b> |

เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2565 บริษัทได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินและสัญญาซื้อขายหุ้นในบริษัทย่อย (บริษัท เริล ลาซาล 17 จำกัด) กับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยมีมูลค่าตามสัญญา จำนวน 480.00 ล้านบาท ในระหว่างปี 2565 บริษัทฯ ได้รับเงินมัดจำแล้ว จำนวน 30.00 ล้านบาท บริษัทมีภาระผูกพันในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการและหุ้นสามัญของบริษัทย่อยดังกล่าว (หมายเหตุ 14) ภายในวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2566

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

## 23. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

|   | หน่วย : บาท                         |               |
|---|-------------------------------------|---------------|
|   | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|   | 2565                                | 2564          |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน         | 898,320,634                         | 1,097,885,297 |
| หัก ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย                     | (466,580)                           | (1,251,579)   |
| รวมเงินกู้ยืมระยะยาว                      | 897,854,054                         | 1,096,633,718 |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี         | (896,015,430)                       | (559,538,154) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ | 1,838,624                           | 537,095,564   |

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้:

|                                      | หน่วย : บาท                         |               |
|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------|
|                                      | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|                                      | 2565                                | 2564          |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม         | 1,096,633,718                       | 1,590,296,741 |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี                   | 13,361,821                          | 311,031,798   |
| ลดลงระหว่างปี                        | (212,926,485)                       | (807,739,111) |
| ตัดจำหน่ายต้นทุนทางการเงินรอตัดบัญชี | 785,000                             | 3,044,290     |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม       | 897,854,054                         | 1,096,633,718 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนใหญ่คิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) ลบอัตราที่กำหนดในสัญญา และมีกำหนดให้ชำระคืนในอัตราร้อยละ 70 ของราคาขายหรือราคาประเมินแล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า เมื่อมีการขอลดจำนวนพื้นที่และ โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อรายย่อยในโครงการ ทั้งนี้ราคาขายต่อยูนิตต้องไม่ต่ำกว่าตามที่ระบุไว้ในสัญญา และกำหนดให้ชำระดอกเบี้ยเป็นประจำทุกเดือน และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนเมษายน 2566 ถึงเมษายน 2567

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมกำหนดให้บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การชำระอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น รวมถึงบริษัทฯ จะไม่นำที่ดินโครงการไปจดจำนองหรือก่อภาระผูกพันในทรัพย์สินกับบุคคลอื่นตลอดอายุสัญญาเงินกู้ เว้นแต่ได้รับการยินยอมจากผู้ให้กู้

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินทั้งหมดดังกล่าวค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ (หมายเหตุ 12) และค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวน 1,081.94 ล้านบาท และ 1,102.56 ล้านบาท ตามลำดับ

## 24. เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก - สุทธิ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

|   | หน่วย : บาท                         |               |
|---|-------------------------------------|---------------|
|   | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|   | 2565                                | 2564          |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก         | 81,181,316                          | 210,000,000   |
| หัก ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย                   | (415,430)                           | (5,902,529)   |
| รวมเงินกู้ยืมระยะยาว                    | 80,765,886                          | 204,097,471   |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี       | (64,743,994)                        | (159,964,078) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก - สุทธิ | 16,021,892                          | 44,133,393    |

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอกสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้:

|  | หน่วย : บาท                         |              |
|--|-------------------------------------|--------------|
|  | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |              |
|  | 2565                                | 2564         |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม                 | 204,097,471                         | 113,216,542  |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี                           | 11,181,316                          | 112,081,430  |
| ชำระคืนระหว่างปี                             | (21,000,000)                        | (35,000,000) |
| ตัดจำหน่ายต้นทุนทางการเงินรอตัดบัญชี         | 5,487,099                           | 3,799,499    |
| เพิ่มขึ้นจากการจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้น   |                                     |              |
| จากบุคคลภายนอก                               | -                                   | 10,000,000   |
| ลดลงจากการจัดประเภทเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก |                                     |              |
| บุคคลภายนอก                                  | (118,000,000)                       | -            |
| ลดลงจากการจัดประเภทเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก |                                     |              |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน                        | (1,000,000)                         | -            |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม               | 80,765,886                          | 204,097,471  |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทฯ ได้ทำสัญญากู้ยืมจากบุคคลภายนอก เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้หมุนเวียนภายในกิจการ มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 10.74 - 13.40 ต่อปี กำหนดชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 17 - 24 เดือน และ 17 - 18 เดือน ตามลำดับ นับจากวันที่ทำสัญญา โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอกทั้งหมดค้ำประกันโดยการจดจำนองห้องชุดและที่ดินบางส่วนของบริษัท (หมายเหตุ 12)

25. หุ้นกู้ - สุทธิ

หุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

| ครั้งที่        | วันที่ออก          | จำนวน : หน่วย    |                  | จำนวน : พันบาท   |                  | อัตรา<br>ดอกเบี้ย | วันครบกำหนด<br>ไถ่ถอน | อัตรา<br>ดอกเบี้ยใหม่ | วันครบกำหนด<br>ไถ่ถอนใหม่ |
|-----------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|
|                 |                    | 2565             | 2564             | 2565             | 2564             |                   |                       |                       |                           |
| 1/2563          | 28 กุมภาพันธ์ 2563 | -                | 413,000          | -                | 413,000          | 6.90%             | 28 กุมภาพันธ์ 2565    | -                     | -                         |
| 2/2563          | 5 มิถุนายน 2563    | -                | 104,900          | -                | 104,900          | 6.90%             | 5 มิถุนายน 2565       | -                     | -                         |
| 4/2563          | 9 ตุลาคม 2563      | 80,700           | 80,700           | 80,700           | 80,700           | 7.50%             | 9 ตุลาคม 2566         | 5.00% - 5.50%         | 9 ตุลาคม 2568             |
| 5/2563          | 13 พฤศจิกายน 2563  | 631,900          | 631,900          | 631,900          | 631,900          | 6.50%             | 13 พฤษภาคม 2566       | -                     | 13 พฤษภาคม 2568           |
| 1/2564          | 25 กุมภาพันธ์ 2564 | 111,900          | 111,900          | 111,900          | 111,900          | 7.25%             | 25 กุมภาพันธ์ 2566    | 5.00% - 5.50%         | 25 กุมภาพันธ์ 2568        |
| 2/2564          | 21 พฤษภาคม 2564    | 380,000          | 380,000          | 380,000          | 380,000          | 7.00%             | 21 ตุลาคม 2566        | -                     | -                         |
| 3/2564          | 1 ตุลาคม 2564      | 709,900          | 709,900          | 709,900          | 709,900          | 7.00%             | 1 เมษายน 2567         | -                     | -                         |
| 1/2565 ชุดที่ 1 | 23 กุมภาพันธ์ 2565 | 168,200          | -                | 168,200          | -                | 7.00%             | 23 กุมภาพันธ์ 2567    | -                     | -                         |
| 1/2565 ชุดที่ 2 | 23 กุมภาพันธ์ 2565 | 251,600          | -                | 251,600          | -                | 7.50%             | 23 กุมภาพันธ์ 2568    | -                     | -                         |
|                 |                    | <u>2,334,200</u> | <u>2,432,300</u> | <u>2,334,200</u> | <u>2,432,300</u> |                   |                       |                       |                           |

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  | หน่วย : บาท                         |               |
|--|-------------------------------------|---------------|
|  | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|  | 2565                                | 2564          |
| <b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม</b>            | 2,432,300,000                       | 2,195,400,000 |
| ออกเพิ่มระหว่างปี                              | 419,800,000                         | 1,201,800,000 |
| ไถ่ถอนระหว่างปี                                | (517,900,000)                       | (964,900,000) |
|  | 2,334,200,000                       | 2,432,300,000 |
| <b>หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี</b> |                                     |               |
| <b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม</b>            | (34,048,520)                        | (28,002,203)  |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี                             | (10,095,177)                        | (27,876,511)  |
| ลดลงระหว่างปี                                  | 23,059,147                          | 21,830,194    |
|  | (21,084,550)                        | (34,048,520)  |
| <b>รวมหุ้นกู้</b>                              | 2,313,115,450                       | 2,398,251,480 |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี              | (2,313,115,450)                     | (597,111,003) |
| <b>หุ้นกู้ - สุทธิ</b>                         | -                                   | 1,801,140,477 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทฯ มีหุ้นกู้ จำนวน 2,334.20 ล้านบาท และ 2,432.30 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อและไม่ระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกันและไม่มีหลักประกัน มีมูลค่าที่ตราไว้ หน่วยละ 1,000 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท และมีค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ที่บันทึกเป็นดอกเบี้ยรอตัดจ่าย ณ วันที่ออกหุ้นกู้จำนวน 56.38 ล้านบาท และ 54.60 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ หุ้นกู้ดังกล่าวมีอายุ 24 - 36 เดือน และ 24 - 30 เดือน ตามลำดับ และมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 7.50 - 9.13 และร้อยละ 7.68 - 9.13 ต่อปี ตามลำดับ ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 ถึงกุมภาพันธ์ 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 หุ้นกู้ที่มีหลักประกันจำนวน 2,141.60 ล้านบาท และ 1,721.80 ล้านบาท ตามลำดับ ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินของโครงการ (หมายเหตุ 12) และที่ดินรอการพัฒนา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงส่วนควบบนที่ดินที่จะมีขึ้นในอนาคต เพื่อเป็นหลักประกันกรณีผิดนัดชำระเงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 หุ้นกู้ของบริษัทฯ มีมูลค่ายุติธรรม จำนวน 2,319.93 ล้านบาท และ 2,432.15 ล้านบาท ตามลำดับ

ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้กำหนดให้บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการซึ่งรวมถึงการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของงบการเงินรวมไม่เกิน 5:1 ตลอดอายุหุ้นกู้ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการเรียกคืนหุ้นกู้ทั้งหมด บริษัทฯ จึงจัดประเภทหุ้นกู้ทั้งหมดเป็นหนี้สินหมุนเวียนทั้งจำนวน



26. หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

|   | หน่วย : บาท        |                    |                      |                   |
|---|--------------------|--------------------|----------------------|-------------------|
|   | งบการเงินรวม       |                    | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                   |
|   | 2565               | 2564               | 2565                 | 2564              |
| <b>ไม่เกิน 1 ปี</b>                         |                    |                    |                      |                   |
| จำนวนขั้นต่ำที่จะต้องจ่าย                   | 6,999,231          | 12,448,628         | 5,104,493            | 11,185,470        |
| ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย                           | (1,623,121)        | (3,386,665)        | (602,295)            | (2,350,572)       |
| <b>มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำ</b>    | <b>5,376,110</b>   | <b>9,061,963</b>   | <b>4,502,198</b>     | <b>8,834,898</b>  |
| <b>เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี</b>            |                    |                    |                      |                   |
| จำนวนขั้นต่ำที่จะต้องจ่าย                   | 5,052,632          | 32,235,641         | -                    | 27,183,009        |
| ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย                           | (3,909,034)        | (8,676,608)        | -                    | (4,695,525)       |
| <b>มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำ</b>    | <b>1,143,598</b>   | <b>23,559,033</b>  | <b>-</b>             | <b>22,487,484</b> |
| <b>เกิน 5 ปี</b>                            |                    |                    |                      |                   |
| จำนวนขั้นต่ำที่จะต้องจ่าย                   | 26,315,789         | 38,991,534         | -                    | 11,412,586        |
| ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย                           | (11,947,126)       | (13,551,577)       | -                    | (655,674)         |
| <b>มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำ</b>    | <b>14,368,663</b>  | <b>25,439,957</b>  | <b>-</b>             | <b>10,756,912</b> |
| <b>รวมมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำ</b> |                    |                    |                      |                   |
| <b>ที่เกิน 1 ปี</b>                         | <b>15,512,261</b>  | <b>48,998,990</b>  | <b>-</b>             | <b>33,244,396</b> |
| <b>มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์</b>           |                    |                    |                      |                   |
| ตามสัญญาเช่า                                | 178,069,692        | 225,281,487        | 1,095,419            | 41,466,696        |
| <b>มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์</b>           |                    |                    |                      |                   |
| ตามประมาณการรื้อถอน                         | 278,167            | 323,893            | 278,167              | 323,893           |
| <b>รวมมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์</b>        | <b>178,347,859</b> | <b>225,605,380</b> | <b>1,373,586</b>     | <b>41,790,589</b> |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่ากับบริษัทและสถาบันการเงินหลายแห่ง สำหรับที่ดิน ส่วนปรับปรุงอาคาร และยานพาหนะ โดยสัญญาเช่าดังกล่าวมีระยะเวลา 2 - 8 ปี ซึ่งค้ำประกัน โดยกรรมการของ บริษัทฯ สัญญาเช่าดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงอัตราร้อยละ 5.09 - 13.26 และร้อยละ 4.36 - 13.79 ต่อปี ตามลำดับ

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่ากับบริษัทแห่งหนึ่ง สำหรับสัญญาเช่าช่วงสิทธิการเช่า สัญญาเช่าดังกล่าวมีระยะเวลา 29 ปี ไม่มีหลักประกัน มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงอัตราร้อยละ 6.53 ต่อปี

27. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้:

|   | หน่วย : บาท   |               |                      |               |
|---|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|   | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|   | 2565          | 2564          | 2565                 | 2564          |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม            | 796,375,079   | 255,000,000   | 746,375,079          | 205,000,000   |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี                      | 675,425,987   | 1,302,900,000 | 515,425,987          | 1,302,900,000 |
| จัดประเภทมาจากเงินกู้ยืมระยะยาว         |               |               |                      |               |
| จากบุคคลภายนอก                          | 118,000,000   | -             | 118,000,000          | -             |
| ต้นทุนทางการเงินรอตตัดบัญชีเพิ่มขึ้น    |               |               |                      |               |
| ระหว่างปี                               | (56,396,865)  | (29,282,367)  | (23,901,845)         | (29,282,367)  |
| ลดลงระหว่างปี                           | (470,850,928) | (741,417,500) | (470,850,928)        | (741,417,500) |
| จัดประเภทเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว          |               |               |                      |               |
| จากบุคคลภายนอก                          | -             | (10,000,000)  | -                    | (10,000,000)  |
| จัดประเภทเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคล |               |               |                      |               |
| และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน               | (8,000,000)   | -             | (8,000,000)          | -             |
| ตัดจำหน่ายต้นทุนทางการเงินรอตตัดบัญชี   | 40,374,953    | 19,174,946    | 27,603,416           | 19,174,946    |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม          | 1,094,928,226 | 796,375,079   | 904,651,709          | 746,375,079   |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทฯ ได้ทำสัญญากู้ยืมจากบุคคลภายนอก เพื่อวัตถุประสงค์ในการจ่ายชำระค่าที่ดินสำหรับโครงการและใช้หมุนเวียนภายในกิจการ มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 - 15.00 และร้อยละ 8.50 - 15.00 ต่อปี ตามลำดับ กำหนดชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 1 - 12 เดือน และ 3 - 12 เดือน ตามลำดับ นับจากวันที่ทำสัญญา โดยเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกทั้งหมดค้ำประกันโดยการจดจำนองห้องชุดและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการของบริษัท และห้องชุดของบริษัทย่อย (หมายเหตุ 12) และประกันโดยเช็คจ่ายลงวันที่ล่วงหน้า

เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากบุคคลภายนอกเพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้หมุนเวียนภายในกิจการและจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากบริษัทฯ จำนวน 160.00 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยตามสัญญา ร้อยละ 14.12 ต่อปี กำหนดชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 12 เดือน นับจากวันที่ทำสัญญา โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยเช็คจ่ายลงวันที่ล่วงหน้า และโอนสิทธิการเช่าช่วงอาคารห้างสรรพสินค้าและอาคารพาณิชย์ของบริษัทย่อย นอกจากนี้บริษัทย่อยดังกล่าวได้จ่ายค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ จำนวน 32.50 ล้านบาท

28. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|   | หน่วย : บาท      |                   |                      |                   |
|---|------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
|   | งบการเงินรวม     |                   | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                   |
|   | 2565             | 2564              | 2565                 | 2564              |
| <b>ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>     |                  |                   |                      |                   |
| <b>สำหรับผลประโยชน์พนักงาน</b>          |                  |                   |                      |                   |
| <b>ณ วันที่ 1 มกราคม</b>                | 11,276,731       | 14,456,900        | 10,782,487           | 14,113,136        |
| ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:          |                  |                   |                      |                   |
| ต้นทุนบริการในปัจจุบัน                  | 2,515,425        | 3,818,392         | 2,515,425            | 3,673,787         |
| ต้นทุนดอกเบี้ย                          | 297,597          | 245,798           | 297,597              | 239,923           |
| ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น: |                  |                   |                      |                   |
| กำไรจากการประมาณการ                     |                  |                   |                      |                   |
| ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย              |                  |                   |                      |                   |
| ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลง            |                  |                   |                      |                   |
| ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์               | -                | (154,512)         | -                    | (154,512)         |
| ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลง            |                  |                   |                      |                   |
| ข้อสมมติทางการเงิน                      | (1,596,599)      | (2,447,591)       | (1,596,599)          | (2,447,591)       |
| ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุง               |                  |                   |                      |                   |
| จากประสบการณ์                           | (3,420,932)      | (4,642,256)       | (2,926,688)          | (4,642,256)       |
| <b>ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>     |                  |                   |                      |                   |
| <b>สำหรับผลประโยชน์พนักงาน</b>          |                  |                   |                      |                   |
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>              | <u>9,072,222</u> | <u>11,276,731</u> | <u>9,072,222</u>     | <u>10,782,487</u> |

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ได้แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนี้:

|                                       | หน่วย : บาท      |                  |                      |                  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|----------------------|------------------|
|                                       | งบการเงินรวม     |                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |
|                                       | 2565             | 2564             | 2565                 | 2564             |
| ต้นทุนขาย                             | 551,771          | 488,322          | 551,771              | 488,322          |
| ต้นทุนการให้บริการ                    | -                | 72,019           | -                    | -                |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย                 | 291,209          | 405,504          | 291,209              | 405,504          |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                 | 1,970,042        | 3,098,345        | 1,970,042            | 3,019,884        |
| <b>รวมค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน</b> | <b>2,813,022</b> | <b>4,064,190</b> | <b>2,813,022</b>     | <b>3,913,710</b> |

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

|                             | (อัตราร้อยละ/ปี)                            |   |
|-----------------------------|---|---|
|                             | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ         |   |
|                             | 2565  | 2564  |
| อัตรากิเลส                  | 3.15%                                       | 2.76% - 2.87%                               |
| อัตรากำขึ้นเงินเดือนในอนาคต | 6.00%                                       | 7.00%                                       |
| อัตรามรณะ                   | ร้อยละ 105 ของ<br>ตารางมรณะไทย<br>พ.ศ. 2560 | ร้อยละ 105 ของ<br>ตารางมรณะไทย<br>พ.ศ. 2560 |

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลัก แสดงถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติหลักต่อมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|                       | หน่วย : บาท  |            |                      |            |
|-----------------------|--------------|------------|----------------------|------------|
|                       | งบการเงินรวม |            | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|                       | 2565         | 2564       | 2565                 | 2564       |
| อัตราคิดลด            |              |            |                      |            |
| เพิ่มขึ้น 0.50%       | 8,538,787    | 10,537,505 | 8,538,787            | 10,083,799 |
| ลดลง 0.50%            | 9,645,541    | 12,077,219 | 9,645,541            | 11,538,527 |
| อัตราการขึ้นเงินเดือน |              |            |                      |            |
| เพิ่มขึ้น 1.00%       | 10,195,123   | 12,837,307 | 10,195,123           | 12,256,913 |
| ลดลง 1.00%            | 8,077,638    | 9,912,241  | 8,077,638            | 9,491,486  |

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|                           | หน่วย : บาท  |            |                      |            |
|---------------------------|--------------|------------|----------------------|------------|
|                           | งบการเงินรวม |            | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|                           | 2565         | 2564       | 2565                 | 2564       |
| ภายใน 1 ปี                | -            | -          | -                    | -          |
| มากกว่า 1 ปี ไม่เกิน 5 ปี | 473,371      | 416,912    | 473,371              | 416,912    |
| มากกว่า 5 ปี              | 13,039,078   | 16,234,211 | 13,039,078           | 15,421,260 |

## 29. ทุนเรือนหุ้น

การเปลี่ยนแปลงของทุนเรือนหุ้นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้:

|  | หน่วย : บาท | หน่วย : พันหุ้น | หน่วย : พันบาท |
|--|-------------|-----------------|----------------|
| ราคาตาม  |             |                 |                |
| มูลค่า   | จำนวนหุ้น   | จำนวนเงิน       |                |
| <b>ทุนจดทะเบียน</b>  |             |                 |                |
| <b>หุ้นสามัญ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564</b>  | 1.00        | 700,000         | 700,000        |
| ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564<br>เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2564 ได้มีมติอนุมัติดังนี้ |             |                 |                |
| เพิ่มทุน   | 1.00        | 239,052         | 239,052        |
| <b>หุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564</b>  | 1.00        | 939,052         | 939,052        |
| ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565<br>เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2565 ได้มีมติอนุมัติดังนี้      |             |                 |                |
| ลดทุน  | 1.00        | (128,440)       | (128,440)      |
| แตกหุ้น  | 0.50        | 810,612         | -              |
| เพิ่มทุน   | 0.50        | 1,731,758       | 865,879        |
|  | 0.50        | 3,352,982       | 1,676,491      |
| ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2565<br>เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติดังนี้    |             |                 |                |
| ลดทุน  | 0.50        | (1,343,264)     | (671,632)      |
| เพิ่มทุน   | 0.50        | 1,703,758       | 851,879        |
|  | 0.50        | 3,713,476       | 1,856,738      |
| ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 3/2565<br>เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติดังนี้     |             |                 |                |
| ลดทุน  | 0.50        | (1,703,758)     | (851,879)      |
| เพิ่มทุน   | 0.50        | 792,778         | 396,389        |
| <b>หุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565</b>  | 0.50        | 2,802,496       | 1,401,248      |

|   | หน่วย : บาท | หน่วย : พันหุ้น | หน่วย : พันบาท |
|---|-------------|-----------------|----------------|
|   | ราคาตาม     |                 |                |
|   | มูลค่า      | จำนวนหุ้น       | จำนวนเงิน      |
| <b>หุ้นที่ออกและชำระแล้ว</b>              |             |                 |                |
| <b>หุ้นสามัญ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564</b>   | 1.00        | 560,000         | 560,000        |
| จ่ายหุ้นปันผล                             | 1.00        | 55,982          | 55,982         |
| ใบสำคัญแสดงสิทธิ                          | 1.00        | 1,020           | 1,020          |
| หุ้นกู้แปลงสภาพ                           | 1.00        | 54,630          | 54,630         |
| <b>หุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564</b> | 1.00        | 671,632         | 671,632        |
| เพิ่มขึ้นจากการแตกหุ้น                    | 0.50        | 671,632         | -              |
| หุ้นกู้แปลงสภาพ                           | 0.50        | 102,252         | 51,126         |
| ใบสำคัญแสดงสิทธิ                          | 0.50        | 4               | 2              |
| เพิ่มทุน (บุคคลในวงจำกัด)                 | 0.50        | 273,005         | 136,502        |
| <b>หุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565</b> | 0.50        | 1,718,525       | 859,262        |

การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 95.50 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงเกี่ยวกับการจำหน่ายหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวน 6.59 ล้านบาท

### 30. 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 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (ALL-W1) จำนวน 927,700 หน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,020,470 หุ้น ในราคาหุ้นละ 2.545 บาท เป็นจำนวนเงิน 2.60 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้จัดทะเบียนทุนเรียกชำระกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2564

เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2565 บริษัทฯ ได้ปรับราคาและอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 1 (ALL-W1) โดยวันที่มีผลการปรับสิทธิตั้งแต่วันที่ 20 มกราคม 2565 ดังนี้

|                                 | ก่อนปรับ | หลังปรับ |
|---------------------------------|----------|----------|
| ราคาการใช้สิทธิ (บาทต่อหุ้น)    | 2.545    | 1.2725   |
| อัตราการใช้สิทธิ (หน่วย : หุ้น) | 1 : 10   | 1 : 20   |

เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2565 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (ALL-W1) จำนวน 1,635 หน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,597 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.2725 บาท เป็นจำนวนเงิน 4,577.19 บาท และบริษัทฯ ได้จัดทะเบียนทุนเรียกชำระกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2565

ณ วันที่ 17 สิงหาคม 2565 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 1 (ALL-W1) ได้หมดอายุแล้ว โดยมียอดคงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิที่ไม่สามารถใช้สิทธิได้จำนวน 139,065,317 หน่วย

### 31. ดำรงตามกฎหมาย

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

### 32. เงินปันผล

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

### 33. หุ้นกู้แปลงสภาพ

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2564 ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพที่ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง (Private Placement) ได้แก่ Advance Opportunities Fund (“AO Fund”) และ Advance Opportunities Fund 1 (“AO Fund 1”) ซึ่งบุคคลดังกล่าวไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ หุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าวเป็นหุ้นกู้แปลงสภาพประเภทไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกัน จำนวนเงินต้นไม่เกิน 1,000 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 4 ชุด มีราคาแปลงสภาพราคาไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด มีจำนวนหุ้นที่จัดสรรเพื่อรองรับการแปลงสภาพจำนวน 183,052,299 หุ้น หุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาสนับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพแต่ละชุด 3 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพแต่ละชุด

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2565 และตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2564 ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพที่ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง (Private Placement) ได้แก่ Advance Opportunities Fund (“AO Fund”) และ Advance Opportunities Fund 1 (“AO Fund 1”) ซึ่งบุคคลดังกล่าวไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ หุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าวเป็นหุ้นกู้แปลงสภาพประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน จำนวนเงินต้นไม่เกิน 840.00 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 4 ชุด มีราคาแปลงสภาพราคาไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด มีจำนวนหุ้นที่จัดสรรเพื่อรองรับการแปลงสภาพจำนวน 360,494,059 หุ้น หุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาสนับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพแต่ละชุด 3 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพแต่ละชุด

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่อง “การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน” กำหนดให้กิจการที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพต้องแสดงองค์ประกอบของหนี้สินแยกจากองค์ประกอบที่เป็นทุนเพื่อแสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ดังนั้น ณ วันออกหุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าวบริษัทได้แยกองค์ประกอบของหนี้สินและองค์ประกอบที่เป็นทุนออกจากกัน โดยองค์ประกอบของหนี้สินนั้นได้คำนวณจากกระแสเงินสดของเงินต้นและดอกเบี้ยที่ต้องจ่ายในอนาคต คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยในตลาดที่เป็นอยู่ขณะนั้น

หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นทุนคือผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของหุ้นกู้แปลงสภาพหักด้วยส่วนที่เป็นองค์ประกอบของหนี้สิน

