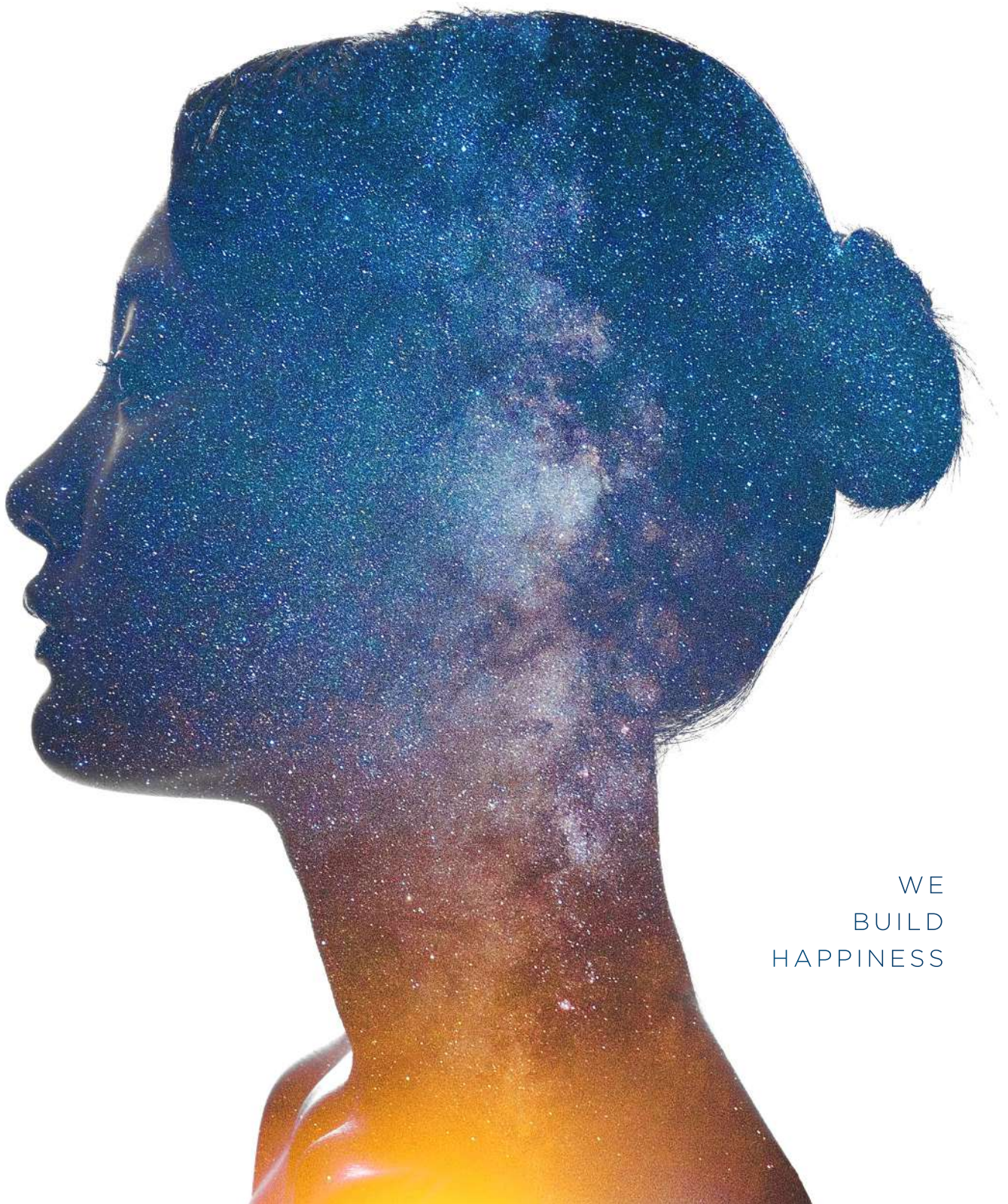


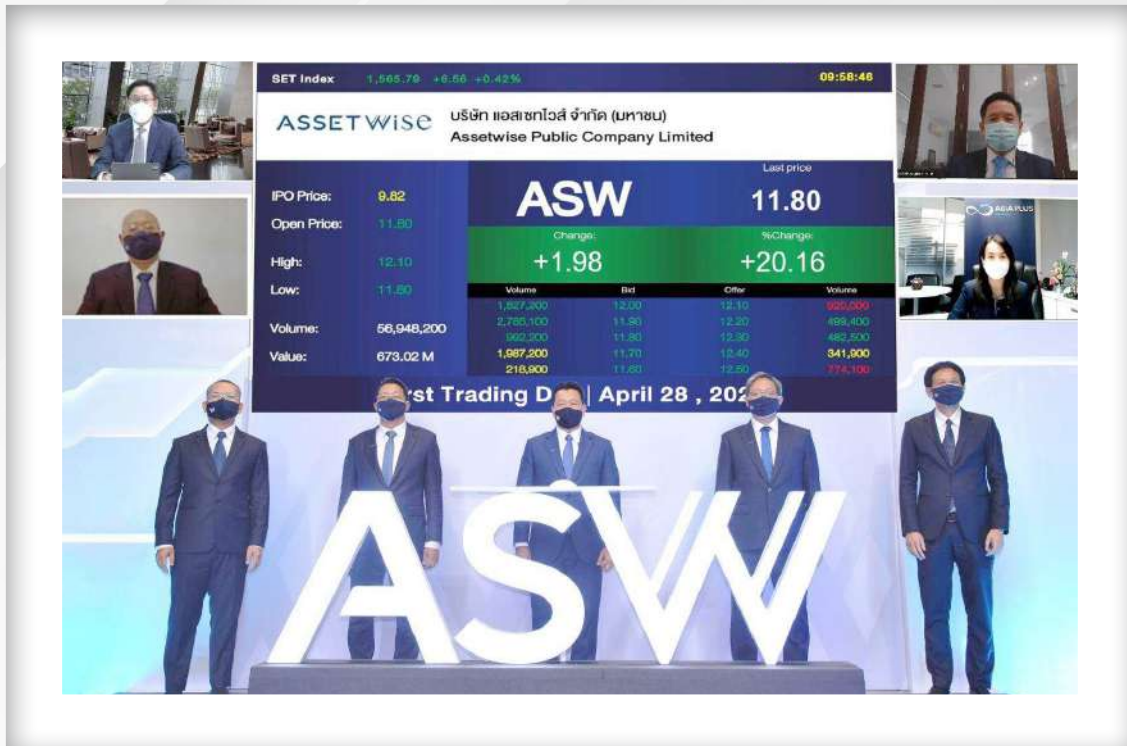
ASSET wise

ONE REPORT 2021

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2564
บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)



WE
BUILD
HAPPINESS



บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (“ASW” หรือ “บริษัท”) ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) ประกอบธุรกิจหลักคือ ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อยู่ออาศัย ทั้งโครงการอาคารชุดที่พักอาศัยประเภท คอนโดมิเนียม และโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮมและโฮมออฟฟิศ และประกอบธุรกิจอื่น ซึ่งเป็นธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อยู่ออาศัย เช่น ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า, ธุรกิจรับฝากขายฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์, ศึกษาและลงทุนเกี่ยวกับสินทรัพย์ดิจิทัลและเทคโนโลยี เพื่อตอบสนองความต้องการและรองรับไลฟ์สไตล์ได้หลากหลายกลุ่มลูกค้า ด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่เพียงพอและครบครัน ภายใต้แนวคิด

ความสุขที่ออกแบบมาเพื่อคุณ WE BUILD HAPPINESS

การนำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะช่วยเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันให้กับบริษัท และเสริมความแข็งแกร่งด้านการเงินของบริษัท ทั้งในแง่ของต้นทุนทางการเงินที่ลดลง ความเชื่อมั่นของคู่ค้า และผู้บริโภค รวมถึงเพิ่มโอกาสในการขยายลงทุน และพัฒนาโครงการใหม่ ผลักดันผลการดำเนินงานให้เติบโตตามแผนงานที่วางไว้



ASSET
wise

วิสัยทัศน์

เราจะเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ ชั้นนำของประเทศไทย

พันธกิจ

เราจะสร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยที่ดี
ให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า
มุ่งเน้นในคุณภาพและการบริการ
เพื่อชีวิตที่ดีขึ้นของลูกค้าและสังคม

■ สารบัญ

5	สารจากประธานกรรมการบริษัท	146	ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ	304	ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล
7	สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	147	นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	306	เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชีเลขานุการบริษัท
8	คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร	172	โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ	328	เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย
10	รางวัลที่บริษัทได้รับ	196	รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ	329	เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท
12	ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน	211	การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	331	เอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน
13	โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท	222	ส่วนที่ 3 งบการเงิน	342	เอกสารแนบ 5 นโยบายและแนวปฏิบัติ การกำกับดูแลกิจการฉบับเดิม และจรรยาบรรณธุรกิจฉบับเดิมที่บริษัทได้จัดทำ
70	การบริหารจัดการความเสี่ยง			343	เอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ
82	การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน				
114	การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A)				
144	ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น				



■ สารจากประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

ในนามของคณะกรรมการบริษัท ผมมีความยินดีที่จะเรียนให้ท่านทราบว่า ในปี 2564 นับเป็นปีสำคัญของแอสเซทไวส์ เนื่องจากยังคงเผชิญกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ที่เกิดขึ้นทั่วโลก ส่งผลกระทบต่อทุกภาคส่วน รวมถึงส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อความปลอดภัยในชีวิตไปจนถึงแบบแผนในการดำรงชีวิตประจำวัน การสาธารณสุข ภาวะเศรษฐกิจ และการดำเนินธุรกิจของภาคเอกชน แต่แอสเซทไวส์ก็สามารถผ่านพ้นไปด้วยดีจากความร่วมมือร่วมใจของคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารและพนักงานทุกคน

หลังจากที่บริษัทได้ดำเนินธุรกิจมาเป็นเวลากว่า 16 ปี ในปี 2564 นี้ มีก้าวที่สำคัญที่น่ายินดีและเป็นความภาคภูมิใจของบริษัท กล่าวคือ การนำแอสเซทไวส์ หรือ “ASW” เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้สำเร็จ เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564 และได้รับการตอบรับจากนักลงทุนเป็นอย่างดี

ในปีถึงแม้ว่าเศรษฐกิจไทยมีการชะลอตัวและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคยังไม่ฟื้นคืนกลับมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ส่งผลให้ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศถูกคาดการณ์ว่าจะขยายตัวเพียงอัตราร้อยละ 0.7-1.2 แต่อย่างไรก็ดี ผลประกอบการของบริษัทเองนั้นยังคงแข็งแกร่งอย่างต่อเนื่อง เป็นผลมาจากการวางแผนกลยุทธ์ที่ดีของบริษัท ความมุ่งมั่นในการสร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยในหลากหลายรูปแบบเพื่อตอบสนองความต้องการและไลฟ์สไตล์ที่เปลี่ยนแปลงไปตามสถานการณ์ และการดำรงฐานะการเงินอย่างเคร่งครัด โดยบริษัทยังคงมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องด้วยประสบการณ์ความชำนาญของทีมผู้บริหารและทีมงานทุกคน

ในโอกาสนี้ผมขอขอบคุณคณะผู้บริหารของแอสเซทไวส์ ที่บริหารธุรกิจของบริษัท ในปี 2564 ให้มีผลประกอบการเป็นที่น่าพอใจอย่างยิ่ง และขอบคุณพนักงานทุกท่านสำหรับความทุ่มเทความอุตสาหะและเป็นกำลังสำคัญในการมีส่วนร่วมในการขยายธุรกิจ รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ซึ่งผมเชื่อว่าจะเป็นพื้นฐานที่แข็งแกร่งอันนำมาซึ่งความเติบโตอย่างยั่งยืนของแอสเซทไวส์ต่อไปในอนาคต

ผลสำเร็จที่เกิดขึ้นนี้ บริษัทขอตั้งปณิธานว่าจะดำเนินงานด้วยหลักธรรมาภิบาลที่ดี โดยปฏิบัติงานด้วยความซื่อสัตย์ โปร่งใส คำนึงถึงประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม พร้อมทั้งมีส่วนร่วมในการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมไทยให้ก้าวหน้าไปสู่ความสำเร็จอย่างยั่งยืน

นายสรวิศ จารุจินดา

ประธานกรรมการ



■ สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

ตลอดระยะเวลากว่า 16 ปีที่แอสเซทไวส์ได้เติบโตในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เรามุ่งมั่นที่จะก้าวสู่การเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศตามวิสัยทัศน์ของบริษัท โดยนับตั้งแต่วันแรกที่เริ่มพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย บริษัทตั้งใจสร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยที่ดีที่สุด เพื่อส่งมอบความสุขให้กับลูกค้า รวมถึงใส่ใจในการดำเนินธุรกิจร่วมกับคู่ค้าของเราเป็นอย่างดีภายใต้แนวคิด “We Build Happiness” และยังคงดำเนินตามปณิธานที่ตั้งมั่นไว้เสมอมา

สำหรับปี 2564 เป็นอีกหนึ่งปีที่ท้าทายอย่างยิ่งสำหรับบริษัท เนื่องจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังมีการแข่งขันสูงและมีผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมหลายราย อุปทานของสินค้าในตลาดยังมีจำนวนมากทั้งจากโครงการทั้งที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอน และที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง รวมถึง ยังคงต้องเผชิญกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ระลอกใหม่ที่กลับมารุนแรงขึ้นในช่วงต้นปี 2564 รวมถึง การกำหนดมาตรการปิดที่พักอาศัยชั่วคราวในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ให้อยู่อย่างปลอดภัย และ ห้ามเดินทางหรือ เคลื่อนย้ายแรงงานเป็นการชั่วคราว ส่งผลกระทบอย่างรุนแรงต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ ทำให้การฟื้นตัวของธุรกิจที่อยู่อาศัยต้องถูกเลื่อนออกไปอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

แม้ว่า ปัจจัยภายนอกจะยังกดดันอำนาจการจับจ่ายของลูกค้าทั่วไป แต่ด้วยจุดแข็งด้านการปรับตัวได้อย่างรวดเร็ว บริษัทติดตามและประเมินสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิด เพื่อปรับตัวให้สามารถดำเนินงานภายใต้ภาวะเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไปได้อย่างต่อเนื่องและทันทั่วถึง ทำให้บริษัทสามารถเติบโตด้วยกลยุทธ์ “Best Choice” ได้อย่างแข็งแกร่งในปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านผลประกอบการทางการเงิน โดยสิ้นปี 2564 บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 4,928.43 ล้านบาท มีอัตราขึ้นต้นจำนวน 2,201.51 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 43.74 และมีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,086.62 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 21.59 ซึ่งผลประกอบการดังกล่าวเป็นสถิติสูงที่สุดนับแต่ก่อตั้งบริษัทมา

ในด้านการแสวงหาพันธมิตรทางธุรกิจนั้น ในปีที่ผ่านมาบริษัทร่วมทุนกับพาร์ทเนอร์ที่มีศักยภาพ ทั้งโครงการ KAVE Salaya ที่ร่วมทุนกับบริษัท ไอทีอี เรียล จำกัด และ โครงการ ATMOZ Bangna ที่บริษัทได้ตกลงร่วมทุนกับบริษัท ทาเคระ เลเป็น จำกัด ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์โตเกียวประเทศญี่ปุ่น โดยพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมและบ้านเดี่ยวมากกว่า 500 โครงการ และยังประกอบธุรกิจโรงผลิตไฟฟ้าและธุรกิจโรงแรมในญี่ปุ่นอีกด้วย นับว่าเป็นการคว้าโอกาสร่วมทุนกับบริษัทต่างชาติครั้งแรกของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กรเป็นครั้งแรก โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด (TRIS Rating) ได้จัดอันดับเครดิตองค์กรที่ระดับ “BBB-” พร้อมด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” ซึ่งส่งผลดีต่อภาพรวมและความน่าเชื่อถือของบริษัทในการจัดหาแหล่งทุนที่มีต้นทุนต่ำเพิ่มเติมในอนาคต เพิ่มศักยภาพการต่อยอดธุรกิจให้เติบโตตามเป้าหมายที่วางไว้ได้เป็นอย่างดี และในด้านการพัฒนาโครงการนั้น บริษัทได้ขยายโครงการไปในทำเลศักยภาพอีกหลายทำเล โดยในปี 2564 ที่ผ่านมา บริษัทเปิดโครงการใหม่ทั้งสิ้น 6 โครงการ มูลค่ารวมกว่า 7,500 ล้านบาท ซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดีในทุกโครงการ

อีกหนึ่งความสำเร็จที่เป็นหมุดหมายสำคัญของบริษัท ได้แก่ การเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“SET”) เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564 ซึ่งเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้มีส่วนได้เสีย ผู้บริโภค คู่ค้า พันธมิตรทางธุรกิจ พนักงานในองค์กร รวมทั้งเสริมสร้างศักยภาพในด้านธรรมาภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และยังเป็นโอกาสใหม่ๆ ทั้งในด้านการเงินและการลงทุนให้กับบริษัท เป็นตัวช่วยในการส่งเสริมการก้าวกระโดดสู่บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบโจทย์ทุกไลฟ์สไตล์ของผู้อยู่อาศัยชั้นนำในประเทศไทย

ท้ายที่สุดนี้ ในนามของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้น นักลงทุน พันธมิตรทางธุรกิจ ตลอดจนลูกค้าทุกท่านที่ให้ความเชื่อมั่นและสนับสนุนบริษัทอย่างดียิ่งตลอดมา และที่สำคัญขอขอบคุณคณะผู้บริหารและพนักงานของบริษัททุกท่านสำหรับความทุ่มเททั้งแรงกายแรงใจสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทด้วยดีเสมอมา บริษัทจะยังคงมุ่งมั่นในการดำเนินงานอย่างเต็มความสามารถด้วยหลักธรรมาภิบาลที่ดี เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่ายอย่างยั่งยืน

คุณกรเมษฐ์ วิพันธ์พงษ์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คณะกรรมการบริษัท



1. **นายศราวุธ จารุจินดา**
ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ /
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. **นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงษ์**
กรรมการ / กรรมการบริหาร /
กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการบรรษัทภิบาล
3. **นายวิรพันธ์ วัฒนพงษ์**
กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการบรรษัทภิบาล
4. **นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์**
กรรมการ / กรรมการบริหาร /
กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
5. **นางสาวธิดารัตน์ กาญจนวัฒน์**
กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการสรรหา
และกำหนดค่าตอบแทน
6. **รศ.ดร. เกียรติกร บุญเลิศสุกัญ**
กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
7. **ศ.ดร. นกมล ร่มโพธิ์**
กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ /
กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน /
ประธานกรรมการบรรษัทภิบาล
8. **นายกอบเกียรติ ญัญชยะ**
กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ /
กรรมการบริหารความเสี่ยง
9. **นายสุเชษฐ ฤทธิกรม**
กรรมการ

■ คณะผู้บริหาร



นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



นายวิรัตน์ วิพันธุ์พงษ์
รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
สายงานพัฒนาธุรกิจ



นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์
รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
สายงานขายและการตลาด



นายจุติ วิพันธุ์พงษ์
รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
สายงานเทคโนโลยีสารสนเทศ



นางสาววรากรณ์ จาวโกนันท
รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
สายงานสนับสนุนธุรกิจ



นายปัญญา นันทกิจตระกูล
ประธานเจ้าหน้าที่อาวุโส
สายงานบัญชีและการเงิน

รางวัลที่บริษัทได้รับ

2560



โครงการ Esta Bliss ได้รับรางวัลชนะเลิศ โครงการอสังหาริมทรัพย์ดีเด่น พ.ศ. 2560 ซึ่งจัดโดยศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย (Agency for real Estate Affairs: AREA)

2561



โครงการ The Honor ได้รับรางวัลชนะเลิศ Architecture Single residence และ Residential Property ในงานประกาศรางวัล Asia Pacific Property Awards 2018 – 2019 ซึ่งเป็นรางวัลสำหรับโครงการที่มีสถาปัตยกรรมดีเด่นและเป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยอดเยี่ยมแห่งปีในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก

2562



บริษัทได้รับรางวัล Top Ten Developers ในงานประกาศรางวัล BCI Asia Awards 2019 ซึ่งอ้างอิงจากโครงการ Atmoz ลาดพร้าว 71, Atmoz ลาดพร้าว 15 และ Modiz สุขุมวิท 50



บริษัทได้รับรางวัล Highly commended สำหรับ 4 สาขา ในงานประกาศรางวัล Property Guru Thailand Property Awards 2019 ดังนี้

1. Best Boutique Developer
2. Best Housing Interior Design จากโครงการ Glam
3. Best Mid End Condo Development จากโครงการ Modiz Collection บางโพ
4. Best Affordable Condo Development จากโครงการ Atmoz ลาดพร้าว 71



บริษัทได้รับรางวัลพระราชทาน SMEs Excellence Awards 2019 ระดับ Gold ประเภทธุรกิจอุตสาหกรรม การผลิต จัดขึ้นโดยสมาคมการจัดการธุรกิจแห่งประเทศไทยร่วมกับสถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2563



โครงการ Kave Condo ได้รับรางวัลชนะเลิศ Best Condominium ในงานประกาศรางวัล Asia Pacific Property Awards 2019 – 2020



บริษัทได้รับรางวัล Best Condominium Development of Asia Pacific Property Awards 2020-2021 จากโครงการ Atmoz ลาดพร้าว 15



บริษัทได้รับรางวัล Highly commended สำหรับสาขา Best Affordable Condo Development (Bangkok) จากโครงการ Atmoz รัชดา-ห้วยขวาง ในงานประกาศรางวัล Property Guru Thailand Property Awards 2020



บริษัทได้รับรางวัล Best Affordable Condominium Bangkok จากโครงการ Modiz สุขุมวิท 50 ในงานประกาศรางวัล DOT Property Thailand Awards 2020



บริษัทได้รับรางวัล Best Residential Development จากโครงการ Atmoz แจ้งวัฒนะ ในงานประกาศรางวัล PRIX D'Excellence Awards 2020 FIABCI-Thai

2564



บริษัทได้รับรางวัล Best Affordable Condominium Bangkok จากโครงการ KAVE TU ในงานประกาศรางวัล PropertyGuru THAILAND PROPERTY AWARDS



ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ
และผลการดำเนินงาน

■ 1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (“ASW” หรือ “บริษัท”) ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยเรียกรวมบริษัทที่ ASW ถือหุ้นว่า “กลุ่มบริษัท” กลุ่มบริษัทมีธุรกิจหลักคือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยแบบแนวสูง ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise และ High Rise และอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยแบบแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ โดยกลุ่มบริษัทยังประกอบธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า, ธุรกิจรับฝากขายฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจตัวกลางในการรับชำระเงินจากลูกค้าต่างประเทศ นอกจากนี้ บริษัทยังประกอบธุรกิจอื่นๆ ได้แก่ ธุรกิจด้านสินทรัพย์ดิจิทัลและเทคโนโลยี และธุรกิจสุขภาพและความงาม เพื่อตอบสนองความต้องการและรองรับไลฟ์สไตล์ที่หลากหลายของลูกค้า ด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่เพียงพอและครบครัน ภายใต้แนวคิด “ความสุขที่ออกแบบมาเพื่อคุณ...We Build Happiness”

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เริ่มต้นจากครอบครัวของคุณกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์ (“คุณกรมเชษฐ์”) ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท โดยเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบหลากหลายรูปแบบ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ ในย่านรามอินทราและเน้นกลุ่มลูกค้าที่อยู่อาศัยในย่านนี้เป็นหลัก ต่อมาในปี 2556 ได้เริ่มพัฒนาโครงการในนามของ ASSETWISE โดยเริ่มพัฒนาโครงการจากคอนโดมิเนียม แบบ Low Rise ความสูง 8 ชั้น จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ B Campus (ประชาชื่น), Esta (พหลโยธิน-สะพานใหม่) และ Modiz ลาดพร้าว 18 ซึ่งยังคงอยู่ในทำเลกรุงเทพมหานครตอนเหนือที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญเป็นอย่างดี ต่อมาบริษัทได้ขยายการเติบโตไปสู่การพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม แบบ Low Rise แบบ High Rise และอสังหาริมทรัพย์แนวราบอีกหลากหลายโครงการในทำเลศักยภาพต่างๆ ทั้งตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบราง และบริเวณโดยรอบของย่านศูนย์กลางธุรกิจใหม่ของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมทั้งในพื้นที่โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) บริษัทมุ่งเน้นการออกแบบพื้นที่โครงการที่มีจุดเด่นสำคัญให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้ได้มากที่สุด รวมถึงจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน พังค์ชันการใช้งานโครงการที่คุ้มค่า สามารถรองรับการใช้งานจริงของผู้อยู่อาศัยได้ ซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดีเยี่ยม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทพัฒนาโครงการไปแล้วทั้งหมด 54 โครงการ ประกอบด้วยโครงการที่พัฒนาเสร็จและปิดโครงการแล้วจำนวน 7 โครงการ มีโครงการที่ก่อสร้างเสร็จแล้วและอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 23 โครงการ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและก่อสร้างจำนวน 5 โครงการ และมีโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย จำนวน 3 โครงการ และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 16 โครงการ ซึ่งดำเนินการโดยกลุ่มบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลักจำนวน 20 บริษัท และประกอบธุรกิจอื่นๆ อีก 4 บริษัท

1.1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ และเป้าหมาย

1. วิสัยทัศน์

กลุ่มบริษัทมีความมุ่งมั่นสู่การเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทย

2. พันธกิจ

กลุ่มบริษัทมีความตั้งใจที่จะสร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยที่ดี ให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า มุ่งเน้นในคุณภาพและการบริการ เพื่อชีวิตที่ดีขึ้นของลูกค้าและสังคม

3. กลยุทธ์

- 3.1) กลุ่มบริษัทมุ่งเน้นการสร้างและส่งเสริมความแข็งแกร่งของแบรนด์ พร้อมทั้งพัฒนาแบรนด์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้มีความหลากหลาย เพื่อที่จะได้สื่อสารกับลูกค้าได้ตรงกลุ่มเป้าหมายมากขึ้น

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทได้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แบรนด์หลัก 9 แบรนด์ ซึ่งมีลักษณะการออกแบบตกแต่งต่างกันไปตามไลฟ์สไตล์ของลูกค้า ได้แก่

1. Atmoz เป็นคอนโดมิเนียมที่ให้บรรยากาศเหมือนรีสอร์ทและใกล้ชิดธรรมชาติ เน้น facility ครบครัน และส่วนกลางขนาดใหญ่

2. Modiz เป็นคอนโดมิเนียมที่เน้นความทันสมัย ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของคนเมือง ดิตรถไฟฟ้าและถนนสายหลัก มีนวัตกรรมต่างๆ ที่ออกแบบมาเพื่อสร้างความสะดวกสบายโดยเฉพาะ
3. Kave เป็นคอนโดมิเนียมที่เน้นลูกค้ากลุ่มนักศึกษาเป็นหลัก เน้นทำเลใกล้กับสถานศึกษาและมหาวิทยาลัยชั้นนำ มีพื้นที่ส่วนกลางให้จำนวนมากและหลากหลายฟังก์ชัน เพื่อตอบรับทุกไลฟ์สไตล์ของเด็กรุ่นใหม่ เช่น ห้อง E-sport, Co-working space, ห้องสมุด เป็นต้น
4. Wynn เป็นคอนโดมิเนียมที่เน้นการใช้ชีวิตที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม หรือ Eco lifestyle เพิ่มพื้นที่สีเขียวในย่านใจกลางเมือง
5. Brown เป็นคอนโดมิเนียมที่ตกแต่งตามสถาปัตยกรรมประเทศฝรั่งเศส เน้นสีโทนน้ำตาลทอง ให้บรรยากาศหรูหราและอบอุ่น
6. Ivory เป็นคอนโดมิเนียมที่ตกแต่งตามสไตล์อังกฤษ มีบรรยากาศสงบและเรียบหรู ตกแต่งด้วยลวดลายอันเป็นเอกลักษณ์ของงานหินกับพื้นผิวโทนสีทองและสีขาวไข่มุก
7. Glam เป็นทาวน์โฮมสไตล์หรูหราและทันสมัย เน้นเพดานสูง มีฟังก์ชันการใช้งานครบครันและออกแบบให้เป็นหนึ่งเดียวกับธรรมชาติ
8. Esta เป็นบ้านที่ให้ความเป็น Private community ในการออกแบบ Conventional system เพื่อตอบโจทย์เพิ่มเติมฟังก์ชันการอยู่อาศัยตามต้องการ
9. Honor เป็นโครงการบ้านเดี่ยวสุดหรู ระดับ Super Luxury ภายใต้แนวคิด The Residential Club บ้านหรู 3 ชั้น สไตล์ Modern Topical พร้อม Private Pool villa ทุกหลัง เพียบพร้อมไปด้วย Social Club & Resident's Club

- 3.2) กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยเป็นอันดับแรก เน้นการให้พื้นที่ส่วนกลาง การจัดสรรห้องให้มีฟังก์ชันการใช้งานได้อย่างเต็มที่และมี facility ที่รองรับการใช้งานของคนทุกรุ่นทุกสไตล์

กลุ่มบริษัทเชื่อว่าการรับฟังผู้อยู่อาศัยให้มากที่สุดเป็นหัวใจสำคัญของการสร้างสรรค์และพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ดี และสามารถเติมเต็มทุกความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้จริง ทั้งการออกแบบที่สวยงาม มีเอกลักษณ์ที่โดดเด่นของแต่ละแบรนด์ ฟังก์ชันและพื้นที่ใช้สอยที่คิดเผื่อรอบด้าน รองรับไลฟ์สไตล์ได้หลากหลาย เห็นได้ชัดจากโครงการ Kave ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ติดมหาวิทยาลัยชั้นนำ อย่างมหาวิทยาลัยกรุงเทพ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต และมหาวิทยาลัยมหิดล โดยกลุ่มบริษัทได้จัดพื้นที่ส่วนกลางให้อย่างเต็มที่เพื่อรองรับกิจกรรมที่หลากหลายของนักศึกษา เช่น สระว่ายน้ำ 2 แห่ง ทั้งชั้นล่าง ซึ่งมีความยาวถึง 100 เมตร และชั้นดาดฟ้าของอาคาร, Co-Working space, ห้อง meeting room, ห้องสมุด, ห้อง E-sport ซึ่งเป็นกีฬาที่ได้รับความนิยมจากกลุ่มเป้าหมายที่เป็นนักศึกษา เป็นต้น และโครงการอื่นๆ ก็มีเทคโนโลยีล้ำสมัยเพิ่มเข้ามาให้การอยู่อาศัยมีความสะดวกสบายและปลอดภัยมากขึ้น เช่น Digital Door Lock ที่รองรับการเปิดเข้าห้องได้ 4 แบบ คือ รหัส PIN, กุญแจ, สแกนนิ้วและคีย์การ์ด และระบบ Bluetooth Sound System ที่ติดอยู่บนผนังห้องชุด สามารถใช้เปิดเพลงภายในห้องผ่านทาง wifi โดยเชื่อมต่อกับ smart phone ของผู้อยู่อาศัยได้ ซึ่งจากปัจจัยที่กล่าวข้างต้น ทำให้โครงการของกลุ่มบริษัทเป็นที่สนใจและขายได้ภายในระยะเวลาอันสั้น

- 3.3) กลุ่มบริษัทมีการดำเนินธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้อย่างหลากหลาย

กลุ่มบริษัทมีการดำเนินธุรกิจหลายรูปแบบเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ทั้ง Community mall ภายใต้ชื่อ “Mingle Mall” ที่ตั้งอยู่ด้านหน้าของโครงการ Kave Town และ “Mingle Market” ตั้งอยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ รังสิต ซึ่งกลุ่มบริษัทเป็นผู้บริหารงานเอง เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าวได้รับความสะดวกสบายจากการมีศูนย์การค้าใกล้กับที่พัก นอกจากนี้ยังมีบริการรับฝากขายฝากเช่าห้อง คอนโดมิเนียมและบ้านเดี่ยวทาวน์โฮมผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท ถือเป็นการเพิ่มช่องทางการซื้อขายและสะดวกต่อลูกค้าที่เป็นนักลงทุนอีกด้วย

- 3.4) กลุ่มบริษัทมีการขยายธุรกิจในรูปแบบของกิจการร่วมค้า (Joint Venture) และการซื้อกิจการ หรือ โครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสริมสร้างศักยภาพและการเติบโตให้แก่บริษัท รวมทั้งเพิ่มโอกาสในการพัฒนาและแลกเปลี่ยนองค์ความรู้กับบริษัทที่มาร่วมทุน

กลุ่มบริษัทได้มีการพัฒนาโครงการในรูปแบบกิจการร่วมค้ากับบริษัท ไอดีอี เรียล จำกัด โดยการร่วมทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งของบริษัท เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม KAVE SALAYA ใกล้มหาวิทยาลัยมหิดล ศาลายา มูลค่าโครงการ 1,150 ล้านบาท ร่วมกัน โดยการร่วมทุนในครั้งนี้ บริษัทถือหุ้นในสัดส่วน 51:49 ซึ่งเป็นการเพิ่มศักยภาพและสนับสนุนการเติบโตในอนาคตอย่างแข็งแกร่ง

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทได้มีการพัฒนาโครงการในรูปแบบกิจการร่วมค้าอีกโครงการหนึ่ง โดยการร่วมทุนกับบริษัท ทาเคระ เลเป็น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในประเทศญี่ปุ่น เพื่อร่วมพัฒนาโครงการ Atmos Bangna มูลค่า 2,238 ล้านบาท ตั้งอยู่ถนนบางนา - ตราด กม.4 เป็นโครงการคอนโดมิเนียม Low Rise จำนวน 8 ชั้น 5 อาคาร โดยการจัดสรรพื้นที่พักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลางอย่างมีประสิทธิภาพ เน้นบรรยากาศภายในโครงการที่ร่มรื่นผ่อนคลาย เสมือนการพักอาศัยในรีสอร์ท

รวมถึง บริษัทยังได้ซื้อกิจการบริษัท แม็กซี พรี่เมียร์ วัน จำกัด ในสัดส่วน 100% ของทุนจดทะเบียน เพื่อขยายการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัท แม็กซี พรี่เมียร์ วัน จำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม Maxxi Prime Ratchada-Suthisan คอนโดฯ Low Rise สูง 8 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 218 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 570 ล้านบาท ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสุทธิสารประมาณ 400 เมตร และส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีเหลือง สถานีลาดพร้าว ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณกลางปี 2565

- 3.5) กลุ่มบริษัทขยายโอกาสในการดำเนินธุรกิจอื่น เพื่อเพิ่มโอกาสในการเติบโตทางธุรกิจที่หลากหลายนอกเหนือจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทมีการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวกับการศึกษาและลงทุนลงทุนในสินทรัพย์ดิจิทัล (Digital Asset) และเทคโนโลยี เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนไปของเทคโนโลยีในปัจจุบัน โดยมุ่งความสนใจไปที่เทคโนโลยีบล็อกเชน (Blockchain) ทั้งนี้ ได้ร่วมกับบริษัท บิทคับ แคปปิตอล กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ (Bitkub) ในการเพิ่มทางเลือกให้ผู้บริโภคเป็นเจ้าของบ้านและคอนโดมิเนียมทุกโครงการในกลุ่มบริษัท ผ่านการแลกสกุลเงินดิจิทัล หรือคริปโทเคอร์เรนซี (Cryptocurrency) เป็นเงินบาท เพื่อใช้ในการซื้อบ้านและคอนโดมิเนียม โดยลูกค้าสามารถแลกเหรียญคริปโทเคอร์เรนซี ผ่าน Wallet ของ Bitkub ซึ่งเป็นการนำเทคโนโลยีเข้ามาเพิ่มโอกาสในธุรกิจและปรับตัวสู่นวัตกรรมทางการเงินสมัยใหม่

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทได้ขยายการดำเนินธุรกิจในด้านของธุรกิจสุขภาพและความงาม ซึ่งถือเป็นธุรกิจที่มีอัตราการเติบโตที่ค่อนข้างสูงในประเทศไทย โดยกลุ่มบริษัทมีแผนการร่วมลงทุนกับผู้ที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจที่เกี่ยวกับสุขภาพและความงาม เพื่อลดระยะเวลาในการศึกษาเรียนรู้ในธุรกิจ อีกทั้งยังก่อให้เกิดความร่วมมือในการพัฒนาธุรกิจได้รวดเร็วมากขึ้น

1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญ

ประวัติความเป็นมา

บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดตามกฎหมายไทยเมื่อวันที่ 19 มกราคม 2548 ต่อมาเมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2563 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ภายใต้ชื่อบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) โดยกลุ่มบริษัทที่มีความประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง โดยพัฒนาการสำคัญที่ผ่านมาของบริษัทมีดังนี้

19 มกราคม 2548	จัดตั้งบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 1 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
ปี 2556 25 มกราคม 2556	บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1 ล้านบาท เป็น 100 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 990,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท
ปี 2556	- จัดตั้งบริษัทใหม่ 3 บริษัท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับแบรนด์ต่างๆ ของกลุ่มบริษัท ได้แก่ - บริษัท 39 เอสเตท จำกัด ("39 Estate") ทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท จำนวน 1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 35 - บริษัท ไพร์ซ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ("Prize Prop") ทุนจดทะเบียน 30 ล้านบาท จำนวน 300,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 64 - บริษัท เอสเตท คิว จำกัด ("Estate Q") ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 60 - Estate Q เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 100 ล้านบาท จำนวน 1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการ โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.6 - กลุ่มบริษัทเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียม แบบ Low Rise รวมทั้งสิ้น 3 โครงการ มูลค่ารวม 1,025 ล้านบาท
ปี 2557 มีนาคม 2557	39 Estate เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 100 ล้านบาทเป็น 200 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการ โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 35
สิงหาคม 2557	จัดตั้งบริษัท ซินเนอร์จี เอสเตท จำกัด ("Synergy Estate") ทุนจดทะเบียน 50 ล้านบาท จำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 50 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบทาวน์โฮมและบ้านเดี่ยว
ปี 2557	กลุ่มบริษัทเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียม แบบ Low Rise รวมทั้งสิ้น 3 โครงการ มูลค่ารวม 1,899 ล้านบาท
ปี 2558 เมษายน 2558	- จัดตั้งบริษัท ไพร์ซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("Prize Dev") ทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 65 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับแบรนด์ต่างๆ ของกลุ่มบริษัท - เริ่มก่อสร้างโครงการ The Honor (บ้านเดี่ยว) ซอยลาดพร้าว 81 จำนวน 12 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 351 ล้านบาท ดำเนินการโดย Synergy Estate
สิงหาคม 2558	กลุ่มบริษัทเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียม แบบ High Rise ซึ่งเป็นโครงการแรกของกลุ่มบริษัท ชื่อโครงการ Episode ถนนพหลโยธิน จำนวน 465 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 1,165 ล้านบาท ดำเนินการโดย Prize Dev
ปี 2559 สิงหาคม 2559	จัดตั้งบริษัท ทเรเชอร์ เอ็ม จำกัด ("Treasure M") ทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 96 เพื่อประกอบธุรกิจ Community mall
ตุลาคม 2559	- จัดตั้งบริษัท พรวิเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("Priv Dev") ทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 96 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - Prize Prop เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 30 ล้านบาท เป็น 35 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการ โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ซึ่งบริษัทซื้อหุ้นเพิ่มทุนและซื้อหุ้นเดิมจากครอบครัววิพันธุ์พงษ์ ทำให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 64 เป็นร้อยละ 76
ธันวาคม 2559	บริษัทซื้อหุ้นของ Synergy Estate จากครอบครัววิพันธุ์พงษ์ ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท ใน Synergy Estate เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 50 เป็นร้อยละ 65

ปี 2559	กลุ่มบริษัทเปิดขายโครงการบ้านเดี่ยว 1 โครงการ มูลค่า 351 ล้านบาท และคอนโดมิเนียม แบบ Low Rise 6 โครงการ มูลค่า 2,998 ล้านบาท
ปี 2560 พฤษภาคม 2560	บริษัทซื้อหุ้นของ 39 Estate จากผู้ถือหุ้นอื่น ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทยุติใน 39 Estate เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 35 เป็นร้อยละ 41.5
กันยายน 2560	บริษัทซื้อหุ้นของ 39 Estate จากผู้ถือหุ้นอื่น ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทยุติใน 39 Estate เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 41.5 เป็นร้อยละ 79.5
ธันวาคม 2560	โครงการ Esta Bliss ได้รับรางวัลชนะเลิศ โครงการอสังหาริมทรัพย์ดีเด่น พ.ศ. 2560 ซึ่งจัดโดยศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย (Agency for real Estate Affairs: AREA)
ปี 2560	กลุ่มบริษัทเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียม แบบ Low Rise 5 โครงการ มูลค่ารวม 4,540 ล้านบาท
ปี 2561 มีนาคม 2561	จัดตั้งบริษัท เซเรเบียม จำกัด ("Cerebium") กิจการจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 97 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาผลิตภัณฑ์และเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ (วัตถุประสงค์เดิมตอนจัดตั้ง)
มิถุนายน 2561	- บริษัทเข้าร่วมลงทุนกับบริษัท บ้านภูมิ ภูเก็ต โฮลดิ้ง จำกัด โดยจัดตั้งบริษัท เอ บี เจ วี จำกัด ("ABJV") กิจการจดทะเบียน 2 ล้านบาท จำนวน 20,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภททาวน์โฮม 2 โครงการและโฮมออฟฟิศ 1 โครงการ ต่อมาในเดือนสิงหาคม ปี 2561 ABJV เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 10 ล้านบาท จำนวน 100,000 หุ้น โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 คงเดิม - จัดตั้งบริษัท พรวิเลจ โซลูชั่น จำกัด ("Priv Solution") กิจการจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการเก็บผลประโยชน์จากลูกค้าต่างประเทศในการขายอสังหาริมทรัพย์
สิงหาคม 2561	- Priv Dev เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 10 ล้านบาท เป็น 30 ล้านบาท จำนวน 300,000 หุ้น โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ซึ่งบริษัทเข้าร่วมลงทุนกับบริษัท บลูเวิร์ค เจวิวัน จำกัด โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 55 และบริษัท บลูเวิร์ค เจวิวัน จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 45 เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม โครงการ Modiz สุขุมวิท 50 39 Estate ลดทุนจดทะเบียนจาก 200 ล้านบาทเป็น 50 ล้านบาท โดยลดมูลค่าที่ตราไว้จากหุ้นละ 100 บาท เป็นหุ้นละ 25 บาท จำนวน 2,000,000 หุ้น โดยสัดส่วนการถือหุ้นคงเดิม
ตุลาคม 2561	จัดตั้งบริษัท บียู เรียลเอสเตท จำกัด ("BU Real Estate") กิจการจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม โครงการ Kave Island และ Kave Colony
พฤศจิกายน 2561	39 Estate ลดทุนจดทะเบียนจาก 50 ล้านบาทเป็น 12.5 ล้านบาท โดยลดจำนวนหุ้นจาก 2,000,000 หุ้นเหลือ 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 25 บาท โดยสัดส่วนของการถือหุ้นคงเดิม
ธันวาคม 2561	ปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทเพื่อเตรียมตัวเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยบริษัท เข้าถือหุ้นบริษัทย่อย 4 บริษัทเพิ่มเป็นร้อยละ 99.99 ได้แก่ 39 Estate, Prize Prop, Synergy Estate และ Prize Dev โดยทำการแลกหุ้นบริษัทกับผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทย่อย โดยบริษัทออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 45,581 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เพื่อแลกกับหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นบริษัทย่อย 4 บริษัทข้างต้น และหลังจากปรับโครงสร้าง บริษัทมีทุนจดทะเบียนเพิ่มจาก 100 ล้านบาท เป็น 104.56 ล้านบาท
ปี 2561	- กลุ่มบริษัทเปิดขายโครงการทาวน์โฮม 1 โครงการ มูลค่า 266 ล้านบาท และคอนโดมิเนียม 5 โครงการ มูลค่า 9,423 ล้านบาท - โครงการ The Honor ได้รับรางวัลชนะเลิศ Architecture Single residence และ Residential Property ในงานประกาศรางวัล Asia Pacific Property Awards 2018 – 2019 ซึ่งเป็นรางวัลสำหรับโครงการที่มีสถาปัตยกรรมดีเด่นและเป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยอดเยี่ยมแห่งปีในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก

ปี 2562 มกราคม 2562	จัดตั้งบริษัท ทียู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“TU Prop”) ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม โครงการ Kave TU และ Kave Ava
มิถุนายน 2562	- จัดตั้งบริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด (“Asset A Plus”) ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อทำธุรกิจให้บริการรับฝากขายฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์ - จัดตั้งบริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด (“Wise Estate 1”) ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม โครงการ Modiz Rhyme รามคำแหง และ Modiz Rhyme Cloud
สิงหาคม 2562	จัดตั้งบริษัท ไวส์ เอสเตท ทู จำกัด (“Wise Estate 2”) ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม โครงการ Modiz ศรีนครินทร์
ธันวาคม 2562	- บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 104.56 ล้านบาท เป็น 555 ล้านบาท ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 4,504,419 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท - TU Prop เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1 ล้านบาท เป็น 12 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ตามสัดส่วนการถือหุ้น และออกหุ้นบุริมสิทธิ 20,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ให้แก่บริษัท ต่อมาบริษัทขายหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 10,000 หุ้นให้แก่บริษัท ไอดีล เรียว จำกัด
ปี 2562	- กลุ่มบริษัทเปิดขายโครงการทาวน์โฮม 1 โครงการ มูลค่า 176 ล้านบาท และคอนโดมิเนียม 4 โครงการ มูลค่า 4,758 ล้านบาท - บริษัทได้รับรางวัล Top Ten Developers ในงานประกาศรางวัล BCI Asia Awards 2019 ซึ่งอ้างอิงจากโครงการ Atmoz ลาดพร้าว 71, Atmoz ลาดพร้าว 15 และ Modiz สุขุมวิท 50 - บริษัทได้รับรางวัล Highly commended สำหรับ 4 สาขา ในงานประกาศรางวัล Property Guru Thailand Property Awards 2019 ดังนี้ - Best Boutique Developer - Best Housing Interior Design จากโครงการ Glam - Best Mid End Condo Development จากโครงการ Modiz Collection บางโพ - Best Affordable Condo Development จากโครงการ Atmoz ลาดพร้าว 71 - บริษัทได้รับรางวัลพระราชทาน SMEs Excellence Awards 2019 ระดับ Gold ประเภทธุรกิจอุตสาหกรรม การผลิต จัดขึ้นโดยสมาคมการจัดการธุรกิจแห่งประเทศไทยร่วมกับสถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - โครงการ Kave Condo ได้รับรางวัลชนะเลิศ Best Condominium ในงานประกาศรางวัล Asia Pacific Property Awards 2019 – 2020
ปี 2563 มีนาคม 2563	Cerebium แก๊วเพิ่มเติมวัตถุประสงค์บริษัท เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม โครงการ Modiz Launch
เมษายน 2563	TU Prop ลดทุนจดทะเบียนจาก 12 ล้านบาทเป็น 11 ล้านบาท โดยลดหุ้นบุริมสิทธิของบริษัท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
พฤษภาคม 2563	- บริษัทแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ภายใต้ชื่อ “บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)” เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2563 - บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 206 ล้านหุ้น ทำให้ทุนจดทะเบียนเพิ่มจาก 555 ล้านบาท เป็น 761 ล้านบาท และเปลี่ยนมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น จากเดิมมูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นมูลค่าหุ้นละ 1 บาท เพื่อใช้เสนอขายหุ้นต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO)

ปี 2563	• กลุ่มบริษัทเปิดขายโครงการทาวน์โฮม 1 โครงการ 608 ล้านบาท และคอนโดมิเนียม 2 โครงการ มูลค่า 3,030 ล้านบาท • บริษัทได้รับรางวัล Best Condominium Development of Asia Pacific Property Awards 2020-2021 จากโครงการ Atmoz ลาดพร้าว 15 • บริษัทได้รับรางวัล Highly commended สำหรับสาขา Best Affordable Condo Development (Bangkok) จากโครงการ Atmoz รัชดา-ห้วยขวาง ในงานประกาศรางวัล Property Guru Thailand Property Awards 2020 • บริษัทได้รับรางวัล Best Affordable Condominium Bangkok จากโครงการ Modiz สุขุมวิท 50 ในงานประกาศรางวัล DOT Property Thailand Awards 2020 • บริษัทได้รับรางวัล Best Affordable Condominium Bangkok จากโครงการ Modiz สุขุมวิท 50 ในงานประกาศรางวัล DOT Property Southeast Asia Awards 2020 • บริษัทได้รับรางวัล Best Residential Development จากโครงการ Atmoz แจ้งวัฒนะ ในงานประกาศรางวัล PRIX D'Excellence Awards 2020 FIABCI-Thai
ปี 2564 มกราคม 2564	บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท ไพรซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ให้แก่บริษัท ไอดีล เรียล จำกัด โดยทำให้สัดส่วนการลงทุนของบริษัทใน บริษัท ไพรซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ลดลงจาก 99.99% เป็น 50.99%
กุมภาพันธ์ 2564	กลุ่มบริษัทเปิด Community mall ชื่อ “Mingle Mall” ตั้งอยู่ด้านหน้าโครงการ Kave Town โดยมีพื้นที่ให้เช่าสำหรับร้านอาหารและร้านค้า 1,924 ตารางเมตร บริหารงานโดย บริษัท เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด
28 เมษายน 2564	บริษัทเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเริ่มซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยใช้ชื่อย่อหลักทรัพย์ “ASW”
พฤษภาคม 2564	• จัดตั้งบริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด (“Wise Estate 3”) ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับแบรนด์ต่างๆ ของกลุ่มบริษัท • จัดตั้งบริษัท ไวส์ เอสเตท 4 จำกัด (“Wise Estate 4”) ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับแบรนด์ต่างๆ ของกลุ่มบริษัท • จัดตั้งบริษัท ไวส์ เอสเตท 5 จำกัด (“Wise Estate 5”) ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับแบรนด์ต่างๆ ของกลุ่มบริษัท • จัดตั้งบริษัท ไวส์ เอสเตท 6 จำกัด (“Wise Estate 6”) ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับแบรนด์ต่างๆ ของกลุ่มบริษัท • จัดตั้งบริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด (“Wise Estate 7”) ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับแบรนด์ต่างๆ ของกลุ่มบริษัท • จัดตั้งบริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด (“Wise Estate 8”) ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับแบรนด์ต่างๆ ของกลุ่มบริษัท • จัดตั้งบริษัท ไวส์ เอสเตท 9 จำกัด (“Wise Estate 9”) ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับแบรนด์ต่างๆ ของกลุ่มบริษัท • จัดตั้งบริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด (“Wise Estate 10”) ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับแบรนด์ต่างๆ ของกลุ่มบริษัท
กรกฎาคม 2564	• จัดตั้งบริษัท ดิจิ โทไนซ์ จำกัด (“DIGI TONIZE”) ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อประกอบธุรกิจศึกษาและลงทุนเกี่ยวกับสินทรัพย์ดิจิทัลและเทคโนโลยี • บริษัทร่วมมือกับบริษัท บิทคับ แคปปิตอล กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ (Bitkub) ในการเปิดช่องทางให้ลูกค้าสามารถแลกเปลี่ยนเงินดิจิทัล หรือ คริปโทเคอร์เรนซี (Cryptocurrency) เป็นเงินบาท เพื่อใช้ในการซื้อบ้านและคอนโดมิเนียม

ตุลาคม 2564	- บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียน จากเดิม 761,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ 856,125,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญจดทะเบียนจำนวน 95,125,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท - บริษัทจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราประมาณ 0.14706 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นมูลค่าประมาณ 111,912,660 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนการจ่ายเงินปันผลประมาณร้อยละ 19.35 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินรวมหลังหักภาษีและทุนสำรองตามกฎหมาย
พฤศจิกายน 2564	- บริษัทเสนอขายหุ้นกู้ มูลค่าไม่เกิน 1,000 ล้านบาท โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ให้กับนักลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ - บริษัทเปิด Community mall ชื่อ “Mingle Market” ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียง ม.ธรรมศาสตร์ รังสิต บริหารงานโดย Treasure M
ธันวาคม 2564	บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด ลงนามในสัญญาร่วมค้า (Joint Venture) กับบริษัท Takara Leben จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในประเทศญี่ปุ่น ในการพัฒนาโครงการ Atmoz Bangna
ปี 2564	- กลุ่มบริษัทเปิดขายโครงการ 6 โครงการ มูลค่า 7,500 ล้านบาท - บริษัทได้รับรางวัล Best Affordable Condominium Bangkok จากโครงการ KAVE TU ในงานประกาศรางวัล PropertyGuru THAILAND PROPERTY AWARDS

1.1.3 การใช้เงินระดมทุนของบริษัท ตามวัตถุประสงค์ที่แจ้งในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพ์

(1) การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารทุนหรือตราสารหนี้แต่ละครั้ง

บริษัทเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนเดือน เมษายน 2564

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด /ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
1. เพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการ	731.00	ภายในปี 2564	เพื่อพัฒนาโครงการในอนาคตมูลค่าโครงการรวมประมาณ 21,202 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น โครงการแนวราบมูลค่าโครงการรวมประมาณ 87 ล้านบาท และโครงการแนวมูลค่าโครงการรวมประมาณ 21,115 ล้านบาท
2. เพื่อชำระคืนเงินกู้สถาบันการเงิน	964.00	ภายในปี 2564	เพื่อชำระคืนเงินกู้สถาบันการเงิน
3. เพื่อเพิ่มเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท	239.63	ภายในปี 2564	เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนให้บริษัท

บริษัทเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 1,000 ล้านบาท เดือน พฤศจิกายน 2564

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด /ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
1. เพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต	655.00	ภายในปี 1 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้	ผู้ออกหุ้นกู้นำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ครั้งนี้เพื่อพัฒนาโครงการในอนาคตมูลค่าโครงการรวมประมาณ 16,280 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น โครงการแนวราบมูลค่าโครงการรวมประมาณ 680 ล้านบาทและโครงการแนวมูลค่าโครงการรวมประมาณ 15,600 ล้านบาท ทั้งนี้แบ่งเป็นเงินค่าก่อสร้างประมาณ 7,960 ล้านบาทและเงินลงทุนในที่ดินประมาณ 1,840 ล้านบาท

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด / ความคืบหน้าของการใช้เงิน/ เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
2. เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน	345.00	ภายในปี 1 ปี 6 เดือนนับจากวันที่ออกหุ้นกู้	ผู้ออกหุ้นกู้จะนำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นครั้งนี้ในส่วนที่เหลือจากวัตถุประสงค์ในข้อ 1 เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน

(2) กฎหมายที่บังคับใช้

สำหรับกฎหมายที่ใช้บังคับตราสารหนี้เป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้สำหรับหุ้นกู้บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ภายใต้โครงการตราสารหนี้ (Medium Term Note Program) ของบริษัท บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ปี พ.ศ.2564 วงเงินหุ้นกู้ทั้งสิ้นไม่เกิน 2,000 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2564 ใน วันที่ 24 กันยายน 2564 และร่างข้อกำหนดสิทธิเพิ่มเติมสำหรับการออกตราสารหนี้แต่ละครั้ง

1.1.4 ข้อผูกพันกับบริษัทให้คำมั่นในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย หลักทรัพย์ และ/หรือ เงื่อนไขการอนุญาตของสำนักงาน และ/หรือ เงื่อนไขการรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์

บริษัทจะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วน “หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ” (Interest Baring Debt) ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” (Shareholders' Equity Ratio) ในงบการเงินรวมของบริษัทที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทแล้วในอัตราส่วนไม่เกิน 2.50 : 1 (สองจุดห้า ศูนย์) เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยนิยามข้อกำหนดในการเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2564 ของบริษัท

1.1.5 ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ประเภทธุรกิจ เลขทะเบียนบริษัท โทรศัพท์ โทรสาร เว็บไซต์บริษัท จำนวนชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

ชื่อบริษัท	:	บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	:	ASW
ประเภทธุรกิจ	:	ถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)
ทุนจดทะเบียน	:	856,125,000 บาท ณ 31 ธันวาคม 2564
ทุนชำระแล้ว	:	856,121,119 บาท ณ 31 ธันวาคม 2564
จำนวนหุ้น	:	หุ้นสามัญ 856,125,000 หุ้น ณ 31 ธันวาคม 2564
มูลค่าหุ้น	:	หุ้นละ 1 บาท
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	9 ซอยรามอินทรา 5 แขวง 23 แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพฯ 10220
เว็บไซต์บริษัท	:	www.assetwise.co.th

1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (“ASW” หรือ “บริษัท”) ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยกลุ่มบริษัทประกอบด้วยบริษัท และบริษัทย่อยทั้งหมด 24 บริษัท ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักคือ ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ทั้งโครงการอาคารชุดที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม และโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮมและโฮมออฟฟิศ จำนวน 20 บริษัท และบริษัทย่อยอีก 4 บริษัท ประกอบธุรกิจอื่น ซึ่งเป็นธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย เช่น ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า, ธุรกิจรับฝากขายฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจเกี่ยวกับลงทุนในธุรกิจด้านสินทรัพย์ดิจิทัลและเทคโนโลยี

1.2.1 โครงสร้างรายได้

รายได้รวมของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 - 31 ธันวาคม 2564 แบ่งตามกลุ่มธุรกิจได้ ดังต่อไปนี้

รายการ	ดำเนินการโดย	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
		2562		2563		2564	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	- บจก.39 เอสเตท - บจก.ไพลซ์ พร็อพเพอร์ตี้ - บจก.เอสเตท คิว - บจก.ชินเนอจี เอสเตท - บจก.ไพลซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ - บจก.เอ บี เจ วี - บจก.เกีย พร็อพเพอร์ตี้ - บจก.พรวิเลจ ดีเวลลอปเม้นท์	2,622.33	99.68	4,198.99	99.31	4,850.7	96.36
รายได้จากการประกอบธุรกิจหลัก		2,622.33	99.68	4,198.99	99.31	4,850.7	96.36
รายได้จากการฝากขายฝากเช่า	บจก.แอสเซท เอ พลัส	0.53	0.02	2.95	0.07	5.24	0.10
รายได้จากการให้เช่าและบริการอสังหาริมทรัพย์	บริษัทบจก.เกรเซอร์ เอ็ม	2.10	0.08	3.08	0.07	55.4	1.44
รายได้จากการประกอบธุรกิจอื่น		2.63	0.10	6.03	0.14	77.7	1.54
รายได้อื่น*		5.75	0.22	23.06	0.55	105.3	2.09
รวมรายได้ทั้งหมด		2,630.72	100.00	4,228.09	100.00	5,033.70	100.00

หมายเหตุ : *รายได้อื่นส่วนใหญ่ประกอบด้วย รายได้จากการรับเงินจองเงินค่าสัญญา 3.5 ลบ., 20.6 ลบ. และ 32.5 ลบ. สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564 ตามลำดับ

รายได้จากการประกอบธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท ได้แก่ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ส่วนรายได้จากการประกอบธุรกิจอื่นของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าจากการให้เช่าพื้นที่ และรายได้จากการให้บริการรับฝากขายฝากเช่า สำหรับรายได้อื่น เช่น รายได้ดอกเบี้ยรับ และรายได้จากการรับเงินจองเงินสัญญา เป็นต้น

1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

(1) ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนาวัตรกรรมธุรกิจ

ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท สามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภทหลัก ได้แก่ โครงการอาคารชุดที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียมและโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีโครงการทั้งหมด 54 โครงการ ประกอบด้วย (1) โครงการที่พัฒนาเสร็จและเปิดโครงการแล้ว จำนวน 7 โครงการ (2) โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 23 โครงการ (3) โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและก่อสร้าง จำนวน 5 โครงการ และ (4) โครงการที่อยู่ระหว่างการขาย จำนวน 3 โครงการ และโครงการรอการพัฒนา จำนวน 16 โครงการ

โครงการคอนโดมิเนียมที่พัทลุง

กลุ่มบริษัทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคอนโดมิเนียมทั้งแบบ High Rise และ Low Rise ภายใต้ชื่อโครงการดังนี้

- 1) โครงการภายใต้ชื่อ “Atmoz” เป็นโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise ความสูง 8 ชั้น เน้นการออกแบบที่ให้บริการอากาศเหมือนรีสอร์ทและใกล้ชิดธรรมชาติ เพื่อการใช้ชีวิตที่ผ่อนคลายของคนเมือง มีส่วนกลางขนาดใหญ่และสระว่ายน้ำ 2 สระ รูปแบบห้องมีทั้งห้องสตูดิโอและ 1-2 ห้องนอน ขนาดห้องตั้งแต่ 20 - 54 ตารางเมตร ราคาขายอยู่ระหว่าง 72,000 บาท ถึง 94,000 บาท ต่อตารางเมตร ลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย คือ ลูกค้ากลุ่มวัยทำงาน อายุ 23 – 35 ปี ที่มีรายได้ระดับกลาง ประมาณ 20,000 - 50,000 บาท ต่อเดือน

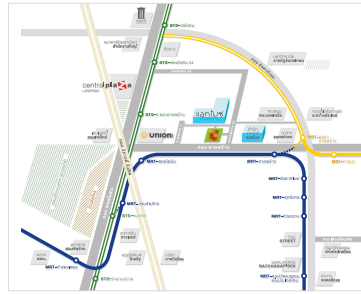
ปัจจุบันกลุ่มบริษัทได้พัฒนาโครงการภายใต้ ชื่อโครงการ “Atmoz” ทั้งหมด 6 โครงการ สรุปได้ดังนี้

1. โครงการ : Atmoz ลาดพร้าว 71



พัฒนาโดย	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถนนนาคนิวาส (ลาดพร้าว 71) แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ
เนื้อที่ดิน	7-0-93.2 ไร่
พื้นที่ขาย	25,209 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย	2.52 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 74,000 บาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 4 อาคาร
จุดเด่นของโครงการ	• คอนโดมิเนียมริมทะเลสาบ พร้อมสระว่ายน้ำน้ำ 2 สระ • ส่วนกลางขนาดใหญ่ประมาณ 2 ไร่ • ใกล้เซ็นทรัลเวิลด์ และใกล้ทางด่วน (ทางพิเศษฉลองรัช)
จำนวนหน่วย	741 หน่วย
ประเภทห้อง	• 1 Bedroom (1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ) 24 – 26 ตารางเมตร จำนวน 236 หน่วย • 1 Bedroom Exclusive (1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำและครัวแยกส่วน) 29 – 49 ตารางเมตร จำนวน 200 หน่วย • 1 Bedroom Plus (1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำและห้องนอนพิเศษ) 38 – 52 ตารางเมตร จำนวน 297 หน่วย • 2 Bedroom (2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ) 50 – 54 ตารางเมตร จำนวน 7 หน่วย • ร้านค้า 1 หน่วย
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,869 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	100%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	81%
สัดส่วนห้องที่ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	2%

2. โครงการ : Atmoz ลาดพร้าว 15



พัฒนาโดย	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ซอยลาดพร้าว 15 แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
เนื้อที่ดิน	4-0-15.1 ไร่
พื้นที่ขาย	16,305 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิต	2.65 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 93,000 บาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 3 อาคาร
จุดเด่นของโครงการ	- สระว่ายน้ำ 2 สระ ทั้งในสวนและคาเฟ่ - Double Facility เช่น ห้องดูหนัง, game room, co-working space - ที่จอดรถอัตโนมัติ (Auto parking) - ใกล้ห้างสรรพสินค้าและรถไฟฟ้า 3 สาย (สายสีน้ำเงิน, สีเหลืองและสีเขียวเข้ม)
จำนวนยูนิต	572 ยูนิต
ประเภทห้อง	1 Bedroom 25 - 27 ตารางเมตร จำนวน 299 ยูนิต 1 Bedroom Exclusive 28 - 29 ตารางเมตร จำนวน 150 ยูนิต 1 Bedroom Plus 35 - 36 ตารางเมตร จำนวน 121 ยูนิต - ร้านค้า 2 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,515 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	100.00%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	99%
สัดส่วนห้องที่ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	0%

3. โครงการ : Atmoz ริชดา-ห้วยขวาง



พัฒนาโดย	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ซอยสหการประมูล ถนนประชาอุทิศ แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ
เนื้อที่ดิน	3-3-10 ไร่

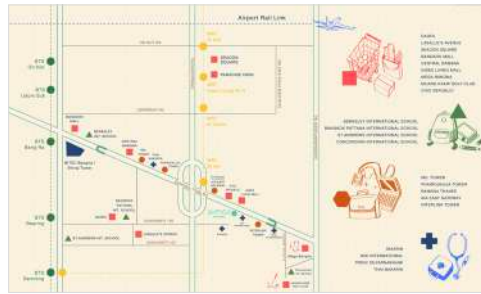
พื้นที่ขาย	16,399 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิต	2.64 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 96,000 บาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 3 อาคาร
จุดเด่นของโครงการ	• สระว่ายน้ำ 2 สระ ทั้งในสวนและคาเฟ่ • ใกล้ศูนย์กลางทางเศรษฐกิจแห่งใหม่ (New CBD) ในย่านรัชดา-ห้วยขวาง
จำนวนยูนิต	595 ยูนิต
ประเภทห้อง	• Studio 21 ตารางเมตร จำนวน 28 ยูนิต • 1 Bedroom 22 - 25 ตารางเมตร จำนวน 241 ยูนิต • 1 Bedroom Exclusive 26 - 30 ตารางเมตร จำนวน 160 ยูนิต • 1 Bedroom Plus 31 - 34 ตารางเมตร จำนวน 164 ยูนิต • 2 Bedroom 47 ตารางเมตร จำนวน 1 ยูนิต • ร้านค้า จำนวน 1 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,570 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	100%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	48%
สัดส่วนห้องที่ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	19%

4. โครงการ : Atmoz แจ้งวัฒนะ



พัฒนาโดย	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถนนประชาชื่น (เลียบคลองประปา) อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี
เนื้อที่ดิน	4-2-0 ไร่
พื้นที่ขาย	16,777 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิต	1.93 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 72,000 บาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 3 อาคาร
จุดเด่นของโครงการ	• พื้นที่ส่วนกลาง 3 ชั้น ทั้ง indoor และ outdoor • สระว่ายน้ำแบบ Free Form
จำนวนยูนิต	626 ยูนิต
ประเภทห้อง	• Studio 21 ตารางเมตร จำนวน 126 ยูนิต • 1 Bedroom 22 - 25 ตารางเมตร จำนวน 197 ยูนิต • 1 Bedroom Exclusive 29 - 31 ตารางเมตร จำนวน 187 ยูนิต • 1 Bedroom Plus 33 - 35 ตารางเมตร จำนวน 115 ยูนิต • ร้านค้า จำนวน 1 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,211 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	100%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	87%
สัดส่วนห้องที่ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	5%

5. โครงการ : Atmoz บางนา



พัฒนาโดย	บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถนนบางนา-ตราด กม.4
เนื้อที่ดิน	10-1-86.5 ไร่
พื้นที่ขาย	28,741.9 ตร.ม.
ราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิต	2.32 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 78,000 บาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 5 อาคาร
จุดเด่นของโครงการ	• อยู่บนถนนบางนา-ตราด กม.4 • พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารประมาณ 1,600 ตร.ม. และ พื้นที่ส่วนกลางภายนอกประมาณ 3,400 ตร.ม. • ไกลรถไฟฟ้าสีเหลือง สถานีศรีเอี่ยม
จำนวนยูนิต	1,103 ยูนิต
ประเภทห้อง	• 1 Bedroom (1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ) 22 – 25 ตารางเมตร จำนวน 326 ยูนิต • 1 Bedroom Exclusive (1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำและครัวแยกส่วน) 25 – 27 ตารางเมตร จำนวน 576 ยูนิต • 1 Bedroom Extra (1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำและครัวแยกส่วน พื้นที่ใหญ่พิเศษ) 27 - 31 ตารางเมตร จำนวน 143 ยูนิต • ร้านค้า 2 ยูนิต • 1 Bedroom Plus (1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำและห้องนอนพิเศษ) 30 – 34 ตารางเมตร จำนวน 56 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 2,241 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	0%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	0%
สัดส่วนห้องที่ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	19%

6. โครงการ : Atmoz ศรีราชา



พัฒนาโดย	บริษัท ไพรัช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถนนสุขุมวิท ตรงข้าม มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา
เนื้อที่ดิน	3-3-71.4 ไร่
พื้นที่ขาย	14,150.2 ตร.ม.
ราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิต	2.00 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 76,500 บาท

ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 3 อาคาร
จุดเด่นของโครงการ	- ตรงข้ามมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา - ใกล้นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ซึ่งกำลังพัฒนาเฟส 3
จำนวนยูนิต	539 ยูนิต
ประเภทห้อง	1 Bedroom (1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ) 22 – 23 ตารางเมตร จำนวน 40 ยูนิต 1 Bedroom Extra (1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ) 24 – 25 ตารางเมตร จำนวน 283 ยูนิต 1 Bedroom Exclusive (1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำและครัวแยกส่วน) 27 – 34 ตารางเมตร จำนวน 195 ยูนิต 1 Bedroom Plus (1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำและห้องนอนพิเศษ) 35 – 46 ตารางเมตร จำนวน 21 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,082 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	0%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	0%
สัดส่วนห้องที่ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	8%

2) โครงการภายใต้ชื่อ “Modiz” เป็นโครงการคอนโดมิเนียมเน้นการตกแต่งสไตล์โมเดิร์นผสมผสานกับความหรูหราได้อย่างลงตัว มีเทคโนโลยีอัจฉริยะที่ทำให้การใช้ชีวิตสะดวกสบายมากขึ้น รูปแบบห้องมี 1 - 2 ห้องนอน ทั้งแบบชั้นเดียวและ 2 ชั้น (Duplex) ขนาดห้องตั้งแต่ 23 - 105 ตารางเมตร โดยลักษณะโครงการจะแบ่งออกเป็น 2 ช่วง คือ ช่วงที่ 1 สำหรับโครงการที่เริ่มขายในปี 2556 ถึงปี 2560 เป็นโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise ความสูง 8 ชั้น เน้นทำเลแถวถนนรัชดา-ลาดพร้าวและใกล้รถไฟฟ้าสายสีเขียวและสายสีชมพูเป็นหลัก ได้แก่ โครงการ Modiz ลาดพร้าว 18, Modiz Station, Modiz Interchange และ Modiz รัชดา 32 ราคาขายอยู่ระหว่าง 86,000 บาท ถึง 98,000 บาทต่อตารางเมตร ลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย คือ ลูกค้ากลุ่มวัยทำงานอายุ 25 – 45 ปี ที่มีรายได้ระดับกลาง ประมาณ 30,000 - 50,000 บาท ต่อเดือน และช่วงที่ 2 สำหรับโครงการที่เริ่มขายในปี 2561 ถึงปัจจุบัน เป็นโครงการคอนโดมิเนียมแบบ High Rise ได้แก่ โครงการ Modiz สุขุมวิท 50 และ Modiz Collection บางโพ ราคาขายอยู่ระหว่าง 110,000 บาท ถึง 133,000 บาทต่อตารางเมตร ลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย คือ ลูกค้ากลุ่มวัยทำงานอายุ 25 – 45 ปี ที่มีรายได้ระดับกลางบน ประมาณ 35,000 - 100,000 บาทต่อเดือน

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทได้พัฒนาโครงการภายใต้ ชื่อโครงการ “Modiz” ทั้งหมด 8 โครงการ สรุปได้ดังนี้

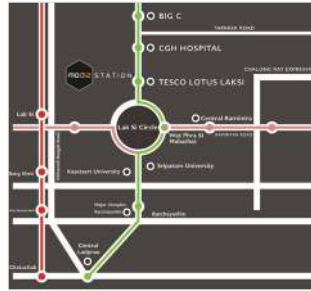
1. โครงการ : Modiz ลาดพร้าว 18 (ปิดการขายแล้ว)



พัฒนาโดย	บริษัท ไทวซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ซอยลาดพร้าว 18 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
เนื้อที่ดิน	1-0-33 ไร่
พื้นที่ขาย	5,522 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิต	2.84 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 86,000 บาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 1 อาคาร
จุดเด่นของโครงการ	- มีพื้นที่ส่วนกลางเป็นสวนหย่อมให้ทุกชั้นและมีเพดานสูงให้ความรู้สึกโปร่งสบาย - สระว่ายน้ำระบบเกลือและลือคเกอร์เก็บจักยาน - ใกล้รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน สถานีลาดพร้าว และห้างสรรพสินค้า
จำนวนยูนิต	166 ยูนิต

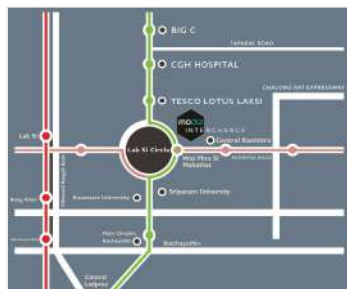
ประเภทห้อง	- Studio 26 ตารางเมตร จำนวน 26 ยูนิต 1 Bedroom 29 - 40 ตารางเมตร จำนวน 122 ยูนิต 1 Bedroom Plus 43 - 44 ตารางเมตร จำนวน 2 ยูนิต 2 Bedroom 46 - 59 ตารางเมตร จำนวน 15 ยูนิต - Duplex (2 ชั้น) 105 ตารางเมตร จำนวน 1 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 472 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	100.00%
ความคืบหน้าในการขาย (โอนกรรมสิทธิ์แล้ว)	100.00%

2. โครงการ : Modiz Station



พัฒนาโดย	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถนนรามอินทรา แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพฯ
เนื้อที่ดิน	1-3-3 ไร่
พื้นที่ขาย	6,370 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิต	2.39 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 92,000 บาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 1 อาคาร
จุดเด่นของโครงการ	- พื้นที่ส่วนกลางขนาดใหญ่ - ติดสถานีรถไฟฟ้าอนุสาวรีย์หลักสี่ สายสีเขียวเข้ม
จำนวนยูนิต	246 ยูนิต
ประเภทห้อง	1 Bedroom 23 ตารางเมตร จำนวน 108 ยูนิต 1 Bedroom Extra 26 ตารางเมตร จำนวน 110 ยูนิต 1 Bedroom Plus 30 - 36 ตารางเมตร จำนวน 24 ยูนิต 2 Bedroom 48 ตารางเมตร จำนวน 4 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 587 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	100.00%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	99%
สัดส่วนห้องที่ย้ายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	1%