หุ้นกู้แปลงสภาพส่วนที่เป็นหนี้สินแสดงด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายจนกว่ามีการแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญ หรือครบอายุการชำระคืนของหุ้นกู้ หุ้นกู้แปลงสภาพส่วนที่เป็นทุนซึ่งกำหนดขึ้น ณ วันที่ออกหุ้นกู้จะไม่มีการเปลี่ยนแปลงในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้แปลงสภาพสุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพในระหว่างปี มีรายละเอียดดังนี้

|   | หน่วย : บาท                                   |                                       |
|---|---|---------------------------------------|
|   | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ           |                                       |
|   | หุ้นกู้แปลงสภาพ -<br>องค์ประกอบที่เป็นหนี้สิน | หุ้นกู้แปลงสภาพ -<br>องค์ประกอบที่ทุน |
| <b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564</b>    | -   | -                                     |
| ออกจำหน่ายระหว่างปี                         | 108,758,130                                   | 38,105,870                            |
| ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ | (9,727,685)                                   | (3,408,315)                           |
| แปลงสภาพหุ้นกู้                             | (99,030,445)                                  | (34,697,555)                          |
| <b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564</b>  | -   | -                                     |
| ออกจำหน่ายระหว่างปี                         | 95,163,827                                    | 33,342,173                            |
| ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ | (8,511,766)                                   | (2,982,234)                           |
| แปลงสภาพหุ้นกู้                             | (86,652,061)                                  | (30,359,939)                          |
| <b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565</b>  | -   | -                                     |

ในระหว่างปี 2564 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกใหม่ตามสัญญาการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ รวมจำนวน 160.00 ล้านบาท หุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าวครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนเมษายน 2567 ถึงมิถุนายน 2567 ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพใช้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญตามข้อกำหนดเงื่อนไขของหุ้นกู้แปลงสภาพทั้งหมด และบริษัทฯ ได้จดทะเบียนหุ้นเรียกชำระกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้วในระหว่างปี 2564

ในระหว่างปี 2565 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกใหม่ตามสัญญาการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ รวมจำนวน 140.00 ล้านบาท หุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าวครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนเมษายน 2568 ถึงพฤษภาคม 2568 ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพใช้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญตามข้อกำหนดเงื่อนไขของหุ้นกู้แปลงสภาพทั้งหมด และบริษัทฯ ได้จดทะเบียนหุ้นเรียกชำระกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้วในระหว่างปี 2565

34. ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและขาดทุนต่อหุ้นปรับลด

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและขาดทุนต่อหุ้นปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|   | หน่วย : บาท     |               |                      |               |
|---|-----------------|---------------|----------------------|---------------|
|   | งบการเงินรวม    |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|   | 2565            | 2564          | 2565                 | 2564          |
| <b>ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น</b>         |                 |               |                      |               |
| <b>บริษัทใหญ่</b>                             | (1,494,794,311) | (347,204,458) | (1,617,822,072)      | (240,463,719) |
| <b>จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)</b> |                 |               |                      |               |
| จำนวนหุ้นสามัญที่ออก ณ วันที่ 1 มกราคม        | 671,632,222     | 560,000,000   | 671,632,222          | 560,000,000   |
| ผลกระทบจากการออกหุ้นปันผล                     | -               | 55,981,884    | -                    | 55,981,884    |
| ใบสำคัญแสดงสิทธิ                              | 1,350           | 771,643       | 1,350                | 771,643       |
| หุ้นกู้แปลงสภาพ                               | 66,519,034      | 33,261,658    | 66,519,034           | 33,261,658    |
| ผลกระทบจากการแตกหุ้น                          | 671,632,222     | 650,015,185   | 671,632,222          | 650,015,185   |
| เพิ่มทุน (บุคคลในวงจำกัด)                     | 74,309,549      | -             | 74,309,549           | -             |
| <b>จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก</b>        |                 |               |                      |               |
| ที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว                      | 1,484,094,377   | 1,300,030,370 | 1,484,094,377        | 1,300,030,370 |
| <b>จำนวนหุ้นส่วนที่เพิ่มขึ้นจาก</b>           |                 |               |                      |               |
| การถือเสมือนว่ามีการแปลงสภาพ                  |                 |               |                      |               |
| ใบสำคัญแสดงสิทธิ                              | -               | 57,974,089    | -                    | 57,974,089    |
| <b>จำนวนหุ้นสามัญปรับลด</b>                   | 1,484,094,377   | 1,358,004,459 | 1,484,094,377        | 1,358,004,459 |
| <b>ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>               | (1.007)         | (0.267)       | (1.090)              | (0.185)       |
| <b>ขาดทุนต่อหุ้นปรับลด</b>                    | (1.007)         | (0.256)       | (1.090)              | (0.177)       |

### 35. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่มีสาระสำคัญสำหรับสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

|                                   | หน่วย : บาท  |             |                      |             |
|-----------------------------------|--------------|-------------|----------------------|-------------|
|                                   | งบการเงินรวม |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |
|                                   | 2565         | 2564        | 2565                 | 2564        |
| การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการ     |              |             |                      |             |
| พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายลดลง  | 343,384,743  | 278,974,982 | 344,291,786          | 307,803,775 |
| การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์    |              |             |                      |             |
| ในระหว่างปี                       | 144,734,904  | 581,660,085 | 143,827,861          | 552,831,292 |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน        | 44,120,778   | 67,126,006  | 42,700,150           | 63,856,294  |
| ค่าตอบแทนผู้บริหาร                | 28,620,220   | 26,183,545  | 28,620,220           | 26,183,545  |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย     | 22,676,064   | 25,998,196  | 15,751,718           | 22,087,317  |
| ค่าการตลาด                        | 12,869,379   | 30,380,218  | 12,508,659           | 30,241,499  |
| ค่านายหน้า                        | 62,294,249   | 14,844,200  | 74,109,019           | 14,182,313  |
| ค่าใช้จ่ายในการโอนอสังหาริมทรัพย์ | 25,425,915   | 49,598,999  | 25,424,915           | 49,597,949  |
| ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ  | 532,796,141  | 6,664,123   | 528,444,118          | 6,664,123   |
| ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญา           |              |             |                      |             |
| จะซื้อจะขายที่ดิน                 | 101,000,000  | 100,000,000 | 101,000,000          | 100,000,000 |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าของ            |              |             |                      |             |
| เงินมัดจำค่าที่ดิน                | 64,950,000   | -           | 64,950,000           | -           |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน   |              |             |                      |             |
| ในการร่วมค้า                      | -            | -           | 310,725,095          | 19,000,000  |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน   |              |             |                      |             |
| ในบริษัทย่อย                      | -            | -           | 2,979,700            | -           |

### 36. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในส่วนงานแนวสูง เป็นส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคอนโดมิเนียม และส่วนงานแนวราบ เป็นส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทาวน์โฮมและบ้านเดี่ยว ธุรกิจการให้บริการบริหารอาคารและเป็นนายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งธุรกิจห้างสรรพสินค้า โดยรายได้และกำไรของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

|  | ธุรกิจบริหารอาคารและ<br>นายหน้าในการขาย |                  |                 |               |                      |          |                     |                  |                     |                |                    |                  |
|--|---|------------------|-----------------|---------------|----------------------|----------|---------------------|------------------|---------------------|----------------|--------------------|------------------|
|  | ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์                   |                  | อสังหาริมทรัพย์ |               | ธุรกิจห้างสรรพสินค้า |          | รวมส่วนงานที่รายงาน |                  | ตัดรายการระหว่างกัน |                | งบการเงินรวม       |                  |
|  | 2565                                    | 2564             | 2565            | 2564          | 2565                 | 2564     | 2565                | 2564             | 2565                | 2564           | 2565               | 2564             |
| รายได้จากลูกค้าภายนอก                    | 543,172                                 | 1,107,358        | 12,204          | 7,654         | -                    | -        | 555,376             | 1,115,012        | -                   | -              | 555,376            | 1,115,012        |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน                     | -                                       | -                | 17,340          | 3,470         | -                    | -        | 17,340              | 3,470            | (17,340)            | (3,470)        | -                  | -                |
| <b>รวมรายได้</b>                         | <b>543,172</b>                          | <b>1,107,358</b> | <b>29,544</b>   | <b>11,124</b> | <b>-</b>             | <b>-</b> | <b>572,716</b>      | <b>1,118,482</b> | <b>(17,340)</b>     | <b>(3,470)</b> | <b>555,376</b>     | <b>1,115,012</b> |
| <b>กำไรของส่วนงาน</b>                    | <b>55,053</b>                           | <b>240,059</b>   | <b>20,713</b>   | <b>2,419</b>  | <b>-</b>             | <b>-</b> | <b>75,766</b>       | <b>242,478</b>   | <b>(12,360)</b>     | <b>470</b>     | <b>63,406</b>      | <b>242,948</b>   |
| รายได้ค่านายหน้า                         |   |                  |                 |               |                      |          |                     |                  |                     |                | 25,200             | -                |
| กำไรจากการเจรจาต่อรองหนี้                |   |                  |                 |               |                      |          |                     |                  |                     |                | -                  | 85,278           |
| รายได้อื่น                               |   |                  |                 |               |                      |          |                     |                  |                     |                | 67,259             | 89,755           |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย                    |   |                  |                 |               |                      |          |                     |                  |                     |                | (120,403)          | (123,309)        |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                    |   |                  |                 |               |                      |          |                     |                  |                     |                | (187,808)          | (182,611)        |
| ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ         |   |                  |                 |               |                      |          |                     |                  |                     |                | (532,796)          | -                |
| ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน |   |                  |                 |               |                      |          |                     |                  |                     |                | (101,000)          | (100,000)        |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินมัดจำค่าที่ดิน |   |                  |                 |               |                      |          |                     |                  |                     |                | (64,950)           | -                |
| ต้นทุนทางการเงิน                         |   |                  |                 |               |                      |          |                     |                  |                     |                | (428,332)          | (315,324)        |
| ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า   |   |                  |                 |               |                      |          |                     |                  |                     |                | (128,824)          | (97,027)         |
| <b>ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้</b>             |   |                  |                 |               |                      |          |                     |                  |                     |                | <b>(1,408,248)</b> | <b>(400,290)</b> |
| รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้            |   |                  |                 |               |                      |          |                     |                  |                     |                | (86,554)           | 53,086           |
| <b>ขาดทุนสำหรับปี</b>                    |   |                  |                 |               |                      |          |                     |                  |                     |                | <b>(1,494,802)</b> | <b>(347,204)</b> |

สินทรัพย์ดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

|                              | หน่วย : พันบาท        |           |                 |        |                      |         |                     |           |                     |           |              |           |
|------------------------------|-----------------------|-----------|-----------------|--------|----------------------|---------|---------------------|-----------|---------------------|-----------|--------------|-----------|
|                              | ธุรกิจบริหารอาคารและ  |           |                 |        |                      |         |                     |           |                     |           |              |           |
|                              | นายหน้าในการขาย       |           |                 |        |                      |         |                     |           |                     |           |              |           |
|                              | ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ |           | อสังหาริมทรัพย์ |        | ธุรกิจห้างสรรพสินค้า |         | รวมส่วนงานที่รายงาน |           | ตัดรายการระหว่างกัน |           | งบการเงินรวม |           |
|                              | 2565                  | 2564      | 2565            | 2564   | 2565                 | 2564    | 2565                | 2564      | 2565                | 2564      | 2565         | 2564      |
| อสังหาริมทรัพย์              |                       |           |                 |        |                      |         |                     |           |                     |           |              |           |
| เพื่อการลงทุน - สุทธิ        | -                     | -         | -               | -      | 307,814              | 307,613 | 307,814             | 307,613   | -                   | -         | 307,814      | 307,613   |
| ส่วนปรับปรุงอาคารและ         |                       |           |                 |        |                      |         |                     |           |                     |           |              |           |
| อุปกรณ์ - สุทธิ              | 2,986                 | 8,467     | 4               | 27     | -                    | -       | 2,990               | 8,494     | -                   | -         | 2,990        | 8,494     |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ | 1,374                 | 41,791    | -               | -      | 176,974              | 183,815 | 178,348             | 225,606   | -                   | -         | 178,348      | 225,606   |
| อื่นๆ                        | 6,769,399             | 8,144,268 | 36,017          | 44,675 | 30,772               | 14,869  | 6,836,188           | 8,203,812 | (620,280)           | (846,408) | 6,215,908    | 7,357,404 |
| รวมสินทรัพย์ดำเนินงาน        | 6,773,759             | 8,194,526 | 36,021          | 44,702 | 515,560              | 506,297 | 7,325,340           | 8,745,525 | (620,280)           | (846,408) | 6,705,060    | 7,899,117 |

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและทาวน์โฮม เพื่อชำระหนี้ค่าก่อสร้างให้กับเจ้าหนี้ จำนวน 1 ราย และ 10 ราย ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

|                                | หน่วย : บาท                         |               |
|--------------------------------|-------------------------------------|---------------|
|                                | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|                                | 2565                                | 2564          |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 4,799,000                           | 287,511,786   |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์       | (4,111,171)                         | (145,503,123) |
| กำไรขั้นต้น                    | 687,829                             | 142,008,663   |
| กำไรจากการเจรจาต่อรองหนี้      | -                                   | (85,278,196)  |
| กำไรขั้นต้นสุทธิ               | 687,829                             | 56,730,467    |

### 37. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2552 โดยบริษัทฯ และพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 - 5 ของเงินเดือนตามอายุงานของพนักงาน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้นี้บริหารโดยธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) และจะจ่ายให้กับพนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทได้จ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนเป็นจำนวนเงิน 0.65 ล้านบาท และ 0.86 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

### 38. เครื่องมือทางการเงิน

#### ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา เกิดจากการที่ลูกค้าไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ

ฝ่ายบริหารเชื่อว่าบริษัทฯ ไม่มีความเสี่ยงที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามสัญญา เนื่องจากบริษัทฯ มีนโยบายป้องกันความเสี่ยงโดยจัดให้มีการวางเงินค้ำประกัน อัตราร้อยละ 10 ของมูลค่าสัญญาจะซื้อจะขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าเมื่อจ่ายเงินครบตามสัญญาดังกล่าว

#### ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด สินทรัพย์ทางการเงิน ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียน เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก หนี้สิน สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

|  | งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 |              |               |              |                    |       |                        |
|--|---------------------------------------|--------------|---------------|--------------|--------------------|-------|------------------------|
|  | อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้น                 |              |               |              |                    | รวม   | อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ย |
|  | อัตราดอกเบี้ยคงที่                    |              | ลงตามราคาตลาด |              | ไม่มีอัตราดอกเบี้ย |       |                        |
|  | ภายใน 1 ปี                            | มากกว่า 1 ปี | ภายใน 1 ปี    | มากกว่า 1 ปี |                    |       |                        |
| สินทรัพย์ทางการเงิน                                    |                                       |              |               |              |                    |       |                        |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                         | -                                     | -            | 5             | -            | -                  | 5     | 0.10-0.85%             |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ           | -                                     | -            | -             | -            | 175                | 175   | -                      |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 21                                    | -            | -             | -            | -                  | 21    | 5.47-9.00%             |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน                        | -                                     | -            | 7             | -            | -                  | 7     | 0.33%                  |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน          | 23                                    | -            | -             | -            | -                  | 23    | 3.78-5.03%             |
|  | 44                                    | -            | 12            | -            | 175                | 231   |                        |
| หนี้สินทางการเงิน                                      |                                       |              |               |              |                    |       |                        |
| เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน                      | -                                     | -            | 9             | -            | -                  | 9     | 6.35%                  |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น                 | -                                     | -            | -             | -            | 739                | 739   | -                      |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก                       | 1,095                                 | -            | -             | -            | -                  | 1,095 | 5.00-15.00%            |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน    | 15                                    | -            | -             | -            | -                  | 15    | 5.47-10.00%            |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน                      | -                                     | -            | 896           | 2            | -                  | 898   | 4.50-11.70%            |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก                        | 65                                    | 16           | -             | -            | -                  | 81    | 9.50-13.40%            |
| หุ้นกู้  | 2,313                                 | -            | -             | -            | -                  | 2,313 | 7.50-9.13%             |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                                    | 5                                     | 16           | -             | -            | -                  | 21    | 5.09-13.26%            |
|  | 3,493                                 | 32           | 905           | 2            | 739                | 5,171 |                        |

หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้น

| อัตราดอกเบี้ยคงที่                             |              | ลงตามราคาตลาด |              | ไม่มีอัตราดอกเบี้ย | รวม | อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ย |
|--|--------------|---------------|--------------|--------------------|-----|------------------------|
| ภายใน 1 ปี                                     | มากกว่า 1 ปี | ภายใน 1 ปี    | มากกว่า 1 ปี |                    |     |                        |
| สินทรัพย์ทางการเงิน                            |              |               |              |                    |     |                        |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                 | -            | -             | 4            | -                  | 4   | 0.10-0.85%             |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น           | -            | -             | -            | 214                | 214 | -                      |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 4            | -             | -            | -                  | 4   | 5.47%                  |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน                | -            | -             | 7            | -                  | 7   | 0.33%                  |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน  | 23           | -             | -            | -                  | 23  | 3.78-5.03%             |
|  | 27           | -             | 11           | 214                | 252 |                        |

#### หนี้สินทางการเงิน

|   |       |    |     |     |       |               |
|---|-------|----|-----|-----|-------|---------------|
| เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน                   | -     | -  | 9   | -   | 9     | 6.35%         |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น              | -     | -  | -   | 706 | 706   | -             |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก                    | 905   | -  | -   | -   | 905   | 5.00 - 15.00% |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 33    | -  | -   | -   | 33    | 5.47-10.00%   |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน                   | -     | -  | 896 | 2   | 898   | 4.50-11.70%   |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก                     | 65    | 16 | -   | -   | 81    | 9.50-13.40%   |
| หุ้นกู้   | 2,313 | -  | -   | -   | 2,313 | 7.50-9.13%    |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                                 | 5     | -  | -   | -   | 5     | 5.09-13.26%   |
|   | 3,321 | 16 | 905 | 2   | 4,950 |               |

หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

|   | อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้น |              |               |              | ไม่มีอัตราดอกเบี้ย | รวม   | อัตราดอกเบี้ยถ่วงเฉลี่ย |
|---|-----------------------|--------------|---------------|--------------|--------------------|-------|-------------------------|
|   | อัตราดอกเบี้ยคงที่    |              | ลงตามราคาตลาด |              |                    |       |                         |
|   | ภายใน 1 ปี            | มากกว่า 1 ปี | ภายใน 1 ปี    | มากกว่า 1 ปี |                    |       |                         |
|   |                       |              |               |              |                    |       |                         |
| สินทรัพย์ทางการเงิน                           |                       |              |               |              |                    |       |                         |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                | -                     | -            | 18            | -            | 7                  | 25    | 0.05-0.85%              |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน                  | -                     | -            | 5             | -            | -                  | 5     | -                       |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ  | -                     | -            | -             | -            | 131                | 131   | -                       |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน               | -                     | -            | 7             | -            | -                  | 7     | 0.13%                   |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 84                    | 585          | -             | -            | -                  | 669   | 3.78-5.85%              |
|   | 84                    | 585          | 30            | -            | 138                | 837   |                         |
| 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 |                         |

หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

|   | อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้น |                 |                |                 |                        |       | อัตราดอกเบี้ย<br>ถัวเฉลี่ย |
|---|-----------------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------------|-------|----------------------------|
|   | อัตราดอกเบี้ยคงที่    |                 | ลงตามราคาดาลาด |                 | ไม่มีอัตรา<br>ดอกเบี้ย | รวม   |                            |
|   | ภายใน<br>1 ปี         | มากกว่า<br>1 ปี | ภายใน<br>1 ปี  | มากกว่า<br>1 ปี |                        |       |                            |
| <b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>                    |                       |                 |                |                 |                        |       |                            |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                | -                     | -               | 17             | -               | 7                      | 24    | 0.05-0.85%                 |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน                  | -                     | -               | 5              | -               | -                      | 5     | -                          |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น          | -                     | -               | -              | -               | 148                    | 148   | -                          |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน               | -                     | -               | 7              | -               | -                      | 7     | 0.13%                      |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 84                    | 585             | -              | -               | -                      | 669   | 3.78-5.85%                 |
|   | 84                    | 585             | 29             | -               | 155                    | 853   |                            |
| <b>หนี้สินทางการเงิน</b>                      |                       |                 |                |                 |                        |       |                            |
| 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 |                            |

#### ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากกลุ่มบริษัท ไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เป็นสาระสำคัญ ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงไม่มีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทควบคุมความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดซึ่งผู้บริหารพิจารณาว่าเพียงพอต่อการใช้ในการดำเนินงาน และเพียงพอต่อการลดผลกระทบของความผันผวนของกระแสเงินสด อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนจึงอาจทำให้กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

### มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินบางส่วนจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราตลาดและเงินกู้ยืมสกุลเงินบาทที่มีอัตราดอกเบี้ยขึ้นลงตามอัตราตลาด ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินดังกล่าวใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายการดังต่อไปนี้

| หน่วย : บาท                         |      |
|-------------------------------------|------|
| งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
| 2565                                | 2564 |

### สินทรัพย์หมุนเวียน

#### สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน

|                                 |   |        |
|---------------------------------|---|--------|
| หลักทรัพย์เพื่อค้า - ตราสารหนี้ | - | 53,961 |
|---------------------------------|---|--------|

### การบริหารจัดการทุน

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทมีนโยบายการบริหารจัดการส่วนทุนซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อบำรุงฐานเงินทุนให้แข็งแกร่งโดยการวางแผนการกำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินงานเพื่อให้ธุรกิจมีผลประกอบการและการบริหารกระแสเงินสดที่ดีอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังคำนึงถึงการมีฐานะการเงินที่ดี โดยพิจารณาลงทุนในโครงการที่มีอัตราผลตอบแทนอยู่ในเกณฑ์ดี รักษาระดับเงินทุนหมุนเวียนที่เหมาะสม รวมทั้ง สร้างความแข็งแกร่ง ความมั่นคงของการดำเนินงาน และมีโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสม ทั้งนี้ เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องในอนาคต และรักษาความเชื่อมั่นต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน เจ้าหนี้ และผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ

### 39. คดีความฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทถูกบริษัทอื่นและบุคคลธรรมดาฟ้องร้องในคดีต่างๆ จากการผิดสัญญา การเรียกร้องค่าเสียหายและอื่นๆ โดยมีทุนทรัพย์รวมจำนวน 46.40 ล้านบาท และ 239.40 ล้านบาท ตามลำดับ ขณะนี้คดีความอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องและเชื่อมั่นว่าผลเสียหายที่จะเกิดขึ้นจริงไม่เกินกว่าประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องที่ได้บันทึกไว้ในงบการเงิน

#### 40. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าดังต่อไปนี้

- 40.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายชำระค่าซื้อที่ดินที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่ตั้งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในอนาคต ดังนี้

หน่วย : บาท

|                           | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|---------------------------|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|                           | 2565          | 2564          | 2565                 | 2564          |
| ไม่เกิน 1 ปี              | 1,597,216,600 | 544,571,600   | 1,507,646,000        | 442,806,000   |
| เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 579,175,000   | 1,322,122,500 | 579,175,000          | 1,322,122,500 |
| รวม                       | 2,176,391,600 | 1,866,694,100 | 2,086,821,000        | 1,764,928,500 |

กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการเจรจาซื้อขายวันครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและการจ่ายชำระค่าซื้อที่ดินที่จะครบกำหนดไม่เกิน 1 ปี ซึ่งผู้บริหารคาดว่าจะไม่ได้รับความเสียหายอย่างมีสาระสำคัญจากการถูกริบเงินมัดจำค่าที่ดินดังกล่าว

- 40.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายชำระค่าห้องชุดตามสัญญาจะซื้อขายห้องชุดจำนวน 129.33 ล้านบาท และมีกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสัญญาจะซื้อขายทั้งหมดภายในเดือนมิถุนายน 2566
- 40.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายชำระค่าก่อสร้างตามสัญญาก่อสร้างโครงการ จำนวน 1,446.65 ล้านบาท และ 1,508.98 ล้านบาท ตามลำดับ และบริษัทฯ มีภาระผูกพันในการจ่ายชำระค่าก่อสร้างตามสัญญาก่อสร้างโครงการ จำนวน 1,310.14 ล้านบาท และ 1,371.27 ล้านบาท ตามลำดับ
- 40.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทฯ มีภาระผูกพันในการให้เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้าหลายแห่ง ตามเงื่อนไขในสัญญาร่วมทุน จำนวน 821.93 ล้านบาท และ 944.12 ล้านบาท ตามลำดับ
- 40.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทฯ มีภาระผูกพันในการจ่ายชำระค่าก่อสร้างสำนักงานขาย 0.25 ล้านบาท
- 40.6 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทฯ มีภาระผูกพันกับธนาคารจากหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกให้จำนวน 7.24 ล้านบาท และ 8.13 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งค้ำประกันโดยสินทรัพย์การเงินไม่หมุนเวียน

- 40.7 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการ ดังนี้

|                           | หน่วย : บาท  |            |                      |            |
|---------------------------|--------------|------------|----------------------|------------|
|                           | งบการเงินรวม |            | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|                           | 2565         | 2564       | 2565                 | 2564       |
| ไม่เกิน 1 ปี              | 4,438,731    | 13,978,590 | 3,860,931            | 13,818,090 |
| เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 1,235,743    | 4,416,763  | 1,235,743            | 4,416,763  |
| รวม                       | 5,674,474    | 18,395,353 | 5,096,674            | 18,234,853 |

#### 41. การจัดประเภทรายการใหม่

ในระหว่างปีบริษัทฯ ได้มีการจัดประเภทบางรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้นสรุปได้ดังนี้

|  | หน่วย : บาท       |                     |                   |
|--|-------------------|---------------------|-------------------|
|  | งบการเงินรวม      |                     |                   |
|  | ก่อนจัดประเภทใหม่ | รายการจัดประเภทใหม่ | หลังจัดประเภทใหม่ |
| <b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>                     |                   |                     |                   |
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564</b>              |                   |                     |                   |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด               | 32,467,672        | (7,245,173)         | 25,222,499        |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน              | -                 | 7,245,173           | 7,245,173         |
| <b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>                 |                   |                     |                   |
| <b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564</b> |                   |                     |                   |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์                     | 867,299,190       | (6,664,123)         | 860,635,067       |
| ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ             | -                 | 6,664,123           | 6,664,123         |

|  | หน่วย : บาท           |                         |                       |
|--|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ  |                         |                       |
|  | ก่อนจัด<br>ประเภทใหม่ | รายการจัด<br>ประเภทใหม่ | หลังจัด<br>ประเภทใหม่ |
| <b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>                     |                       |                         |                       |
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564</b>              |                       |                         |                       |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด               | 30,926,833            | (7,245,173)             | 23,681,660            |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน              | -                     | 7,245,173               | 7,245,173             |
| <b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>                 |                       |                         |                       |
| <b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564</b> |                       |                         |                       |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์                     | 867,299,190           | (6,664,123)             | 860,635,067           |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                        | 187,012,895           | (19,000,000)            | 168,012,895           |
| ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ             | -                     | 6,664,123               | 6,664,123             |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน              |                       |                         |                       |
| ในการร่วมค้า                                 | -                     | 19,000,000              | 19,000,000            |

#### 42. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2566 ได้มีมติอนุมัติดังนี้

- 42.1 อนุมัติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้บางส่วนออกไปอีก 2 ปี จากวันที่ครบกำหนดเดิมและเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้บางส่วนเป็นร้อยละ 5.00 ต่อปี และปรับเพิ่มดอกเบี้ยในอัตรา 0.25 ต่อปี (จากอัตราร้อยละ 5.00) ในระยะเวลา 2 ปี ที่ขอขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนออกไป (หมายเหตุ 25)
- 42.2 อนุมัติให้บริษัทขายหลักทรัพย์ที่เป็นหลักประกันหนี้หุ้นกู้เพื่อนำมาชำระหนี้ดอกเบี้ยและหนี้เงินต้นของหุ้นกู้