3. โครงการ : Modiz Interchange



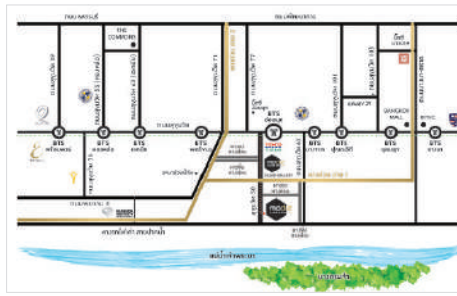
พัฒนาโดย	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	วงเวียนหลักสี่ ถนนรามอินทรา แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพฯ
เนื้อที่ดิน	1-1-55 ไร่
พื้นที่ขาย	5,935 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย	2.52 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 92,000 บาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 1 อาคาร
จุดเด่นของโครงการ	- ติดถนนรามอินทราและพหลโยธิน - ใกล้รถไฟฟ้าสายสีเขียวและสีชมพู
จำนวนยูนิต	217 ยูนิต
ประเภทห้อง	1 Bedroom 23 - 24 ตารางเมตร จำนวน 111 ยูนิต 1 Bedroom Extra 28 ตารางเมตร จำนวน 90 ยูนิต 1 Bedroom Plus 38 - 43 ตารางเมตร จำนวน 15 ยูนิต - Duplex (2 ชั้น) 63 ตารางเมตร จำนวน 1 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 546 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	100.00%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	82%
สัดส่วนห้องที่ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	1%

4. โครงการ : Modiz รัชดา 32



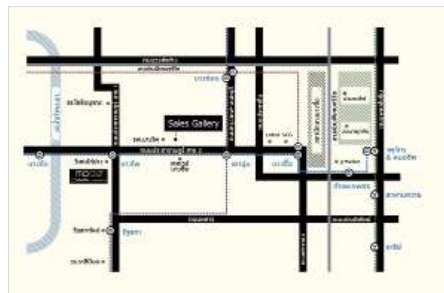
พัฒนาโดย	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถนนรัชดาภิเษก ซอยรัชดา 32 แขวงจันทระเกษม เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
เนื้อที่ดิน	1-0-69.1 ไร่
พื้นที่ขาย	5,724 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย	2.94 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 98,000 บาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 1 อาคาร
จุดเด่นของโครงการ	- ที่จอดรถอัตโนมัติ - ใกล้รถไฟฟ้า 3 สายและ 2 จุดขึ้นลงทางด่วนจากถนนรัชดา
จำนวนยูนิต	191 ยูนิต
ประเภทห้อง	1 Bedroom Exclusive 24 - 31 ตารางเมตร จำนวน 92 ยูนิต 1 Bedroom Extra 26 - 34 ตารางเมตร จำนวน 3 ยูนิต 1 Bedroom Plus 31 - 44 ตารางเมตร จำนวน 96 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 562 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	100.00%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	92%
สัดส่วนห้องที่ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	3%

5. โครงการ : Modiz สุขุมวิท 50



พัฒนาโดย	บริษัท พรวิเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ร่วมทุนระหว่างบริษัท และบริษัท บลูเวิร์ค เจริญ จำกัด)
ที่ตั้งโครงการ	ซอยสุขุมวิท 50 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพฯ
เนื้อที่ดิน	3-3-13.6 ไร่
พื้นที่ขาย	20,013 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิต	3.72 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 108,000 บาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม High Rise สูง 25 ชั้น 2 อาคาร และ 33 ชั้น 1 อาคาร
จุดเด่นของโครงการ	- วิว 2 ฝั่งน้ำเจ้าพระยาที่เปิดกว้างแบบพาโนรามา - พื้นที่ส่วนกลาง 5 ชั้นและสวนส่วนกลางขนาดใหญ่กว่า 1 ไร่ - ที่จอดรถอัตโนมัติ - ใกล้รถไฟฟ้าสถานีอ่อนนุช จุดขึ้นลงทางด่วนและถนนสุขุมวิทและพระราม 4
จำนวนยูนิต	582 ยูนิต
ประเภทห้อง	1 Bedroom 22-24 ตารางเมตร จำนวน 84 ยูนิต 1 Bedroom Exclusive 26 - 31 ตารางเมตร จำนวน 239 ยูนิต 1 Bedroom Plus 35 - 37 ตารางเมตร จำนวน 62 ยูนิต 1 Bedroom Exclusive Vertical Suite (2 ชั้น) 27-29 ตารางเมตร จำนวน 116 ยูนิต 1 Bedroom Plus Vertical Suite (2 ชั้น) 31 ตารางเมตร จำนวน 20 ยูนิต 2 Bedroom Vertical Suite (2 ชั้น) 35 - 37 ตารางเมตร จำนวน 61 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 2,167 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	99.3%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	19%
สัดส่วนห้องที่ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	49%

6. โครงการ : Modiz Collection บางโพ



พัฒนาโดย	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถนนประชาราษฎร์ สาย 1 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ
เนื้อที่ดิน	1-1-42.8 ไร่

พื้นที่ขาย	9,216 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย	5.19 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 132,000 บาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม High Rise สูง 26 ชั้น 1 อาคาร
จุดเด่นของโครงการ	- วิวแม่เจ้าพระยาที่เปิดกว้างแบบพาโนรามาและวิวรัฐสภาแห่งใหม่ - พื้นที่ส่วนกลางบนชั้น Rooftop 2 ชั้น ด้วยวิว 360 องศา / ที่จอดรถอัตโนมัติ - ใกล้รถไฟฟ้าสถานีบางโพ
จำนวนยูนิต	235 ยูนิต
ประเภทห้อง	- Studio 24 - 27 ตารางเมตร จำนวน 13 ยูนิต 1 Bedroom 25 - 56 ตารางเมตร จำนวน 27 ยูนิต 1 Bedroom Extra 45 - 56 ตารางเมตร จำนวน 65 ยูนิต 1 Bedroom Exclusive 28 ตารางเมตร จำนวน 22 ยูนิต 1 Bedroom Plus 33 - 64 ตารางเมตร จำนวน 48 ยูนิต 2 Bedroom 67 - 74 ตารางเมตร จำนวน 2 ยูนิต 2 Bedroom Extra 94 - 100 ตารางเมตร จำนวน 2 ยูนิต 1 Bedroom Vertical Suite (2 ชั้น) 24 - 25 ตารางเมตร จำนวน 12 ยูนิต 1 Bedroom Exclusive Vertical Suite (2 ชั้น) 27 - 29 ตารางเมตร จำนวน 20 ยูนิต 1 Bedroom Plus Vertical Suite (2 ชั้น) 33 - 52 ตารางเมตร จำนวน 12 ยูนิต 2 Bedroom Vertical Suite (2 ชั้น) 45 - 59 ตารางเมตร จำนวน 12 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,220 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	57%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	0%
สัดส่วนห้องที่ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	59%

7. โครงการ : Modiz Rhyme งามคำแหง



พัฒนาโดย	บริษัท ไวส์ เอสเตท จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ
เนื้อที่ดิน	2-3-38 ไร่
พื้นที่ขาย	16,657 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย	3.25 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 108,000 บาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม High Rise สูง 30 ชั้น 1 อาคาร
จุดเด่นของโครงการ	- พื้นที่ส่วนกลาง 5 ชั้น รองรับกิจกรรมที่หลากหลาย - ใกล้ระบบขนส่งสาธารณะหลายรูปแบบทั้งรถไฟฟ้าสายสีส้ม (สถานีรามคำแหง) ท่าเรือรามคำแหง
จำนวนยูนิต	555 ยูนิต

ประเภทห้อง	• 1 Bedroom 23 - 24 ตารางเมตร จำนวน 114 ยูนิต • 1 Bedroom Exclusive 25 - 27 ตารางเมตร จำนวน 190 ยูนิต • 1 Bedroom Extra 29 - 30 ตารางเมตร จำนวน 152 ยูนิต • 1 Bedroom Plus 34 - 35 ตารางเมตร จำนวน 38 ยูนิต • 1 Bedroom Exclusive Vertical Suite (2 ชั้น) 23 - 43 ตารางเมตร จำนวน 48 ยูนิต • 1 Bedroom Plus Vertical Suite (2 ชั้น) 34 - 47 ตารางเมตร จำนวน 4 ยูนิต • ร้านค้า 9 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,805 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	19%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	0%
สัดส่วนห้องที่ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	69%

8. โครงการ : Modiz Launch

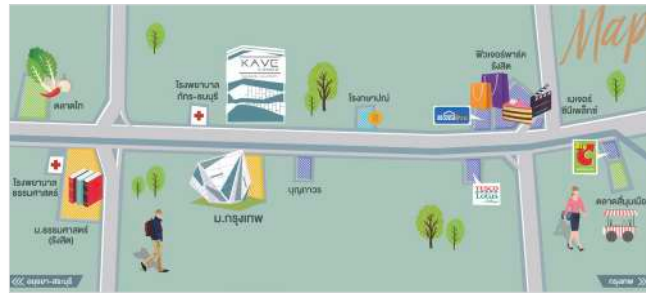
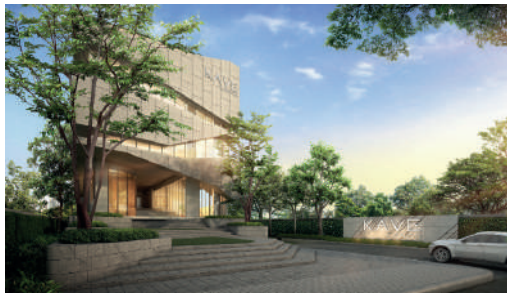


พัฒนาโดย	บริษัท เซเรเนียม จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอกองหลวง ปทุมธานี
เนื้อที่ดิน	1-3-44 ไร่
พื้นที่ขาย	13,246 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิต	2.63 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 92,000 บาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม High Rise สูง 36 ชั้น 1 อาคาร
จุดเด่นของโครงการ	• สิ่งอำนวยความสะดวกที่หลากหลายสามารถรองรับกิจกรรมได้หลายไลฟ์สไตล์ • จ้างมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต
จำนวนยูนิต	466 ยูนิต
ประเภทห้อง	• 1 Bedroom 23 - 25 ตารางเมตร จำนวน 111 ยูนิต • 1 Bedroom Exclusive 24 - 29 ตารางเมตร จำนวน 44 ยูนิต • 1 Bedroom Extra 27 - 32 ตารางเมตร จำนวน 111 ยูนิต • 1 Bedroom Plus 38 - 39 ตารางเมตร จำนวน 7 ยูนิต • ร้านค้า 3 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,225 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	24.6%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	0%
สัดส่วนห้องที่ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	100%

3) โครงการภายใต้ชื่อ “Kave” เป็นโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise ความสูง 8 ชั้น เน้นทำเลใกล้กับสถานศึกษาและมหาวิทยาลัยชั้นนำ มีพื้นที่ส่วนกลางขนาดใหญ่และฟังก์ชันการใช้งานหลากหลาย เพื่อรองรับไลฟ์สไตล์ของคนรุ่นใหม่ เช่น ห้อง E-sport, Co-working space, ห้องสำหรับทำ Workshop รูปแบบห้องมี 1 - 2 ห้องนอน ตั้งแต่ 23 - 44 ตารางเมตร ราคาขายอยู่ระหว่าง 63,000 บาท ถึง 72,000 บาทต่อตารางเมตร ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายคือผู้ปกครองนักศึกษามหาวิทยาลัยและลูกค้ากลุ่มวัยทำงานอายุ 28 - 45 ปี ที่มีรายได้ระดับกลาง ประมาณ 30,000 - 50,000 บาทต่อเดือน และกลุ่มนักลงทุนที่มีรายได้มากกว่า 100,000 บาทต่อเดือน

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทได้พัฒนาโครงการภายใต้ ชื่อโครงการ “Kave” ทั้งหมด 6 โครงการ สรุปได้ดังนี้

1. โครงการ : Kave Condo (ปิดการขายแล้ว)



พัฒนาโดย	บริษัท ไพรซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถ.พหลโยธิน ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี (ตรงข้ามมหาวิทยาลัยกรุงเทพ)
เนื้อที่ดิน	4-3-71.6 ไร่
พื้นที่ขาย	16,835 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิต	1.80 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 63,000 บาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 3 อาคาร
จุดเด่นของโครงการ	- พื้นที่ส่วนกลางมีขนาดใหญ่ และสามารถรองรับกิจกรรมได้หลากหลาย - สระว่ายน้ำมาตรฐานโอลิมปิกยาว 50 เมตร - อยู่ตรงข้ามมหาวิทยาลัยกรุงเทพ
จำนวนยูนิต	593 ยูนิต
ประเภทห้อง	1 Bedroom Extra 24 - 25 ตารางเมตร จำนวน 183 ยูนิต 1 Bedroom Exclusive 24 - 25 ตารางเมตร จำนวน 261 ยูนิต 1 Bedroom Plus 34 - 37 ตารางเมตร จำนวน 145 ยูนิต - ร้านค้า จำนวน 4 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,067 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	100.00%
ความคืบหน้าในการขาย (โอนกรรมสิทธิ์แล้ว)	100.00%

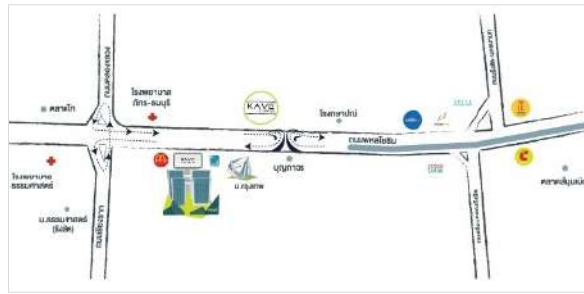
2. โครงการ : Kave Town Space



พัฒนาโดย	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถ.พหลโยธิน ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี (ข้างมหาวิทยาลัยกรุงเทพ)
เนื้อที่ดิน	9-2-47.1 ไร่
พื้นที่ขาย	28,329 ตารางเมตร

ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย	2.00 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 76,000 บาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 4 อาคาร
จุดเด่นของโครงการ	- พื้นที่ส่วนกลางมีขนาดใหญ่และสามารถรองรับกิจกรรมได้หลากหลาย - สระว่ายน้ำ 2 สระ ทั้งในสวนและคาเฟ่ - อยู่ข้างมหาวิทยาลัยกรุงเทพ
จำนวนยูนิต	1,073 ยูนิต
ประเภทห้อง	1 Bedroom 23 - 25 ตารางเมตร จำนวน 430 ยูนิต 1 Bedroom Extra 27 - 31 ตารางเมตร จำนวน 439 ยูนิต 1 Bedroom Exclusive 24 - 28 ตารางเมตร จำนวน 176 ยูนิต 1 Bedroom Plus 38 ตารางเมตร จำนวน 28 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 2,146 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	100%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	99%
สัดส่วนห้องที่ย้ายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	1%

3. โครงการ : Kave Town Shift



พัฒนาโดย	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ก.พลโยธิน ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี (ข้างมหาวิทยาลัยกรุงเทพ)
เนื้อที่ดิน	9-2-47.1 ไร่
พื้นที่ขาย	28,329 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย	1.89 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 71,000 บาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 4 อาคาร
จุดเด่นของโครงการ	- พื้นที่ส่วนกลางกว้างและสามารถรองรับกิจกรรมได้หลากหลาย - สระว่ายน้ำ 2 สระ ทั้งในสวนและคาเฟ่ - อยู่ข้างมหาวิทยาลัยกรุงเทพ
จำนวนยูนิต	1,073 ยูนิต
ประเภทห้อง	1 Bedroom 23 - 25 ตารางเมตร จำนวน 430 ยูนิต 1 Bedroom Extra 27 - 31 ตารางเมตร จำนวน 439 ยูนิต 1 Bedroom Exclusive 24 - 28 ตารางเมตร จำนวน 176 ยูนิต 1 Bedroom Plus 38 ตารางเมตร จำนวน 28 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 2,025 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	100%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	55%
สัดส่วนห้องที่ย้ายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	25%

4. โครงการ : Kave TU



พัฒนาโดย	บริษัท ทียู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถ.คลองหลวง ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี
เนื้อที่ดิน	11-0-31 ไร่
พื้นที่ขาย	26,678 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย	1.78 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 68,000 บาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 4 อาคาร
จุดเด่นของโครงการ	- พื้นที่ส่วนกลางกว้างและสามารถรองรับกิจกรรมได้หลากหลาย - สระว่ายน้ำ 2 สระ ทั้งในสวนและคาเฟ่ - ตรงข้ามมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต
จำนวนยูนิต	1,016 ยูนิต
ประเภทห้อง	1 Bedroom 23 - 25 ตารางเมตร จำนวน 643 ยูนิต 1 Bedroom Extra 27 - 35 ตารางเมตร จำนวน 295 ยูนิต 1 Bedroom Exclusive 27 - 33 ตารางเมตร จำนวน 12 ยูนิต 1 Bedroom Plus 34 - 39 ตารางเมตร จำนวน 51 ยูนิต 2 Bedroom 40 - 44 ตารางเมตร จำนวน 15 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,807 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	100%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	70%
สัดส่วนห้องที่ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	13%

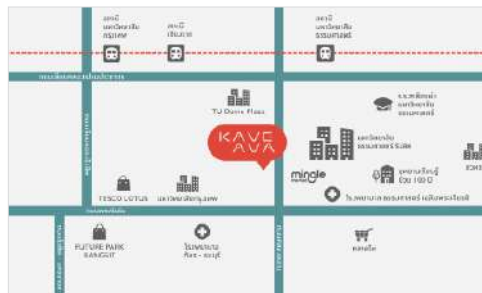
5. โครงการ : Kave ศาลาया



พัฒนาโดย	บริษัท ไพรซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถนนศาละยา นครชัยศรี ตรงข้ามมหาวิทยาลัยมหิดล ศาละยา
เนื้อที่ดิน	4-2-51.8 ไร่
พื้นที่ขาย	16,063.34 ตร.ม.
ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย	2.01 ล้านบาท

ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 74,000 บาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 3 อาคาร
จุดเด่นของโครงการ	- ทำเลใกล้มหาวิทยาลัยมหิดล ศาลายา - ใกล้รถไฟฟ้าสีแดงอ่อน สถานีศาลายา
จำนวนยูนิต	589 ยูนิต
ประเภทห้อง	- Studio (1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ) 20 – 24 ตารางเมตร จำนวน 34 ยูนิต 1 Bedroom (1 ห้องนอน 1 ห้องนั่งเล่น 1 ห้องน้ำ) 22 – 23 ตารางเมตร จำนวน 175 ยูนิต 1 Bedroom Exclusive (1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ ห้องขนาดใหญ่พิเศษ) 24 – 29 ตารางเมตร จำนวน 68 ยูนิต 1 Bedroom Extra (1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ ห้องหน้ากว้างพิเศษ) 24 – 31 ตารางเมตร จำนวน 193 ยูนิต 1 Bedroom Plus (1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำและห้องนอนพิเศษ) 31 – 34 ตารางเมตร จำนวน 21 ยูนิต - Vertical Suite (ห้องพิเศษแบบฝ้าสูง และมีพื้นที่ใช้ประโยชน์ชั้นบน) 20 – 34 ตารางเมตร จำนวน 97 ยูนิต - ร้านค้า 1 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,188 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	22.3 %
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	0%
สัดส่วนห้องที่ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	50%

6. โครงการ : Kave AVA



พัฒนาโดย	บริษัท กิ๊ว พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ตรงข้ามมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ รังสิต
เนื้อที่ดิน	11-2-35 ไร่
พื้นที่ขาย	33,814.1 ตร.ม.
ราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิต	1.83 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 70,000 บาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 5 อาคาร และอาคารส่วนกลางจำนวน 1 อาคาร
จุดเด่นของโครงการ	- ตรงข้ามมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ รังสิต - มีร้านค้าอำนวยความสะดวกภายในโครงการจำนวน 13 ร้านค้า - อาคารส่วนกลางขนาดใหญ่ ภายในโครงการ
จำนวนยูนิต	1,291 ยูนิต
ประเภทห้อง	- Studio (1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ) 21 – 23 ตารางเมตร จำนวน 148 ยูนิต 1 Bedroom (1 ห้องนอน 1 ห้องนั่งเล่น 1 ห้องน้ำ) 23 – 26 ตารางเมตร จำนวน 496 ยูนิต 1 Bedroom Exclusive (1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำและครัวแยกส่วน) 26 ตารางเมตร จำนวน 144 ยูนิต 1 Bedroom Extra (1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ พื้นที่ใหญ่พิเศษ) 26 – 28 ตารางเมตร จำนวน 414 ยูนิต 1 Bedroom Plus (1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำและห้องนอนพิเศษ) 34 – 35 ตารางเมตร จำนวน 76 ยูนิต - ร้านค้า 13 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 2,366 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	8.5%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	0%
สัดส่วนห้องที่ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	7%

4) โครงการภายใต้ชื่อ “Wynn” เป็นโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise ความสูง 8 ชั้น เน้นการใช้ชีวิตที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม หรือ Eco lifestyle เพิ่มพื้นที่สีเขียวในย่านใจกลางเมือง รูปแบบห้องมี Studio และ 1 - 2 ห้องนอน ขนาดห้องตั้งแต่ 22 - 54 ตารางเมตร ราคาขายอยู่ระหว่าง 68,000 บาท ถึง 72,000 บาท ต่อตารางเมตร ลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย คือ ลูกค้ากลุ่มวัยทำงาน อายุ 25 – 45 ปี ที่มีรายได้ระดับกลาง ประมาณ 25,000 - 50,000 บาทต่อเดือน

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทได้พัฒนาโครงการภายใต้ ชื่อโครงการ “Wynn” ทั้งหมด 2 โครงการ สรุปได้ดังนี้

1. โครงการ : Wynn พหลโยธิน 52



พัฒนาโดย	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ซอยพหลโยธิน 52 แขวงคลองถนน เขตสายไหม กรุงเทพฯ
เนื้อที่ดิน	2-0-16 ไร่
พื้นที่ขาย	8,200 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิต	2.04 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 68,000 บาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 3 อาคาร
จุดเด่นของโครงการ	• อาคารสวยแบบทรูทราและกันสับย • ไกลรถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีสะพานใหม่
จำนวนยูนิต	275 ยูนิต
ประเภทห้อง	• Studio 22 ตารางเมตร จำนวน 4 ยูนิต • 1 Bedroom 23 – 26 ตารางเมตร จำนวน 148 ยูนิต • 1 Bedroom Extra 25 – 33 ตารางเมตร จำนวน 21 ยูนิต • 1 Bedroom Exclusive 27 – 35 ตารางเมตร จำนวน 38 ยูนิต • 1 Bedroom Plus 34 – 49 ตารางเมตร จำนวน 48 ยูนิต • 2 Bedroom 50 – 54 ตารางเมตร จำนวน 16 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 561 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	100.00%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	98%
สัดส่วนห้องที่ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	2%

2. โครงการ : Wynn โชคชัย 4



พัฒนาโดย	บริษัท ไพรัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถนนโชคชัย 4 แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ
เนื้อที่ดิน	2-1-54.7 ไร่
พื้นที่ขาย	9,250 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย	2.05 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 72,000 บาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 3 อาคาร
จุดเด่นของโครงการ	- แนวคิดโครงการเน้นการใช้ชีวิตที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Urban Eco Life) เช่น มีการใช้โซลาร์เซลล์, หลอดไฟประหยัดพลังงาน (LED Lighting), ที่จอดรถภายในโครงการ - ใกล้รถไฟฟ้าสายสีเหลือง
จำนวนยูนิต	325 ยูนิต
ประเภทห้อง	1 Bedroom 23 ตารางเมตร จำนวน 84 ยูนิต 1 Bedroom Extra 25 ตารางเมตร จำนวน 138 ยูนิต 1 Bedroom Exclusive 25 - 34 ตารางเมตร จำนวน 28 ยูนิต 1 Bedroom Plus 34 - 39 ตารางเมตร จำนวน 48 ยูนิต 2 Bedroom 42 - 48 ตารางเมตร จำนวน 27 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 667 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	100.00%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	99%
สัดส่วนห้องที่ยังเหลือโอนกรรมสิทธิ์	1%

5) โครงการภายใต้ชื่อ “Brown” เป็นโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise ความสูง 7 - 8 ชั้น ตกแต่งตามสถาปัตยกรรมประเทศฝรั่งเศส เน้นสีโทนน้ำตาลทองเป็นหลัก ให้บรรยากาศหรูหราและอบอุ่น รูปแบบห้องมี 1 - 2 ห้องนอน ขนาดห้องตั้งแต่ 22 - 49 ตารางเมตร ราคาขายอยู่ระหว่าง 73,000 บาท ถึง 100,000 บาทต่อตารางเมตร ลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย คือ ลูกค้ากลุ่มวัยทำงาน อายุ 25 - 45 ปี ที่มีรายได้ระดับกลาง ประมาณ 20,000 - 50,000 บาทต่อเดือน

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทได้พัฒนาโครงการภายใต้ ชื่อโครงการ “Brown” ทั้งหมด 3 โครงการ สรุปได้ดังนี้

1. โครงการ : Brown รัชดา 32 (ปิดการขายแล้ว)



พัฒนาโดย	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ซอยรัชดา 32 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจันทรเกษม เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
เนื้อที่ดิน	1-3-44 ไร่
พื้นที่ขาย	6,702 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย	2.02 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 73,000 บาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 7 ชั้น รูปทรง L-Shape 1 อาคาร และ Private Clubhouse 1 อาคาร

จุดเด่นของโครงการ	- การออกแบบหรูหรา เพดานสูง 2.8 เมตร - มี Private Clubhouse - ใกล้รถไฟฟ้า 3 สาย 5 ถนนสายหลักและ 2 จุดขึ้นลงทางด่วน
จำนวนยูนิต	242 ยูนิต
ประเภทห้อง	1 Bedroom 24 ตารางเมตร จำนวน 166 ยูนิต 1 Bedroom Exclusive 28 - 34 ตารางเมตร จำนวน 52 ยูนิต 1 Bedroom Plus 36 - 40 ตารางเมตร จำนวน 24 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 490 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	100.00%
ความคืบหน้าในการขาย (โอนกรรมสิทธิ์แล้ว)	100.00%

2. โครงการ : Brown พลอยอิน 67



พัฒนาโดย	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	พลอยอิน 67 ถนนพลอยอิน แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพฯ
เนื้อที่ดิน	1-0-73 ไร่
พื้นที่ขาย	4,903 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิต	2.78 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 99,000 บาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 1 อาคาร
จุดเด่นของโครงการ	- การออกแบบสไตล์ Modern Vintage หูหรรษา อบอุ่น - ติดตั้งไฟฟ้าสายสีเขียวสถานีสายหยุด
จำนวนยูนิต	174 ยูนิต
ประเภทห้อง	1 Bedroom 22 - 24 ตารางเมตร จำนวน 64 ยูนิต 1 Bedroom Extra 24 - 25 ตารางเมตร จำนวน 30 ยูนิต 1 Bedroom Exclusive 27 - 30 ตารางเมตร จำนวน 14 ยูนิต 1 Bedroom Plus 31 - 34 ตารางเมตร จำนวน 66 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 484 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	100.00%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	70%
สัดส่วนห้องที่ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	1%

3. โครงการ : Brown รัชดา-ห้วยขวาง



พัฒนาโดย	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ซอยประชาราษฎร์บำรุง 11 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
เนื้อที่ดิน	1-1-18 ไร่
พื้นที่ขาย	5,523 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย	2.76 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 101,000 บาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 1 อาคาร
จุดเด่นของโครงการ	- ใกล้ New CBD ในย่านรัชดา-ห้วยขวาง - ใกล้รถไฟฟ้าใต้ดินสถานีห้วยขวาง
จำนวนยูนิต	202 ยูนิต
ประเภทห้อง	1 Bedroom 22 – 24 ตารางเมตร จำนวน 28 ยูนิต 1 Bedroom Extra 28 ตารางเมตร จำนวน 12 ยูนิต 1 Bedroom Exclusive 25 ตารางเมตร จำนวน 108 ยูนิต 1 Bedroom Plus Exclusive 28 – 34 ตารางเมตร จำนวน 53 ยูนิต 2 Bedroom 49 ตารางเมตร จำนวน 1 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 558 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	100.00%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	92%
สัดส่วนห้องที่ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	1%

6) โครงการภายใต้ชื่อ “Ivory” เป็นโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise ความสูง 8 ชั้น ตกแต่งตามสไตล์อังกฤษด้วยลวดลายของงานหินกับพื้นผิวโทนสีทองและสีขาวไข่มุก ให้บรรยากาศสงบและเรียบหรู เป็นแบบ 1 ห้องนอน ขนาดห้องตั้งแต่ 26 - 41 ตารางเมตร ราคาขายประมาณ 84,000 บาท ต่อตารางเมตร ลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย คือ ลูกค้ากลุ่มวัยทำงานอายุ 30 - 55 ปี ที่มีรายได้ระดับกลาง ประมาณ 30,000 - 50,000 บาทต่อเดือน

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทได้พัฒนาโครงการภายใต้ ชื่อโครงการ “Ivory” ทั้งหมด 1 โครงการ สรุปได้ดังนี้

1. โครงการ : Ivory รัชดา 32

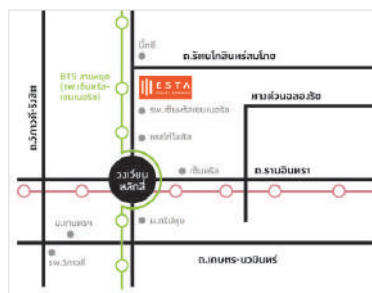


พัฒนาโดย	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ซอยรัชดา 32 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจันทรเกษม เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
เนื้อที่ดิน	1-2-08 ไร่
พื้นที่ขาย	6,162 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย	2.55 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 84,000 บาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 1 อาคาร
จุดเด่นของโครงการ	- ตกแต่งสไตล์อังกฤษ แบบหรูหราและทันสมัย - ทำเลใกล้ New CBD และรถไฟฟ้า

จำนวนยูนิต	204 ยูนิต
ประเภทห้อง	1 Bedroom Extra 26 – 30 ตารางเมตร จำนวน 143 ยูนิต 1 Bedroom Exclusive 29 ตารางเมตร จำนวน 7 ยูนิต 1 Bedroom Plus 33 – 41 ตารางเมตร จำนวน 54 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 520 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	66.2%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	0%
สัดส่วนห้องที่ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	49%

7) โครงการภายใต้ชื่ออื่นๆ ได้แก่ B Campus, Esta, H2, Esta Bliss และ Episode ทั้งหมด 7 โครงการ สรุปได้ดังนี้

1. โครงการ : Esta (ปิดการขายแล้ว)



พัฒนาโดย	บริษัท 39 เอสเตจ จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถนนเทพารักษ์ แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพฯ
เนื้อที่ดิน	1-0-5 ไร่
พื้นที่ขาย	4,661 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิต	1.96 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 63,000 บาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 1 อาคาร
จำนวนยูนิต	150 ยูนิต
ประเภทห้อง	1 Bedroom 23 – 27 ตารางเมตร จำนวน 61 ยูนิต 1 Bedroom Plus 30 – 34 ตารางเมตร จำนวน 69 ยูนิต 2 Bedroom 45 – 51 ตารางเมตร จำนวน 20 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 295 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	100.00%
ความคืบหน้าในการขาย (โอนกรรมสิทธิ์แล้ว)	100.00%

2. โครงการ : Esta Bliss



พัฒนาโดย	บริษัท 39 เอสเตท จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถนนรามอินทรา เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ
เนื้อที่ดิน	6-0-66 ไร่
พื้นที่ขาย	18,045 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิต	1.69 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 59,000 บาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 3 อาคาร
จำนวนยูนิต	634 ยูนิต
ประเภทห้อง	1 Bedroom 23 – 28 ตารางเมตร จำนวน 448 ยูนิต 1 Bedroom Plus 31 – 42 ตารางเมตร จำนวน 138 ยูนิต 2 Bedroom 45 – 54 ตารางเมตร จำนวน 46 ยูนิต 2 ร้านค้า
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,070 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	100.00%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	99%
สัดส่วนห้องที่ยังเหลือโอนกรรมสิทธิ์	1%

3. โครงการ : B Campus



พัฒนาโดย	บริษัท 39 เอสเตท จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ซอยสมบัติเทพ ถนนประชาชื่น อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี
เนื้อที่ดิน	1-2-11 ไร่
พื้นที่ขาย	6,905 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิต	2.13 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 63,000 บาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 1 อาคาร
จำนวนยูนิต	206 ยูนิต
ประเภทห้อง	- Studio 23 – 26 ตารางเมตร จำนวน 92 ยูนิต 1 Bedroom 27 – 35 ตารางเมตร จำนวน 81 ยูนิต 1 Bedroom (ระเบียงใหญ่) 39 – 47 ตารางเมตร จำนวน 7 ยูนิต 2 Bedroom 40 – 47 ตารางเมตร จำนวน 14 ยูนิต 3 Bedroom 68 – 69 ตารางเมตร จำนวน 12 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 438 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	100.00%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	99%
สัดส่วนห้องที่ยังเหลือโอนกรรมสิทธิ์	1%

4. โครงการ : H2 (เฟส 1, เฟส 2 และ H2 Glo)



พัฒนาโดย	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ซอยรามอินทรา 21 แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพฯ
เนื้อที่ดิน	3-1-95 ไร่
พื้นที่ขาย	15,374 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย	1.80 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 64,000 บาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 3 โครงการ รวม 7 อาคาร ดังนี้ (1) H2 เฟส 1 ประกอบด้วย H2 Wood, H2 Metal, H2 Stone และ H2 Steel (2) H2 เฟส 2 ประกอบด้วย H2 Chrome และ H2 Glass (3) H2 Glo
จำนวนยูนิต	541 ยูนิต
ประเภทห้อง	• 1 Bedroom 21 – 24 ตารางเมตร จำนวน 297 ยูนิต • 1 Bedroom Exclusive 26 – 38 ตารางเมตร จำนวน 77 ยูนิต • 1 Bedroom Plus 31 – 39 ตารางเมตร จำนวน 111 ยูนิต • 2 Bedroom 41 - 54 ตารางเมตร จำนวน 50 ยูนิต • 2 Bedroom Exclusive 48 - 60 ตารางเมตร จำนวน 6 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 976 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	100.00%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	99%
สัดส่วนห้องที่ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	1%

5. โครงการ : Episode



พัฒนาโดย	บริษัท ไทวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถนนเทพารักษ์ แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพฯ
เนื้อที่ดิน	2-2-72 ไร่
พื้นที่ขาย	14,220 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย	2.50 ล้านบาท

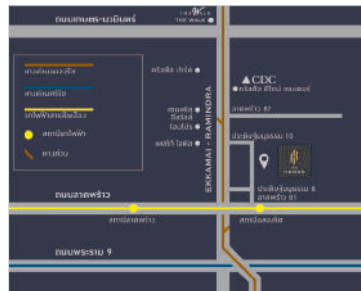
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 82,000 บาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม High Rise สูง 14 ชั้น 1 อาคาร
จำนวนยูนิต	465 ยูนิต
ประเภทห้อง	• Studio 22 – 23 ตารางเมตร จำนวน 24 ยูนิต • 1 Bedroom 24 ตารางเมตร จำนวน 100 ยูนิต • 1 Bedroom Extra 25 – 28 ตารางเมตร จำนวน 48 ยูนิต • 1 Bedroom Exclusive 23 – 30 ตารางเมตร จำนวน 178 ยูนิต • 1 Bedroom Plus 32 – 43 ตารางเมตร จำนวน 71 ยูนิต • 2 Bedroom 40 - 43 ตารางเมตร จำนวน 44 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,165 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	100.00%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	99%
สัดส่วนห้องที่ย้ายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	1%

โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ

กลุ่มบริษัทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม ภายใต้ชื่อโครงการดังนี้

1) โครงการภายใต้ชื่อ “The Honor” พัฒนาโครงการโดย Synergy Estate เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวน 12 ยูนิต ตกแต่งสไตล์หรูหรา มีสระว่ายน้ำส่วนตัว และมีฟิตเนสอยู่ภายใน Clubhouse ของโครงการ แบบบ้านมี 2 แบบ คือ Zenith และ Apex ปัจจุบันกลุ่มบริษัทได้พัฒนาโครงการภายใต้ ชื่อโครงการ “The Honor” ทั้งหมด 1 โครงการ สรุปได้ดังนี้

1. โครงการ : The Honor (ปิดการขายแล้ว)

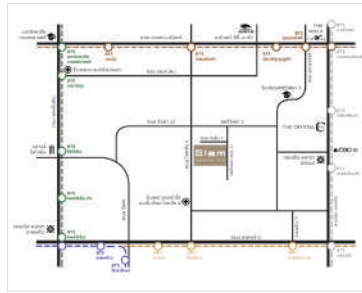


พัฒนาโดย	บริษัท ซินเนอร์จี เอสเตท จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ซอยลาดพร้าว 81 แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ
เนื้อที่ดิน	2-3-85 ไร่
พื้นที่ขาย	787 ตารางวา
ราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิต	29.29 ล้านบาท
ประเภทโครงการ	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น
จำนวนยูนิต	12 ยูนิต
ประเภทบ้านเดี่ยว	• แบบ Apex ที่ดิน 55 – 67 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย 438 - 469 ตารางเมตร จำนวน 3 ห้องนอน 5 ห้องน้ำ ที่จอดรถ 3 คัน จำนวน 10 ยูนิต • แบบ Zenith ที่ดิน 86 – 87 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย 538 - 543 ตารางเมตร จำนวน 4 ห้องนอน 6 ห้องน้ำ ที่จอดรถ 3 คัน จำนวน 2 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 351 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	100.00%
ความคืบหน้าในการขาย (โอนกรรมสิทธิ์แล้ว)	100.00%

2) โครงการภายใต้ชื่อ “Glam” พัฒนาโครงการโดย Synergy Estate เป็นโครงการทาวน์โฮม 3.5 ชั้น หน้ากว้าง 5 - 7 เมตร จำนวน 18 ยูนิต ตกแต่งสไตล์หรูหรา โดดเด่นด้วยเพดานสูงถึง 5.2 เมตร ชั้นลอยที่เปิดกว้างและการออกแบบให้ใกล้ชิดกับธรรมชาติมากขึ้น แบบทาวน์โฮมมี 2 แบบ คือ Glam และ Glamorous พื้นที่ใช้สอย 298 – 385 ตารางเมตร ห้องนอน 3 ห้อง ห้องน้ำ 4 ห้อง และที่จอดรถ 3 - 4 คัน ลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย คือ ลูกค้ากลุ่มวัยทำงานระดับผู้บริหารอายุ 35 – 45 ปี ที่มีรายได้ครอบครัวมากกว่า 250,000 บาทต่อเดือน หรือเจ้าของธุรกิจอายุ 30 ปีขึ้นไป ที่มีรายได้หมุนเวียน 10 ล้านบาทต่อปี

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทได้พัฒนาโครงการภายใต้ ชื่อโครงการ “Glam” ทั้งหมด 1 โครงการ สรุปได้ดังนี้

1. โครงการ : Glam

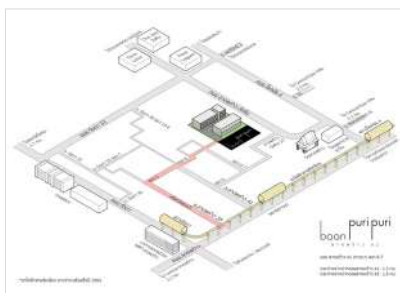


พัฒนาโดย	บริษัท ซันเนอจี เอสเตท จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถนนศรีวิทยา 2 แยก 23 แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ
เนื้อที่ดิน	2-1-14.6 ไร่
พื้นที่ขาย	864 ตารางวา
ราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิต	14.78 ล้านบาท
ประเภทโครงการ	ทาวน์โฮม 3.5 ชั้น
จำนวนยูนิต	18 ยูนิต
ประเภททาวน์โฮม	- แบบ Glam พื้นที่ใช้สอย 298 ตารางเมตร จำนวน 3 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ ที่จอดรถ 3 คัน จำนวน 6 ยูนิต - แบบ Glamorous พื้นที่ใช้สอย 385 ตารางเมตร จำนวน 3 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ ที่จอดรถ 4 คัน จำนวน 12 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 266 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	100.00%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	72%
สัดส่วนห้องที่ขายแล้วโอนกรรมสิทธิ์	6%

3) โครงการภายใต้ชื่อ “บ้านปuriปuri” (Baan Puri Puri) พัฒนาโครงการโดย ABJV ซึ่งเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัท และบริษัท บ้านปuri ปuri โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เชี่ยวชาญงานด้านสถาปัตยกรรม โดยบ้านปuriปuriเป็นโครงการทาวน์โฮม 3.5 ชั้น เน้นออกแบบให้เป็นหนึ่งเดียวกับธรรมชาติและมีเพดานสูงเพื่อให้มีความโปร่งและรับลมธรรมชาติได้อย่างเต็มที่ กลุ่มเป้าหมายคือลูกค้ากลุ่มวัยทำงานหรือเจ้าของธุรกิจอายุประมาณ 30 - 45 ปี รายได้ประมาณ 100,000 – 250,000 บาทต่อเดือน

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทได้พัฒนาโครงการภายใต้ ชื่อโครงการ “บ้านปuriปuri” ทั้งหมด 3 โครงการ สรุปได้ดังนี้

1. โครงการ : Baan Puri Puri ลาดพร้าว 41 (ทาว์นโฮม)



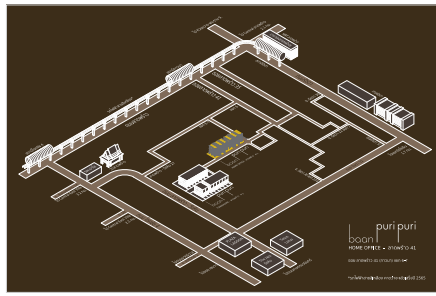
พัฒนาโดย	บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ซอยลาดพร้าว 41 แขวงจันทระเกษม เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
เนื้อที่ดิน	1-2-42 ไร่
พื้นที่ขาย	468 ตารางวา
ราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิต	11.74 ล้านบาท
ประเภทโครงการ	ทาว์นโฮม 3.5 ชั้น
จำนวนยูนิต	15 ยูนิต
ประเภททาว์นโฮม	พื้นที่ใช้สอย 220 ตารางเมตร หน้ากว้าง 5.35 เมตร มี 3 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ และที่จอดรถ 2 คัน
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 176 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	100.00%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	93.00% (ณ 31 ธันวาคม 2563)
สัดส่วนห้องที่ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	7% (ณ 31 ธันวาคม 2563)

2. โครงการ : Baan Puri Puri Courtyard พัฒนาการ



พัฒนาโดย	บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ซอยพัฒนาการ 38 (ซอยใต้เรือ) แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ
เนื้อที่ดิน	5-0-17.4 ไร่
พื้นที่ขาย	1,457 ตารางวา
ราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิต	16.43 ล้านบาท
ประเภทโครงการ	ทาว์นโฮม 3 ชั้น
จำนวนยูนิต	37 ยูนิต
ประเภททาว์นโฮม	ทาว์นโฮม 3 ชั้น มี 3 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ และที่จอดรถ 4 คัน โครงการจะแบ่งออกเป็น 3 Type ได้แก่ Type M มีจำนวน 10 ยูนิต, Type L มีจำนวน 21 ยูนิต และ Type XL มีจำนวน 6 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 608 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	95.80%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	22.00% (ณ 31 ธันวาคม 2563)
สัดส่วนห้องที่ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	76% (ณ 31 ธันวาคม 2563)

3. โครงการ : Baan Puri Puri Home Office ลาดพร้าว 41



พัฒนาโดย	บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ซอยลาดพร้าว 41 แขวง 6-7 เขต จตุจักร กรุงเทพมหานคร
เนื้อที่ดิน	0-2-24.1 ไร่
พื้นที่ขาย	224.1 ตารางวา
ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย	14.5 ล้านบาท
ประเภทโครงการ	ทาวน์โฮม 3.5 ชั้น
จุดเด่นของโครงการ	• ลักษณะโครงการไม่จัดสรร ทำให้ไม่จำเป็นต้องจ่ายส่วนกลางรายปีให้จุกจิกทวนใจ มีแบบบ้านทั้งหมด 6 ยูนิต • ออกแบบให้ธรรมชาติและพื้นที่สีเขียวเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของออฟฟิศ ส่วนเปิดโล่ง และ Skylight ที่เอาแสงธรรมชาติเข้ามาในทุกพื้นที่ เกิดเป็นจุดกำเนิดของพื้นที่สีเขียวที่นำความสดชื่นเข้ามาสนับสนุนและส่งเสริมการทำงานของบุคลากร
จำนวนยูนิต	6 ยูนิต
ประเภททาวน์โฮม	• Standard ทาวน์โฮม 3.5 ชั้น ที่ดินมาตรฐาน 30 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 295 ตร.ม. ฟังก์ชัน 1 ห้องนอน / 4 ห้องน้ำ / 6 ที่จอดรถ • Corner ทาวน์โฮม 3.5 ชั้น ที่ดินมาตรฐาน 39 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 295 ตร.ม. ฟังก์ชัน 1 ห้องนอน / 4 ห้องน้ำ / 6 ที่จอดรถ
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 87 ล้านบาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	78.58%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	0%
สัดส่วนห้องที่ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	17%

สรุปสถานะการก่อสร้าง การขาย และการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ใต้ดังนี้

ชื่อโครงการ	บริษัท	พื้นที่		สถานะการก่อสร้าง			สถานะการขาย						การโอนกรรมสิทธิ์				
				เดือน/ปี ที่เสร็จ	เดือน/ปี ที่เริ่ม/คาดว่าจะ เสร็จ	% การ ก่อสร้าง	โครงการทั้งหมด		ส่วนที่ขายได้แล้ว		ส่วนที่ยัง เหลือขาย	ความคืบหน้า การขาย		ส่วนที่ยัง โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		ส่วนที่โอน กรรมสิทธิ์แล้ว	
		เมื่อที่ดิน (ไร่)	พื้นที่ขาย ¹	เดือน/ปี ที่เริ่มก่อสร้าง	เดือน/ปี ที่คาดว่าจะ เสร็จ		ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.	ยูนิต
โครงการตอบโต้เบี่ยง																	
H2 เฟส 1 ²	บจก.เอสเตท คิว	1/3/1998	8,731	Q1/2557	Q3/2558	100	308	533.45	307	530.86	1	2.59	100%	304	521.76	3	9.10
H2 เฟส 2 ³	บจก.เอสเตท คิว	0-3-98	4,401	พ.ย.-57	พ.ค.-58	100	154	294.15	154	294.15	0	0.00	100%	154	294.15	0	0.00
B Campus	บจก.39 เอสเตท	1/2/2011	6,905	ก.ค.-56	พ.ค.-58	100	206	439.08	206	439.08	0	0.00	100%	205	433.50	1	5.58
Modiz ลาดพร้าว 18	บจก.โพธิ์ พลัสพอร์ตส์	1-0-33	5,522	ก.ค.-57	พ.ย.-58	100	166	477.55	166	477.55	0	0.00	100%	166	477.55	0	0.00
Esta	บจก.39 เอสเตท	1-0-5	4,661	เม.ย.-56	พ.ย.-58	100	150	296.27	150	296.27	0	0.00	100%	150	296.27	0	0.00
Esta Bliss	บจก.39 เอสเตท	6-0-66	18,045	ก.ย.-57	ก.ค.-59	100	634	1070.79	633	1068.41	1	2.38	100%	633	1068.41	0	0.00
H2 Glo	บจก.เอสเตท คิว	0-1-99	2,243	พ.ย.-59	เม.ย.-60	100	79	147.96	79	147.96	0	0.00	100%	79	147.96	0	0.00
Wynn พลัสอิน 52	บจก.เอสเตท คิว	2-0-16	8,200	ม.ค.-59	ส.ค.-60	100	275	572.94	274	571.45	1	1.49	100%	269	555.99	5	15.46
Episode	บจก.โพธิ์ ดีเวลอปเม้นท์	26331	14,220	พ.ค.-58	ส.ค.-60	100	465	1166.69	465	1166.69	0	0.00	100%	464	1162.40	1	4.28
Modiz Station	บจก.เอสเตท คิว	37681	6,370	ต.ค.-59	มี.ค.-61	100	246	588.83	246	588.83	0	0.00	100%	245	586.84	1	1.99
Brown ริชดา 32	บจก.เอสเตท คิว	16132	6,702	มี.ค.-60	มี.ค.-61	100	242	490.02	242	490.02	0	0.00	100%	242	490.02	0	0.00
Wynn โกลด์ 4	บจก.โพธิ์ พลัสพอร์ตส์	4-0-15.1	9,250	พ.ค.-60	ก.ค.-61	100	325	667.31	325	667.31	0	0.00	100%	323	661.07	2	6.25
Modiz Interchange	บจก.เอสเตท คิว	20090	5,935	ก.ค.-59	ก.ย.-61	100	217	553.10	181	449.73	36	103.37	83%	178	440.90	3	8.83
Brown พลัสอิน 67	บจก.เอสเตท คิว	1-0-73	4,903	มี.ย.-60	พ.ย.-61	100	174	488.93	124	332.53	50	156.40	71%	122	325.74	2	6.79
Kave Condo	บจก.โพธิ์ ดีเวลอปเม้นท์	4-3-71.6	16,835	ต.ค.-59	ส.ค.-61	100	593	1067.01	593	1067.01	0	0.00	100%	593	1067.01	0	0.00
Modiz ริชดา 32	บจก.เอสเตท คิว	1-0-69.1	5,724	มี.ย.-60	มี.ค.-62	100	191	561.67	180	526.71	11	34.96	94%	175	507.99	5	18.72
Atmoz ลาดพร้าว 71	บจก.เอสเตท คิว	7-0-93.2	25,209	เม.ย.-60	มี.ย.-62	100	741	1887.60	616	1489.63	125	397.97	83%	603	1452.68	13	36.95
Brown ริชดา-ห้วยขวาง	บจก.เอสเตท คิว	43101	5,523	ก.ย.-61	ก.ย.-62	100	202	564.10	187	514.61	15	49.50	93%	185	507.49	2	7.12
Atmoz ลาดพร้าว 15	บจก.เอสเตท คิว	4-0-15.1	16,305	ต.ค.-61	พ.ย.-62	100	572	1523.50	570	1517.00	2	6.51	100%	570	1517.00	0	0.00
Atmoz แจ้งวัฒนะ	บจก.เอสเตท คิว	36560	16,777	ก.ค.-62	มี.ย.-63	100	626	1255.14	574	1167.25	52	87.89	92%	542	1101.51	32	65.74
Atmoz ริชดา-ห้วยขวาง	บจก.เอสเตท คิว	40240	16,399	ส.ค.-62	พ.ย.-63	100	595	1615.23	403	1122.73	192	492.50	68%	288	787.99	115	334.74
Atmoz บางนา	บจก.ไอส์ เอสเตท 3	4,186.50	28,742	ม.ค.-65	Q2' 2566	0	1103	2261.55	215	430.85	888	1830.69	19%	0	0.00	215	430.85

ชื่อโครงการ	บริษัท	พื้นที่		สถานะการก่อสร้าง				สถานะการขาย						การโอนกรรมสิทธิ์			
				เดือน/ปี ที่เริ่ม/ คาดว่าจะ เริ่มก่อสร้าง	เดือน/ปี ที่เสร็จ	% การ ก่อสร้าง	โครงการทั้งหมด		ส่วนที่ขายได้แล้ว		ส่วนที่ยัง เหลือขาย	ความคืบหน้า การขาย		ส่วนที่โอน กรรมสิทธิ์แล้ว		ส่วนที่รอโอน กรรมสิทธิ์	
		เนื้อที่ดิน (ไร่)	พื้นที่ขาย ¹				ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.		ยูนิต	ลบ.	(ร้อยละ)	ยูนิต	ลบ.	ยูนิต

โครงการคอนโดมิเนียม																	
Atmoz ศรีราชา	บจก.โพธิ์ ดิวเวลอปเม้นท์	1,571.50	6,286	Q1' 2565	Q2/2566	0	534	977.00	45	86.80	489	890.20	8%	0	0.00	45	86.80
Kave Town Space	บจก.เอสเตท คิว	9-2-47.1	28,329	ต.ค.-62	พ.ย.-63	100	1073	2166.21	1073	2166.21	0	0.00	100%	1059	2133.81	14	32.41
Kave Town Shift	บจก.เอสเตท คิว	9-2-46.8	28,329	ก.พ.-63	Q1/2564	100	1073	2085.99	858	1600.43	215	485.56	80%	589	1147.77	269	452.66
Kave TU	บจก.เกียู พร็อพเพอร์ตี้	11-0-31.1	39,134	ก.ค.-63	Q3/2564	100	1016	1921.53	844	1499.97	172	421.55	83%	709	1326.62	135	173.35
Kave ศาลายา	บจก.โพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้	4-2-51.8	16,027	ก.ย.-64	Q3/2565	24.49	589	1203.75	297	593.81	292	609.94	50%	0	0.00	297	593.81
Kave AVA	บจก.เกียู พร็อพเพอร์ตี้	11-3-94.3	34,506	ส.ค.-64	Q4/ 2565	7.52	1291	2380.60	92	178.80	1199	2201.80	7%	0	0.00	92	178.80
Modiz สุขุมวิท 50	บจก.โพธิ์ ดิวเวลอปเม้นท์	3-3-13.6	20,013	พ.ย.-62	Q4/2564	99.3	582	2262.75	393	1388.20	189	874.55	68%	108	353.51	285	1034.69
Modiz Collection ภาณุไพบูลย์	บจก.เอสเตท คิว	1-1-42.8	9,217	มิ.ย.-63	Q2/2565	57.15	235	1230.11	139	709.00	96	521.11	59%	0	0.00	139	709.00
Modiz Rhyme รางน้ำทิพย์	บจก.ไอส์ เอสเตท จำกัด	2-3-38.6	16,657	ก.พ.-64	Q1/2566	19	555	1809.13	382	1090.20	173	718.93	69%	0	0.00	382	1090.20
Modiz Launch	บจก.เซเชเนี่ยม	32568	13,246	ก.พ.-64	Q1/2566	24.6	466	1224.70	466	1224.70	0	0.00	100%	0	0.00	466	1224.70
Ivory รัชดา 32	บจก.เอสเตท คิว	39479	6,162	Q3/2564	Q3/2565	66.2	204	523.24	100	245.89	104	277.35	49%	0	0.00	100	245.89
โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ																	
The Honor	บจก.ชินเนอจี เอสเตท	31108	787	ต.ค.-58	ส.ค.-59	100	12	351.48	12	351.48	-	-	100%	12	351.48	-	-
Glam	บจก.ชินเนอจี เอสเตท	2-1-14.6	915	มิ.ค.-61	มิ.ค.-62	100	18	289.37	14	230.77	4	58.60	78%	13	216.87	1	13.90
Baan Puri Puri ลาดพร้าว 41 (ทาวน์โฮม)	บจก.เอ บี จี 3	15373	472	ต.ค.-61	เม.ย.-63	100	15	181.54	15	181.54	0	0.00	100%	14	168.18	1	13.36
Baan Puri Puri Courtyard พัฒนาการ	บจก.เอ บี จี 3	5-0-17.4	1,457	ต.ค.-62	Q4/2564	95.8	37	689.99	36	669.05	1	20.94	97%	8	151.85	28	517.21
Baan Puri Puri Home Office ลาดพร้าว 41	บจก.เอ บี จี 3	224.1	224.1	พ.ค.-64	Q1/2565	78.58	6	87.69	1	19.10	5	68.59	17%	0	0.00	1	19.10

หมายเหตุ : (1) พื้นที่ของโครงการคอนโดมิเนียมแสดงเป็นหน่วยตารางเมตร และพื้นที่ของโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบแสดงเป็นตารางวา
 (2) H2 เฟส 1 ประกอบด้วยโครงการ H2 Wood, H2 Metal, H2 Stone และ H2 Steel
 (3) H2 เฟส 2 ประกอบด้วยโครงการ H2 Chrome และ H2 Glas

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการของธุรกิจอื่น

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

บริษัท เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า เช่น ให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานขาย ให้เช่าพื้นที่ภายใน Community mall เป็นต้น ทั้งนี้ได้เริ่มสร้าง Community mall แห่งแรกชื่อ “Mingle Mall” ซึ่งตั้งอยู่ด้านหน้าโครงการ Kave Town เพื่อให้ลูกค้าของโครงการมีแหล่งช้อปปิ้งใกล้กับที่พักอาศัยและได้รับความสะดวกสบายในการใช้จ่ายใช้สอย โดยเปิดให้บริการโซนศูนย์อาหารตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 และเปิดบริการทุกโซนตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2564 โดย Mingle มี 2 ชั้น ชั้นที่ 1 เปิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสำหรับร้านอาหารและร้านค้า จำนวน 55 ร้าน พื้นที่ให้เช่า 2,548 ตารางเมตร ส่วนชั้นที่ 2 จัดเป็น Co-working space และร้านค้า

ต่อมาได้ขยาย Community mall เพิ่มอีกแห่งชื่อ “Mingle Market” ตั้งอยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ รังสิต เพื่อรองรับลูกค้าในกลุ่มนักศึกษา บุคลากร เจ้าหน้าที่ในมหาวิทยาลัย รวมถึงผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง โดยมีพื้นที่เช่าสำหรับร้านอาหารและร้านค้า 47 ร้าน พื้นที่เช่าทั้งหมด 1,240 ตารางเมตร และเริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่เดือน 1 มิถุนายน 2564

2. ธุรกิจรับฝากขายฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์

บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด ให้บริการรับฝากขายและฝากเช่าสำหรับทุกโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทผ่านทาง website เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าของกลุ่มบริษัทที่ต้องการขายหรือปล่อยเช่าห้องชุดคอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮมและโฮมออฟฟิศ และสะดวกต่อบุคคลภายนอกในการค้นหาได้ครบทุกโครงการภายในทีเดียว โดย บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด จะคิดค่าธรรมเนียมและค่าดำเนินการจากการฝากขายฝากเช่าดังกล่าว

3. ธุรกิจตัวกลางในการรับชำระเงินจากลูกค้าต่างประเทศ

บริษัท พรวิเลจ โซลูชั่น จำกัด ทำหน้าที่เป็นตัวกลางในการรับชำระเงินจากลูกค้าต่างประเทศ โดยเฉพาะลูกค้าชาวจีน สำหรับการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท

4. ธุรกิจศึกษาและลงทุนลงทุนในสินทรัพย์ดิจิทัล และเทคโนโลยี

บริษัท ดิจิ โทไนซ์ จำกัด ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวกับการศึกษาและลงทุนลงทุนในสินทรัพย์ดิจิทัล (Digital Asset) และเทคโนโลยี โดยมุ่งความสนใจไปที่เทคโนโลยีบล็อกเชน (Blockchain) เพื่อเพิ่มโอกาสในธุรกิจและปรับตัวสู่นวัตกรรมทางการเงินสมัยใหม่

(2) การตลาดและการแข่งขัน

(ก.) นโยบายและกลยุทธ์ทางผลิตภัณฑ์และบริการของกลุ่มบริษัท

ทำเลที่ตั้งของโครงการ

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นอย่างมาก เนื่องจากเป็นปัจจัยสำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะสำหรับโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งทำเลที่ตั้งของโครงการจะเน้นใกล้แหล่งคมนาคมที่สำคัญ เดินทางสะดวก รวมถึงแวดล้อมด้วยสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน ดังนี้

- ใกล้สถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตรอบนอกกรุงเทพมหานคร เช่น โครงการ Modiz Station, Modiz Interchange, Brown พลอยอิน 67 และ Wynn พลอยอิน 52 ติดรถไฟฟ้าสายสีเขียวส่วนต่อขยายช่วงห้าแยกลาดพร้าวถึงคูคต และติดถนนเส้นหลักอย่างพลอยอิน เช่นเดียวกับ โครงการ Modiz รัชดา 32 และ Atmoz ลาดพร้าว 15 และ Ivory รัชดา 32 อยู่ใกล้รถไฟฟ้าถึง 3 สาย คือ สายสีน้ำเงิน สีเขียวแฉะและสีเหลือง และแวดล้อมด้วยห้างสรรพสินค้าต่างๆ เช่น ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลลาดพร้าว ห้างสรรพสินค้ายูเนี่ยน มอลล์ ตลาดนัดสวนจตุจักร เป็นต้น โครงการ Modiz Rhyme งามคำแหง อยู่ใกล้รถไฟฟ้าสายสีส้ม สถานีงามคำแหง
- ใกล้ศูนย์กลางทางเศรษฐกิจแห่งใหม่ (New CBD) ในย่านรัชดา-ห้วยขวางและใกล้แหล่งชุมชน เช่น โครงการ Brown รัชดา-ห้วยขวาง และ Atmoz รัชดา-ห้วยขวาง เป็นต้น
- ใกล้สถานศึกษาและมหาวิทยาลัยชั้นนำ เช่น โครงการ Kave Condo และ Kave Town ที่อยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยกรุงเทพ โครงการ Kave TU และ Kave Ava ที่อยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต และโครงการ Kave ศาลายา ที่อยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยมหิดล วิทยาเขตศาลายา
- ใกล้แม่น้ำเจ้าพระยา สามารถเห็นวิวแม่น้ำเจ้าพระยาได้แบบพาโนรามา ได้แก่ โครงการ Modiz สุขุมวิท 50 และ Modiz Collection บางโพ

การออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์และโดดเด่น ภายใต้ชื่อโครงการที่สื่อถึงรูปแบบเฉพาะของโครงการ

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการให้มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวภายใต้ชื่อแบรนด์ที่แตกต่างกัน และเหมาะสมกับไลฟ์สไตล์ของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย เช่น Kave มาจากคำว่า Cave หรือ ถ้ำ ซึ่งกลุ่มบริษัทต้องการสื่อถึงห้องพักอันอบอุ่นปลอดภัย พื้นที่ส่วนกลางที่มีพร้อมทุกอย่าง เพื่อให้กลุ่มนักศึกษาซึ่งเป็นลูกค้ากลุ่มเป้าหมายสามารถใช้ชีวิตได้ตามความต้องการและใช้ชีวิตจำกัด ส่วน Modiz จะออกแบบให้มีความทันสมัย (Modern) ตามสไตล์คนเมือง และมีเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัยอย่างครบครัน และ Atmos ออกแบบให้มีบรรยากาศเหมือนอยู่ในรีสอร์ทและมีความใกล้ชิดธรรมชาติ เหมาะกับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการความสงบและหลีกเลี่ยงความวุ่นวายของเมืองใหญ่

การให้พื้นที่ส่วนกลางขนาดใหญ่และ facility หลากหลายและครบครัน

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยเป็นอันดับแรก มีการสำรวจความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายและนำมาออกแบบโครงการ พื้นที่ส่วนกลางและ facility ต่างๆ ให้สามารถตอบสนองไลฟ์สไตล์ของลูกค้าได้ โดยกลุ่มบริษัทจะเน้นการให้พื้นที่ส่วนกลางขนาดใหญ่ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้ใช้พักผ่อนและทำกิจกรรมได้อย่างเต็มที่ เช่น โครงการ Atmos ลาดพร้าว 71, Atmos ลาดพร้าว 15 และ Atmos รัชดา-ห้วยขวาง มีสระว่ายน้ำได้ถึง 2 สระ ทั้งสระว่ายน้ำในสวนด้านล่างและสระว่ายน้ำด้านบนอาคารตามแนวคิดของแบรนด์ Atmos ที่ต้องการให้บรรยากาศเหมือนอยู่ในรีสอร์ท สำหรับโครงการ Kave TU มีการออกแบบส่วนกลางไว้อย่างหลากหลายในแต่ละอาคารทั้ง 4 อาคาร โดยอาคาร A จะเป็นห้องประชุมและคาเฟ่ อาคาร B เป็น Co-working space และห้องเล่นเกม อาคาร C เป็นห้องออกกำลังกายและห้องดูหนัง ส่วนอาคาร D เป็นห้องสมุดและห้องทำ Workshop เพื่อตอบสนองไลฟ์สไตล์ของกลุ่มนักศึกษาที่มีกิจกรรมหลากหลาย เช่นเดียวกับโครงการ Modiz สุขุมวิท 50 ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมแบบ High Rise มีพื้นที่ส่วนกลางได้ถึง 5 ชั้น ได้แก่ ชั้น 1 เป็น Lobby Lounge และสวนขนาดใหญ่กว่า 1 ไร่ ชั้น 8 เป็น Co-working space, บาร์และห้องดูหนัง ส่วนชั้น 24, 25 และชั้นดาดฟ้าเป็นฟิตเนส, ห้องสปาและสระว่ายน้ำที่เป็นวิวพาโนรามาทั้งหมด สามารถเห็นวิวแม่น้ำเจ้าพระยาและบางกระเจ้าได้ 360 องศา เป็นต้น ทั้งนี้ ในสถานการณ์ปัจจุบันที่คนมีการปรับเปลี่ยนวิถีชีวิต โดยผู้อยู่อาศัยใช้เวลาภายในที่พักอาศัยมากขึ้น ทำให้การออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง และการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางให้มีขนาดใหญ่เป็นสิ่งที่สำคัญ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความผ่อนคลาย และรองรับการกิจกรรมที่หลากหลายมากขึ้น เช่น การทำงานจากที่บ้าน (Work From Home) การจัดการเรียนการสอนออนไลน์ (Learn from Home) เป็นต้น โดยโครงการของกลุ่มบริษัทได้จัดสรรพื้นที่ เช่น co-working space, library, meeting room, co-kitchen space, mini theater ฯลฯ เพิ่มเติมเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีความเพลิดเพลินในการทำงาน การทำกิจกรรมต่างๆ และการพักผ่อน

การออกแบบห้องชุดเพื่อการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ใช้สอยสูงสุดและมีเทคโนโลยีล้ำสมัย

เพื่อความปลอดภัยและสะดวกสบายต่อการใช้ชีวิต

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการออกแบบห้องชุดให้สามารถใช้ประโยชน์ของพื้นที่ใช้สอยได้อย่างเต็มที่และคำนึงถึงความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยและความสะดวกสบายที่จะได้รับจากเทคโนโลยีต่างๆ โดยรูปแบบห้องชุดมีหลากหลาย แบ่งเป็น 5 แบบ ดังนี้ 1) Studio เป็นห้องชุดขนาดเล็กที่ห้องนอน ห้องครัวและห้องนั่งเล่น รวมอยู่ในพื้นที่เดียวกัน 2) 1 Bedroom เป็นห้องชุดที่มี 1 ห้องนอน ส่วนห้องนั่งเล่นและห้องครัวรวมอยู่ในพื้นที่เดียวกัน 3) 1 Bedroom Exclusive เป็นห้องชุดที่มี 1 ห้องนอน และกั้นห้องครัวแยกเป็นสัดส่วนต่างหาก 4) 1 Bedroom Plus เป็นห้องชุดที่มี 1 ห้องนอนและ 1 ห้องอเนกประสงค์ ซึ่งผู้อยู่อาศัยสามารถใช้เป็นห้องนอนได้อีก 1 ห้องหรือใช้สำหรับกิจกรรมอื่นก็ได้เช่นกัน 5) 2 Bedroom เป็นห้องชุดที่มี 2 ห้องนอน นอกจากนี้บางโครงการ เช่น Modiz สุขุมวิท 50 และ Modiz Collection บางโพ จะมีห้องชุดแบบ Vertical Suite ซึ่งมีเพดานสูงถึง 4.5 เมตร และมีชั้นลอย ทำให้รู้สึกโปร่งและสบายมากขึ้น โดยทุกโครงการจะ Built-in เฟอร์นิเจอร์ให้ด้วย เช่น ตู้เสื้อผ้า, เคาน์เตอร์ครัว และมีเทคโนโลยีล้ำสมัยต่างๆ มาเสริมความสะดวกสบายและความปลอดภัยให้กับผู้อยู่อาศัย เช่น ระบบ Bluetooth Sound System ที่ติดอยู่บนผนังห้องชุด สามารถใช้เปิดเพลงภายในห้องผ่านทาง wifi โดยเชื่อมต่อกับ smart phone ของผู้อยู่อาศัยได้, Thermostat ควบคุมอุณหภูมิในห้อง, Digital Door Lock ที่รองรับการเปิดเข้าห้องได้ 4 แบบ คือ รหัส PIN, กุญแจ, สแกนนิ้วและคีย์การ์ด และ Rescue Alarm เป็นปุ่มกดเพื่อส่งสัญญาณฉุกเฉินในห้องน้ำ กรณีที่มีเหตุฉุกเฉินเกิดขึ้นสามารถแจ้งให้ผู้อื่นมาช่วยเหลือได้

นอกจากนี้ ในสถานการณ์ที่สังคมไทยกำลังเผชิญกับปัญหามลพิษและสถานการณ์โรคระบาด ทำให้ผู้คนให้ความสนใจเรื่องสุขภาพมากขึ้น กลุ่มบริษัทจึงให้ความสำคัญกับการมีสุขภาพที่ดีของลูกค้าภายใต้คอนเซ็ปต์ “Health Solution” ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่การเลือกใช้ชีวิตที่ดีต่อสุขภาพและสนับสนุนการมีสุขภาพที่ดีผ่านแนวคิดใน 4 แกนหลัก ได้แก่ (1) Virtual

Health การจัดพื้นที่ในโครงการพร้อมเตรียมอุปกรณ์สำหรับการตรวจสุขภาพในเบื้องต้นสำหรับลูกบ้านเพื่อติดต่อและรับคำแนะนำด้านการดูแลสุขภาพจากแพทย์จากโรงพยาบาลชั้นนำผ่านระบบออนไลน์ (2) Healthy Privilege โดยลูกบ้านที่เป็นสมาชิก ASW Club จะได้รับสิทธิพิเศษและบริการด้านสุขภาพที่หลากหลาย เช่น ส่วนลดค่ารักษาพยาบาล เรียกรถพยาบาล ฟรี ส่วนลดบริการสปา เป็นต้น (3) Healthy Activity การจัดกิจกรรมด้านสุขภาพในด้านต่างๆ เช่น การออกกำลังกาย การพักผ่อน รวมถึงการอบรม CPR เพื่อการอยู่อาศัยที่ดีและเป็นการสร้างพื้นที่ปลอดภัยในโครงการ และ (4) Healthy Living การเผยแพร่สาระน่ารู้ด้านสุขภาพให้แก่สมาชิก ASW Club

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มเป้าหมาย

กลุ่มบริษัทจะทำการสำรวจตลาดและกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายก่อนที่จะพัฒนาโครงการและคัดเลือกแบรนด์ที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าในพื้นที่ ทำให้กลุ่มบริษัทสามารถพัฒนาโครงการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าในพื้นที่นั้นๆ ได้อย่างตรงจุด

กลุ่มบริษัทกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายตามแบรนด์ของโครงการ สรุปได้ดังนี้

ชื่อแบรนด์โครงการ	กลุ่มลูกค้า	ระดับรายได้ต่อเดือน (บาท/เดือน)
   	กลุ่มคนวัยทำงาน อายุ 23 – 45 ปี รายได้ระดับกลาง – กลางบน (Mid range)	20,000 – 50,000 บาท ขึ้นไป
	- ผู้ปกครองนักศึกษามหาวิทยาลัยและกลุ่มคนวัยทำงาน อายุ 28 – 45 ปี รายได้ระดับกลาง – กลางบน (Mid range) - กลุ่มนักลงทุน	30,000 – 50,000 บาท ขึ้นไป 100,000 บาท ขึ้นไป
	กลุ่มคนวัยทำงาน อายุ 25 – 45 ปี รายได้ระดับกลางบน – บน (Mid – High)	35,000 – 100,000 บาท ขึ้นไป
	- กลุ่มคนวัยทำงานระดับผู้บริหาร อายุ 35 – 45 ปี - เจ้าของธุรกิจอายุ 30 ปีขึ้นไป	- รายได้ครอบคลุม 250,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป - รายได้หมุนเวียน 10 ล้านบาทต่อปีขึ้นไป

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

กลุ่มบริษัทที่มีทีมขายที่มีความเป็นมืออาชีพ ทีมขายทุกคนต้องได้รับการอบรมและผ่านการทดสอบจากทางกลุ่มบริษัทในรายละเอียดของแต่ละโครงการ โดยกลุ่มบริษัทที่มีทีมขายหลายทีมทำหน้าที่ดูแลโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทตามที่ได้รับมอบหมาย โดยทีมขายจะมีข้อมูลที่ครบถ้วนสามารถอธิบายรายละเอียดของโครงการทั้งแนวคิดการออกแบบ ทำเล ความโดดเด่นและความน่าสนใจของโครงการ และสภาพตลาดโดยรอบให้แก่ลูกค้าได้เป็นอย่างดี ซึ่งทีมขายของกลุ่มบริษัทจะนำเสนอข้อมูลให้แก่ลูกค้าที่เข้ามาเยี่ยมชมโครงการที่สำนักงานขาย รวมถึงการนำเสนอข้อมูลแก่ลูกค้าตามงาน event ต่างๆ ที่กลุ่มบริษัทเข้าร่วม และทางบริษัทมีการให้คำปรึกษาแก่ลูกค้าทางด้านการเงินก่อนการตัดสินใจของโครงการผ่านโปรแกรม Fin Plus ทั้งนี้ สำหรับบางโครงการที่มีผู้สนใจซื้อจำนวนมาก กลุ่มบริษัทได้เพิ่มช่องทางการขายอีกหนึ่งช่องทาง คือ การจองห้องและการชำระเงินผ่านระบบออนไลน์ ซึ่งช่วยให้ลูกค้ามีความสะดวกสบายและประหยัดเวลาในการเดินทางมาจองซื้อโครงการ เช่น โครงการ Atmoz ลาดพร้าว 15 และโครงการ Kave Town นอกจากนี้ลูกค้ายังสามารถสอบถามข้อมูลโครงการผ่านทาง Call Center และสามารถเข้าไปศึกษารายละเอียดเบื้องต้นของแต่ละโครงการและโปรโมชั่นต่างๆ ได้ทางเว็บไซต์ www.assetwise.co.th และเครือข่ายสังคมออนไลน์ Facebook และ Instagram AssetWise Thailand และกลุ่มบริษัทยังทำโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการผ่านสื่อรูปแบบต่างๆ เช่น ภาพยนตร์ โฆษณาของแต่ละโครงการ สามารถรับชมได้ผ่านทาง Youtube ของ AssetWise Channel และในช่วงเตรียมการโอนห้องชุด ทางบริษัทมีการอำนวยความสะดวกล่วงหน้า แก่ลูกค้าในการให้คำปรึกษาทางด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ก่อนถึงกำหนดโอนกรรมสิทธิ์