#### 43. อนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566





## 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 และกระแสเงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยแล้ว
- 2) บริษัทได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว
- 3) บริษัทได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และบริษัทได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีข้อบกพร่องอาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

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

| ชื่อ – สกุล             | ตำแหน่ง                           | ลายมือชื่อ  |
|-------------------------|-----------------------------------|---|
| 1. นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์ | กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |  |
| 2. นายดุขฤ์ เล็กยัม     | กรรมการ                           |  |

### ผู้รับมอบอำนาจ

| ชื่อ – สกุล             | ตำแหน่ง                           | ลายมือชื่อ  |
|-------------------------|-----------------------------------|---|
| 1. นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์ | กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |  |
| 2. นายดุขฤ์ เล็กยัม     | 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. นายมนัส แจ่มเวหา

|                         |  |
|-------------------------|--|
| ตำแหน่ง                 | : กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ<br>มมจ. ออลส์ อินส์ไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์   |
| อายุ                    | : 66 ปี  |
| วันที่ได้รับการแต่งตั้ง | : 24 เมษายน 2560   |
| คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด   | : บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช (2551)<br>รัฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาบริหารรัฐกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (2537)<br>นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (2521)   |
| ประวัติการอบรม          | : Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL9)<br>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (2560)<br>Successful Formulation & Execution of Strategy : SFE รุ่นที่ 27<br>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (2559)<br>Ethical Leadership Program (ELP) รุ่นที่ 1 (2558)<br>ผู้บริหารระดับสูงด้านการค้าและการพาณิชย์ (TEPCoT) รุ่นที่ 7<br>สถาบันวิทยาการการค้า (2557)<br>ผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน (วพว.) รุ่นที่ 5<br>สถาบันวิทยาการพลังงาน (2557)<br>Role of the Chairman Program : RCP รุ่นที่ 32<br>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (2556)<br>Audit Committee Program : ACP รุ่นที่ 41<br>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (2555)<br>ผู้บริหารระดับสูง (วตท.) รุ่นที่ 13 สถาบันวิทยาการตลาดทุน (2555)<br>การกำกับดูแลกิจการสำหรับกรรมการและผู้บริหารระดับสูงของ<br>รัฐวิสาหกิจและองค์การมหาชน (Public Director Institute : PDI)<br>รุ่นที่ 1 สถาบันพระปกเกล้าร่วมกับกระทรวงการคลัง (2552)<br>ผู้บริหารกระบวนการยุติธรรมระดับสูง (บ.ย.ส.) รุ่นที่ 11<br>วิทยาลัยการยุติธรรม สำนักงานศาลยุติธรรม (2551)<br>การป้องกันราชอาณาจักร (วปอ.) รุ่นที่ 50<br>วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (2550)<br>Directors Certification Program รุ่นที่ 71 |

## ประสบการณ์การทำงาน

- 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)
- : 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 (กระทรวงคมนาคม) (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)
  - o การปราบปรามคอรัปชั่น (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 อุรุวงษเทพ จำกัด (กระทรวงกลาโหม) (2546-2549)

|  |   |  |
|--|---|--|
| การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็น<br>บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์       | : | ไม่มี  |
| การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น ๆ   | : | กรรมการกฤษฎีกา<br>กรรมการ / ประธานกรรมการตรวจสอบ. ธนาคารแห่งประเทศไทย<br>กรรมการ การไฟฟ้านครหลวง<br>ประธานกรรมการตรวจสอบ สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน<br>กรรมการตรวจสอบและประเมินผลภาคราชการ<br>กรรมการ/ประธานกรรมการตรวจสอบ สถาบันเทคโนโลยีป้องกันประเทศ<br>กรรมการสถาบันบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี<br>กรรมการตรวจสอบ สำนักงานศาลปกครอง |
| สัดส่วนการถือหุ้น<br>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565                          | : | 0.0256%  |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง<br>กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ | : | ไม่มี  |
| ประวัติการกระทำผิดกฎหมายหลักทรัพย์<br>และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า          | : | ไม่มี  |
| ประวัติการกระทำผิดกฎหมายอื่น ๆ<br>ในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา               | : | ไม่มี  |

## 2. นายชาติ ศิริพานิชกร

|   |   |   |
|---|---|---|
| ตำแหน่ง   | : | กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ/ประธานกรรมการสรรหาและ<br>กำหนดค่าตอบแทน บมจ. ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์  |
| อายุ  | : | 75 ปี   |
| วันที่ได้รับการแต่งตั้ง   | : | 24 เมษายน 2560  |
| คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด   | : | ปริญญาตรี บัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์<br>ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์<br>เนติบัณฑิตไทย รุ่นที่ 29<br>ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต   |
| ประวัติการอบรม  | : | หลักสูตร DAP รุ่นที่ 100/2556   |
| ประสบการณ์การทำงาน  | : | ผู้อำนวยการฝ่ายควบคุมการปฏิบัติตามระเบียบ บริษัทบริหาร<br>สินทรัพย์ไทย<br>ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน บริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมขนาดย่อม<br>ผู้อำนวยการฝ่ายหนี้สิน ธนาคารเอเชีย จำกัด (มหาชน)<br>ฝ่ายกำกับและตรวจสอบธนาคารพาณิชย์ ธนาคารแห่งประเทศไทย<br>บริษัท อุตสาหกรรมกอล์ฟไทย จำกัด |
| การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจ<br>ทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ | : | ประธานกรรมการตรวจสอบ บมจ. ท่าเรือราชาเฟอร์รี่<br>กรรมการ / กรรมการอิสระ บมจ. เอกรัฐวิศวรรรม   |

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่อื่น ๆ : ไม่มี  
 สัดส่วนการถือหุ้น : ไม่มี  
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565  
 ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง  
 กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ : ไม่มี  
 ประวัติการกระทำผิดกฎหมายหลักทรัพย์ฯ : ไม่มี  
 และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า  
 ประวัติการกระทำผิดกฎหมายอื่น ๆ ในระยะ : ไม่มี  
 10 ปี ที่ผ่านมา

### 3. นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์

ตำแหน่ง : รองประธานกรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / กรรมการบริหาร  
 บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
 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-อูซีเออร์ สุขุมวิท 50 จำกัด (บริษัทร่วม  
 ทุน)  
 กรรมการ บริษัท เอจี ทองหล่อ 12 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)  
 กรรมการ บริษัท เอเอสเจ เอกมัย จำกัด (บริษัทร่วมทุน)  
 กรรมการ บริษัท เอจ เจริญนคร จำกัด (บริษัทร่วมทุน)  
 อายุ : 48 ปี  
 วันที่ได้รับการแต่งตั้ง : 1 มีนาคม 2556  
 คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด : ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาการตลาด มหาวิทยาลัยรามคำแหง  
 ปริญญาตรี บริหารจัดการธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง  
 ประวัติการอบรม : หลักสูตร DAP รุ่นที่ 142/2017  
 การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจ  
 กะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ : ไม่มี  
 การดำรงตำแหน่งในกิจการที่อื่น ๆ : กรรมการ บริษัท ที.เค.พีริซันเวอร์ค จำกัด (ผลิตชิ้นส่วนอุตสาหกรรม)  
 กรรมการ บริษัท ฟู้ด เอนเกจเม้นท์ จำกัด (ธุรกิจอาหาร)  
 กรรมการ บริษัท อะเบอร์ท แพลซัน จำกัด (ธุรกิจอาหาร)  
 สัดส่วนการถือหุ้น : 18.1316%  
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565  
 ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง  
 กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ : คู่สมรสของนางสาวชวนา ธนวิสิทธิ์

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายหลักกรัฟฟี่ฯ : ไม่มี  
และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า  
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายอื่น ๆ ในระยะ : ไม่มี  
10 ปี ที่ผ่านมา

#### 4. นางสาวชวนา ธนวิริทธิ์

ตำแหน่ง : กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการจัดการ / กรรมการบริหาร  
บมจ. ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์  
อายุ : 49 ปี  
วันที่ได้รับการแต่งตั้ง : 1 เมษายน 2559  
คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด : ปริญญาตรี ศิลปศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  
ประวัติการอบรม : หลักสูตร DAP รุ่นที่ 142/2017  
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ : ไม่มี  
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่อื่น ๆ : ไม่มี  
สัดส่วนการถือหุ้น : 8.9961 %  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565  
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง  
กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ : คู่สมรสของนายธนากร ธนวิริทธิ์  
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายหลักกรัฟฟี่ฯ : ไม่มี  
และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า  
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายอื่น ๆ : ไม่มี  
ในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

#### 5. นายดุขฎิ เล็กยิ้ม

ตำแหน่ง : กรรมการ / ผู้ช่วยรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / กรรมการบริหาร  
บมจ. ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์  
กรรมการ บริษัท ออลส์ อินสไปร์-อูซีเออร์ สุปุมวิท 50 จำกัด (บริษัทร่วม  
ทุน)  
กรรมการ บริษัท เอ เอช เจ เอกมัย จำกัด (บริษัทร่วมทุน)  
กรรมการ บริษัท เอจี ทองหล่อ 12 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)  
กรรมการ บริษัท เอเจ เจริญนคร จำกัด (บริษัทร่วมทุน)  
กรรมการ บริษัท บีดี แอนด์ เอฟ/เอ จำกัด (ธุรกิจให้บริการ)  
อายุ : 49 ปี  
วันที่ได้รับการแต่งตั้ง : 1 ธันวาคม 2558

|  |   |  |
|--|---|--|
| คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด  | : | ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA)<br>ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ   |
| ประวัติการอบรม   | : | หลักสูตร CFO Focus on Financial Reporting Class 1/2018<br>หลักสูตร DAP รุ่นที่ 142/2017<br>หลักสูตร CFO In Practice รุ่นที่ 7/2017 (สภาวิชาชีพบัญชี) |
| การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์       | : | ไม่มี  |
| การดำรงตำแหน่งในกิจการที่อื่น ๆ                                    | : | ไม่มี  |
| สัดส่วนการถือหุ้น  | : | 0.0026%  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564   |   |  |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ | : | ไม่มี  |
| ประวัติการกระทำผิดกฎหมายหลักทรัพย์ฯ และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า        | : | ไม่มี  |
| ประวัติการกระทำผิดกฎหมายอื่น ๆ ในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา              | : | ไม่มี  |

## 6. นายปรีชา เอื้ออนันตรนกุล

|  |   |  |
|--|---|--|
| ตำแหน่ง  | : | กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ<br>บมจ. ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์  |
| อายุ   | : | 60 ปี  |
| วันที่ได้รับการแต่งตั้ง                                      | : | 7 มิถุนายน 2565  |
| คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด  | : | ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต EX-MBA<br>มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์<br>ปริญญาตรี บัณฑิตบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี<br>มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  |
| ประวัติการอบรม   | : | หลักสูตร DCP 297/2562  |
| ประสบการณ์การทำงาน   | : |  |
| การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ | : | ไม่มี  |
| การดำรงตำแหน่งในกิจการที่อื่น ๆ                              | : | กรรมการธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SME BANK)<br>ประธานกรรมการตรวจสอบธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SME BANK)<br>ที่ปรึกษาประจำกรรมการเลือกตั้ง สำนักงานคณะกรรมการการเลือกตั้ง |
| สัดส่วนการถือหุ้น  | : | 0.00%  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565                                     |   |  |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง                               | : | ไม่มี  |



กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นใหญ่  
 ประวัติการกระทำผิดกฎหมายหลักทรัพย์ฯ : ไม่มี  
 และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า  
 ประวัติการกระทำผิดกฎหมายอื่น ๆ : ไม่มี  
 ในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

## 7. นางสาวสุธิดา พันไพศาล

ตำแหน่ง : ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการเงิน  
 บมจ. ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์  
 อายุ : 40 ปี  
 วันที่ได้รับการแต่งตั้ง : 1 กันยายน 2563  
 คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด : ปริญญาโท สาขาการเงิน คณะบริหารธุรกิจ วิทยาลัยบอสตัน  
 ปริญญาตรี สาขาบัญชี 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 แอคเคาท์ติ้ง เซอร์วิส จำกัด  
 การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจด : ไม่มี  
 ทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์  
 การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น ๆ : ไม่มี  
 สัดส่วนการถือหุ้น : 0.0013%  
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564  
 ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง  
 กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นใหญ่  
 ประวัติการกระทำผิดกฎหมายหลักทรัพย์ฯ : ไม่มี  
 และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า  
 ประวัติการกระทำผิดกฎหมายอื่น ๆ : ไม่มี  
 ในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

## 8. นายธราดล ธารีสาร

|  |   |  |
|--|---|--|
| ตำแหน่ง  | : | เลขานุการบริษัท บมจ. ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์   |
| อายุ   | : | 56 ปี  |
| วันที่ได้รับการแต่งตั้ง  | : | 15 มิถุนายน 2561   |
| คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด  | : | ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง   |
| ประวัติการอบรม   | : | Company Secretary Program (CSP) รุ่นที่ 78/2017<br>Effective Minute Taking (EMT) รุ่นที่ 38/2017 |
| ประสบการณ์การทำงาน   | : | เลขานุการอาวุโส บมจ. อควา คอร์เปอร์เรชั่น  |
| การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์       | : | ไม่มี  |
| การดำรงตำแหน่งในกิจการที่อื่น ๆ                                    | : | ไม่มี  |
| สัดส่วนการถือหุ้น  | : | ไม่มี  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565   | : |  |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ | : | ไม่มี  |
| ประวัติการกระทำผิดกฎหมายหลักทรัพย์ฯ และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า        | : | ไม่มี  |
| ประวัติการกระทำผิดกฎหมายอื่น ๆ                                     | : | ไม่มี  |
| ในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา   | : |  |