โดยมีการจัดงาน Financing day เพื่อลดอัตราการปฏิเสธสินเชื่อและเพิ่มความเร็วในการโอนกรรมสิทธิ์เพื่อปิดโครงการของทางบริษัทมากขึ้น

สำหรับกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติ มีหลายโครงการของกลุ่มบริษัทได้รับความสนใจจากกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะลูกค้าชาวจีน ดังนั้น นอกจากทีมขายของกลุ่มบริษัทเองแล้ว กลุ่มบริษัทยังเพิ่มช่องทางการขายโดยใช้ตัวแทนขายมืออาชีพเพื่อเป็นการกระตุ้นยอดขาย อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทยังไม่เน้นขายกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติมากนัก ปัจจุบันมีการขายให้ลูกค้าชาวต่างชาติผ่านตัวแทนขายมืออาชีพ อาชีพ จำนวน 9 โครงการ โดยสัดส่วนลูกค้าชาวต่างชาติในโครงการดังกล่าวเป็นตามตารางด้านล่าง

สัดส่วนลูกค้าต่างชาติรายโครงการ ณ 31 ธันวาคม 2564

โครงการ	จำนวนยูนิตที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		สัดส่วนลูกค้าต่างชาติ
	ลูกค้าต่างชาติ	รวมทั้งหมด	
Atmoz ๙๙๖๖๖๖	10	542	3.68%
Atmoz ลาดพร้าว 15	22	288	3.58 %
Atmoz รัชดา - ห้วยขวาง	130	570	3.51 %
Brow รัชดา-ห้วยขวาง	52	185	3.72 %
Episode	7	465	3.33 %
Kave Shift	23	589	3.77 %
Kave Space	10	1059	3.79 %
Kave TU	2	709	3.78 %
Modiz S50	1	108	3.33 %

(ข.) สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรม

1) ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศ

เศรษฐกิจโลกในไตรมาสที่ 3 ของปี 2564 ขยายตัวอย่างต่อเนื่องแต่มีทิศทางการฟื้นตัวที่แตกต่างกันระหว่าง กลุ่มประเทศเศรษฐกิจอุตสาหกรรมหลักและกลุ่มประเทศเศรษฐกิจเกิดใหม่และกำลังพัฒนาโดยเฉพาะ ในอาเซียน โดยเศรษฐกิจกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมหลัก อาทิ สหรัฐฯ ยูโรโซน สหราชอาณาจักร และประเทศ อุตสาหกรรมใหม่ (NIEs) ยังคงขยายตัวได้ต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า ตามความคืบหน้าในการกระจายวัคซีน ที่ทำให้มีการผ่อนคลายมาตรการล็อกดาวน์และการจำกัดการเดินทาง ซึ่งส่งผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจ และการใช้จ่ายภายในประเทศขยายตัว ประกอบกับแรงสนับสนุนจากมาตรการทางเศรษฐกิจของภาครัฐ แม้ว่าเศรษฐกิจจะขยายตัวในอัตราที่ชะลอตัวลงจากไตรมาสที่ผ่านมา ส่วนหนึ่งเป็นผลเนื่องจากหลายประเทศ เผชิญกับการระบาดที่เริ่มรุนแรงอีกครั้ง ประกอบกับปัญหาการชะงักงันของห่วงโซ่อุปทาน (Supply Disruption) และผลของฐานการขยายตัวในปี 2563 ที่สูงขึ้น เช่นเดียวกับเศรษฐกิจจีนที่เผชิญกับการชะลอตัว ของเศรษฐกิจจากนโยบายการปรับโครงสร้างเศรษฐกิจผ่านการดำเนินนโยบายสินเชื่อที่เข้มงวดเพื่อชะลอการลงทุนและการแก้ไขปัญหาหนี้สินด้านหนี้ในภาคอสังหาริมทรัพย์ ขณะที่กลุ่มประเทศเศรษฐกิจเกิดใหม่ และกำลังพัฒนาในเอเชียยังเผชิญกับสถานการณ์การแพร่ระบาดระลอกใหม่ที่ทวีความรุนแรงมาจากไวรัสสายพันธุ์ ใหม่ขณะที่มีอัตราส่วนประชากรที่ได้รับวัคซีนครบโดสแล้วอยู่ในระดับต่ำ ส่งผลให้รัฐบาลประเทศต่าง ๆ ต้องกลับมาบังคับใช้มาตรการควบคุมการแพร่ระบาดอย่างเข้มงวดอีกครั้ง โดยเฉพาะประเทศในภูมิภาค อาเซียน อาทิ มาเลเซีย อินโดนีเซีย และเวียดนาม บังคับสั่งการทำให้การฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ และภาคบริการเป็นไปอย่างล่าช้า และส่งผลให้เศรษฐกิจอาเซียนหลายประเทศในไตรมาสที่ 3 มีแนวโน้มลดลง ท่ามกลางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมหลัก ประกอบกับเพิ่มขึ้นของราคาสินค้าโภคภัณฑ์ และราคาพลังงานในตลาดโลก ได้สร้างแรงกดดันด้านเงินเฟ้อให้เร่งตัวสูงขึ้นมากกว่าเป้าหมายนโยบายการเงิน ในหลายประเทศ ส่งผลให้ธนาคารกลางสำคัญ ๆ อาทิ ธนาคารกลางสหรัฐฯ และธนาคารกลางยุโรป เริ่มส่งสัญญาณของการชะลอการขยายมาตรการทางการเงิน ขณะที่ธนาคารกลางแคนาดาได้ปรับลดวงเงินเข้าซื้อพันธบัตร และธนาคารกลางบางประเทศเริ่มปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ได้แก่ เกาหลีใต้ บราซิล และเม็กซิโก เพื่อลดความเสี่ยงจากอัตราเงินเฟ้อที่เร่งตัวขึ้น

เศรษฐกิจไทยในปี 2564 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวร้อยละ 1.2 จากการลดลงร้อยละ 6.1 ในปี 2563 ในขณะที่อัตราเงินเฟ้อคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 1.2 และบัญชีเงินสะสมที่มีแนวโน้มขาดดุลร้อยละ 2.5 ต่อ GDP เทียบกับการเกินดุลร้อยละ 4.0 ต่อ GDP ในปี 2563 ในการแถลงข่าววันที่ 15 พฤศจิกายน 2564 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) คาดว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2564 จะขยายตัวร้อยละ 1.2 เท่ากับขอบบนของการประมาณการครั้งก่อนที่ร้อยละ 0.7 - 1.2 ในการแถลงข่าวเมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2564 โดยมีการปรับองค์ประกอบของการขยายตัวทางเศรษฐกิจให้สอดคล้องกับข้อมูลจริงในช่วงสามไตรมาสแรกของปี 2564 และการปรับเปลี่ยน สมมติฐานการประมาณการที่สำคัญ ๆ ดังนี้

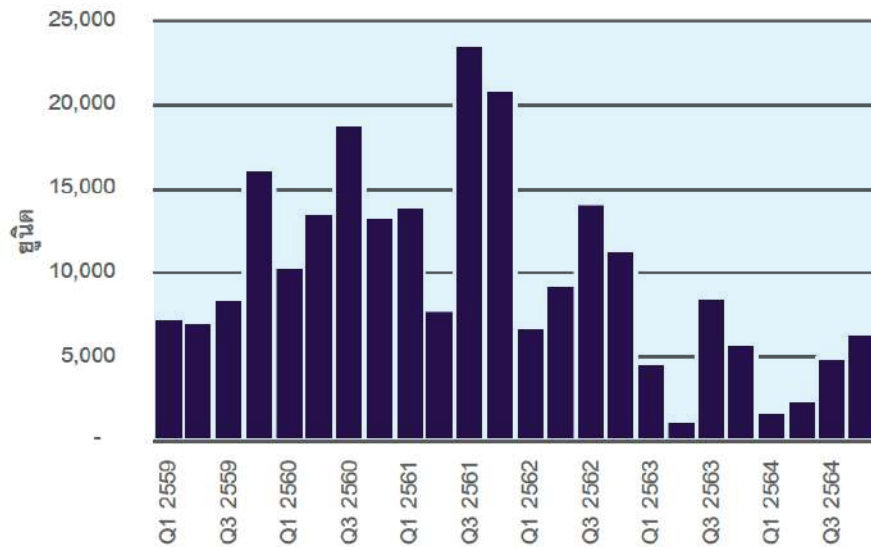
1. การปรับเพิ่มสมมติฐานรายรับและจำนวนนักท่องเที่ยวในปี 2564 ตามการผ่อนคลายมาตรการป้องกันและควบคุมการระบาด และการดำเนินนโยบายเปิดประเทศเพื่อรับนักท่องเที่ยวต่างชาติโดยการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ได้รับวัคซีนครบถ้วนแล้วจาก 63 ประเทศ ให้เดินทางเข้ามาในประเทศไทยได้โดยไม่ต้องกักตัวและสามารถเดินทางไปยังพื้นที่นำร่องการท่องเที่ยวได้ภายใต้เงื่อนไขและมาตรการ ทางสาธารณสุข ซึ่งเริ่มดำเนินการนับตั้งแต่ 1 พฤศจิกายน 2564 ส่งผลให้คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในช่วง 2 เดือน สิ้นสุดของปี 2564 เพิ่มขึ้นมากกว่าที่คาดการณ์ และทำให้คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2564 จะอยู่ที่ 2 แสนคน และมีรายรับจากนักท่องเที่ยวต่างชาติรวมประมาณ 1.3 แสนล้านบาท เป็นการเพิ่มขึ้นจากจำนวน 1.5 แสนคนและรายรับ 1.2 แสนล้านบาท ในสมมติฐานการประมาณการครั้งก่อน ส่งผลให้ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการในปี 2564 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 10.0 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ร้อยละ 9.6 ในการประมาณการครั้งก่อน
2. การปรับประมาณการการขยายตัวของค่าใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนให้สอดคล้องกับการลดลงน้อยกว่าที่คาดในไตรมาสที่สาม และแนวโน้มการขยายตัวดีขึ้นในไตรมาสที่สี่ของปี 2564 โดยมีแรงสนับสนุนจาก (1) การผ่อนคลายมาตรการป้องกันและควบคุมการระบาด ของภาครัฐเพิ่มเติม (2) การดำเนินมาตรการของภาครัฐเพื่อรักษาแรงขับเคลื่อนของการบริโภคอย่างต่อเนื่อง ทั้งมาตรการเยียวยา และการส่งเสริมกำลังซื้อของประชาชน อาทิ โครงการคนละครึ่ง ระยะที่ 3 โครงการเพิ่มกำลังซื้อของผู้ถือบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ รวมทั้งมาตรการช่วยเหลือด้านการจ้างงาน อาทิ โครงการเยียวยาผู้ประกอบการรายตัว 33 มาตรา 39 และมาตรา 40 และโครงการเพื่อส่งเสริม และรักษาระดับการจ้างงานให้แก่ธุรกิจ SMEs และ (3) การเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติในไตรมาสสุดท้ายของปี ทำให้คาดว่าอุปโภค บริโภคภาคเอกชนในปี 2564 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวร้อยละ 1.2 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับร้อยละ 1.1 ในการประมาณการครั้งก่อน

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2565 เศรษฐกิจไทยในปี 2565 มีแนวโน้มที่จะฟื้นตัวอย่างชัดเจนต่อเนื่องจากฐานการขยายตัวที่อยู่ในเกณฑ์ต่ำในปี 2564 โดยมีแรงสนับสนุน ที่สำคัญจากการปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดคลี่คลายและการกระจายวัคซีนครอบคลุมมากขึ้นต่อเนื่อง ประกอบกับแนวโน้มการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวจากการผ่อนคลายมาตรการเพื่อเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ และการขยายตัวของภาคการส่งออกและการผลิตอุตสาหกรรมตามการฟื้นตัวต่อเนื่องของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก นอกจากนี้ เศรษฐกิจไทยยังมีแรงขับเคลื่อนจากภาครัฐทั้งจากการเบิกจ่ายของภาครัฐและกรอบการใช้จ่ายภายใต้พระราชกำหนดเงินกู้ฯ เพิ่มเติม อย่างไรก็ดี ยังมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในปี 2565 ให้ขยายตัวได้ต่ำกว่าที่คาดไว้ในกรณีฐาน อันเป็นผลจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ท่ามกลางการกลายพันธุ์ของไวรัส รวมทั้งข้อจำกัดจากเงื่อนไข ด้านฐานะทางการเงินของภาครัฐครัวเรือนและธุรกิจ ขณะเดียวกัน แรงขับเคลื่อนจากการขยายตัวของภาคการส่งออกและการผลิต ภาคอุตสาหกรรมยังมีความเสี่ยงที่จะได้รับผลกระทบจากความยืดหยุ่นของปัญหาข้อจำกัดในห่วงโซ่อุปทานและโลจิสติกส์ระหว่างประเทศ และความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจและการเงินโลกท่ามกลางแรงกดดันอัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้น

2) ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2564 มีทั้งหมดประมาณ 6,400 ยูนิตเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ 3 ประมาณ 30% แม้ว่า จะมากกว่าไตรมาสที่ 1 - 2 ของปีนี้ แต่ก็ยังคงต่ำกว่าช่วงเดียวกันของอีกหลายปีที่ผ่านมา ซึ่งมีผลให้จำนวนคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในปีพ.ศ.2564 มีทั้งหมดประมาณ 15,480 ยูนิต และเป็นจำนวนรวมของคอนโดมิเนียมที่มากกว่า จำนวนรวมของปีพ.ศ.2563 ประมาณ 8% โดยโครงการคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ในปีพ.ศ.2564 เปิดขายในไตรมาสที่ 3-4 ของปี

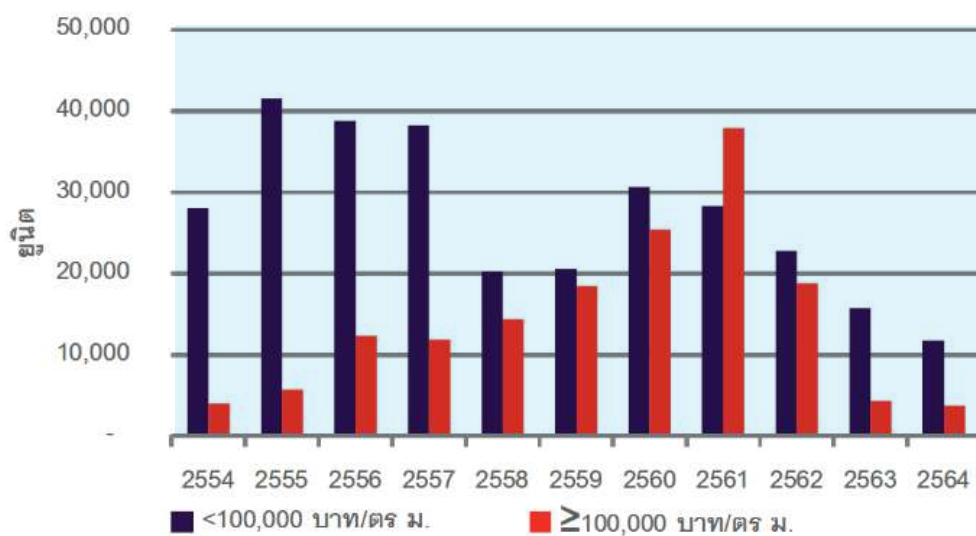
คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานคร รายไตรมาส ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2564



ที่มา: ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

ตลาดคอนโดมิเนียมเป็นตลาดที่ผู้ประกอบการเลือกที่จะชะลอการเปิดขายโครงการใหม่ออกไปก่อนในช่วงที่เศรษฐกิจชะลอตัวแล้วไปเน้นที่ตลาดบ้านจัดสรรซึ่งกลุ่มของคนซื้อเป็นกลุ่มคนที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง แม้ว่าจะมีมูลค่าโครงการที่น้อยกว่าโครงการคอนโดมิเนียม แต่ด้วยระยะเวลาในการก่อสร้างที่สั้นมีผลให้ผู้ประกอบการไม่ต้องรอนานในการรับรู้รายได้ มาตรการลดราคาขายของผู้ประกอบการไม่ได้สร้างความน่าสนใจเหมือนปี 2563 อีกทั้งผู้ประกอบการปิดการขายในหลายโครงการที่มีการลดราคาก่อนหน้านี้

คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานครแยก ตามช่วงราคาขาย ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2564

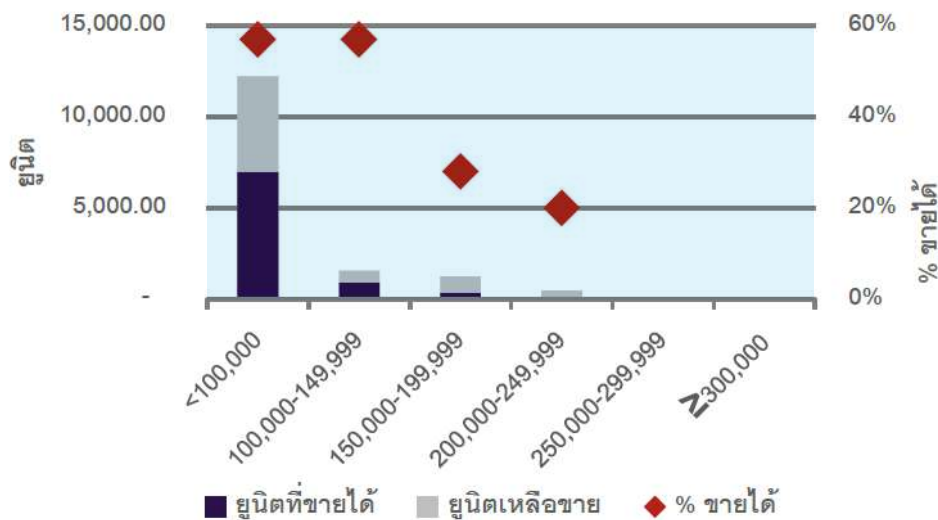


ที่มา: ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

คอนโดมิเนียมในระดับราคาต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรหรือไม่เกิน 3.5 ล้านบาทต่อหน่วยเป็นระดับราคาขายที่ผู้ประกอบการให้ความสนใจอีกทั้งยังเป็นระดับราคาขายที่มีกลุ่มผู้ซื้อขนาดใหญ่ที่สุดในกรุงเทพมหานคร ซึ่งโครงการคอนโดมิเนียมในระดับราคานี้เป็นกลุ่มที่ผู้ประกอบการเปิดขายมากที่สุดและต่อเนื่อง โดยจะเห็นได้จากปี พ.ศ.2554 เป็นต้นมาที่คอนโดมิเนียมระดับราคาขายต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรมีจำนวนมากกว่าคอนโดมิเนียมในระดับราคาที่สูงกว่าชัดเจน ยกเว้นปีพ.ศ.2561 ที่ผู้ประกอบการเพิ่มการเปิดขายโครงการในระดับราคามากกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตร เพราะมีโครงการในช่วงระดับราคา 100,000 — 150,000 บาทต่อตารางเมตรเปิดขายใหม่มากกว่าโครงการในช่วงระดับราคาอื่นๆ

ช่วงเวลาที่ภาวะเศรษฐกิจมีแนวโน้มที่เป็นบวกหรือมีการขยายตัวค่อนข้างสูง ผู้ประกอบการจะเพิ่มสัดส่วนของโครงการคอนโดมิเนียมราคาแพงมากขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับกำลังซื้อที่เพิ่มขึ้น แต่เมื่อเศรษฐกิจอยู่ในทิศทางที่มีการขยายตัวลดลงหรือคนส่วนใหญ่ขาดความเชื่อมั่นในการใช้จ่าย ผู้ประกอบการจะเพิ่มสัดส่วนโครงการที่มีราคาขายต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรมากขึ้น การที่ธนาคารแห่งประเทศไทยผ่อนคลยหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อยู่ออาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อยู่ออาศัย (มาตรการ LTV) เป็นการชั่วคราว อาจจะไม่ส่งผลให้ตลาดเพื่อยู่ออาศัยแบบที่คาดการณ์ เป็นเพียงการกระตุ้นกำลังซื้อสำหรับกลุ่มผู้ซื้อบางกลุ่มที่มีความพร้อมในการขอสินเชื่อธนาคาร และต้องการมีเพื่อยู่ออาศัยหลังที่สองเพิ่มเติม

อัตราการขายเฉลี่ยคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ ในปีพ.ศ.2564

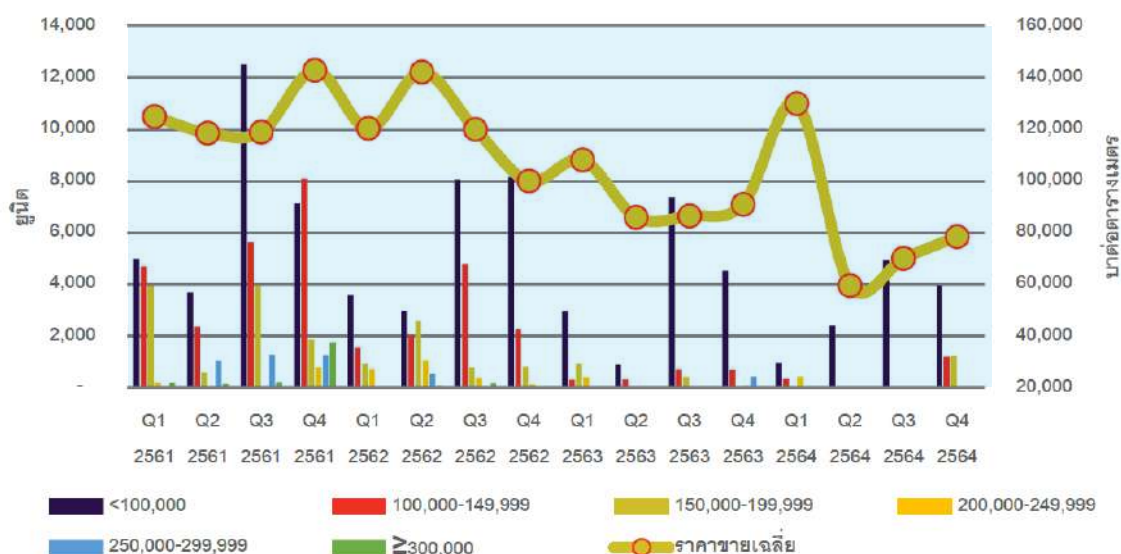


ที่มา: ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

อัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในปีพ.ศ.2564 อยู่ที่ประมาณ 54% สะท้อนให้เห็นถึงภาวะเศรษฐกิจ ความเชื่อมั่นของกำลังซื้อได้เป็นอย่างดีว่าอยู่ในภาวะถดถอยแบบชัดเจน แม้ว่าอัตราการขายเฉลี่ยที่สูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีพ.ศ.2563 และยังคงมีหลายโครงการที่มีอัตราการขายสูงหรือสามารถปิดการขายหลังจากเปิดขายแบบเป็นทางการได้ไม่นาน ซึ่งทั้งหมดเป็นโครงการที่มีราคาขายไม่แพงหรือมีราคาขายไม่เกิน 70,000 บาทต่อตารางเมตร และเป็นโครงการที่อยู่ในทำเลที่ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการแล้วหรือที่กำลังก่อสร้างอยู่และมีกำหนดเปิดให้บริการในปีพ.ศ.2565

ผู้ประกอบการหลายรายให้ความสำคัญกับโครงการในระดับราคาต่ำกว่า 80,000 บาทต่อตารางเมตร และบางรายเน้นไปที่กลุ่มคอนโดมิเนียมราคาต่ำหรือประมาณ 1 ล้านบาทต่อหน่วย เพราะต้องการเข้าถึงกำลังซื้อกลุ่มใหญ่ แม้ว่าจะเสี่ยงกับการขอสินเชื่อธนาคารไม่ผ่าน เพราะปัญหาเรื่องของหนี้สินครัวเรือน แต่ผู้ประกอบการที่ให้ความสนใจกับลูกค้ากลุ่มนี้มีการทำความเข้าใจกับผู้ซื้อตั้งแต่ระยะแรกในเรื่องของการขอสินเชื่อธนาคาร เพื่อป้องกันหรือลดปัญหาการขอสินเชื่อธนาคารไม่ผ่าน และไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ ซึ่งเรื่องของการขอสินเชื่อธนาคารเป็นตัวแปรสำคัญในตลาดเพื่อยู่ออาศัยมากกว่าเรื่องของการเปิดขายโครงการใหม่ หรือมาตรการสนับสนุนจากภาครัฐบาล

คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานครรายไตรมาสและราคาขาย



ที่มา: ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

คอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในปีพ.ศ.2564 ประมาณ 76% อยู่ในระดับราคาไม่เกิน 100,000 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งมีผลให้ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่อยู่ที่ประมาณ 90,000 บาทต่อตารางเมตร เป็นระดับราคาขายเฉลี่ยที่ค่อนข้างต่ำ เมื่อเทียบกับการปรับขึ้นของราคาที่ดินในกรุงเทพมหานครที่ได้รับอิทธิพลมาจากการพัฒนาเส้นทางรถไฟฟ้าต่างๆ แม้ว่าจะมีโครงการคอนโดมิเนียมบางโครงการที่มีราคาขายมากกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตร แต่คิดเป็นสัดส่วนที่น้อยหรือประมาณ 3% เท่านั้น ดังนั้น จึงไม่มีผลต่อราคาขายเฉลี่ยของโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในปีพ.ศ.2564

ผู้ประกอบการหลายรายเลือกเปิดขายโครงการใหม่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการแล้วมากกว่าพื้นที่อื่น เพราะต้องการให้ผู้ซื้อเห็นศักยภาพและมั่นใจถึงศักยภาพของทำเล และพื้นที่ในแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้างทุกเส้นทางเป็นอีกทำเลที่ได้รับความนิยมจากผู้ประกอบการ ทำเลที่ได้รับความนิยมในปีพ.ศ.2564 นอกจากจะเป็นทำเลที่อยู่ในแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้างแล้ว ยังเป็นทำเลที่มีศักยภาพมีความเป็นชุมชน หรือเป็นทำเลที่สามารถมองเห็นศักยภาพได้ตั้งแต่ปัจจุบัน เพราะมีสิ่งอำนวยความสะดวกรองรับสำหรับที่อยู่อาศัยแล้ว

3) การแข่งขันและคู่แข่งในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

การแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยนั้นมีคู่แข่งหลายราย ซึ่งบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคู่แข่งหลักของกลุ่มบริษัท ได้แก่ ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีทำเลที่ตั้งของโครงการใกล้เคียงกับกลุ่มบริษัท รวมทั้งช่วงราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิตและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายด้วย สรุปได้ดังนี้

คู่แข่งในตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม

พื้นที่	โครงการของกลุ่มบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการอื่น	ราคาขาย (บาทต่อตร.ม.)
ซอยรัชดา 32	- Brown รัชดา 32 - Modiz รัชดา 32 (ราคาขาย 73,000 – 98,000 บาท/ตร.ม.)	- THE COLLECT รัชดา 32 โดยบริษัท The Next Real Estate จำกัด - โครงการ Galileo รัชดา 32 โดยบริษัท กาสิโอ จำกัด	88,000 85,000
ซอยลาดพร้าว 15	Atmoz ลาดพร้าว 15 (ราคาขาย 94,000 บาท/ตร.ม.)	- โครงการ Groove Vibes ลาดพร้าว 18 โดยบริษัท ดีวายน์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์ จำกัด - โครงการ ดี ออร์จิน ลาดพร้าว 15 โดยบริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) - โครงการเดอะกรี ลาดพร้าว 15 โดยบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	108,000 90,000 87,000
ซอยลาดพร้าว 18	Modiz ลาดพร้าว 18 (ราคาขาย 86,000 บาท/ตร.ม.)	- โครงการ Chapter One Midtown ลาดพร้าว 24 โดยบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด(มหาชน) - โครงการ Whizdom Avenue รัชดา-ลาดพร้าว โดยบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	134,000 150,000
ถนนพหลโยธิน – โชคชัย 4	- Atmoz ลาดพร้าว 71 (ราคาขาย 74,000 บาท/ตร.ม.) - Wynn โชคชัย 4 (ราคาขาย 72,000 บาท/ตร.ม.)	โครงการ Chewathai Hallmark ลาดพร้าว – โชคชัย 4 โดยบริษัท ชิวทากิ จำกัด (มหาชน)	80,000
รัชดา - ห้วยขวาง	- Brown รัชดา - ห้วยขวาง (ราคาขาย 100,000 บาท/ตร.ม.) - Atmoz รัชดา - ห้วยขวาง (ราคาขาย 92,000 บาท/ตร.ม.)	- โครงการแซปเตอร์ วัน อีโก รัชดา - ห้วยขวาง โดยบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) - โครงการ Artisan Ratchada โดยบริษัท ฟินนา ลีฟวิ่ง จำกัด	100,000 110,000
ถนนพหลโยธิน	- Modiz Interchange - Modiz station - Brown พหลโยธิน 67 - Wynn พหลโยธิน 52 (ราคาขาย 67,000 – 98,000 บาท/ตร.ม.)	- โครงการ Knightbridge พหลโยธิน Interchange โดยบริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) - โครงการ KnightsBridge SkyCity สะพานใหม่ โดยบริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	96,000 89,500
ถนนแจ้งวัฒนะ	Atmoz แจ้งวัฒนะ (ราคาขาย 72,000 บาท/ตร.ม.)	- โครงการ The Niche Mono โดยบริษัท เสนา อินคิว 1 จำกัด - โครงการ The Cube South แจ้งวัฒนะ โดยบริษัท คิวบ์ เรียล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	75,000 74,000
MRT สถานีบางโพ	Modiz Collection บางโพ (ราคาขาย 133,000 บาท/ตร.ม.)	- โครงการชีวากิย เรสซิเดนซ์ บางโพ โดยบริษัท ชิวทากิ จำกัด (มหาชน) - โครงการ Niche Pride เตาปูน – อินเตอร์เซนจ์ โดยบริษัท เสนา อินคิว 1 จำกัด	128,000 128,000
มหาวิทยาลัยกรุงเทพ (รังสิต)	- Kave Condo - Kave Town (ราคาขาย 63,000 – 72,000 บาท/ตร.ม.)	- โครงการพลัม คอนโด พาร์ค รังสิต โดยบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) - โครงการเอกกิจูด บียู โดยบริษัท เออร์แบน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	42,000 70,000
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (รังสิต)	- Kave TU (ราคาขาย 68,000 บาท/ตร.ม.) - Modiz Launch (ราคาขาย 92,000 บาท/ตร.ม.) - Kave AVA (ราคาขาย 75,000 บาท/ตร.ม.)	- โครงการดี คอนโด แคปปิตอล รังสิต โดยบริษัท แชนสิริ จำกัด (มหาชน) - โครงการคอมมอน ทิยู โดยบริษัท เดอะ ครีเอเตอร์ส เอชคิว จำกัด	61,000 95,000
ซอยสุขุมวิท 50	Modiz สุขุมวิท 50 (ราคาขาย 108,000 บาท/ตร.ม.)	โครงการเดอะ เบส สุขุมวิท 50 โดยบริษัท แชนสิริ จำกัด (มหาชน)	115,000
ถนนรามคำแหง	Modiz Rhyme รามคำแหง (ราคาขาย 103,000 บาท/ตร.ม.)	- โครงการ The Tree หัวหมาก อินเตอร์เซนจ์ โดยบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) - โครงการ ไนท์บริดจ์ คอลลาจ รามคำแหง โดยบริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) - โครงการ ไอดีโอ พระราม 9 ตัดใหม่ โดยบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	113,000 110,000 110,000

พื้นที่	โครงการของกลุ่มบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการอื่น	ราคาขาย (บาทต่อตร.ม.)
มหาวิทยาลัยมหิดล (ศาลายา)	Kave Salaya (ราคาขาย 70,000 บาท/ตร.ม.)	- V Condo Salaya โดยบริษัท บัณฑิตทาวน์ จำกัด - Elite Salaya โดยบริษัท อีลิค พลัส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	68,000 70,000
ศรีราชา	Atmoz ศรีราชา (ราคาขาย 70,000 บาท/ตร.ม.)	Brixton เกษตร-ศรีราชา แคมปัส โดย บริษัท ออร์จีน คอนโดเนียม จำกัด	80,000
บางนา	Atmoz บางนา (ราคาขาย 78,000 บาท/ตร.ม.)	- The Muve Bangna โดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) - ซีร็อคโค บางนา36 โดยบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)	65,000 88,000

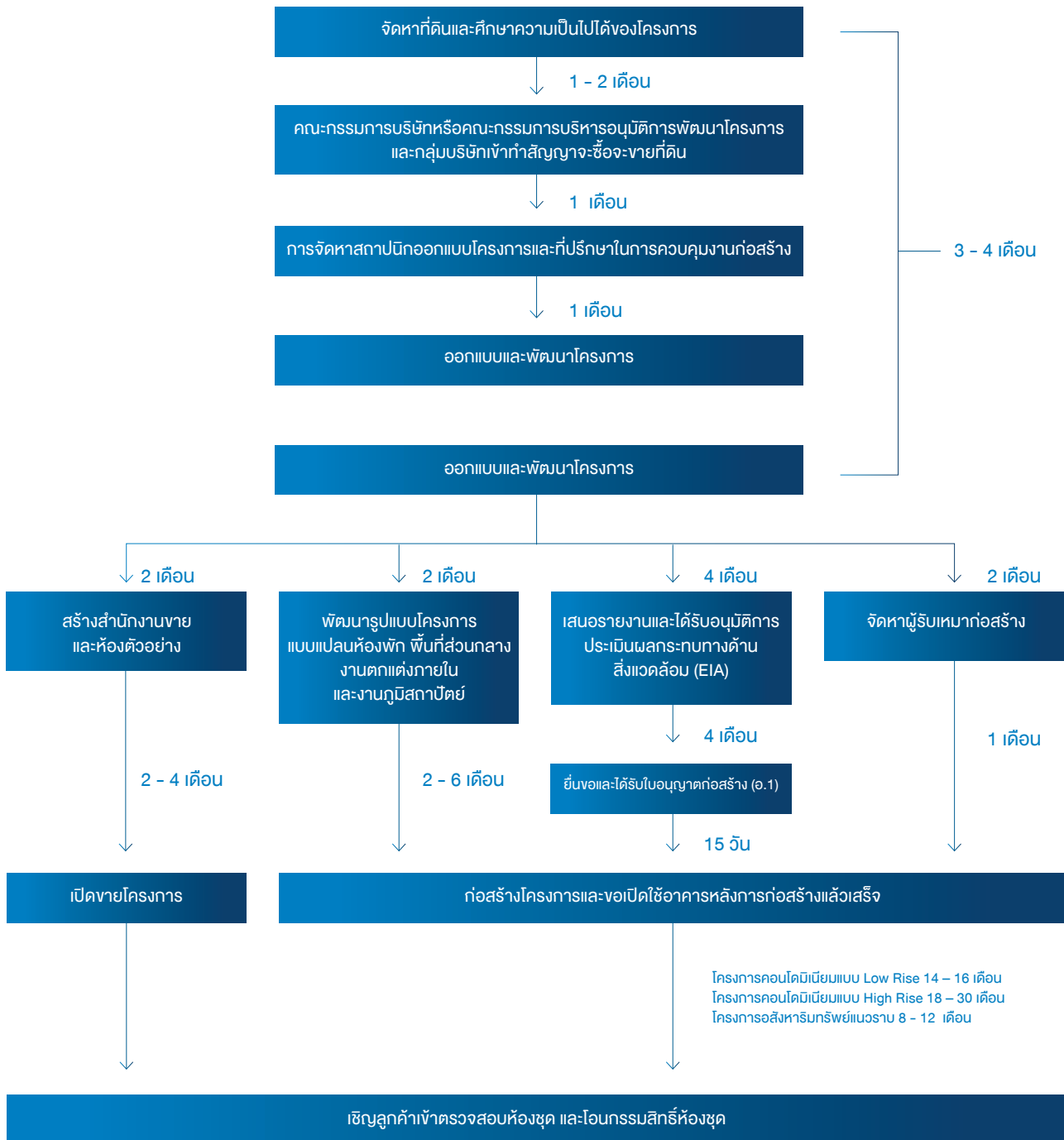
คู่แข่งในตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ

พื้นที่	โครงการของกลุ่มบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการอื่น	ราคาขาย (ล้านบาทต่อหลัง)
ซอยสตรีวิทยา 2	Glam (ทาวน์โฮม) (ราคาขาย 15 ล้านบาท/หลัง)	- โครงการพรีเมียม เพลส นวมินทร์ – ลาดพร้าว 101 โดยบริษัท พรีเมียมเพลส กรุ๊ป จำกัด - โครงการ The Loft by I-ZEN โดยบริษัท ไอ-เซน ไพรม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	12 9
ซอยลาดพร้าว 41	- Baan Puri Puri ลาดพร้าว 41 (ทาวน์โฮม) (ราคาขาย 11 ล้านบาท/หลัง) - Baan Puri Puri ลาดพร้าว 41 (โฮมออฟฟิศ) (ราคาขาย 14 ล้านบาท/หลัง)	โครงการ Nord ลาดพร้าว 110 โดยบริษัท แอสเสทเวิลด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	12
ซอยพัฒนาการ 38	Baan Puri Puri Courtyard พัฒนาการ (ทาวน์โฮม) (ราคาขาย 16 ล้านบาท/หลัง)	- โครงการ The Pride พัฒนาการ 30 โดยบริษัท เดอะ คลาสสิก พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด - โครงการ โชว์ พัฒนาการ 32 โดยบริษัท ภาพพัฒน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	19 20