## 9. นางสาวบุศรากร สายยืนยงค์

|  |   |   |
|--|---|---|
| ตำแหน่ง  | : | ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี – ผู้รับผิดชอบในการควบคุมดูแลและการทำบัญชี  |
| อายุ   | : | 52 ปี   |
| วันที่ได้รับการแต่งตั้ง                                      | : | 16 มิถุนายน 2565  |
| คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด  | : | ปริญญาตรี สาขาวิชาการบัญชี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเซนต์จอห์น  |
| ประวัติการอบรม   | : | การจัดทำงบการเงิน เตรียมปิดบัญชี และนำเสนองบการเงินให้สอดคล้องตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินก่อนนำเสนองบการเงิน<br>หลักสูตร เจาะลึกมาตรฐานการบัญชีเกี่ยวกับสินทรัพย์ |
| ประสบการณ์การทำงาน   | : | ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชีการเงิน บริษัท เอกชัย ดีสทริบิวชั่น จำกัด   |
| การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ | : | ไม่มี   |
| การดำรงตำแหน่งในกิจการที่อื่น ๆ                              | : | ไม่มี   |
| สัดส่วนการถือหุ้น  | : | ไม่มี   |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565                                     | : |   |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง                               | : | ไม่มี   |

กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นใหญ่

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายหลักกรัฟฯ : ไม่มี

และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายอื่น ๆ : ไม่มี

ในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา

- หมายเหตุ : (1) นายธนาคาร ธนวิทย์ นางสาวชวนา ธนวิทย์ และนายคุณิ เล็กยิ้ม เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ ตามหนังสือรับรอง
- (2) สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ดังกล่าวเป็นการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยนับรวมหุ้นของผู้สมรส

## 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<br>และผู้บริหาร | บมจ. ออลส์ อินส์ปรัฯ | บริษัทย่อย/กิจการร่วมค้า |      |              |         |              |         |            |             |              |                   | บริษัทที่เกี่ยวข้อง |   |   |   |   |   |   |
|--------------------------------|----------------------|--------------------------|------|--------------|---------|--------------|---------|------------|-------------|--------------|-------------------|---------------------|---|---|---|---|---|---|
|                                |                      | Thai D                   | RISE | All Property | All Lux | All Retail 1 | ALUGIST | AG Thondor | AHJ Ekkamai | All Hoosiers | AJ Charoen Nakorn | 1                   | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1. นายธนาคาร ธนวิรัตน์         | X                    | /                        | /    | /            | /       | /            | /       | /          | /           | /            | /                 | /                   | / | / |   |   |   |   |
| 2. นางสาวชวนา ธนวิรัตน์        | //                   |                          |      |              |         |              |         |            |             |              |                   |                     |   |   |   |   |   |   |
| 3. นายดุขฤ์ เล็กยิ้ม           | //                   |                          |      |              |         |              |         | /          | /           | /            | /                 |                     |   |   | / |   |   |   |
| 4. นายชาติ ศรีพานิชกร          | /                    |                          |      |              |         |              |         |            |             |              |                   |                     |   |   |   | / | / |   |
| 5. นายมนัส แจ่มเวหา            | /                    |                          |      |              |         |              |         |            |             |              |                   |                     |   |   |   |   |   |   |
| 6. นายปรีชา เอื้ออนันตธนกุล    | /                    |                          |      |              |         |              |         |            |             |              |                   |                     |   |   |   |   |   | / |
| 7. นางสาวสุธิดา พันไพศาล       | ///                  |                          |      |              |         |              |         |            |             |              |                   |                     |   |   |   |   |   |   |

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

รายชื่อบริษัทที่เกี่ยวข้อง มีดังนี้

1. บริษัท ที.เค.พีริชชีนเวอร์ค จำกัด
2. บริษัท ฟู๊ด เอนเกจเม้นท์
3. บริษัท อะเบาร์ท แพลสชั่น จำกัด
4. บริษัท บีดี แอนด์ เอฟไอ จำกัด
5. บริษัท ท่าเรือราชาเฟอร์รี่ จำกัด (มหาชน)
6. บริษัท เอกธัญวิศกรรม จำกัด (มหาชน)
7. ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SME BANK)

## เอกสารแนบ 2

### รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

| รายชื่อบริษัทย่อย<br>รายชื่อกรรมการ |        |      |              |             |              |        |                  |
|-------------------------------------|--------|------|--------------|-------------|--------------|--------|------------------|
|                                     | Thai D | RISE | All Property | All Lux One | All Retail 1 | August | Real Lassalle 17 |
| 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 ลักซ์ วัน จำกัด
5. All Retail 1 : บริษัท ออลส์ รีเทล 1 จำกัด
6. August : บริษัท ออกัส ราชพฤกษ์ จำกัด
7. Real Lassalle 17: บริษัท เรียล ลาซาล 17 จำกัด

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

บริษัทฯ ใช้บริการหน่วยงานภายนอก (Outsource) เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ โดยว่าจ้างบริษัท ดีลอยท์ กูช โรมิกส์ ซอยยส ที่ปรึกษา จำกัด (“บริษัทที่ปรึกษา”) ซึ่งมีบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติงานเป็นหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายใน โดยมีรายละเอียดดังนี้

หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท ดีลอยท์ กูช โรมิกส์ ซอยยส ที่ปรึกษา จำกัด

|                    | ข้อมูล   |  |   |  |
|--------------------|--|--|---|--|
| ชื่อ – นามสกุล     | คุณวีระพงษ์ กฤษดาวัฒน์   |  |   |  |
| ตำแหน่ง            | หุ้นส่วนและกรรมการบริหารหน่วยงาน Risk Advisory   |  |   |  |
| คุณวุฒิทางการศึกษา | ส Master of Science (MS) in Management Sciences University of Southampton, UK<br>ส Bachelor of Science in Statistics with Management Science Techniques, University of Wales Institute of Science and Technology, UK |  |   |  |
| การฝึกอบรม         | ส Certified Information Systems Auditor (CISA)<br>ส Certified Information Security Manager (CISM)  |  |   |  |
| ประสบการณ์ทำงาน    | ส 2557 – ปัจจุบัน  | ส ผู้จัดการโครงการประเมินการกำกับดูแลกิจการ<br>ส ผู้อำนวยการโครงการในการดำเนินการเปรียบเทียบและประเมินผลการปฏิบัติงานของหน่วยงานตรวจสอบภายใน<br>ส ผู้อำนวยการโครงการในการดำเนินการเปรียบเทียบและประเมินผลการปฏิบัติงานของหน่วยงานตรวจสอบภายใน<br>ส ผู้อำนวยการโครงการในการจัดทำแผนกลยุทธ์ปรับปรุงประสิทธิภาพตรวจสอบภายในและแผนพัฒนานาบุคลากรของสำนักตรวจสอบ<br>ส ผู้อำนวยการโครงการในการสร้างความเชื่อมโยงระหว่างการประเมินความเสี่ยงขององค์กรกับการวางแผนตรวจสอบ<br>ส ผู้อำนวยการโครงการ และดำเนินการตรวจสอบภายในตามแผนการตรวจสอบภายในตามพื้นฐานความเสี่ยง<br>ส ผู้อำนวยการโครงการตรวจสอบการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ<br>ส ผู้อำนวยการงานตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการโอนเงินทางอิเล็กทรอนิกส์<br>ส ผู้อำนวยการโครงการในการพัฒนาระบบบริหารความเสี่ยง<br>ส ผู้อำนวยการโครงการในการประเมินความเสี่ยงระดับองค์กรและความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ<br>ส ผู้อำนวยการโครงการในการประเมินความเสี่ยง<br>ส ผู้อำนวยการโครงการพัฒนาระบบการบริหารความเสี่ยง<br>ส ผู้อำนวยการโครงการในการประเมินสถานะปัจจุบันของโครงการจัดทำแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจ | ส บริษัทมหาชนผู้ให้บริการด้านการโรงแรม<br>ส ธนาคารรัฐวิสาหกิจ<br>ส รัฐวิสาหกิจด้านสาธารณูปโภค<br>ส บริษัทมหาชน/ธุรกิจผลิตน้ำประปา<br>ส บริษัทบริหารสินทรัพย์/สถาบันการเงิน<br>ส บริษัทบริหารสินทรัพย์/สถาบันการเงิน<br>ส ธนาคารพาณิชย์<br>ส บริหารมหาชน/ธุรกิจท่าอากาศยาน<br>ส ห้างสรรพสินค้า/ธุรกิจค้าปลีก<br>ส บริษัทก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์<br>ส สมาคมท่ากับตราสารหนี้<br>ส บริษัทผลิตไฟฟ้า |  |

## เอกสารแนบ 4

### ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

#### 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

##### 4.1 สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท

ณ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วย (1) เงินมัดจำค่าที่ดิน และห้องชุด (2) ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (3) ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ และ (4) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน มีรายละเอียดสรุปดังนี้

| ลำดับ | รายการ                                       | มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) |                       |                        |                        | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | การผูกพัน   |
|-------|--|-------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------|---|
|       |  | ณ วันที่<br>31 ธ.ค.65         | ณ วันที่<br>31 ธ.ค.64 | ณ วันที่<br>31 ธ.ค. 63 | ณ วันที่<br>31 ธ.ค. 62 |                  |   |
| 1     | เงินมัดจำค่าที่ดิน                           | 1,474.24                      | 1,531.19              | 1,490.59               | 865.99                 | เป็นเจ้าของ      | -   |
| 2     | ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 3,121.29                      | 3,997.47              | 4,283.11               | 4,175.29               | เป็นเจ้าของ      | จดจำนองเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน |
| 3     | ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์                  | 2.99                          | 8.49                  | 31.50                  | 72.13                  | เป็นเจ้าของ      | -   |
| 4     | สินทรัพย์ไม่มีตัวตน                          | 5.24                          | 5.28                  | 7.29                   | 9.10                   | เป็นเจ้าของ      | -   |
|       | <b>รวม</b>                                   | <b>4,603.76</b>               | <b>5,542.43</b>       | <b>5,812.49</b>        | <b>5,122.51</b>        |                  |   |

ประกอบไปด้วย

##### 1) เงินมัดจำค่าที่ดินและห้องชุด

| ลำดับ | รายการ                          | พื้นที่ (ไร่) | มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) |                        |                        |                        |
|-------|---------------------------------|---------------|-------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|       |                                 |               | ณ วันที่<br>31 ธ.ค. 65        | ณ วันที่<br>31 ธ.ค. 64 | ณ วันที่<br>31 ธ.ค. 63 | ณ วันที่<br>31 ธ.ค. 62 |
| 1     | ที่ดินเปล่า ทองหล่อ ซอย 16      | 0-2-72        | 297.59                        | 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          | 3-1-75        | 590                           | 590.00                 | 590.00                 | -                      |
| 8     | ที่ดินเปล่า เอกมัย 23           | 1-2-3         | 35.05                         | 100.00                 | 100.00                 | -                      |
| 9     | ที่ดินเปล่า โสมโปร ราชพฤกษ์     | 9-3-96        | 49.80                         | 33.10                  | 30.00                  | -                      |
| 10    | ที่ดินเปล่า บางบ่อ              | 27-3-70       | -                             | 30.00                  | 30.00                  | -                      |
| 11    | ที่ดินเปล่า แพลง 345            | 3-2-0         | -                             | 54.00                  | -                      | -                      |
| 12    | ที่ดินเปล่า กรุงเทพฯ            | 7-0-0         | -                             | 17.00                  | -                      | -                      |
| 13    | ที่ดินเปล่า บางบ่อ 2            | 113-0-67      | 428.85                        | 420.00                 | -                      | -                      |

| ลำดับ | รายการ               | พื้นที่ (ไร่) | มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) |                        |                        |                        |
|-------|----------------------|---------------|-------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|       |                      |               | ณ วันที่<br>31 ธ.ค. 65        | ณ วันที่<br>31 ธ.ค. 64 | ณ วันที่<br>31 ธ.ค. 63 | ณ วันที่<br>31 ธ.ค. 62 |
| 14    | ที่ดินเปล่า บางบ่อ 2 | 100-0-80      | 72.96                         | 420.00                 | -                      | -                      |
|       | <b>รวม</b>           |               | <b>1,474.25</b>               | <b>1,531.19</b>        | <b>1,490.59</b>        | <b>865.99</b>          |

2) ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน ส่วนปรับปรุงที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 จำนวน 4,192.84 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  | ภาระผูกพัน                                   |
|-------|--|--|--|------------|------------|------------|-----------------------|---------------|-------------|--|
|       |  |  | 31 ธ.ค. 65                             | 31 ธ.ค. 64 | 31 ธ.ค. 63 | 31 ธ.ค. 62 |                       |               |             |  |
| 1     | The Excel Groove ซอยลาซาล 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/อยู่ระหว่างโอนกรรมสิทธิ์ | 459.16                                 | 492.60     | 484.96     | 664.09     | 293.98                | 9/12/61       | เป็นเจ้าของ | -  |
| 5     | The Vision Ladprao Nawamin ซอยนวมินทร์ 85      | อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ/อยู่ระหว่างโอนกรรมสิทธิ์ | 124.56                                 | 144.93     | 330.42     | 543.86     | 612.96                | 25/9/61       | เป็นเจ้าของ | จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้กับสถาบันการเงิน |
| 6     | The Excel Hideaway Sukhumvit 71 ถนนสุขุมวิท 71 | สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างโอนกรรมสิทธิ์        | 40.16                                  | 114.17     | 298.29     | 520.83     | 509.30                | 10/10/61      | เป็นเจ้าของ | จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้กับสถาบันการเงิน |
| 7     | Rise Ratchada 17 ถนนรัชดาภิเษก 17              | อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ                          | 235.75                                 | 269.28     | 267.3      | 249.92     | 217.60                | 6/8/61        | เป็นเจ้าของ | จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้กับสถาบันการเงิน |
| 8     | The Excel Hideaway                             | อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ                          | 491.03                                 | 508.87     | 455.28     | 378.69     | 397.26                | 25/9/61       | เป็นเจ้าของ | จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้กับ              |



| ลำดับ | ชื่อโครงการ  | สถานะโครงการ                                     | มูลค่าสุทธิตามบัญชี<br>(ล้านบาท) ณ วันที่ |               |               |               | ราคาประเมิน<br>(ล้านบาท) | วันที่ประเมิน  | กรรมสิทธิ์  | ภาระผูกพัน   |
|-------|--|--|---|---------------|---------------|---------------|--------------------------|----------------|-------------|--|
|       |  |  | 31 ธ.ค.<br>65                             | 31 ธ.ค.<br>64 | 31 ธ.ค.<br>63 | 31 ธ.ค.<br>62 |                          |                |             |  |
|       | Ratchada -<br>Huai Khwang<br>ถนน<br>รัชดาภิเษก-<br>ห้วยขวาง        |  |   |               |               |               |                          |                |             | สถาบัน<br>การเงิน  |
| 9     | The Excel<br>Lasalle 17<br>ซอยลาซาล 17                             | อยู่ระหว่าง<br>พัฒนา<br>โครงการ                  | 430.95                                    | 571.94        | 393.08        | 229.32        | 492.87                   | 05/05/64       | เป็นเจ้าของ | จดจำนองเป็น<br>หลักประกัน<br>เงินกู้กับ<br>สถาบัน<br>การเงิน |
| 10    | The Excel<br>Ratchada 18<br>ถนนรัชดาภิเษก<br>18                    | อยู่ระหว่าง<br>พัฒนา<br>โครงการ                  | 127.49                                    | 415.90        | 459.10        | 285.81        | 362.25                   | 21/06/61       | เป็นเจ้าของ | จดจำนองเป็น<br>หลักประกัน<br>เงินกู้กับ<br>สถาบัน<br>การเงิน |
| 11    | RISE<br>Phahon -<br>Inthamara<br>อินทามระ 4<br>พหล-สุทธิสาร        | อยู่ระหว่าง<br>พัฒนา<br>โครงการ                  | 344.66                                    | 534.72        | 422.13        | 349.46        | 682.77                   | 24/06/64       | เป็นเจ้าของ | จดจำนองเป็น<br>หลักประกัน<br>เงินกู้กับ<br>สถาบัน<br>การเงิน |
| 12    | The Excel<br>Ladprao –<br>Sutthisarn<br>ถนนรัชดาภิเษก<br>18        | สร้างแล้วเสร็จ<br>/ อยู่ระหว่าง<br>โอนกรรมสิทธิ์ | 101.84                                    | 171.23        | 430.85        | 188.31        | 322.72                   | 09/02/64       | เป็นเจ้าของ | จดจำนองเป็น<br>หลักประกัน<br>เงินกู้กับ<br>สถาบัน<br>การเงิน |
| 13    | The Excel<br>Srinakarin -<br>Lasalle<br>ซอยลาซาล 83                | อยู่ระหว่าง<br>พัฒนา<br>โครงการ                  | -   | 4.22          | 3.59          | 2.81          | 611.72                   | 13/01/64       | เป็นเจ้าของ | -  |
| 14    | Impression<br>Charoennakh<br>on Luxe Neo<br>classic<br>ถนนเจริญรัก | อยู่ระหว่าง<br>พัฒนา<br>โครงการ                  | -   | -             | -             | 18.54         | 198.78                   | 6/9/62         | -           | -  |
| 15    | Hue<br>ถนนสุขุมวิท   | สร้างแล้วเสร็จ<br>/ อยู่ระหว่าง<br>โอนกรรมสิทธิ์ | 16.10                                     | 20.45         | 20.45         | 20.45         | 23.16                    | 2/2/64         | เป็นเจ้าของ | -  |
| 16    | ออคัส สาทร-<br>ราชพฤกษ์  | อยู่ระหว่าง<br>พัฒนา<br>โครงการ                  | 29.74                                     | 28.83         | -             | -             | 140.63                   | 28/01/256<br>4 | เป็นเจ้าของ | -  |
| 17    | The Begin-<br>บางป่อ   | อยู่ระหว่าง<br>พัฒนา<br>โครงการ                  | -   | 2.67          |               |               | -                        | -              | เป็นเจ้าของ | -  |
| 18    | Center   |  | 719.85                                    | 717.66        | 717.66        | 717.25        | -                        | -              | เป็นเจ้าของ | -  |

| รายละเอียด                         | มูลค่าสุทธิตามบัญชี<br>(ล้านบาท) |                       |                        |                        | กรรมสิทธิ์          | ภาระผูกพัน     |
|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|---------------------|----------------|
|                                    | ณ วันที่<br>31 ธ.ค.65            | ณ วันที่<br>31 ธ.ค.64 | ณ วันที่<br>31 ธ.ค. 63 | ณ วันที่<br>31 ธ.ค. 62 |                     |                |
| 1) ส่วนปรับปรุงอาคาร               | 0.66                             | 2.26                  | 9.36                   | 23.15                  | เป็นเจ้าของ         | ไม่มีการผูกพัน |
| 2) ห้องตัวอย่างและสำนักงานขาย      | 0.72                             | 0.96                  | 0.58                   | 18.02                  | เป็นเจ้าของ         | ไม่มีการผูกพัน |
| 3) เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน | 1.50                             | 4.44                  | 10.44                  | 20.55                  | เป็นเจ้าของ         | ไม่มีการผูกพัน |
| 4) แบบจำลอง                        | 0.11                             | 0.35                  | 0.63                   | 0.92                   | เป็นเจ้าของ         | ไม่มีการผูกพัน |
| 5) ยานพาหนะ                        | -                                | 0.49                  | 0.89                   | 9.49                   | สัญญาเช่าทางการเงิน | ไม่มีการผูกพัน |
| 6) งานระหว่างก่อสร้าง(สำนักงานขาย) |                                  | -                     | 9.60                   | -                      | -                   | -              |
| <b>รวม</b>                         | <b>2.99</b>                      | <b>8.50</b>           | <b>31.50</b>           | <b>72.13</b>           |                     |                |

### 3) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

| รายละเอียด         | มูลค่าสุทธิตามบัญชี<br>(ล้านบาท) |                        |                        |                        | กรรมสิทธิ์  | ภาระผูกพัน     |
|--------------------|----------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------|----------------|
|                    | ณ วันที่<br>31 ธ.ค. 65           | ณ วันที่<br>31 ธ.ค. 64 | ณ วันที่<br>31 ธ.ค. 63 | ณ วันที่<br>31 ธ.ค. 62 |             |                |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์ | 5.24                             | 5.28                   | 7.93                   | 9.10                   | เป็นเจ้าของ | ไม่มีการผูกพัน |
| <b>รวม</b>         | <b>5.24</b>                      | <b>5.28</b>            | <b>7.93</b>            | <b>9.10</b>            |             |                |




## 4.2 เงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้าดังนี้

| ชื่อบริษัท  | สัดส่วน<br>การลงทุน<br>(ร้อยละ) | ประเภท<br>เงินลงทุน | ลักษณะ<br>การประกอบธุรกิจ  | มูลค่าเงินลงทุน<br>ตามราคาทุน<br>(ล้านบาท) |
|---|---------------------------------|---------------------|--|--|
| 1. บริษัท ไทย ดี เรียวเอสเตท จำกัด                | 100.00                          | บริษัทย่อย          | ธุรกิจให้บริการเป็นตัวแทนและนายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์ในตลาดต่างประเทศ                 | 8.25                                       |
| 2. บริษัท โรส เอสเตท จำกัด                        | 100.00                          | บริษัทย่อย          | ธุรกิจลงทุนและซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างแล้วเสร็จโดยผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่น | 21.00                                      |
| 3. บริษัท ออลล์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด      | 99.00                           | บริษัทย่อย          | ธุรกิจให้บริการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด   | 1.98                                       |
| 4. บริษัท ออลล์ ลักซ์ วัน จำกัด                   | 99.97                           | บริษัทย่อย          | ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมแบบ Luxury                                     | 1.00                                       |
| 5. บริษัท เอจี ทองหล่อ16 จำกัด                    | 62.10                           | กิจการร่วมค้า       | ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์   | 12.42                                      |
| 6. บริษัท ออลล์ รีเทล 1 จำกัด                     | 100.00                          | บริษัทย่อย          | ธุรกิจห้างสรรพสินค้า พลาซ่าและพื้นที่ให้เช่าเพื่อการค้า                                    | 339.29                                     |
| 7. บริษัท ออลล์ อินสไปร์-ฮูซเซอร์ สุมวิท 50 จำกัด | 51.00                           | กิจการร่วมค้า       | ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โครงการคอนโดมิเนียม ดี เอ็กเซล สุมวิท 50                | 21.51                                      |
| 8. บริษัท เอเอชเจ เอ็มบี จำกัด                    | 51.00                           | กิจการร่วมค้า       | ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โครงการคอนโดมิเนียม ดี อิมเพรสชั่น เอ็มบี               | 840.32                                     |
| 9. บริษัท เอเจ เจริญนคร จำกัด                     | 51.00                           | กิจการร่วมค้า       | ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โครงการคอนโดมิเนียมโรส เจริญนคร ลักซ์ นีโอ คลาสสิก      | 237.51                                     |
| 10. บริษัท ออกัส ราชพฤกษ์ 1 จำกัด                 | 100.00                          | บริษัทย่อย          | ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โครงการ ออกัส สาทร - ราชพฤกษ์                           | 36.01                                      |
| 11. บริษัท เรียว ลาซาล 17 จำกัด                   | 99.97                           | บริษัทย่อย          | ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย   | -  |
| รวมเงินลงทุน                                      |                                 |                     |  | 1,519.29                                   |

#### 4.3 เครื่องหมายการค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีเครื่องหมายการค้าที่อยู่ระหว่างการขอขึ้นทะเบียนจำนวน รายการดังต่อไปนี้

|   | เครื่องหมายการค้า   | เลขทะเบียน/<br>(เลขที่คำขอ)                     | วันที่ยื่นคำขอ | รายละเอียด   | ระยะเวลาคุ้มครอง   |
|---|---|---|----------------|--|--|
| 1 |  | อยู่ระหว่างการพิจารณาของนายทะเบียน              | 10 ก.ย.2561    | จัดการอสังหาริมทรัพย์และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สิน | อยู่ระหว่างการพิจารณาของนายทะเบียน                         |
| 2 |  | อยู่ระหว่างการพิจารณาของนายทะเบียน              | 10 ก.ย.2561    | จัดการอสังหาริมทรัพย์และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สิน | อยู่ระหว่างการพิจารณาของนายทะเบียน                         |
| 3 |  | ทะเบียนเลขที่ 201113878<br>คำขอเลขที่ 180130087 | 10 ก.ย.2561    | จัดการอสังหาริมทรัพย์และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สิน | ระยะเวลา 10 ปี<br>หมดอายุความคุ้มครองวันที่ 9 กันยายน 2571 |

|   | เครื่องหมายการค้า     | เลขทะเบียน/<br>(เลขที่คำขอ)                           | วันที่ยื่นคำขอ | รายละเอียด   | ระยะเวลาคุ้มครอง   |
|---|-----------------------|---|----------------|--|--|
| 4 | <b>RISE</b>           | อยู่ระหว่างการ<br>พิจารณาของนาย<br>ทะเบียน            | 10 ก.ย.2561    | จัดการอสังหาริมทรัพย์และ<br>พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ<br>ทรัพย์สิน | อยู่ระหว่างการพิจารณาของนาย<br>ทะเบียน                         |
| 5 | <b>THE<br/>EXCEL</b>  | อยู่ระหว่างการ<br>พิจารณาของนาย<br>ทะเบียน            | 10 ก.ย.2561    | จัดการอสังหาริมทรัพย์และ<br>พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ<br>ทรัพย์สิน | อยู่ระหว่างการพิจารณาของนาย<br>ทะเบียน                         |
| 6 | <b>THE<br/>VISION</b> | ทะเบียนเลขที่<br>201113703<br>คำขอเลขที่<br>180130090 | 10 ก.ย.2561    | จัดการอสังหาริมทรัพย์และ<br>พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ<br>ทรัพย์สิน | ระยะเวลา 10 ปี<br>หมดอายุความคุ้มครอง<br>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 จ้องบังคับของบริษัท 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 เปิดเผยผลการลงมติแต่ละวาระในวันทำการถัดไปบนเว็บไซต์ของบริษัท 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

บริษัทจัดให้มีระบบการประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานที่มีมาตรฐานเป็นที่ยอมรับไปรษณีย์และเป็นธรรม ปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเท่าเทียมกัน 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](mailto:secretary@allinspire.co.th)

Website: [www.allinspire.co.th](http://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](mailto:info@allinspire.co.th)

Website: [www.allinspire.co.th](http://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](mailto:info@allinspire.co.th)

Website: [www.allinspire.co.th](http://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](mailto:info@allinspire.co.th)

Website: [www.allinspire.co.th](http://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 จอบังคับบริษัท 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 ตลอดจนดำเนินการของ บริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย 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

ประธานกรรมการบริษัทมีหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับการดำเนินงานของฝ่ายจัดการในระดับนโยบาย โดยไม่ร่วมในการบริหารงานประจำวัน แต่ให้การสนับสนุนและให้คำแนะนำในการดำเนินธุรกิจของฝ่ายจัดการฝ่ายกรรมการที่เป็นผู้บริหาร

กรรมการที่เป็นผู้บริหารมีหน้าที่และความรับผิดชอบภายใต้กรอบอำนาจที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งผู้มีอำนาจในการจัดการ รวมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้มีอำนาจในการจัดการ โดยมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้สรรหาบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและมีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้ง

กรรมการบริษัทแต่ละท่านจะต้องไม่ไปดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการ กรรมการที่เป็นผู้บริหาร หรือ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างในบริษัทอื่นเกินกว่า 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 ผู้บริหารหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดหรือหลายคน ปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการ ทั้งนี้ การมอบหมายให้ปฏิบัติการแทนดังกล่าวต้องทำเป็นมติของคณะกรรมการบริษัทระบุไว้ในรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท 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 ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะต้องเป็นกรรมการอิสระซึ่งไม่ใช่ประธานกรรมการของบริษัท หรือประธานคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้ง



คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีบทบาทหน้าที่ในการสรรหา กำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหากรรมการเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ

คัดเลือกและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมให้เข้าดำรงตำแหน่งต่างๆ ดังต่อไปนี้เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท กรรมการ กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่เปิดเผยนโยบายและรายละเอียดของกระบวนการสรรหา ในรายงานประจำปีของบริษัทและปฏิบัติหน้าที่อื่นที่เกี่ยวข้องตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งบทบาทหน้าที่ในด้านกำหนดค่าตอบแทน กำหนดนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่น รวมถึงจำนวนค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นให้แก่กรรมการภายใต้กรอบที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยกำหนดหลักเกณฑ์ที่ชัดเจน โปร่งใส เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ

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 โดยควรกำหนดบรรทัดฐานที่ใช้เปรียบเทียบกับผลปฏิบัติงานอย่างมีหลักเกณฑ์

#### **5.7. คำตอบแทน**

คำตอบแทนของกรรมการควรจัดให้อยู่ในลักษณะที่เปรียบเทียบกับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรม ประสบการณ์ ภาระหน้าที่ของบทบาทและความรับผิดชอบ (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 และการรักษาภาวะเยียบของบริษัท**

พนักงานทุกคนมีความรับผิดชอบที่จะทำความคุ้นเคย และปฏิบัติตามจรรยาบรรณของพนักงาน ตลอดจนนโยบายอื่นๆ ของบริษัทที่ออกมาเพิ่มเติมภายหลัง

### **2.1 กฎหมายและภาวะเยียบของบริษัท**

- พนักงานจะต้องปฏิบัติตามกฎหมาย และภาวะเยียบของบริษัทอย่างถูกต้องและครบถ้วน
- การฝ่าฝืนหรือการขอให้ผู้อื่นฝ่าฝืนกฎหมาย มติผู้ถือหุ้น มติคณะกรรมการ นโยบาย ข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่งของบริษัท หรือนโยบายของบริษัท โดยอ้างว่าเป็นการกระทำเพื่อเพิ่มผลกำไรให้แก่บริษัท หรือเหตุผลอื่นใดมิใช่เหตุผลพึงจะได้รับ
- พนักงานจะต้องปฏิบัติหน้าที่ของตนด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยคำนึงถึงประโยชน์อันชอบธรรมของบริษัท ถึงแม้จะมีช่องว่างของข้อบังคับ ระเบียบ และคำสั่งของบริษัทก็ตาม
- พนักงานจะต้องรายงานการฝ่าฝืน หรือพฤติกรรมที่น่าสงสัยต่อการฝ่าฝืนนโยบายของบริษัท โดยทันที และให้ความร่วมมือในการสอบสวนหาสาเหตุของการฝ่าฝืนดังกล่าว
- พนักงานจะต้องแสดงออกซึ่งความเป็นผู้นำ และความระมัดระวังที่จะทำให้เกิดการประพฤติ ปฏิบัติตามนโยบายของบริษัท หรือภาวะเยียบที่เกี่ยวข้อง

### **2.2 กฎหมายเกี่ยวกับหลักทรัพย์ และการเปิดเผยข้อมูลภายใน**

- พนักงานจะปฏิบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยเคร่งครัด ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้น หรือต่อสาธารณะโดยเท่าเทียมกัน
- การที่พนักงานใช้ข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะหรือต่อผู้ถือหุ้นทั่วไป เพื่อประโยชน์ในการซื้อขายหลักทรัพย์เป็นการส่วนตน ถือว่าเป็นการกระทำที่ผิดจรรยาบรรณ
- การเปิดเผยข้อมูลที่มีผลกระทบต่อธุรกิจ และราคาหุ้นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะเป็นผู้ดำเนินการ หรือมอบหมายให้ผู้อื่นเป็นผู้รับผิดชอบการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว

ผู้บริหารพึงแสดงความยึดมั่นต่อจรรยาบรรณของผู้บริหารและพนักงาน โดยส่งเสริมให้มีการปฏิบัติตามจรรยาบรรณและปฏิบัติตนเป็นแบบอย่างที่ดี รวมทั้งถ่ายทอดนโยบายวิธีปฏิบัติตลอดจนรับฟังความเห็นอย่างเปิดเผยกว้างเกี่ยวกับการปฏิบัติตามจรรยาบรรณ พนักงานที่ฝ่าฝืนจรรยาบรรณ หรือนโยบายของบริษัท หรือยินยอมให้ผู้ใดบังคับบัญชาฝ่าฝืนจรรยาบรรณจะถูกพิจารณาทางวินัยซึ่งรวมถึงการเลิกจ้าง การให้ชดเชยค่าเสียหาย การดำเนินคดีที่มีโทษทางแพ่ง หรือโทษทางอาญาตามแต่กรณี

## **3. ความเชื่อถือได้ของข้อมูล**

ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น เจ้าหนี้ และหน่วยงานกำกับดูแลต่างๆ ต้องอาศัยความถูกต้องของข้อมูลของบริษัทในการติดตามการดำเนินงานของบริษัทเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจ ดังนั้นบริษัทจึงไว้วางใจว่าพนักงานทุกคนจะร่วมมือกันในการจัดทำข้อมูลให้ถูกต้อง โดยบันทึกข้อมูลและจัดทำรายงานอย่างถูกต้องและทันการณ รวบรวมรายการทางบัญชีต่าง ๆ ทุกรายการ ไม่ว่าจะปริมาณมากหรือน้อย ข้อมูลทุกประเภทของบริษัทต้องการบรรทัดฐานของความถูกต้อง 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 การแสดงอาภักิริยา หรือรูปภาพที่ก่อให้เกิดความปุ่นเคือง
4. การคุกคามทางเพศเช่น การเกี้ยวพาราสี การร้องขอผลประโยชน์ หรือการล่วงละเมิดทางเพศด้วยกายหรือวาจา

#### **8 การพนัน การดื่มแอลกอฮอล์ และสิ่งเสพติด**

ห้ามพนักงานครอบครอง ซืั ยาย หน้ยาย ตั้ม หรือใช้เครื่องตั้มแอลกอฮอล์ ยาเสพติด หรือสารควบคุม (ยกเว้นยาตามใบสั่งของแพย์) ในขณะอยู่ในที่ทำงาน หรือในระหว่างทำธุรกิจของบริษัท ทั้งนี้อาจอนุญาตให้ พนักงานตั้ม

เครื่องดื่มแอลกอฮอล์ในปริมาณที่เหมาะสมในสถานที่ทำงานได้เฉพาะในงานเลี้ยงสังสรรค์ หรือในโอกาสอื่นๆโดยต้องได้รับอนุญาตจากผู้บริหารระดับสูง และห้ามพนักงานเล่นการพนันทุกประเภทในระหว่างเวลาทำงาน หรือในพื้นที่ของบริษัท

## **9 การให้และรับของกำนัล การเลี้ยงรับรอง**

บริษัทมุ่งมั่นในการสร้างความสัมพันธ์ที่มั่นคงและยั่งยืนกับลูกค้า ผู้ถือหุ้น คู่ค้า และผู้ทำธุรกิจร่วมกับบริษัท คุณธรรมและชื่อเสียงที่ดีของบริษัทย่อมเป็นรากฐานสำคัญสำหรับการสร้างสัมพันธ์ดัง

พนักงานต้องไม่รับของกำนัลจากบุคคลอื่น ไม่เรียกรับหรือรับสินบน สิ่งล่อใจ เงินให้กู้ยืม หรือการได้รับการปฏิบัติเป็นพิเศษที่อาจมีผลต่อการตัดสินใจทางธุรกิจของพนักงานในนามบริษัท การแลกเปลี่ยนของกำนัล หรือการเลี้ยงรับรองตามธรรมเนียม สามารถทำได้ตามความเหมาะสมเพื่อวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ และเป็นการรักษาสัมพันธ์ภาพทางธุรกิจ 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 และเมตตาธรรมต่อผู้ใต้บังคับบัญชา
- ให้ความรู้และถ่ายทอดประสบการณ์ในการทำงานให้แก่ผู้ร่วมงาน
- หลีกเลี่ยงการรับของขวัญ ของกำนัลอันมีมูลค่าสูงจากผู้ร่วมงานและผู้ใต้บังคับบัญชา
- ไม่นำเรื่องส่วนตัวหรือข้อมูลของผู้ร่วมงานไปวิพากษ์วิจารณ์ในทางเสื่อมเสีย
- ปฏิบัติต่อผู้บังคับบัญชาและเพื่อนร่วมงานด้วยความสุภาพมีน้ำใจ และมนุษยสัมพันธ์อันดี
- ละเว้นการนำผลงานของผู้อื่นมาเป็นของตน
- มีทัศนคติที่ดี ไม่กล่าวร้ายต่อผู้บังคับบัญชาหรือเพื่อนร่วมงาน โดยปราศจากความจริง และไม่เป็นธรรม

### 1.5 หน้าทีต่อตนเอง

- เป็นผู้มีศีลธรรมอันดี และประพฤติตนให้เหมาะสม ละเว้นอบายมุขและการพนันทุกประเภท
- มีสำนึกต่อตนเองและผู้อื่น
- พัฒนาความรู้และความสามารถ เพื่อเพิ่มทักษะในการปฏิบัติงานอยู่เสมอ
- ใช้วิชาชีพในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ ไม่แสวงหาผลประโยชน์โดยมิชอบ
- จดเว้นการใช้ทรัพย์สิน อุปกรณ์ และเวลาปฏิบัติงานของบริษัทเพื่อประโยชน์ส่วนตัว
- จดเว้นการนำตำแหน่งหน้าที่และความเกี่ยวข้องกับบริษัทของตนไปแสดงออก เพื่อผลประโยชน์ทางการเมืองหรือเพื่อสนับสนุนพรรคการเมืองใดๆ

## 2. ความขัดแย้งของผลประโยชน์

- พนักงานต้องหลีกเลี่ยงการขัดแย้งระหว่างผลประโยชน์ส่วนตัวและผลประโยชน์ของบริษัทในการติดต่อกับลูกค้าและบุคคลอื่นใด
- ระหว่างปฏิบัติงานให้บริษัท และหลังจากพ้นสภาพการปฏิบัติงานแล้ว พนักงานจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่ถือว่าเป็นความลับของบริษัทเพื่อประโยชน์แก่ผู้ใดทั้งสิ้น

- 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 อินสไปร์ 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 หน้าที่หลักของคณะกรรมการบริษัท 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

**-SIGNED-**

ลงชื่อ.....

นายปณิธาน เศรษฐบุตร  
ประธานกรรมการบริษัท

## กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

### 1. วัตถุประสงค์

คณะกรรมการบริษัท ออลส์ อินสไปร์ 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 การพิจารณาทางการเงินและรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง 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

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการตรวจสอบทั้งหมด จึงจะครบองค์ประชุม 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

เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายเป็นผู้จัดทำรายงานการประชุม 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 กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานสิ่งที่พบดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้

### 6.3. การรายงานต่อผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไป

รายงานกิจกรรมที่ทำระหว่างปีตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ และเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท



## 7. การประเมินผลคณะกรรมการตรวจสอบ

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบต้องประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเองเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุวัตถุประสงค์ โดยวัดค่าเป็นรายงานการประเมินเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อทราบ

กฏบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ ฉบับนี้ ได้รับการสอบทาน โดยคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว

กฏบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ ของ บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) ฉบับนี้ ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2561 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 แล้ว

กึ่งนี้ ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2561 เป็นต้นไป

**-SIGNED-**

ลงชื่อ.....

นายปณิธาน เศรษฐบุตร

ประธานกรรมการบริษัท

**-SIGNED-**

ลงชื่อ.....

นายมนัส แจ่มเวหา

ประธานกรรมการตรวจสอบ

**กฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน**  
**ของ**  
**บริษัท ออลส์ อินส์ปรั ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)**

---

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการบริษัท จำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งคนจํานวนกรรมการทั้งหมด 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

**-SIGNED-**

ลงชื่อ.....

นายปณิธาน เศรษฐบุตร

ประธานกรรมการบริษัท

**-SIGNED-**

ลงชื่อ.....

นายชาติ ศรีพานิชกร

ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

## รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน ซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิด้านการเงิน การบัญชี กฎหมาย และการบริหารจัดการ

ในรอบปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างมีอิสระภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบตามกฎหมายประกอบด้วยการตรวจสอบ ได้แก่ การสอบทานงบการเงิน การเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกันให้มีความถูกต้องครบถ้วน สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สอบทานระบบควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในให้มีความเหมาะสม และการเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำ ปี 2566 โดยในปี 2565 มีการประชุมรวม 4 ครั้ง ซึ่งมีสาระสำคัญ ดังนี้

1. คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินและงบการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อยรายไตรมาส และงบการเงินประจำ ปี 2565 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 2566 เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินการกิจกรรมตรวจสอบภายในเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยได้สอบทานขอบเขตการปฏิบัติงานภาระหน้าที่ ความรับผิดชอบของผู้ตรวจสอบภายใน เพื่อให้การปฏิบัติงานตรวจสอบมีคุณภาพตามมาตรฐานสากล

6. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2566 โดยได้ประเมินความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีในปีที่ผ่านมา นอกจากนี้ ได้พิจารณาความเหมาะสมของค่าตอบแทนด้วย โดยมีมติเสนอพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีปี 2566 ต่อคณะกรรมการบริษัท 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 อินส์ไพรส์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)