(3) การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

ขั้นตอนและระยะเวลาในการศึกษาและพัฒนาโครงการ

ขั้นตอนและระยะเวลาในการศึกษาและพัฒนาโครงการตั้งแต่เริ่มต้นจนถึงการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้



การจัดหาที่ดินและการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

ในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ กลุ่มบริษัทจะได้รับข้อมูลที่ดินที่มีการเสนอขายผ่านทางนายหน้าที่ดินหรือเจ้าของที่ดินโดยตรง จากนั้นสายงานพัฒนาธุรกิจของกลุ่มบริษัทจะทำการพิจารณาคัดเลือกที่ดิน โดยศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ โดยมีขั้นตอนสรุปได้ดังนี้

- ศึกษาทำเลที่ตั้งของที่ดินและสภาพแวดล้อมโดยรอบ พร้อมทั้งเปรียบเทียบราคากับที่ดินข้างเคียง
- ศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านกฎหมาย และข้อจำกัดของที่ดินแปลงดังกล่าว เช่น ข้อกำหนดระยะร่นอาคารจากถนน ข้อกำหนดเกี่ยวกับที่ว่างจากอาคาร ภาระผูกพัน ภาระจำยอม ผังเมือง เป็นต้น
- ศึกษาข้อมูลด้านการตลาดในเบื้องต้น โดยศึกษาการคมนาคมในบริเวณโดยรอบ เช่น เส้นทางเดินรถยนต์ ทางด่วน ระบบขนส่งสาธารณะ รถไฟฟ้า เป็นต้น รวมถึงสถานที่และสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบ เช่น ห้างสรรพสินค้า สถานศึกษา อาคารสำนักงาน เป็นต้น
- ศึกษาข้อมูลโครงการในบริเวณใกล้เคียง ทั้งโครงการที่เปิดใหม่และโครงการที่ขายหมดแล้ว ในเรื่องต่างๆ เช่น ขนาดโครงการ จำนวนยูนิตที่ขายได้แล้ว ราคาขาย เป็นต้น
- ทำการออกแบบเบื้องต้นและนำเสนอทางเลือกของแบบต่างๆ จากข้อมูลที่ได้ศึกษามาในด้านต่างๆ ข้างต้น เพื่อให้ได้รายละเอียดข้อมูลในเชิงตัวเลข ได้แก่ ตัวเลขพื้นที่ก่อสร้าง และพื้นที่ขาย
- ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน โดยนำราคาขายโครงการ ต้นทุนที่ดินและต้นทุนค่าก่อสร้าง มาจัดทำกำไรและต้นทุนโครงการ พร้อมทั้งรายละเอียดกระแสเงินสดของโครงการ โดยกลุ่มบริษัทมีการกำหนดระดับที่เหมาะสมของต้นทุนโครงการและกำไรสุทธิไว้ด้วย เพื่อให้มั่นใจว่าโครงการสามารถสร้างกำไรได้ในระดับที่กำหนด

หลังจากนั้น สายงานพัฒนาธุรกิจจะเลือกที่ดินที่มีศักยภาพพร้อมข้อมูลสนับสนุนข้างต้นเสนอต่อคณะกรรมการจัดซื้อที่ดิน ซึ่งประกอบด้วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO), ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายงานพัฒนาธุรกิจ (CBO) และที่ปรึกษาเรื่องที่ดินและกฎหมาย และต้องได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจของบริษัท ตามที่กำหนดในระเบียบอำนาจอนุมัติ จากนั้นสายงานพัฒนาธุรกิจจะทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของที่ดินและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งขั้นตอนการจัดหาที่ดินและศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการจนถึงทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจะใช้เวลาทั้งสิ้นประมาณ 1 – 2 เดือน

การว่าจ้างสถาปนิกออกแบบโครงการและที่ปรึกษาในการควบคุมงานก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทว่าจ้างบริษัทสถาปนิกเพื่อทำการออกแบบโครงการ โดยเลือกสถาปนิกตามความชำนาญที่แตกต่างกันไปตามลักษณะโครงการ โดยฝ่ายออกแบบและพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทจะประสานงานและสนับสนุนข้อมูลประกอบการออกแบบให้แก่สถาปนิกผู้ออกแบบโครงการ รวมทั้งจัดประชุมร่วมกับฝ่ายต่างๆ ได้แก่ ฝ่ายการตลาด, ฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง, บริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง, และบริษัทที่ปรึกษาในการจัดทำรายงาน EIA เพื่อพัฒนาแบบโครงการให้สมบูรณ์

กลุ่มบริษัทมีการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาเพื่อมาบริหารและควบคุมงานก่อสร้างโครงการ ซึ่งมีขอบเขตงานตั้งแต่ช่วงก่อนก่อสร้างจนกระทั่งการก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยประสานงานกับฝ่ายออกแบบ, ฝ่ายบริหารงานก่อสร้างและฝ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การก่อสร้างเป็นไปตามระยะเวลาที่กำหนดและถูกต้องตามวัตถุประสงค์ของโครงการ และช่วยควบคุมการดำเนินงานของผู้รับเหมา และตรวจสอบงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแบบที่วางไว้ ซึ่งการคัดเลือกที่ปรึกษาดังกล่าวจะพิจารณาจากผลงานและประสบการณ์ของบริษัทที่ปรึกษาและดำเนินการว่าจ้างตามระเบียบจัดซื้อจัดจ้างของกลุ่มบริษัท

การขออนุญาต EIA และใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

หลังจากแบบของโครงการเสร็จสมบูรณ์แล้ว ฝ่ายออกแบบและพัฒนาโครงการจะประสานงานกับสถาปนิกผู้ออกแบบโครงการเพื่อเตรียมข้อมูลสำหรับยื่นรายงาน EIA (Environmental Impact Assessment Report หรือ รายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม) แก่กองพัฒนาระบบการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และจะว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาที่อยู่ในรายชื่อของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเพื่อเป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงาน EIA

เมื่อรายงาน EIA ผ่านการอนุมัติแล้ว ฝ่ายออกแบบและพัฒนาโครงการจะเตรียมเอกสารเพื่อขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เช่น พิมพ์เขียวโครงการ, รายงาน EIA, หนังสือรับรองผู้ออกแบบ โดยฝ่ายสนับสนุนธุรกิจจะเป็นผู้ตรวจสอบเอกสารและดำเนินการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง

การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างโดยคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้างจะเชิญผู้รับเหมาเสนอประวัติผลงานและทำการประเมินว่ามีความสามารถเพียงพอในการทำงานหรือไม่ แล้วนำรายชื่อผู้รับเหมาที่ผ่านการประเมินมาลงทะเบียนในทะเบียนรายชื่อผู้ให้บริการ (Approved Vendor List หรือ AVL) ซึ่งปัจจุบันมีผู้รับเหมาทั้งหมด 32 ราย ใน AVL ประกอบด้วยผู้รับเหมาก่อสร้างหลักจำนวน 7 ราย และผู้รับเหมางานอื่นๆ เช่น งานตกแต่งภายใน, งานสวน จำนวน 25 ราย จากนั้นจะคัดเลือกผู้รับเหมาจาก AVL ดังกล่าวตามความชำนาญที่แตกต่างกันไปตามลักษณะของโครงการและดำเนินการว่าจ้างตามระเบียบจัดซื้อจัดจ้างของกลุ่มบริษัท

การจัดหาวัสดุและอุปกรณ์ที่สำคัญ

สำหรับวัสดุที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างอาคาร เช่น งานเสาเข็ม ระบบไฟฟ้า ผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการสั่งซื้อเองตามสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโดยกำหนดปริมาณและราคาต่อหน่วยในสัญญา (Bill of Quantities) ซึ่งคำนวณรวมอยู่ในราคาค่าจ้างก่อสร้าง อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทจะเป็นผู้จัดซื้อวัสดุ อุปกรณ์ และส่วนควบบางประเภทเอง เช่น เครื่องปรับอากาศ, ลิฟท์, เฟอร์นิเจอร์, และสุขภัณฑ์ เป็นต้น เพื่อให้สามารถควบคุมคุณภาพของอุปกรณ์ได้ โดยฝ่ายจัดซื้อจะทำการเปรียบเทียบราคาและดำเนินการตามระเบียบปฏิบัติเรื่องการจัดซื้อจัดจ้างโครงการต่อไป

การก่อสร้างและขอใบอนุญาตภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ

เมื่อได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแล้ว (อ.1) ผู้รับเหมาจะเริ่มดำเนินงานก่อสร้างโดยใช้แบบตามที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง และในระหว่างการก่อสร้าง บริษัทที่ปรึกษาและผู้จัดการโครงการของกลุ่มบริษัท (Project manager) จะควบคุมและตรวจสอบงานก่อสร้างของผู้รับเหมาให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนด นอกจากนี้แผนกตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้าง (QC) จะเข้าตรวจสอบงานก่อสร้างในขั้นตอนที่สำคัญด้วย เช่น งานวางเสาเข็ม, งานฝ้าเพดาน, งานระบบ เป็นต้น ซึ่งระยะเวลาที่ใช้ในการก่อสร้างสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise ประมาณ 14 – 16 เดือน โครงการคอนโดมิเนียมแบบ High Rise ประมาณ 18 - 30 เดือน และโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบประมาณ 8 - 12 เดือน

หลังจากก่อสร้างแล้วเสร็จ แผนกควบคุมคุณภาพจะเข้าตรวจงานและรับมอบงานร่วมกับผู้รับเหมาก่อสร้างให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแบบประมูลงานก่อสร้าง และกลุ่มบริษัทจะเริ่มขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการเตรียมความพร้อมในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ลูกค้า เช่น ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) และหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) เป็นต้น

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมได้กำหนดให้คอนโดมิเนียมที่มีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรหรือมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป และโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบที่มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงหรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ ต้องจัดทำรายงาน EIA ซึ่งที่ผ่านมากลุ่มบริษัทจะทำการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาที่อยู่ในรายชื่อของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงาน EIA สำหรับโครงการที่เข้าเงื่อนไขข้างต้น และได้รับอนุมัติมาโดยตลอดทุกโครงการ

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังให้ความสำคัญต่อการจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อมและส่งเสริมให้มีการป้องกันและลดผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท เช่น การจัดการการก่อสร้าง การจัดการขยะ ของเสีย ก๊าซเรือนกระจก ตลอดจนการเข้าไปมีส่วนร่วมกับภาคส่วนอื่นๆ ของสังคมในการจัดกิจกรรมเพื่อรักษาและปรับปรุงคุณภาพสิ่งแวดล้อม

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย และ/ หรือ บริษัทร่วม และ/หรือ กิจการร่วมค้าที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท หรือ ลงทุนในธุรกิจที่มีความเกี่ยวเนื่องใกล้เคียงกัน หรือ ธุรกิจที่สนับสนุนการดำเนินธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท เพื่อทำให้กลุ่มบริษัท มีผลประโยชน์ หรือ ผลกำไรเพิ่มขึ้น รวมถึงลงทุนในธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ให้กับกลุ่มบริษัท เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของกลุ่มบริษัท และเพื่อให้บริษัทบรรลุเป้าหมายในการเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทย ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทมีแนวทางในการพิจารณาการลงทุนในธุรกิจอื่นเพิ่มเติมหากเป็นธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจที่สอดคล้องกับเป้าหมาย มีศักยภาพการเติบโตทางธุรกิจ หรือ เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัท ซึ่งสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน บริษัทจะทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนและพิจารณาศักยภาพและปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุน โดยมีขั้นตอนการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนอย่างเหมาะสม โดยยึดหลักผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบ และ/หรือ การอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ

บริษัท (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ในการขออนุมัติลงทุนดังกล่าวจะต้องสอดคล้องและเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง

ในการกำกับดูแลและบริหารงานของบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า บริษัทจะแต่งตั้งตัวแทนของบริษัทเข้าดำรงตำแหน่ง เป็นกรรมการในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และ/หรือ กิจการร่วมค้า อย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยบุคคลดังกล่าวต้องมีคุณสมบัติ และประสบการณ์ที่เหมาะสมในการบริหารงานของบริษัทย่อย บริษัทร่วม และ/หรือ กิจการร่วมค้า ทั้งนี้ ตัวแทนของบริษัท ดังกล่าวมีหน้าที่ติดตามการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย บริษัทร่วม และ/หรือ กิจการร่วมค้าอย่างใกล้ชิด และนำเสนอผลประกอบการ ผลการวิเคราะห์ รวมทั้งข้อเสนอแนะเกี่ยวกับนโยบายการดำเนินธุรกิจต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม และ/หรือ กิจการร่วมค้า เพื่อให้เป็นไปในทิศทางที่เหมาะสมและสร้างประโยชน์สูงสุดแก่กลุ่มบริษัท และเพื่อการเติบโต อย่างยั่งยืนของกลุ่มบริษัท

(5) งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีห้องชุดที่ได้ทำสัญญาซื้อขายแล้ว แต่ยังไม่ได้อโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด 2,655 ยูนิต อยู่ใน 29 โครงการ คิดเป็นมูลค่า 7,338.3 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

โครงการ	ช่วงเวลาที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ / คาดว่าจะเสร็จ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ห้องขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์		ช่วงเวลาคาดว่า จะโอนกรรมสิทธิ์ ห้องที่ขายแล้ว
			ยูนิต	ล้านบาท	
โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ					
H2 IWS 1 2	Q3' 2558	533.5	3	9.1	2565
B Campus	Q2' 2558	439.1	1	5.6	2565
Wynn พลัสโยธิน 52	Q4' 2560	572.9	5	15.5	2565
Episode	Q4' 2560	1166.7	1	4.3	2565
Modiz Station	Q1' 2561	588.8	1	2.0	2565
Wynn ไซค์ชัย 4	Q3' 2561	667.3	2	6.2	2565
Modiz Interchange	Q3' 2561	553.1	3	8.8	2565
Brown พลัสโยธิน 67	Q4' 2561	488.9	2	6.8	2565
Modiz รัชดา 32	Q1' 2562	561.7	5	18.7	2565
Atmoz ลาดพร้าว 71	Q2' 2562	1887.6	13	37.0	2565
Brown รัชดา-ห้วยขวาง	Q3' 2562	564.1	2	7.1	2565
Atmoz แจ้งวัฒนะ	Q2' 2563	1255.1	32	65.7	2565
Atmoz รัชดา-ห้วยขวาง	Q4' 2563	1615.2	115	334.7	2565
Kave Town Space	Q4' 2563	2166.2	14	32.4	2565
Kave Town Shift	Q1' 2564	2086.0	269	452.7	2565
Kave TU	Q3' 2564	1921.5	135	173.4	2565
Modiz สุขุมวิท 50	Q4' 2564	2262.8	285	1034.7	2565
Glam	Q1' 2562	2145.5	1	13.9	2565
Baan Puri Puri ลาดพร้าว 41 (ทาวน์โฮม)	Q2'2563	2025.2	1	13.4	2565
Baan Puri Puri Courtyard พัฒนาการ	Q4' 2564	1807.4	28	517.2	2565
โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง					
Modiz Collection บางโพ	Q2' 2565	1230.1	139	709.0	Q2' 2565
Modiz Rhyme รามคำแหง	Q1' 2566	1809.1	382	1090.2	Q1' 2566
Modiz Launch	Q1' 2566	1224.7	466	1224.7	Q1' 2566

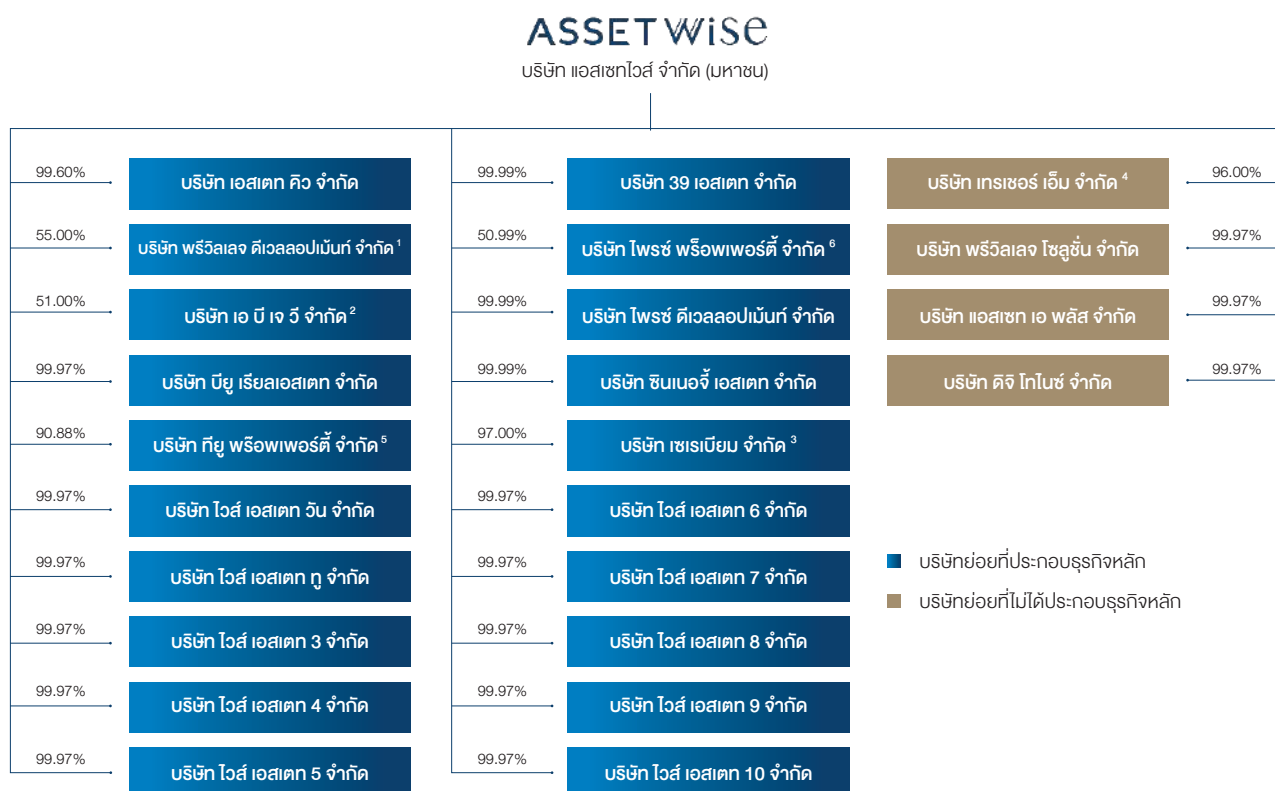
โครงการ	ช่วงเวลา ก่อสร้างแล้วเสร็จ / คาดว่าจะเสร็จ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ห้องขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์		ช่วงเวลาคาดว่า จะโอนกรรมสิทธิ์ ห้องที่ขายแล้ว
			ยูนิต	ล้านบาท	
Ivory รัชดา 32	Q2' 2565	523.2	100	245.9	Q2' 2565
Atmoz บางนา	Q2' 2566	2261.5	215	430.9	Q2' 2566
Atmoz ศรีราชา	Q2' 2566	977.0	45	86.8	Q2' 2566
Kave ศาเลา	Q3' 2565	1203.8	297	593.8	Q3' 2565
Kave Ava	Q4' 2565	2380.6	92	178.8	Q4' 2565
Baan Puri Puri Home Office ลาดพร้าว 41	Q1' 2565	87.70	1	19.1	Q1' 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีห้องชุดที่ยังไม่ได้ขายจำนวน 4,313 ยูนิต อยู่ใน 24 โครงการ คิดเป็นมูลค่า 10,315.38 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

โครงการ	ช่วงเวลาที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ห้องเหลือขาย		ช่วงเวลาคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ครบทุกยูนิต
			ยูนิต	ล้านบาท	
โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ					
H2 iW/ส 1 2	Q3' 2558	533.5	1	2.6	Q3' 2558
Esta Bliss	Q3' 2559	1070.8	1	2.4	Q3' 2564
Wynn พลอยอิน 52	Q4' 2560	572.9	1	1.5	Q3' 2564
Modiz Interchange	Q3' 2561	553.1	36	103.4	Q2' 2564
Brown พลอยอิน 67	Q4' 2561	488.9	50	156.4	Q4' 2565
Modiz รัชดา 32	Q1' 2562	561.7	11	35.0	Q4' 2564
Atmoz ลาดพร้าว 71	Q2' 2562	1887.6	125	398.0	Q4' 2564
Brown รัชดา-ห้วยขวาง	Q3' 2562	564.1	15	49.5	Q4' 2565
Atmoz ลาดพร้าว 15	Q4' 2562	1523.5	2	6.5	Q2' 2564
Atmoz แจ้งวัฒนะ	Q2' 2563	1255.1	52	87.9	Q4' 2565
Atmoz รัชดา-ห้วยขวาง	Q4' 2563	1615.2	192	492.5	Q4' 2565
Kave Town Shift	Q1' 2564	2086.0	215	485.6	Q4' 2565
Kave TU	Q3' 2564	1921.5	172	421.6	Q4' 2565
Modiz สุขุมวิท 50	Q4' 2564	2262.8	189	874.6	Q4' 2565
Glam	Q1' 2562	289.4	4	58.6	Q4' 2564
Baan Puri Puri Courtyard พัฒนาการ	Q4' 2564	690.0	1	20.9	Q3' 2564
โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง					
Atmoz บางนา	Q2' 2565	2,261.5	888	1830.7	Q2' 2565
Atmoz ศรีราชา	Q3' 2565	977.0	489	890.2	Q3' 2565
Kave ศาเลา	Q1' 2566	1,203.8	292	609.9	Q1' 2566
Kave AVA	Q4' 2565	2,380.6	1199	2201.8	Q4' 2565
Modiz Collection บางโพ	Q2' 2565	1,230.1	96	521.1	Q2' 2565
Modiz Rhyme รามคำแหง	Q1' 2566	1,809.1	173	718.9	Q1' 2566
Ivory รัชดา 32	Q2' 2565	523.2	104	277.4	Q2' 2565
Baan Puri Puri Home Office ลาดพร้าว 41	Q1' 2565	87.7	5	68.6	Q1' 2565

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2564



- หมายเหตุ (1) มีบริษัท บลูเวิร์ค เจวีวัน จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 (บริษัทดังกล่าวไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัท และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท)
 (2) มีบริษัท บ้านภูรี ปรุ โฮลดิ้ง จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49 (บริษัทดังกล่าวไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัท และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท)
 (3) คุณกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์, คุณวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์ และคุณวุฒิ วิพันธ์พงษ์ ถือหุ้นรวมกันในสัดส่วนร้อยละ 3
 (4) คุณกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์, คุณวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์, คุณวุฒิ วิพันธ์พงษ์ และคุณณิกนิจฐ วิพันธ์พงษ์ ถือหุ้นรวมกันในสัดส่วนร้อยละ 4
 (5) มีบริษัท ไอดีล เรียว จำกัด ถือหุ้นบุริมสิทธิ์จำนวน 10,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.09
 (6) เมื่อเดือนมกราคม 2564 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท ไพรซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัดให้แก่บริษัท ไอดีล เรียว จำกัด โดยสัดส่วนการลงทุนลดลงจาก 99.99% เป็น 50.99%

ข้อมูลของบริษัทย่อยของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2564

	บริษัทย่อย	วันที่จดทะเบียน	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก					
1.	บริษัท 39 เอสเตค จำกัด	14 ม.ค. 2556	12.5	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.99
2.	บริษัท ไพรซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	8 ก.พ. 2556	35	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	50.99*
3.	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด	28 มี.ย. 2556	100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.60
4.	บริษัท ซินเนอจี เอสเตค จำกัด	15 ก.ย. 2557	50	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.99
5.	บริษัท ไพรซ์ ศิวะลอปเนนทร์ จำกัด	28 เม.ย. 2558	50	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.99
6.	บริษัท เซเรเบียม จำกัด	30 มี.ค. 2561	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	97.00
7.	บริษัท บิยู เรียวเอสเตค จำกัด	9 ต.ค. 2561	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97
8.	บริษัท กิยู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	28 ม.ค. 2562	11	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	90.88
9.	บริษัท ไวส์ เอสเตค วัน จำกัด	17 มี.ย. 2562	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97

	บริษัทย่อย	วันที่จัดตั้ง	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
10.	บริษัท ไวส์ เอสเตท กู จำกัด	21 ส.ค. 2562	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97
11	บริษัท พรวิเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	20 ต.ค. 2559	30	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	54.99
12	บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด	1 มิ.ย. 2561	10	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	50.99
13	บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด	24 พ.ค. 2564	580**	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	50.97**
14	บริษัท ไวส์ เอสเตท 4 จำกัด	24 พ.ค. 2564	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97
15	บริษัท ไวส์ เอสเตท 5 จำกัด	24 พ.ค. 2564	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97
16	บริษัท ไวส์ เอสเตท 6 จำกัด	25 พ.ค. 2564	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97
17	บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด	25 พ.ค. 2564	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97
18	บริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด	25 พ.ค. 2564	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97
19	บริษัท ไวส์ เอสเตท 9 จำกัด	27 พ.ค. 2564	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97
20	บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด	27 พ.ค. 2564	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97
บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจอื่น					
13	บริษัท เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด	4 ส.ค. 2559	10	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า	96.00
14	บริษัท พรวิเลจ ไซลูชั่น จำกัด	13 มิ.ย. 2561	1	บริการ	99.97
15	บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด	14 มิ.ย. 2562	1	บริการ	99.97
16	บริษัท ดิจิ โทโซ จำกัด	14 ก.ค. 2564	1	ศึกษาและลงทุนลงทุนในสินทรัพย์ดิจิทัลและเทคโนโลยี	99.97

หมายเหตุ * เมื่อเดือนมกราคม 2564 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท ไพรซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ให้แก่บริษัท ไอคิล เรียด จำกัด โดยสัดส่วนการลงทุนลดลงจาก 99.99% เป็น 50.99%

** ทุนจดทะเบียนและสัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) ของบริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565

1.3.2 บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม

-ไม่มี-

1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

-ไม่มี-

1.3.4 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2564

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น ¹	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	ครอบครัววิพันธุ์พงษ์		
	• บริษัท เวลท์ แคปปิตอล จำกัด ²	236,155,500	27.58
	• นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์	219,304,350	25.62
	• นายพรธงชัย วิพันธุ์พงษ์	24,961,162	2.92
	• นางเพชรลักษณ์ วิพันธุ์พงษ์	24,961,162	2.92
	• นายวุฒิ วิพันธุ์พงษ์	20,900,475	2.44
	• นายวิธพันธ์ วิพันธุ์พงษ์	20,900,475	2.44
	• นางสาววรารณ จาวโกนินท์	9,554,512	1.12
	• นางสาวณิฏกนิษฐ์ วิพันธุ์พงษ์	13,997,274	1.63
	• นางสาวธันนิก วิพันธุ์พงษ์	13,975,499	1.63
	• นายชลิช วิพันธุ์พงษ์	9,500,012	1.11
	• นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	9,669,037	1.13
	• นางนิริศา วิพันธุ์พงษ์	3,582,900	0.42

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น ¹	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
	รวมครอบครัววิพันธุ์พงษ์	607,462,358	70.96
2	นายเอกธนต์ จาวโกนันท์	30,919,899	3.61
3	นายอภิสิทธิ์ จาวโกนันท์	18,560,337	2.17
4	นายสุเชษฐ ฤทธิกรม	12,286,912	1.44
5	นายประชา กนิษฐานนท์	10,912,500	1.27
6	นายธีรธฤจ ธรณวิกรัย	9,390,825	1.10
7	นางสิริกร เตชะนิธิสวัสดิ์	6,111,000	0.71
8	นางสาวจิราพร อ้วนศิริพร	4,540,137	0.53
9	บริษัทเงินทุน แอ็ดวานซ์ จำกัด (มหาชน)	4,357,462	0.51
10	นางนิธิตา วิพันธุ์พงษ์	3,582,900	0.42
11	นายชูพงศ์ ปัทมาศิริ	2,610,625	0.30
12	ประชาชน	148,969,064	17.40
	รวม	856,121,119	100.00

หมายเหตุ : (1) รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทถูกจัดกลุ่มตามความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้น (เช่น นามสกุลเดียวกัน) ซึ่งเป็นการเปิดเผยตามมาตรา 69 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยไม่เกี่ยวกับลักษณะความสัมพันธ์หรือพฤติกรรมที่เข้าลักษณะเป็นการกระทำความร่วมมือกับบุคคลอื่นตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ กจ. 7/2552 แต่อย่างใด
(2) บริษัท เวลท์ แคปปิตอล จำกัด มีรายชื่อผู้ถือหุ้น ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	นายกรมเชษฐ วิพันธุ์พงษ์	101,467	25.66
2	นางสาวรัชชานันท์ วิพันธุ์พงษ์	44,000	11.13
3	นางสาวมัณฑณิษฐา วิพันธุ์พงษ์	44,000	11.13
4	นายวิธพันธ์ วิพันธุ์พงษ์	35,000	8.85
5	นายวุฒิ วิพันธุ์พงษ์	35,000	8.85
6	นายชัชวิ วิพันธุ์พงษ์	34,000	8.60
7	นายพรธชัย วิพันธุ์พงษ์	25,000	6.32
8	นางเพชรลักษณ์ วิพันธุ์พงษ์	25,000	6.32
9	นางนิธิตา วิพันธุ์พงษ์	24,000	6.07
10	นางสาววรารักษ์ จาวโกนันท์	14,000	3.54
11	นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	14,000	3.54
	รวม	395,467	100.00

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 856,125,000 บาท เรียกชำระแล้ว 856,121,119 บาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญ 856,125,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

ตามที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2564 ในวันที่ 24 กันยายน 2564 มีมติอนุมัติออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัท ภายใต้วงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการออกและเสนอขายหุ้นกู้

วัตถุประสงค์	:	เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ไปสำหรับการดำเนินธุรกิจ และ/หรือ ขยายกิจการ และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ และ/หรือ ชำระคืนหนี้ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร
ประเภทหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ทุกประเภทและทุกรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อผู้ถือ ประเภทด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกันหรือไม่หลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้หรือไม่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มีวันกำหนดไถ่ถอนหรือไม่วันกำหนดไถ่ถอน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของสภาวะตลาดในขณะที่ยกออกและเสนอขายในแต่ละคราว
สกุลเงิน	:	เงินบาท และ/หรือเงินสกุลต่างประเทศโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนในขณะที่มีการออก และเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละคราว
มูลค่ารวมของหุ้นกู้	:	ไม่เกิน 2,000 ล้านบาท หรือสกุลเงินอื่นที่เทียบเท่าสกุลเงินบาท ทั้งนี้ บริษัทสามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ และ/หรือ ออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่มีการไถ่ถอนไปแล้วได้ภายในวงเงินดังกล่าว โดยจำนวนเงินต้นคงค้างทั้งหมดของหุ้นกู้ที่บริษัทออกจำหน่ายแล้วในขณะใดขณะหนึ่งจะต้องมีจำนวนเงินไม่เกินวงเงินดังกล่าว
อัตราดอกเบี้ย	:	ตามที่กำหนดในแต่ละคราว โดยขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดในขณะที่ยกออกและเสนอขายหุ้นกู้ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้อยู่ภายใต้บังคับของประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือประกาศหรือกฎระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะที่ยกออกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละคราว
อายุของหุ้นกู้	:	ขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดในขณะที่ยกออกและเสนอขายในแต่ละครั้ง โดยสามารถกำหนดให้มีการไถ่ถอนก่อนครบกำหนดอายุหรือไม่ก็ได้ หรือเป็นหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนเมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual)
การเสนอขาย	:	(1) เสนอขายหุ้นกู้ทั้งหมดในคราวเดียวหรือหลายคราว และ/หรือเป็นโครงการ และ/หรือในลักษณะหมุนเวียน (revolving) (2) เสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป และ/หรือ ให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือ ผู้ลงทุนประเภทสถาบันในประเทศ และ/หรือ ในต่างประเทศ ในคราวเดียวกันหรือ ต่างคราวกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือตามประกาศ กฎกระทรวง กฎระเบียบและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะที่ยกออกและเสนอขายหุ้นกู้
การไถ่ถอนก่อนกำหนด	:	ผู้ถือหุ้นกู้อาจมีหรือไม่มีสิทธิขอไถ่ถอนหุ้นกู้คืนก่อนกำหนด และบริษัทมีหรือไม่มีสิทธิ ขอไถ่ถอนหุ้นกู้คืนก่อนกำหนด หรือบริษัทอาจกำหนดให้มีหรือไม่มีสิทธิไถ่ถอนก่อนกำหนดในกรณีพิเศษ (special event redemption) โด่ๆ หรือไม่ก็ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขในการออกหุ้นกู้ในแต่ละคราว
อำนาจกำหนดรายละเอียดอื่นๆ	:	เพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติมอบหมายให้กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท คณะกรรมการบริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริหารมอบหมายมี อำนาจ ดังนี้ (1) กำหนดรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้รวมถึงประเภท ชื่อ อัตรา ดอกเบี้ย อายุ การไถ่ถอน การแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ตลอดจนกำหนด รายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย เช่น การเสนอขายหุ้นกู้ในรูปแบบต่างๆ กันหรือเป็นคราวๆ โดยเมื่อหุ้นกู้จำนวนใดจำนวนหนึ่งครบกำหนด ก็สามารถออกและเสนอขายใหม่ได้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงราคา วิธีการ และระยะเวลาเสนอขาย และจัดสรร (2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน และ/หรือ ผู้จัดทำนายหลักทรัพย์ และ/หรือ สถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหลักทรัพย์ และ/หรือ หลักทรัพย์ และ/หรือ บุคคลอื่นใดในกรณีที่จะต้องมีการแต่งตั้งตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือในกรณีอื่นใดตามที่เห็นควร (3) ติดต่อ เจรจา เข้าทำลงนาม แก้ไข สัญญา และ/หรือ เอกสารต่างๆ รวมถึงติดต่อให้ข้อมูลยื่นเอกสารหลักฐานกับสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าว ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องหรือจำเป็นต้องทุกประการตามที่เห็นสมควร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีภาระคงค้างจากการออกหุ้นกู้ของบริษัท รายละเอียด ดังนี้

รุ่นหุ้นกู้	วันที่ออก	วันที่ครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย	มูลค่า (ล้านบาท)
หุ้นกู้ชุด 1*	5 พ.ย. 2564	5 พ.ค. 2566	5.16%	500
หุ้นกู้ชุด 2**	5 พ.ย. 2564	5 พ.ค. 2567	5.65%	500

หมายเหตุ * หุ้นกู้ของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ชุดที่ 1 ครบกำหนดก่อนปี พ.ศ. 2566 (ASW235A)

** หุ้นกู้ของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ชุดที่ 2 ครบกำหนดก่อนปี พ.ศ. 2567 (ASW245A)

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัท โดยจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลซึ่งคณะกรรมการบริษัท มีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลได้เป็นครั้งคราวตามความเหมาะสม และให้คณะกรรมการบริษัท รายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลของบริษัทในอัตราไม่น้อยกว่าประมาณร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินรวม หลังจากหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและเงินสำรองต่างๆ ทุกประเภทตามกฎหมาย ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลประกอบของบริษัทในแต่ละปี อีกทั้งคณะกรรมการของบริษัทมีอำนาจในการพิจารณาจ่ายหรือไม่ดำเนินการตามนโยบายดังกล่าว หรือเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าวได้เป็นครั้งคราว โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขการดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เช่น ใช้เป็นทุนสำรองสำหรับการชำระคืนเงินกู้ ใช้เป็นเงินลงทุนเพื่อขยายธุรกิจของบริษัท หรือกรณีมีการเปลี่ยนแปลงสภาวะตลาด ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของบริษัทในอนาคต

สำหรับการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมให้แก่บริษัท จะขึ้นอยู่กับกระแสเงินสดและสภาพคล่อง รวมถึงความเหมาะสมและความต้องการในการใช้เงินของแต่ละบริษัท

ในปี 2564 บริษัทมีการจ่ายปันผล ดังนี้

1. ก่อนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ : ประชุมสามัญถือหุ้น ประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2564 มีมติจ่ายปันผลในรูปแบบเงินสด ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท ทั้งหมด 555,000,000 หุ้น ซึ่งมีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวนหุ้นละ 0.6991 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 388,000,000 บาท
2. หลังจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ : ที่ประชุมวิสามัญถือหุ้นครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2564 มีมติจ่ายปันผลในรูปแบบของหุ้นปันผลและเงินสด โดยมีรายละเอียด ดังนี้
 - 1) จ่ายปันผลสำหรับผลดำเนินงาน 1 มกราคม — 30 มิถุนายน 2564 จากกำไรสุทธิ โดยจ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผล จำนวนไม่เกิน 95,125,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท หรือคิดเทียบเป็นมูลค่าเท่ากับอัตราการจ่ายปันผลประมาณ 0.12500 บาทต่อหุ้น รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 95,125,000 บาท
 - 2) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดมีเศษของหุ้นจากการจัดสรรหุ้นปันผลดังกล่าว บริษัทจะจ่ายปันผลเป็นเงินสด แทนในอัตรา 0.12500 บาทต่อหุ้น
 - 3) จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราประมาณ 0.02206 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 16,787,660 บาท

รวมการจ่ายเงินปันผลในข้อ 1) และ 2) เป็นการจ่ายเงินปันผลในอัตราประมาณ 0.14706 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นมูลค่าประมาณ 111,912,660 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนการจ่ายเงินปันผลประมาณร้อยละ 19.35 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินรวมหลังหักภาษีและทุนสำรองตามกฎหมาย ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท ทั้งนี้ เงินปันผลที่จ่ายเป็นเงินสดทั้งหมดจะถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนดไว้โดยบริษัทได้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับปันผลในรูปแบบของหุ้นปันผลและเงินสด (Record Date) ในวันที่ 26 สิงหาคม 2564 และกำหนดจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 22 ตุลาคม 2564

สำหรับบริษัทย่อยนั้น ไม่ได้กำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่แน่นอน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลประกอบการของแต่ละบริษัทในแต่ละปี

■ 2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทได้เห็นความสำคัญของการบริหารความเสี่ยงองค์กร ซึ่งจะช่วยให้บริษัทสามารถดำเนินธุรกิจให้บรรลุวัตถุประสงค์หรือเป้าหมาย และมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตลอดจนการเจริญเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน บริษัทกำหนดนโยบาย โครงสร้าง และขั้นตอนการบริหารความเสี่ยง เพื่อใช้ยึดถือเป็นแนวทางและกรอบในการดำเนินงานทุกหน่วยงานของบริษัท

2.1 นโยบายและแผนการบริหารจัดการความเสี่ยง

• นโยบายการบริหารความเสี่ยง

1. บริษัทกำหนดให้การบริหารความเสี่ยงเป็นความรับผิดชอบของพนักงานทุกคน ที่ต้องตระหนักถึงความเสี่ยงที่มีอยู่ในการปฏิบัติงานในหน่วยงานของตนเองและองค์กร โดยให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงด้านต่างๆ ในการระบุและประเมินความเสี่ยง รวมทั้งกำหนดมาตรการการจัดการที่เหมาะสมและเพียงพอ
2. บริษัทจัดให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ดี ตามแนวปฏิบัติสากล เพื่อให้เกิดการบริหารจัดการความเสี่ยงระดับองค์กรอย่างมีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับวิสัยทัศน์ พันธกิจ วัตถุประสงค์ และกลยุทธ์ของบริษัท
3. บริษัทกำหนดให้พนักงานทุกคนมีหน้าที่ปฏิบัติตามระบบการบริหารความเสี่ยง และเครื่องมือการบริหารความเสี่ยง ทั้งระดับองค์กรและระดับปฏิบัติการ ที่คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจัดให้มีขึ้น
4. บริษัทกำหนดให้มีการรายงานความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อแผนธุรกิจ และกลยุทธ์ของบริษัทในระดับสูงต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและคณะกรรมการบริษัท เพื่อรับทราบและหาแนวทางบริหารจัดการอย่างทันท่วงที
5. บริษัทส่งเสริมให้การบริหารความเสี่ยง เป็นวัฒนธรรมองค์กรที่นำไปสู่การสร้างเสริมมูลค่าให้แก่องค์กร โดยให้พนักงานทุกคนตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยงอย่างยั่งยืน

• แผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทมุ่งมั่นดำเนินงานภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้นำหลักการบริหารความเสี่ยงองค์กร (ERM : Enterprise Risk Management) ตามแนวทางกรอบการบริหารความเสี่ยงของ COSO : Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission ซึ่งเป็นแนวทางการบริหารความเสี่ยงที่มีมาตรฐานในระดับสากลมาใช้เป็นแนวทางในการบริหารความเสี่ยงของบริษัท รวมถึงจัดให้มีการบริหารความเสี่ยงองค์กร โดยพิจารณาความเสี่ยงจากการวิเคราะห์และประเมินผลกระทบจากปัจจัยภายนอก เช่น การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทางธุรกิจ และการวิเคราะห์สภาวะการแข่งขันทางอุตสาหกรรมจากปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของสหพันธ์ทรัพย์ นอกจากนี้ ยังได้พิจารณาจากปัจจัยภายใน เช่น กลยุทธ์และวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ กระบวนการปฏิบัติงานทางธุรกิจ จนถึงหน่วยงานสนับสนุนต่างๆ ภายในองค์กร เพื่อบริหารความเสี่ยงองค์กรในภาพรวม ซึ่งคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ ทุกคนนำไปประยุกต์ใช้อย่างเหมาะสม และตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อตน นโยบายการบริหารความเสี่ยง และเพื่อให้การบริหารความเสี่ยงประสบความสำเร็จและมีประสิทธิภาพสูงสุด

บริษัทนำเอาแนวทางบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานสากล COSO ERM Framework มาประยุกต์ใช้ โดยกำหนดขั้นตอนในการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วย 6 ขั้นตอน ดังนี้

1. **กำหนดวัตถุประสงค์ (Objective Setting)** การกำหนดวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ หรือวัตถุประสงค์ของงานที่ทำให้ชัดเจน สอดคล้องกับนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ และความเสี่ยงที่ยอมรับได้ โดยการบริหารจัดการให้อยู่ในกรอบของระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) และระดับความเบี่ยงเบนจากระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Tolerance)
2. **ระบุเหตุการณ์ (Event Identification)** คณะทำงานบริหารความเสี่ยงพิจารณาและระบุเหตุการณ์ต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งอาจเป็นเหตุการณ์ทั้งที่เป็นผลดีและผลเสียต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัท ทั้งปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอก เพื่อทำความเข้าใจต่อเหตุการณ์และสถานการณ์นั้น และเพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถพิจารณากำหนดแนวทางและนโยบายในการจัดการกับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้เป็นอย่างดี
3. **ประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)** คณะทำงานบริหารความเสี่ยงประเมินความเสี่ยง โดยการจำแนกและพิจารณาลำดับความสำคัญของความเสี่ยงที่มีอยู่เป็น 5 ระดับคือ ระดับความเสี่ยงระดับสูงมาก ความเสี่ยงสูง ความเสี่ยงระดับกลาง ความเสี่ยงระดับต่ำ และความเสี่ยงต่ำมาก และประเมินจาก 2 มิติ คือ โอกาสที่จะเกิดเหตุการณ์ (Likelihood) ที่มีผลเสียต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ และความรุนแรงของผลกระทบจากเหตุการณ์ (Impact)

4. **การจัดการความเสี่ยง (Risk Response)** คณะทำงานบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องในแต่ละความเสี่ยงพิจารณากำหนดวิธีการจัดการความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยคำนึงถึงความเสี่ยงที่ยอมรับได้ ต้นทุนที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ที่จะได้รับ การตอบสนองความเสี่ยงอาจเลือกวิธีอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายวิธีรวมกัน เพื่อลดระดับความเป็นไปได้ที่จะเกิดเหตุการณ์ และความรุนแรงของผลกระทบจากเหตุการณ์
5. **กิจกรรมการควบคุม (Control Activities)** เมื่อได้มีการระบุความเสี่ยงแล้ว คณะทำงานบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องในแต่ละความเสี่ยงได้พิจารณากำหนดแนวทางในการจัดการความเสี่ยง หรือกิจกรรมการควบคุม โดยกำหนดนโยบาย และกระบวนการปฏิบัติงานที่นำมาใช้ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทได้มีการจัดการความเสี่ยง ตามสภาพแวดล้อมภายในลักษณะธุรกิจ โครงสร้างและวัฒนธรรมของบริษัท
6. **ติดตามและประเมินผล (Monitoring)** คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจัดให้มีการติดตาม ทบทวน และประเมินผลการบริหารความเสี่ยง และรายงานต่อผู้บังคับบัญชา รวมถึงกำหนดให้มีสัญญาณเตือนการเกิดเหตุการณ์เสี่ยง (KRIs) ในแต่ละความเสี่ยง และติดตามอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าการบริหารจัดการความเสี่ยงได้นำไปประยุกต์ใช้ในทุกระดับของบริษัทอย่างเหมาะสมและความเสี่ยงที่มีผลกระทบที่สำคัญต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัทได้รับการรายงานต่อผู้รับผิดชอบ เพื่อเตรียมรับมือกับความเสี่ยงที่มีแนวโน้มจะเกิดขึ้น

การจัดอบรมและให้ความรู้แก่พนักงาน

เพื่อให้นโยบาย และแนวปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงที่บริษัทกำหนดในแต่ละปี ได้รับความร่วมมือจากพนักงานในทุกระดับ บริษัทจึงจัดให้มีการฝึกอบรมให้ความรู้แก่พนักงานเป็นประจำทุกปี และการทดสอบความรู้ด้านการบริหารความเสี่ยงประจำปี พร้อมทั้งเผยแพร่เอกสารที่เกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงของบริษัทในระบบ intranet และ www.assetwise.co.th

2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจ

บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ โดยได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยงให้มีระบบจัดการความเสี่ยงที่มีประสิทธิผลครอบคลุมทั่วทั้งองค์กร และเพื่อให้บริษัทได้มีการประเมินและบริหารจัดการความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจได้อย่างเพียงพอและเหมาะสม โดยแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลและบริหารจัดการความเสี่ยง ทั้งนี้บริษัทได้ทำการวิเคราะห์และระบุถึงปัจจัยความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ พร้อมทั้งจัดให้มีการประเมิน ติดตาม ควบคุม และรายงานความเสี่ยงให้กับคณะกรรมการบริษัทในทุกไตรมาส

ในปี 2564 บริษัทกำหนดปัจจัยเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ดังนี้

1. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

• ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและพื้นที่บริเวณใกล้เคียงกับระบบขนส่งมวลชนระบบราง ถือว่าเป็นธุรกิจหนึ่งที่มีการแข่งขันสูง เนื่องจากมีผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมจำนวนมาก ทั้งรายใหญ่และรายเล็ก อีกทั้งพื้นที่บริเวณใกล้เคียงกับระบบขนส่งมวลชนระบบรางมีค่อนข้างจำกัด โดยเฉพาะเส้นทางที่มีผู้ใช้บริการจำนวนมาก ทำให้ราคาที่ดินบริเวณดังกล่าวมีการปรับตัวสูงขึ้น ตามความต้องการที่เพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ โครงการที่แล้วเสร็จและโครงการที่กำลังก่อสร้างจำนวนมากในตลาด มีความหลากหลายในขนาดและรูปแบบของห้องชุด ทำให้ลูกค้ามีทางเลือกและอำนาจในการซื้อมากขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการแต่ละรายมีการกำหนดกลยุทธ์ในการขายมากขึ้นเพื่อแย่งชิงกำลังซื้อของลูกค้า

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงกำหนดกลยุทธ์แบบเชิงรุกในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทในทุกด้าน ไม่ว่าจะเป็นด้าน การหาทำเลที่ตั้งเพื่อเปิดโครงการใหม่ที่มีศักยภาพในราคาต้นทุนที่ไม่สูง การออกแบบภายในและภายนอกของโครงการให้มีเอกลักษณ์เฉพาะและสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าและผู้อยู่อาศัย โดยเน้นความทันสมัย น่าอยู่ มีฟังก์ชันการใช้งานที่ครบถ้วนด้วยวัสดุอุปกรณ์ที่มีคุณภาพและอำนวยความสะดวกสบายให้กับผู้อยู่อาศัย ด้านการตลาดที่รวดเร็ว

และตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ด้านการขาย การกำหนดราคาขายที่เหมาะสม ทำให้ลูกค้ารับรู้ถึงคุณค่า และสามารถแข่งขันกับคู่แข่งในบริเวณเดียวกันหรือใกล้เคียงได้ พร้อมทั้งมีการบริการหลังการขายที่มีคุณภาพและเอาใจใส่ต่อสินค้าและบริการ นอกจากนี้ยังเพิ่มรูปแบบโครงการแนวราบที่มีการออกแบบที่ทันสมัย มีการออกแบบฟังก์ชันการใช้งานบนพื้นที่ใช้สอยให้มากขึ้น และเป็นที่ต้องการของกลุ่มลูกค้าที่ต้องการที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นทางเลือกให้กับผู้ที่กำลังมองหาโครงการที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทเชื่อว่ากลยุทธ์ดังกล่าวจะทำให้กลุ่มบริษัทมีศักยภาพในการแข่งขันกับคู่แข่งอื่นในธุรกิจเดียวกันได้ นอกจากนี้ในปัจจุบันมีการก่อสร้างเส้นทางรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายเพิ่มขึ้นหลายเส้นทาง โดยมีเส้นทางครอบคลุมพื้นที่ชานเมืองมากขึ้น เช่น สายสีม่วง ขยายไปทางบางใหญ่-พระประแดง, สายสีชมพู ขยายไปทางแคราย-มีนบุรี, สายสีส้ม ขยายไปทางขุนนนท์-ร่มเกล้า เป็นต้น กลุ่มบริษัทจึงได้ทำการขยายพื้นที่การพัฒนาโครงการออกไปยังพื้นที่ชานเมืองและต่างจังหวัด ทำให้มีการกระจายทำเลที่มีศักยภาพออกไปเพิ่มขึ้น เป็นการเปิดโอกาสให้กลุ่มบริษัทมีพื้นที่ในการพัฒนาโครงการเพิ่มมากขึ้นในอนาคต

• ความเสี่ยงจากการปรับขึ้นของราคาที่ดินและต้นทุนการก่อสร้าง

ปัจจุบันราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นมากโดยเฉพาะที่ดินในเขตชั้นใน และพื้นที่ที่มีการเติบโตของประชากรสูง พื้นที่ที่มีระบบขนส่งมวลชนและพื้นที่แนวการก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนระบบราง จะมีการปรับเพิ่มขึ้นของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน และเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการกระจายทำเลที่พัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทไปตามพื้นที่ที่มีปรับเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินด้วย ซึ่งทำให้ต้นทุนที่ดินในการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทปรับเพิ่มขึ้นด้วย อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทได้มีแนวทางในการลดผลกระทบจากปัจจัยข้างต้น โดยการเลือกพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในทำเลที่มีศักยภาพอื่น

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอย่างรอบคอบ และวิเคราะห์และประเมินสภาพตลาดและสภาพเศรษฐกิจ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาการซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการแต่ละแห่ง เพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่ดี ค่าตอบแทนการลงทุน มีผลกำไรที่เป็นประโยชน์ต่อกลุ่มบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นหลัก ไม่ซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาที่แพงเกินไปจนไม่คุ้มค่าการลงทุน นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทไม่มีนโยบายที่จะซื้อที่ดินเก็บไว้เพื่อรอการพัฒนาโครงการเป็นจำนวนมาก ในการพิจารณาซื้อที่ดินจะต้องมีแผนการพัฒนารองรับก่อน รวมถึงมีการติดตามการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในทำเลต่างๆ อย่างต่อเนื่อง

นอกจากปัจจัยแนวโน้มการปรับเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพในกรุงเทพแล้ว ยังมีปัจจัยด้านต้นทุนการก่อสร้างที่จะมีผลต่อต้นทุนพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท ซึ่งที่ผ่านมาราคาวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวสูงขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2563 โดยกองดัชนีเศรษฐกิจการค้า รายงานดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเดือนพฤศจิกายน 2564 เทียบกับเดือนพฤศจิกายน 2563 สูงขึ้นร้อยละ 10.4 (YoY) ซึ่งสูงขึ้นในทุกหมวดสินค้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการสูงขึ้นของราคาต้นทุนวัตถุดิบเป็นสำคัญ ได้แก่ เหล็ก อลูมิเนียม ถ่านหิน น้ำมัน เป็นต้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อต้นทุนอุตสาหกรรมการผลิตวัสดุก่อสร้างของประเทศ ซึ่งภาพรวมอุตสาหกรรมก่อสร้างช่วงปลายปีเริ่มมีแนวโน้มทิศทางที่ดีขึ้น ทั้งปัจจัยบวกจากการเปิดแคมเปญงานก่อสร้าง การยกเลิกสถานการณ์ล็อกดาวน์ การเปิดประเทศตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2564 ส่งผลให้เศรษฐกิจของประเทศเริ่มกลับมาฟื้นตัวอีกครั้ง และแนวโน้มปีหน้าอุตสาหกรรมก่อสร้างจะเริ่มมีทิศทางที่ดีขึ้นอย่างชัดเจน ดังนั้น ปัจจัยความเสี่ยงในส่วนของต้นทุนวัสดุก่อสร้างน่าจะมีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัทเพียงเล็กน้อย

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทมีความตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้มีการสร้างสัมพันธ์อันดีและเป็นพันธมิตรกับคู่ค้าที่เป็นบริษัทรับเหมาก่อสร้าง และตัวแทนจำหน่ายวัสดุตกแต่ง เพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสม และที่สำคัญต้องได้คุณภาพที่ดี เพื่อให้มั่นใจว่าสามารถพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพดีและมีต้นทุนที่เหมาะสม เนื่องด้วยกลุ่มบริษัทมีกระบวนการจัดจ้างและคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสิทธิภาพ ทำให้กลุ่มบริษัทได้ผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์และทีมงานที่ดีมาเป็นพันธมิตรร่วมทำงาน ซึ่งเป็นส่วนช่วยให้การพัฒนาโครงการต่างๆ ของกลุ่มบริษัทเป็นไปอย่างราบรื่นและมีคุณภาพที่ดี ผู้รับเหมาส่วนใหญ่ที่กลุ่มบริษัทร่วมงานด้วย เป็นบริษัทที่มีความมั่นคงน่าเชื่อถือ และมีผลงานที่ดี นอกจากนี้กลุ่มบริษัทได้ติดตามและประเมินแนวโน้มราคาวัสดุก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถปรับใช้ในการจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่จะพัฒนาได้ใกล้เคียงกับสถานการณ์ที่เป็นปัจจุบันได้ เพื่อให้สามารถประมาณการต้นทุนโครงการและมูลค่าขายของโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

- ความเสี่ยงจากการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

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

สินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการ (Pre-Finance) กลุ่มบริษัทอาจได้รับผลกระทบในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ หากสถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการอนุมัติเงินกู้สำหรับพัฒนาโครงการใหม่ๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีการสร้างความน่าเชื่อถือและเป็นพันธมิตรกับสถาบันการเงินหลายแห่ง โดยการนำเสนอแผนธุรกิจ ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินที่มีการเติบโตต่อเนื่อง และมีประวัติการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นที่ตรงตามกำหนด รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้อย่างครบถ้วน ทำให้กลุ่มบริษัทมีความน่าเชื่อถือ ที่ผ่านมามีสถาบันการเงินให้การสนับสนุนวงเงินสินเชื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการ และขยายธุรกิจตลอดมา

สินเชื่อสำหรับผู้บริโภค (Post-Finance) ผู้บริโภคอาจได้รับผลกระทบจากความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจถดถอยอันเนื่องมาจากการแพร่ระบาดของเชื้อ Covid -19 ซึ่งทำให้มีความเสี่ยงที่ลูกหนี้จะไม่ชำระหนี้เพิ่มสูงขึ้น ธนาคารพาณิชย์จึงมีความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อมากยิ่งขึ้นเนื่องจากความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้กู้ ส่งผลให้การขอสินเชื่อไม่ผ่าน หรือ ใช้ระยะเวลาในการอนุมัติสินเชื่อนานขึ้นกว่าปกติ เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทได้

กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีการอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าและสถาบันการเงินในกระบวนการอนุมัติสินเชื่อให้เป็นไปอย่างรวดเร็วและเป็นไปตามแผนงานของกลุ่มบริษัท รวมถึงบริษัทได้ทำการประเมินคุณสมบัติเบื้องต้นและความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ของลูกค้า และหากลูกค้าขอสินเชื่อไม่ผ่าน กลุ่มบริษัทจะมีกระบวนการในการนำห้องชุดจากการถูกปฏิเสธสินเชื่อดังกล่าวกลับมาขายใหม่ให้กับลูกค้าที่ยังคงมีความต้องการผ่านกระบวนการขายของกลุ่มบริษัทต่อไป

นอกจากนี้ ในปี 2564 ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้ออกประกาศเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยกำหนดเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อหลักประกัน (LTV ratio) ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์เพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น โดยเฉพาะสำหรับลูกค้าที่ซื้อคอนโดมิเนียมสัญญาที่ 2 ขึ้นไปหรือสัญญาที่มีมูลค่ามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป ดังนั้นหากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว อาจส่งผลกระทบต่อความต้องการซื้อคอนโดมิเนียมของลูกค้าเป้าหมายของกลุ่มบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทเชื่อว่ามาตรการดังกล่าวจะเป็นตัวช่วยคัดกรองลูกค้าที่มีความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง (Real demand) ของกลุ่มบริษัท นอกจากนี้กลุ่มบริษัทคาดว่ามาตรการดังกล่าวไม่น่ามีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท เนื่องจากโครงการโดยส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทในปัจจุบันเป็นโครงการ Low rise ซึ่งมีราคาขายโดยเฉลี่ยต่อยูนิตไม่เกิน 10 ล้านบาท และมีอัตราการเรียกเก็บเงินจอง เงินดาวน์ และเงินทำสัญญา ในอัตราที่ใกล้เคียงกับมาตรการของ ธปท. อีกทั้งสำหรับแผนในการพัฒนาโครงการในอนาคต กลุ่มบริษัทจะปรับแนวทางในการเก็บเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ให้สอดคล้องมาตรการของ ธปท. ต่อไป ทั้งนี้ เมื่อเดือนตุลาคม 2564 ทาง ธปท. ผ่อนปรนมาตรการ LTV เป็นการชั่วคราว มีผลบังคับใช้สำหรับสัญญาเงินกู้ยืมซื้อที่อยู่อาศัยตั้งแต่ 20 ตุลาคม 2564 -31 ธันวาคม 2565 ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) มีความไม่แน่นอนและยืดเยื้อสูง โดยหนึ่งในภาคธุรกิจที่ยังได้รับผลกระทบค่อนข้างมาก คือ ภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ซึ่งถือเป็นธุรกิจที่มีความสำคัญต่อเศรษฐกิจของประเทศ ธปท. จึงได้ทำการผ่อนปรนมาตรการ LTV เป็นการชั่วคราว เพื่อช่วยให้ประชาชนสามารถกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น และช่วยฟื้นฟูภาวะเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ด้วย โดยหลักเกณฑ์ LTV ชั่วคราว ได้กำหนดให้เพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) เป็น 100% (กู้ได้เต็มมูลค่าหลักประกัน) สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัย (รวมสินเชื่ออื่นนอกเหนือจากเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยและมีที่อยู่อาศัยนั้นเป็นหลักประกันหรือสินเชื่อ Top-up แล้ว) ทั้งกรณีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท ตั้งแต่สัญญาที่ 2 เป็นต้นไป และ กรณีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ตั้งแต่สัญญาที่ 1 เป็นต้นไป ดังนี้

ประเภทที่อยู่อาศัย	เพดาน LTV ratio
กรณีมีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สัญญาที่ 1	ร้อยละ 100 (+Top-up ไม่เกิน 10%)
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สัญญาที่ 2	ร้อยละ 100 (เดิม ร้อยละ 80-90)
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ตั้งแต่สัญญาที่ 3 เป็นต้นไป	ร้อยละ 100 (เดิม ร้อยละ 70)
กรณีมีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาท ขึ้นไป	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สัญญาที่ 1	ร้อยละ 100 (เดิม ร้อยละ 90)
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สัญญาที่ 2	ร้อยละ 100 (เดิม ร้อยละ 90)
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ตั้งแต่สัญญาที่ 3 เป็นต้นไป	ร้อยละ 100 (เดิม ร้อยละ 80-90)

• ความเสี่ยงจากการขายและการจัดเก็บรายได้

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เวลาในการก่อสร้างค่อนข้างนาน และผู้ประกอบการจะต้องรับรู้รายได้จากการขายได้เมื่อโครงการแล้วเสร็จและมีการโอนกรรมสิทธิ์ไปให้ลูกค้า รวมถึงสถานะการณ์การแพร่ระบาดของ Covid-19 ในปัจจุบัน ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบ จะเห็นได้จากอัตราการซื้อขาย และการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลงอย่างมาก และส่วนใหญ่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จึงมีการเปิดขายโครงการก่อนเริ่มก่อสร้าง หรือ Pre-sales เพื่อเป็นการทดสอบตลาด การตอบสนองของกลุ่มลูกค้า รวมถึงการรับเงินจากลูกค้าเป็นการล่วงหน้า ไม่ว่าจะเป็นค่าจอง ค่าทำสัญญา และค่างวด ตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด เป็นต้น เพื่อนำมาหมุนเวียนสำหรับการก่อสร้างนอกเหนือจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงจากการขายและการจัดเก็บรายได้ตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีการวางแผนในเรื่องช่วงระยะเวลาของการขายและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการโอนกรรมสิทธิ์ให้มีความต่อเนื่องสม่ำเสมอ รวมถึงการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับจำนวนเงินดาวน์สำหรับลูกค้าที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดของโครงการโดยรวม ประมาณร้อยละ 10-15 ของราคาขาย ทั้งนี้ในบางโครงการอาจจะมีการปรับอัตราเงินดาวน์เพื่อเป็นการส่งเสริมการขายได้ในบางช่วงของการขายโครงการได้ อย่างไรก็ตาม โดยรวมแล้วจะมีสัดส่วนเงินดาวน์เป็นไปตามที่ระบุข้างต้น ซึ่งสัดส่วนเงินดาวน์ข้างต้นเป็นจำนวนเงินในระดับที่สูงเพียงพอที่จะใช้เป็นหลักประกันในการคัดกรองลูกค้าได้ระดับหนึ่ง เพื่อให้ได้กลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อที่แท้จริง และจากสถานะการณ์การแพร่ระบาดของ Covid-19 ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อธุรกิจที่จะต้องปรับตัวและเตรียมความพร้อมในการรับมือต่อเหตุการณ์ฉุกเฉินที่เกิดขึ้น โดยบริษัทมีแนวทางในการรับมือเบื้องต้นตามแผนบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Plan : BCP) และมีการปรับนโยบายการขายให้สอดคล้องกับสถานการณ์มากยิ่งขึ้น รวมถึงมีแนวทางในการลดความเสี่ยง โดยจัดให้มีทีมงานและกระบวนการในการติดตามการจ่ายชำระค่างวดระหว่างที่โครงการกำลังก่อสร้างเป็นประจำ เพื่อให้มีการจ่ายค่างวดตามระยะเวลาในสัญญาจะซื้อจะขาย ทำให้เพิ่มความยืดหยุ่นทางการเงินของกลุ่มบริษัท

• ความเสี่ยงด้านรายได้จากลูกค้าต่างชาติ

ด้วยกลยุทธ์และแนวทางการทำธุรกิจของกลุ่มบริษัท เน้นการขายให้กับลูกค้าคนไทยที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยจริง ไม่ได้เน้นการขายให้ลูกค้าต่างชาติ ทำให้ที่ผ่านมากลุ่มบริษัทมีลูกค้าต่างชาติเป็นสัดส่วนน้อยเมื่อเทียบกับลูกค้าคนไทย โดยสัดส่วนรายได้จากลูกค้าต่างชาติโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการของกลุ่มบริษัทในปี 2564 คิดเป็นประมาณร้อยละ 2.3 ของจำนวนรายได้ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดในช่วงเวลาดังกล่าว ทั้งนี้สัดส่วนของปี 2564 เป็นสัดส่วนที่น้อยเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา เนื่องจากสถานะการณ์การแพร่ระบาดของ Covid-19 ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ส่งผลให้ลูกค้าต่างชาติลดลง และทำให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ภายในปี 2564 น้อยลง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากลูกค้าเป้าหมายหลักของกลุ่มบริษัทยังคงเป็นกลุ่มลูกค้าคนไทย ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากความไม่สม่ำเสมอของรายได้จากลูกค้าต่างชาติจึงมีไม่มากนัก และไม่มีผลกระทบต่อผลประกอบการของกลุ่มบริษัทโดยรวม

- **ความเสี่ยงจากการที่กลุ่มบริษัทมีรายได้หลักมาจากโครงการคอนโดมิเนียม**

ในช่วงปี 2563 – 2564 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมมีสัดส่วนโดยเฉลี่ยสูงกว่าร้อยละ 95 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ดังนั้นหากการก่อสร้างล่าช้าและการโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ กลุ่มบริษัทอาจเกิดความเสี่ยงที่อาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทเข้าใจประเด็นความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้มีการกระจายการลงทุนไปยังโครงการแนวราบซึ่งมีโครงการที่พัฒนาในรูปแบบทาวน์โฮมและโฮมออฟฟิศอีกด้วย ที่ผ่านมามีโครงการที่แล้วเสร็จ 3 โครงการ ได้แก่ The Honor, Glam และ Baan Puri Puri ลาดพร้าว 41 (ทาวน์โฮม) มีโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างอีก 2 โครงการ ได้แก่ Baan Puri Puri ลาดพร้าว 41 (โฮมออฟฟิศ) และ Baan Puri Puri Courtyard พัฒนาการ และมีแผนพัฒนาโครงการแนวราบในอนาคตอีกจำนวนหนึ่ง ทั้งนี้ เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจอยู่ในสภาวะหดตัว ทำให้กำลังซื้ออยู่จำกัด การที่กลุ่มบริษัทพัฒนาคอนโดมิเนียมหลายโครงการที่มีกลุ่มราคา 1.5-2.5 ล้านบาทเป็นหลัก ซึ่งเป็นราคาที่อยู่อาศัยที่สามารถจับต้องได้ ประกอบกับมีทำเลที่กระจายตัวตามแนวรถไฟฟ้า ทั้งในส่วนที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างก่อสร้าง ดังนั้น หากการก่อสร้างบางโครงการล่าช้า กลุ่มบริษัทยังคงมีห้องชุดของโครงการอื่นที่แล้วเสร็จ สำหรับนำเสนอและขายให้กับลูกค้าที่สนใจควบคู่กับโครงการแนวราบด้วย

- **ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับแรงงานและผู้รับเหมา**

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญกับปัญหาขาดแคลนแรงงานและผู้รับเหมาอย่างต่อเนื่อง สาเหตุมาจากปัจจุบันภาครัฐมีโครงการก่อสร้างสาธารณูปโภคขนาดใหญ่จำนวนมาก ประกอบกับการแข่งขันที่รุนแรง ผู้ประกอบการรายใหญ่หลายรายมีโครงการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ เช่น โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-Use) เป็นต้น ส่งผลให้เกิดความต้องการและการแย่งชิงในบริษัทผู้รับเหมา โดยเฉพาะในช่วงที่เกิดการแพร่ระบาดของ Covid-19 ส่งผลให้แรงงานบางส่วนอพยพกลับประเทศ หรือ ต่างจังหวัด ในขณะที่ผู้ประกอบการยังคงพัฒนาโครงการก่อสร้างเพื่อส่งมอบที่อยู่อาศัยให้ผู้ซื้อได้ทันต่อเวลา จึงส่งผลให้ผู้ประกอบการหลายรายขาดแคลนแรงงาน ซึ่งบริษัทเองก็ประสบปัญหาดังกล่าวด้วยเช่นกัน เพราะหากบริษัทไม่สามารถจัดหาผู้รับเหมาที่มีแรงงานที่มีฝีมือเข้าดำเนินการในโครงการได้ อาจทำให้งานก่อสร้างล่าช้า ไม่สามารถโอนที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้ซื้อได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดและอาจส่งผลกระทบต่อคุณภาพของงานก่อสร้างที่อาจไม่เป็นไปตามมาตรฐาน อีกทั้งกลุ่มบริษัทไม่มีส่วนงานก่อสร้างโครงการโดยตรง ดังนั้น หากไม่สามารถหาผู้รับเหมาและแรงงานได้ กลุ่มบริษัทอาจมีผลกระทบทำให้โครงการก่อสร้างของกลุ่มบริษัทล่าช้า และไม่ได้ตามมาตรฐานตามที่กลุ่มบริษัทกำหนด อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีการสร้างความน่าเชื่อถือ สร้างความสัมพันธ์อันดีและเป็นพันธมิตรกับบริษัทผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์และความชำนาญเพื่อสร้างความเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะมีโครงการก่อสร้างอย่างต่อเนื่องในอนาคต และจะเป็นการลดความเสี่ยงจากการที่กลุ่มบริษัทอาจไม่สามารถส่งมอบโครงการได้ทันและตรงตามมาตรฐานที่กำหนด

ในการว่าจ้างผู้รับเหมา กลุ่มบริษัทมีกระบวนการคัดเลือกผู้รับเหมาโดยคำนึงถึงคุณสมบัติต่างๆ ที่เหมาะสม มีประวัติการทำงานที่ดี มีคุณภาพดี ไม่มีประวัติการเกิดปัญหาในระหว่างการดำเนินการ และมีความมั่นคงในฐานฐานะทางการเงินด้วย บริษัทผู้รับเหมาที่กลุ่มบริษัทร่วมงานด้วยจะเป็นผู้รับเหมาที่มีเทคนิคและเทคโนโลยีในการก่อสร้าง ที่สามารถช่วยลดการใช้แรงงานคนได้ และทำให้สามารถก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จได้อย่างมีคุณภาพและตามกำหนดเวลา

- **ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต**

ปัจจุบันการแข่งขันที่รุนแรงในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะพื้นที่บริเวณแนวระบบขนส่งมวลชนระบบรางของกรุงเทพฯ ประกอบกับการเข้าถึงทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ที่มีโอกาสมากกว่าผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายเล็ก นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทไม่มีนโยบายในการซื้อที่ดินเปล่าที่ยังไม่มีแผนที่จะพัฒนาโครงการที่แน่นอน ปัจจัยเหล่านี้อาจจะส่งผลให้กลุ่มบริษัทเกิดความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต ซึ่งอาจจะทำให้ผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทไม่ต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้กำหนดให้มีหน่วยงานที่มีความชำนาญและเชี่ยวชาญในการมองหาทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพจะนำมาพัฒนา และกลุ่มบริษัทมีการติดตามเหตุการณ์ แนวโน้ม ทิศทางของตลาดอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงมีการวิเคราะห์ วางแผนงานธุรกิจ และกลยุทธ์สำหรับพัฒนาโครงการเป็นการล่วงหน้าอย่างน้อย 3-5 ปี ครอบคลุมทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมและมีศักยภาพ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทยังมีช่องทางให้เจ้าของที่ดินสามารถเสนอขายโดยตรงกับกลุ่มบริษัท หรือผ่านนายหน้า ซึ่งกลุ่มบริษัทมีความสัมพันธ์ที่ดีกับนายหน้าซื้อขายที่ดินต่างๆ จึงทำให้กลุ่มบริษัทได้รับข่าวสารเกี่ยวกับที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพมาโดยตลอด กลุ่มบริษัทเชื่อว่าการดำเนินการดังกล่าวจะสามารถลดความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคตได้ อีกทั้งในอดีต กลุ่มบริษัทไม่เคยมีเหตุการณ์ที่ทำให้ไม่สามารถจัดหาที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการจนทำให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทแต่อย่างใด

ทั้งนี้ เนื่องด้วยภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ทำให้ราคาที่ดินที่เคยปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง เกิดภาวะทรงตัว ประกอบกับการชะลอจัดสรรที่ดินเพื่อพัฒนาของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นในช่วงเวลาที่เกิดสถานการณ์ดังกล่าวนี้ จึงเป็นช่วงเวลาที่กลุ่มบริษัทสามารถสรรหาที่ดินในราคาเหมาะสมได้มากขึ้น

• ความเสี่ยงจากการยกเลิกการจองหรือยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดของลูกค้า

ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยส่วนใหญ่รวมถึงกลุ่มบริษัทจะทำการเปิดขายโครงการล่วงหน้า ก่อนที่โครงการจะสร้างแล้วเสร็จ (Pre-sales) เนื่องจากต้องการเงินบางส่วนจากลูกค้าสำหรับการพัฒนาโครงการ และต้องการแบ่งเบาภาระของลูกค้าที่ต้องชำระในช่วงโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยในช่วงที่เปิดขายโครงการหรือ Pre-sales ดังกล่าว ลูกค้าจะต้องทำสัญญาจอง และสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด พร้อมกับชำระค่าจอง ค่าทำสัญญา และผ่อนชำระเงินตามสัญญา ดังนั้น หากในช่วงที่โครงการยังสร้างไม่เสร็จหรือการก่อสร้างล่าช้ากว่ากำหนด แล้วมีลูกค้าทำการยกเลิกการซื้อห้องชุด ซึ่งลูกค้าจะระงับการชำระเงินที่ต้องชำระตามสัญญา เช่น เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ ทำให้กระแสเงินสดรับจากลูกค้าอาจไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ซึ่งจะมีผลต่อการวางแผนการเงินสำหรับการพัฒนาโครงการ

ที่ผ่านมาการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายโดยลูกค้ายังคงมีไม่มาก เมื่อเปรียบเทียบกับส่วนที่สามารถขายและโอนกรรมสิทธิ์ได้ โดยกลุ่มบริษัทมีการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากการยกเลิกสัญญาของลูกค้าดังกล่าว เช่น การใช้โปรแกรม Fin Plus ที่เป็นสื่อกลางระหว่างสถาบันการเงินและลูกค้าเพื่อช่วยประเมินศักยภาพทางการเงินของลูกค้าในการซื้อได้เบื้องต้น ซึ่งจะสามารถประเมินเบื้องต้นว่าช่วงราคาของห้องชุดแบบใดที่สอดคล้องกับความสามารถของการชำระของลูกค้าที่ต้องทำการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ซึ่งทีมขายของกลุ่มบริษัทก็จะสามารถแนะนำการเลือกซื้อห้องชุดแบบที่เหมาะสมสำหรับลูกค้าแต่ละรายได้ ทำให้จำนวนการยกเลิกสัญญาเนื่องจากลูกค้าไม่ผ่านมีน้อยลง เป็นต้น นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังมีทีมงานในการติดตามและประสานงานกับลูกค้าอย่างใกล้ชิด อีกทั้งอำนวยความสะดวกและแก้ไขปัญหา เพื่อให้ลูกค้าสามารถปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด รวมถึงการประสานงานในส่วนการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินด้วย ทั้งนี้ ห้องชุดที่มีการยกเลิกสัญญา ทางกลุ่มบริษัทยังสามารถนำมาขายให้ลูกค้ารายใหม่ได้ ทำให้ผลกระทบของความเสี่ยงข้างต้นต่อกลุ่มบริษัทมีไม่มาก

• ความเสี่ยงจากสินค้าคงเหลือ

โดยปกติธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในแต่ละโครงการจะมีจำนวนยูนิตค่อนข้างมาก และมีหลากหลายทำเล เช่น ห้องมุม ห้องวิวสวน ห้องวิวสระว่ายน้ำ เป็นต้น ซึ่งผู้บริโภคอาจมีความชอบแตกต่างกัน ส่งผลให้มียูนิตที่เหลือจากการขาย นอกจากนี้อาจจะมียูนิตที่เหลือจากการที่ลูกค้าขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินไม่ผ่าน ดังนั้น หากกลุ่มบริษัทมียูนิตที่เหลือมากขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน สภาพคล่อง รวมไปถึงชื่อเสียงของโครงการของกลุ่มบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีแนวทางในการออกแบบและพัฒนาโครงการ โดยคำนึงถึงการอยู่อาศัยและความต้องการของผู้บริโภคเป็นหลัก ทั้งจำนวนยูนิตที่เหมาะสม มีขนาดพื้นที่ส่วนกลาง และส่วนสันทนาการที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยให้ได้มากที่สุด เพื่อให้เป็นโครงการที่เหมาะสมแก่การอยู่อาศัยของลูกค้าและไลฟ์สไตล์ของลูกค้าแต่ละกลุ่ม กลุ่มบริษัทจึงเชื่อมั่นว่าแนวทางดังกล่าวจะสามารถลดความเสี่ยงจากสินค้าคงเหลือได้ นอกจากนี้ ที่ผ่านมาโครงการส่วนใหญ่จะมีส่วนที่เป็นสินค้าคงเหลือในจำนวนน้อย

ในช่วงปี 2564 ทางรัฐบาลได้มีการออกมาตรการเพื่อกระตุ้นการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง 3 มาตรการหลักได้แก่ ลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ บ้าน-คอนโดราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท, ทรพ. ผ่อนคลายมาตรการ LTV กู้ซื้อบ้านได้ 100% ชั่วคราว ระหว่างวันที่ 21 ตุลาคม 2564 - 31 ธันวาคม 2565 และ ลดอัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรอบปี 2564 ลง 90% และให้จัดเก็บจริงเพียง 10%

ทั้งนี้ มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 26 มกราคม 2564 เห็นชอบมาตรการช่วยเหลือและบรรเทาภาระของประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยให้ลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์จากเดิมร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 และลดค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์จากเดิมร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้ (1) ที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรืออาคารพาณิชย์ จากผู้จัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือ (2) ห้องชุดจากผู้ประกอบการที่จดทะเบียนอาคารชุด ในราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อหน่วย โดยการจดทะเบียนการโอนและการจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต้องดำเนินการในคราวเดียวกัน ทั้งนี้ให้มีผลบังคับใช้ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

- **ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย และกฎระเบียบ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท**

การดำเนินการธุรกิจของกลุ่มบริษัท เกี่ยวข้องกับกฎหมายหลายฉบับ ซึ่งกฎหมายแต่ละฉบับจะมีข้อกำหนดที่ซับซ้อน และมีโอกาสในการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา กลุ่มบริษัทจึงต้องใช้ความรอบคอบในการดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดอย่างครบถ้วน ซึ่งหากไม่ปฏิบัติตามหรือปฏิบัติตามไม่ครบถ้วนอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อบริษัทได้ เช่น เขตจำกัดความสูงและข้อพิพาทแนวเขตที่ดินกับเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตลอดจนปัญหาการร้องเรียนระหว่างก่อสร้าง หรือการถูกเวนคืนที่ดินเพื่อการก่อสร้างสาธารณูปโภคของภาครัฐ หรือปัญหาอื่นที่เกิดจากการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดต่างๆ ของทางราชการที่มีผลบังคับใช้ระหว่างที่กลุ่มบริษัทถือครองที่ดินแล้ว แต่อยู่ระหว่างเตรียมการเพื่อขออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมของกลุ่มบริษัทในปัจจุบัน มีจำนวนห้องชุดในแต่ละโครงการตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป จำเป็นต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment หรือ EIA) เพื่อขออนุมัติต่อสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยกลุ่มบริษัทจะว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาซึ่งขึ้นทะเบียนต่อกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายการดังกล่าว หากในอนาคตมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อกำหนดที่ใช้ในการจัดทำรายการ EIA อาจส่งผลกระทบต่อกลุ่มบริษัทในการจัดเตรียมข้อมูลประกอบการจัดทำรายงาน ซึ่งอาจต้องใช้เวลาในการปรับและเตรียมตัว อย่างไรก็ตาม จะต้องดำเนินการให้เร็วที่สุดเพื่อที่จะไม่ให้เกิดผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีทีมงานที่ทำการศึกษาและมีการติดตามการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย หรือกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง กับ และอาจมีผลกระทบต่อ การประกอบธุรกิจ เพื่อปรับและเตรียมแผนงานเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว

- **ความเสี่ยงของกระแสเงินสดของบริษัท ซึ่งมีแหล่งที่มาจากเงินปันผลรับจากบริษัทย่อยของบริษัท**

บริษัทประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) ไม่มีการประกอบธุรกิจที่ดำเนินงานโดยตรงที่ก่อให้เกิดรายได้หลักของตนเอง กระแสเงินสดของบริษัทจึงมีมาจากเงินปันผลรับจากบริษัทย่อยของบริษัท ดังนั้นผลการดำเนินงานและการบริหารจัดการกระแสเงินสดของบริษัทจึงขึ้นอยู่กับผลประกอบการและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย ดังนั้น บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย หากบริษัทย่อยประสบปัญหาหรืออุปสรรคในการดำเนินธุรกิจ ก็จะมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัทด้วย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักจะมีบริษัท เป็นผู้ควบคุมดูแลและบริหารจัดการในการดำเนินธุรกิจ ดังนั้นบริษัทจะทราบถึงปัญหาหรืออุปสรรค และมีการติดตาม รวมถึงแนวทางแก้ไขหรือบรรเทาปัญหาต่างๆ ได้อย่างทันทั่วทั้งที่ ซึ่งจะช่วยให้ผลกระทบอันเกิดจากการประกอบธุรกิจของบริษัทย่อย และการจ่ายปันผลเงินของบริษัทย่อยมีน้อยลงได้ ทั้งนี้ ที่ผ่านมากลุ่มบริษัทสามารถบริหารจัดการให้ได้ผลประกอบการที่ใกล้เคียงกับที่วางแผนไว้

2. ความเสี่ยงด้านการเงิน

ความเสี่ยงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมแก่สถาบันทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง อยู่ที่ 3.87 เท่า ซึ่งอยู่ในระดับที่แสดงได้ว่ากลุ่มบริษัทมีสภาพคล่องดี และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 4,521.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 70.67% ของหนี้สินรวมทั้งหมด ดังนั้น หากผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามแผนธุรกิจกลุ่มบริษัทอาจจะเผชิญปัญหาสภาพคล่อง และจะส่งผลกระทบต่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวเป็นอย่างดี จึงจำเป็นต้องบริหารสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทให้เพียงพอที่จะสามารถประกอบธุรกิจ และสามารถจ่ายชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ตรงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ ทั้งนี้ที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทสามารถชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยจากสถาบันการเงินได้ตรงตามกำหนดมาโดยตลอด อีกทั้งยังยังคงได้รับการสนับสนุนทางการเงินที่ดีจากสถาบันการเงินต่างๆ เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

• ความเสี่ยงเกี่ยวกับการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินหลายแห่งเพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท ซึ่งส่วนใหญ่มักจะมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ดังนั้น หากอัตราดอกเบี้ยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจะส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินหรือต้นทุนโครงการที่สูงขึ้น และอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มบริษัทด้วย

การปรับตัวของอัตราดอกเบี้ย นอกจากนี้จะส่งผลต่อต้นทุนในการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทแล้ว ยังมีผลต่อการพิจารณาตัดสินใจเลือกซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าหรือผู้บริโภคด้วย ในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจะทำให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อ เนื่องจากต้องพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของตนเองที่จะมีภาระดอกเบี้ยที่สูงขึ้น ในส่วนนี้ กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีการติดตามและศึกษาพฤติกรรมของกลุ่มลูกค้าตลอด ทำให้สามารถกำหนดราคาขายที่ช่วยให้ลูกค้าสามารถซื้อเป็นเจ้าของได้

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันเป็นช่วงของการปรับตัวลดลงของอัตราดอกเบี้ย คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายอย่างต่อเนื่อง จากปลายปี 2562 ที่ระดับ 1.25% ต่อปี ปรับลดลงจนครั้งล่าสุดอยู่ที่ระดับ 0.5% ต่อปี และยังคงมีมติเป็นเอกฉันท์ให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 0.5 ต่อปี เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มหดตัวรุนแรงกว่าที่คาดและผลกระทบจากมาตรการควบคุมการระบาด COVID-19 ทั่วโลก จึงน่าจะเป็นช่วงที่กลุ่มบริษัทได้ประโยชน์จากการที่อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับที่ต่ำ ทั้งในส่วนที่กลุ่มบริษัทกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการ ทำให้มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำลง และในส่วนที่ลูกค้าของกลุ่มบริษัทสามารถกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น เนื่องจากการผ่อนชำระลดลง ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามสถานการณ์ และมีการวางแผนงานเพื่อให้สอดคล้องและรองรับการเปลี่ยนแปลงอยู่อย่างต่อเนื่อง

• ความเสี่ยงจากการถูกยกเลิกหรือถูกระงับใช้วงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อย

ณ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวรวม 2,733.63 ล้านบาท โดยเป็นภาระหนี้จากวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัท เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท โดยสถาบันการเงินที่ให้กู้ยืมบางรายได้กำหนดเงื่อนไขการดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ("D/E Ratio") ของผู้กู้ด้วย ทั้งนี้ในการพัฒนาแต่ละโครงการ บริษัทย่อยผู้พัฒนาโครงการนั้นจะเป็นผู้กู้ยืมจากสถาบันการเงินเอง ซึ่งเงื่อนไขข้างต้นจะเป็นเงื่อนไขต่อบริษัทผู้กู้เท่านั้น แต่อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทย่อยที่เป็นผู้กู้ไม่สามารถทำตามเงื่อนไขข้างต้น บริษัทจะได้ผลกระทบและอาจต้องรับผิดชอบในการชำระหนี้ในฐานะที่บริษัทเป็นผู้ค้ำประกันวงเงินเกือบทุกวงของบริษัทย่อย ดังนั้นจึงต้องมีการติดตามสถานะของแต่ละบริษัทให้เป็นไปตามเงื่อนไขดังกล่าวไม่ให้เกิดการผิดเงื่อนไขได้ ทั้งนี้วงเงินสินเชื่อที่มีเงื่อนไขการดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้ดังนี้

สถาบันการเงิน ¹	บจก. เอสเตท คิว		บจก. ไพรซ์ ดีเวลลอปเม้นท์		บจก. เซเรเปียม		บจก. ไวส์ เอสเตท วัน		บจก. ไวส์ เอสเตท ฑู		บจก. ไวส์ เอสเตท 3		บจก. ไวส์ เอสเตท 4		บจก. ไพรซ์ พร็อพเพอร์ตี้		ข้อกำหนดตามสัญญาเงินกู้ยืม
	วงเงิน ²	เบิกใช้	วงเงิน ²	เบิกใช้	วงเงิน ²	เบิกใช้	วงเงิน ²	เบิกใช้	วงเงิน ²	เบิกใช้	วงเงิน ²	เบิกใช้	วงเงิน ²	เบิกใช้	วงเงิน ²	เบิกใช้	
แห่งที่ 2	1,186.1	361.7	-	-	-	-	1,775.5	666.7	-	-	-	-	-	-	-	-	ไม่เกิน 2:1
แห่งที่ 4	-	-	-	-	505.0	187.7	-	-	1,050.0	282.0	1,003.0	313.0	262.0	-	495.0	123.7	ไม่เกิน 2.5:1
แห่งที่ 7	-	-	405.0	82.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ไม่เกิน 2:1
D/E Ratio ³	0.81		0.75		2.76		1.15		1.78		1.69		0.05		1.11		

ทั้งนี้ การดำรงสัดส่วน D/E Ratio ตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมข้างต้นจะเป็นการคำนวณจากงบการเงินประจำปี ซึ่งในที่นี้ใช้การคำนวณจากงบการเงินประจำปี 2564 สิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2564 ของ บริษัท เอสเตท คิว จำกัด, บริษัท ไพรซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, บริษัท เซเรเปียม จำกัด, บริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด, บริษัท ไวส์ เอสเตท ฑู จำกัด, บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด, บริษัท ไวส์ เอสเตท 4 จำกัด และ บริษัท ไพรซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยมี D/E Ratio เท่ากับ 0.81:1, 0.75:1, 2.76:1, 1.15:1, 1.78:1, 1.69:1, 0.05:1 และ 1.11:1 ตามลำดับ ซึ่ง D/E Ratio ของ บริษัท เอสเตท คิว จำกัด, บริษัท ไพรซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, บริษัท เซเรเปียม จำกัด, บริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด, บริษัท ไวส์ เอสเตท ฑู จำกัด, บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด, บริษัท ไวส์ เอสเตท 4 จำกัด และ บริษัท ไพรซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นระดับที่อยู่ในเงื่อนไขที่กำหนด แต่ D/E Ratio ของ บริษัท เซเรเปียม จำกัด อยู่ในระดับที่สูงกว่าเงื่อนไขที่กำหนด ซึ่งทาง บริษัท เซเรเปียม จำกัด ได้มีหนังสือขอผ่อนปรนเงื่อนไขการดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นต่อสถาบันการเงินดังกล่าวแล้วโดยได้ชี้แจงว่าโครงการ Modiz Launch ซึ่งพัฒนาโดย บริษัท เซเรเปียม จำกัด เพิ่งเริ่มเปิดขายโครงการ Modiz Launch และอยู่ในช่วงต้นของการดำเนินการพัฒนาโครงการ จึงทำให้มีส่วนของหนี้สูงกว่าทุน ทั้งนี้ ทางสถาบันการเงินดังกล่าว มีเอกสารแสดงความยินยอมและอนุมัติการดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเกินกว่า 2.5:1 ณ สิ้นงวดบัญชีของปี 2563-2564 โดยไม่ถือว่าเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาสินเชื่อ ข้อกำหนดและเงื่อนไขทั่วไปของสัญญา เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

อย่างไรก็ดี หากในอนาคตบริษัทย่อยมีการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น ทำให้การกู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น อาจทำให้ D/E Ratio เกินอัตราที่กำหนดในสัญญาได้ กลุ่มบริษัทมีแนวทางที่คอยติดตามการดำรงอัตราส่วนดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยจะดูแลให้ทุกบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่เหมาะสม และเพื่อไม่ให้ผิดเงื่อนไขในสัญญา อีกทั้งเมื่อโครงการพัฒนาแล้วเสร็จก็จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าพร้อมกับมีการทยอยชำระคืนเงินกู้ ส่งผลให้ภาระหนี้ลดลง และเป็นผลให้ D/E Ratio ยังคงอยู่ระดับที่ควบคุมได้

อย่างไรก็ดี ที่ผ่านมามาจนถึงปัจจุบันกลุ่มบริษัทได้รับการสนับสนุนวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินทุกแห่งเป็นอย่างดี ประกอบกับในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินนั้นจะใช้ที่ดินของแต่ละโครงการเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการ (Project Financing) อีกทั้ง กลุ่มบริษัทมีการวางแผนทางการเงินระยะยาวและมีการติดตามผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความมั่นใจว่ากลุ่มบริษัทจะมีกระแสเงินสดเพียงพอสำหรับชำระดอกเบี้ยและเงินกู้ยืม และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินที่กำหนดในสัญญาเงินกู้จากสถาบันการเงิน รวมทั้งสามารถขยายการลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพตามเป้าหมายที่วางไว้

3. ความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อสิทธิหรือการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

- ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นมากกว่าร้อยละ 50

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัท เวลท์ แคปปิตอล วัน จำกัดและกลุ่มครอบครัววิพันธุ์พงษ์ถือหุ้นในบริษัท จำนวน 607,462,358 หุ้น คิดเป็นประมาณร้อยละ 70.96 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

บริษัทซึ่งมีสัดส่วนการถือหุ้นเกินกึ่งหนึ่งของที่ประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าวทำให้กลุ่มผู้ถือหุ้นดังกล่าวมีอำนาจในการควบคุมบริษัท และมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของบริษัทในเรื่องที่สำคัญที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงที่เกินกว่ากึ่งหนึ่ง ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียง อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการถ่วงดุลอำนาจ จึงได้แต่งตั้งกรรมการอิสระจำนวน 5 ท่าน จากคณะกรรมการทั้งสิ้น 9 ท่าน เพื่อถ่วงดุลอำนาจในการบริหารจัดการอย่างเป็นอิสระจากกรรมการที่

เป็นผู้บริหารของบริษัท อีกทั้งได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่เป็นอิสระจำนวน 3 ท่าน เพื่อความโปร่งใสและเพื่อสร้างความมั่นใจให้ผู้ถือหุ้นว่าจะสามารถสอบทานการทำงานและมีการถ่วงดุลอำนาจในฐานะตัวแทนของผู้ถือหุ้นรายย่อยได้ในระดับหนึ่ง นอกจากนี้ เมื่อบริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจะต้องเปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ เช่น รายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท เป็นต้น เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นทุกราย

4. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นใหม่

• ความเสี่ยงและผลกระทบต่อการค้าบริการจากสถานการณ์ COVID-19

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ผ่านมามีผลกระทบต่อการค้าบริการจากสถานการณ์ COVID-19 ประกอบด้วยการปิดกั้นการเคลื่อนที่ของบุคคลและการปฏิบัติตาม พ.ร.ก. ฉุกเฉินเพื่อใช้ควบคุมสถานการณ์ COVID-19 ทำให้อาจเป็นอุปสรรคต่อลูกค้าที่จะเดินทางมาเยี่ยมชมโครงการที่สถานที่จริงหรือสำนักงานขาย ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงปรับตัวด้วยการนำแพลตฟอร์มออนไลน์มาช่วยอำนวยความสะดวกให้ลูกค้าสามารถชมโครงการผ่านทางช่องทางออนไลน์ได้ในทุกรายละเอียด อีกทั้งทีมขายยังมีการถ่ายทอดสดเพื่อให้ลูกค้าได้รับชมห้องตัวอย่าง และสามารถสอบถามและสนทนากับทีมขายได้เสมือนมาเยี่ยมชมที่โครงการ และยังพัฒนาช่องทางออนไลน์ให้รองรับการจองห้องได้จนจบกระบวนการ นอกจากนี้ สำหรับลูกค้าที่ประสงค์จะเข้าเยี่ยมชมโครงการ จะมีการนัดหมายเพื่อเข้าชมโครงการเป็นส่วนตัว เพื่อไม่ให้เกิดการรวมตัวกันของคนจำนวนมากในสำนักงานขาย

อีกทั้งการดำเนินการก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัท เนื่องด้วยในภาวะการแพร่ระบาด COVID-19 ประกอบกับมาตรการของภาครัฐ เรื่องการปิดแคมป์คนงานและการปฏิบัติตาม พ.ร.ก. ฉุกเฉินเพื่อใช้ควบคุมสถานการณ์ COVID-19 ส่งผลให้การดำเนินการก่อสร้างของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นไปได้ยาก ประกอบกับแรงงานก่อสร้างบางส่วนอพยพกลับประเทศหรือกลับต่างจังหวัด ทำให้ขาดแคลนแรงงานในการดำเนินการก่อสร้าง กลุ่มบริษัทจึงทำการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประวัติการทำงานที่ดี มีคุณภาพดี ไม่มีประวัติการเกิดปัญหาในระหว่างการดำเนินการ และมีความมั่นคงในฐานทางการเงินด้วย บริษัทผู้รับเหมาที่กลุ่มบริษัทร่วมงานด้วยจะเป็นผู้รับเหมาที่มีเทคนิคและเทคโนโลยีในการก่อสร้าง ที่สามารถช่วยลดการใช้แรงงานคนได้ และทำยังสามารถดำเนินการได้ใกล้เคียงกับแผนที่วางไว้เดิม

ในช่วงที่เกิดการแพร่ระบาด COVID-19 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทลดลงจากช่วงก่อนหน้า เนื่องจากมีลูกค้าบางส่วนมีการชะลอการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับโครงการที่แล้วเสร็จ เนื่องจากยังมีความไม่แน่ใจว่าสถานการณ์จะยืดเยื้อแค่ไหน บางส่วนอาจไม่มั่นใจศักยภาพทางการเงินของตนเองที่จะต้องกู้เงินจากสถาบันการเงินเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทมีการผ่อนปรนเงื่อนไขให้กับลูกค้ามากขึ้น เช่น นำเสนอส่วนลดพิเศษเพิ่มเติมกรณีที่มาโอนตรงกำหนด, การให้ฟรีค่าธรรมเนียมต่างๆ เช่น ค่าโอน ค่าจดจำนอง ค่าส่วนกลาง ค่ามิเตอร์ไฟฟ้า-น้ำประปา อาจย้ายการจ่ายไปยังโครงการยังไม่แล้วเสร็จแทนเพื่อยืดเวลาให้ลูกค้า หรือ ยืดระยะเวลาโอนให้ลูกค้า ไม่รีบเงินดาวน์ เพื่อให้ลูกค้าสามารถมาดำเนินการได้หลังจากภาวะการแพร่ระบาด COVID-19 ผ่านพ้นหรือบรรเทาแล้ว อย่างไรก็ตาม ในช่วงนี้อัตราดอกเบี้ยยังคงอยู่ในระดับต่ำจึงอาจมีลูกค้าบางส่วนที่ตัดสินใจโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงดังกล่าวเช่นกัน

ผลกระทบต่อสภาพคล่องของกลุ่มบริษัท ลูกค้าส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทยังคงผ่อนชำระเงินดาวน์อย่างสม่ำเสมอ จึงไม่มีปัญหาในส่วนกระแสเงินสดหรือสภาพคล่องในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้หากลูกค้ามีปัญหาต้องการขอลดค่างวดดาวน์หรือพักชำระ ทางกลุ่มบริษัทก็เปิดโอกาสให้ลูกค้าเจรจาในแนวทางการลดค่างวดหรือพักชำระค่างวดได้

นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า ซึ่งจะเข้าสู่ยุค New Normal และอาจเข้าสู่สังคมที่เน้นความเป็นส่วนตัวมากขึ้น ซึ่งอาจเป็นผลให้ลูกค้าให้ความสำคัญกับพื้นที่ส่วนบุคคล เน้นความเป็นส่วนตัวมากขึ้น คำนึงถึงความหนาแน่นของผู้อยู่อาศัยในโครงการมากขึ้น ทำให้กลุ่มบริษัทอาจต้องพิจารณาการพัฒนาแบบโครงการที่มีการคำนึงถึงระยะห่างทางสังคม และสามารถตอบโจทย์พฤติกรรมที่เปลี่ยนแปลงไปของผู้บริโภคด้วย

โดยสรุป ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ส่งผลต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท จะเป็นในส่วนของการปรับตัว โดยกลุ่มบริษัทให้ความสำคัญและมุ่งเน้นในการคิดค้นออกแบบสินค้าและบริการให้ตอบสนองความต้องการและพฤติกรรมที่เปลี่ยนแปลงไปของผู้บริโภค พร้อมกับการปรับในส่วนของการดำเนินงานภายในองค์กรของกลุ่มบริษัทที่มีความยืดหยุ่น

มากขึ้น เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการประสานงาน และเพื่อให้การทำงานสามารถบรรลุผลได้ โดยกลุ่มบริษัทจัดให้มีแผนงานทั้งด้านสุขอนามัยและด้านการดำเนินธุรกิจ ซึ่งมีการปรับเปลี่ยนการทำงาน โดยให้พนักงานบางส่วนทำงานจากที่บ้านได้ และให้พนักงานที่มีความจำเป็นต้องเข้าปฏิบัติงาน ณ สถานที่ทำงาน ยังคงเข้าปฏิบัติหน้าที่โดยสลับทีมกันเข้าทำงานและปฏิบัติตามมาตรการด้านสุขอนามัยอย่างเคร่งครัด เพื่อลดความเสี่ยงในขณะที่ยังคงดำเนินต่อไปโดยไม่หยุดชะงัก อีกทั้งกลุ่มบริษัทยังจัดให้พนักงานได้รับการฉีดวัคซีน 100% และมีมาตรการตรวจคัดกรองในกลุ่มพนักงานที่เป็นกลุ่มเสี่ยงและอยู่ในพื้นที่เสี่ยง ส่วนผลกระทบต่อผลประกอบการ อาจจะมาจากการที่ลูกค้าบางส่วนชะลอการโอนกรรมสิทธิ์ ชะลอการขอยืมเงินจากสถาบันการเงิน เพราะไม่แน่ใจในความสามารถในการชำระคืนของตนเอง อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการปี 2564 ของกลุ่มบริษัท ยังอยู่ในระดับที่ดี อีกทั้งกลุ่มบริษัทยังสามารถบริหารจัดการในส่วนของต้นทุนและค่าใช้จ่ายได้ดีขึ้น เนื่องจากต้นทุนทางการเงินในการพัฒนาโครงการจะลดลง ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการขายก็ลดลง เนื่องจากมีความจำเป็นต้องงดการจัดอีเวนต์ การเปิดตัวโครงการ หันมาใช้ช่องทางออนไลน์ซึ่งมีค่าใช้จ่ายที่น้อยกว่าแทน จึงทำให้สัดส่วนกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัทปรับดีขึ้น นอกจากนี้เนื่องด้วยห้องชุดส่วนใหญ่ของโครงการของกลุ่มบริษัท มีระดับราคา 1.5 - 2.5 ล้านบาท เป็นระดับราคาที่ไม่สูงนัก อยู่ในระดับที่จับต้องได้ และเป็นช่วงที่อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับที่ต่ำ ซึ่งลูกค้าบางกลุ่มอาจจะมองเห็นว่าเป็นโอกาสที่จะเข้าซื้อห้องชุดเพื่อที่อยู่อาศัย หรือเพื่อการลงทุนมากขึ้น เห็นได้ว่าผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ต่อผลประกอบการของกลุ่มบริษัทมีน้อยมาก

• ความเสี่ยงจากกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

ตามที่พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Personal Data Protection Regulation Act หรือ PDPA) และมาตรการคุ้มครองความเป็นส่วนตัวของข้อมูลส่วนบุคคลแห่งสหภาพยุโรป (General Data Protection Regulation หรือ GDPR) จะมีผลบังคับใช้ กลุ่มบริษัทจึงได้ตระหนักถึงความสำคัญต่อการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายอย่างเคร่ง เพื่อคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทที่บริษัทได้ถือครองอยู่นั้น

ทั้งนี้เพื่อลดความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นกลุ่มบริษัทจึงได้กำหนดให้มีนโยบายและระเบียบปฏิบัติสำหรับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลภายในกลุ่มบริษัท พร้อมทั้งการกำหนดหน่วยงานและผู้รับผิดชอบในการดำเนินการดังกล่าวอย่างชัดเจน รวมถึงกำหนดมาตรการป้องกันความปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคล ระบบการจัดเก็บข้อมูลส่วนบุคคลให้มีความเหมาะสม และการฝึกอบรมให้ความรู้แก่พนักงานที่เกี่ยวข้องถึงหลักเกณฑ์และวิธีการปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าว



■ 3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

3.1.1 นโยบายการพัฒนาอย่างยั่งยืน

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทในกลุ่ม (“บริษัท”) ตระหนักและให้ความสำคัญถึงการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงการสร้างคุณค่าใน 3 ด้าน ได้แก่ ด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคม และด้านสิ่งแวดล้อม บนพื้นฐานของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อสร้างการเติบโตที่มั่นคงและยั่งยืนให้แก่บริษัท ซึ่งมีแนวปฏิบัติดังนี้

1. บริษัทให้ความสำคัญต่อการดำเนินงานเพื่อให้เกิดความยั่งยืนในทุกกระบวนการตลอดห่วงโซ่ธุรกิจ พร้อมทั้งส่งเสริมและสนับสนุนผู้มีส่วนได้เสียตลอดห่วงโซ่ธุรกิจดำเนินงานตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน เพื่อสร้างคุณค่าและการเติบโตให้แก่บริษัทในระยะยาว
2. บริษัทจัดให้มีระบบการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ โปร่งใส รัดกุม โดยการกำหนดให้มีจริยธรรมทางธุรกิจ นโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน มีกระบวนการควบคุมภายในและตรวจสอบภายในที่มีมาตรฐาน เพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท
3. บริษัทประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม ยึดมั่นในการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนดทางการค้า การแข่งขันทางการค้าที่เป็นธรรม และไม่เห็นแก่ประโยชน์อื่นใดที่ได้มาจากการดำเนินงานที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ข้อปฏิบัติต่างๆ และตรวจสอบคล่องธรรม
4. บริษัทส่งเสริมการปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชนตามที่รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยได้รับรองและคุ้มครองให้ โดยคำนึงถึงศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ สิทธิ เสรีภาพ ความเสมอภาคของบุคคล และการไม่เลือกปฏิบัติต่อบุคคลที่มีความแตกต่างด้วย เพศ วัย อายุ เชื้อชาติ ศาสนา สืบเชื้อ ความเชื่อ
5. บริษัทปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความเป็นธรรม โดยถือว่าพนักงานเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างมูลค่าและขับเคลื่อนธุรกิจ บริษัทจึงต้องดูแลสภาพแวดล้อมในการทำงาน ส่งเสริมให้มีความสุข เพื่อให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี และการให้ความสำคัญกับการพัฒนาศักยภาพ การฝึกอบรมเพื่อเพิ่มพูนทักษะในการทำงาน และให้โอกาสในการเติบโตก้าวหน้าอย่างเท่าเทียมกัน
6. บริษัทให้ความสำคัญต่อผู้มีส่วนได้เสีย โดยมีการระบุกลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย ความต้องการในแต่ละกลุ่ม และสร้างการตอบสนองต่อความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียในทุกกลุ่มอย่างครอบคลุม รวมถึงการกำหนดให้มีช่องทางการรับฟังข้อเสนอแนะและข้อร้องเรียนจากผู้มีส่วนได้เสีย
7. บริษัทพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่ตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภค โดยมุ่งเน้นถึงคุณภาพและบริการที่มีมาตรฐาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
8. บริษัทส่งเสริมการมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนและสังคมเพื่อให้เกิดความเข้มแข็งและยั่งยืน โดยมีส่วนร่วมในกิจกรรมต่างๆ ทั้งในด้านการศึกษา ศาสนา กีฬา การพัฒนาทรัพยากรบุคคล การส่งเสริมการจ้างงาน และการจัดโครงการพัฒนาชุมชนต่างๆ เป็นต้น
9. บริษัทให้ความสำคัญต่อการจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งส่งเสริมให้มีการป้องกันและลดผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของบริษัท อาทิ การจัดการการก่อสร้าง การจัดการขยะ ของเสีย ก๊าซเรือนกระจก ตลอดจนการเข้าไปมีส่วนร่วมกับภาคส่วนอื่นๆ ของสังคมในการจัดกิจกรรมเพื่อรักษาและปรับปรุงคุณภาพสิ่งแวดล้อม
10. บริษัทให้ความสำคัญและส่งเสริมการใช้ทรัพยากรและพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนการกำหนดแนวทางและวิธีการในการลดการใช้ทรัพยากรและพลังงาน
11. บริษัทให้ความสำคัญกับการจัดการความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในสถานที่ทำงานของพนักงาน และครอบคลุมถึงผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท
12. บริษัทพัฒนาและส่งเสริมการสร้างนวัตกรรม ทั้งจากผลิตภัณฑ์และกระบวนการทำงาน รวมถึงสนับสนุนการสร้างนวัตกรรมร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท เพื่อก่อให้เกิดคุณค่าแก่บริษัท ตลอดจนสังคมและสิ่งแวดล้อม
13. บริษัทให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยงอย่างครอบคลุมในทุกกระบวนการทำงาน กำหนดให้มีแนวทางการจัดการและติดตามผลการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มโอกาสและลดการสูญเสียในการดำเนินธุรกิจ

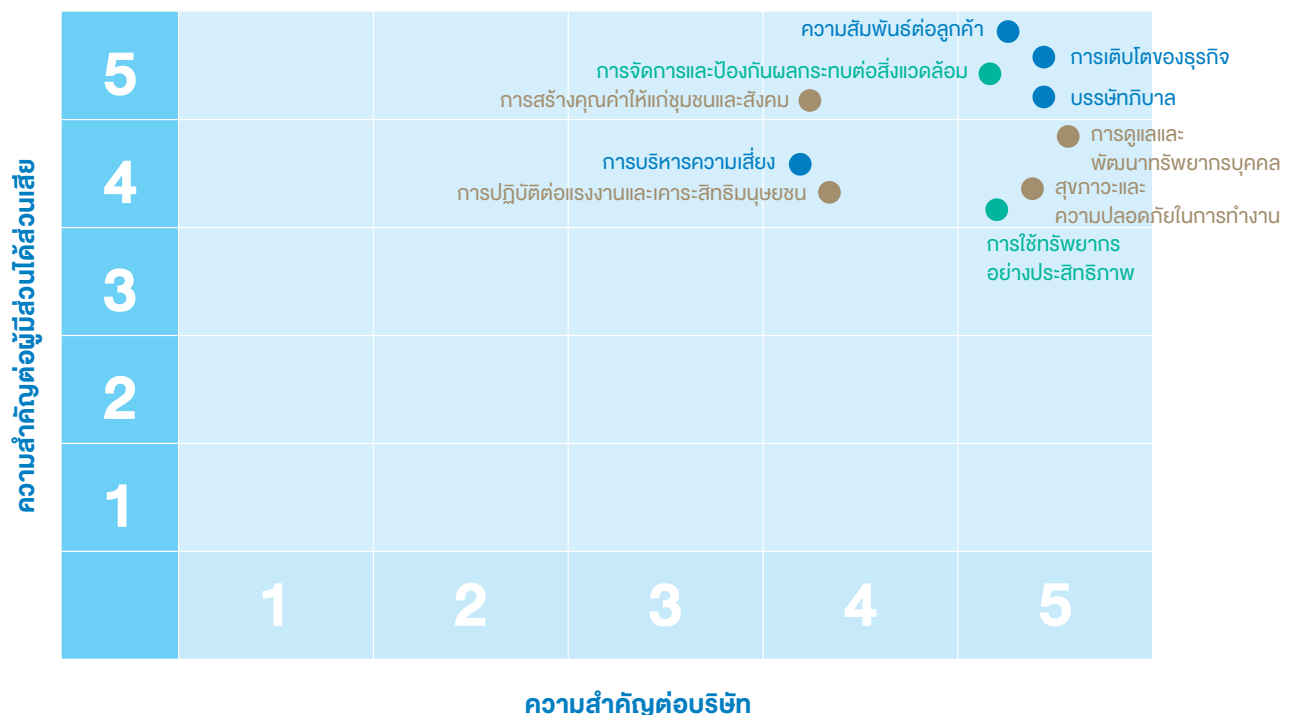
3.1.2 การระบุประเด็นที่เป็นสาระสำคัญด้านความยั่งยืน

บริษัทกำหนดประเด็นด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยพิจารณากับผู้เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อสะท้อนถึงการดำเนินการด้านความยั่งยืนของบริษัทในแต่ละมิติ ทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม

กระบวนการระบุประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน

- การระบุประเด็นความยั่งยืน**
บริษัทพิจารณาคัดเลือกประเด็นด้านความยั่งยืนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทโดยร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียในแต่ละกระบวนการของธุรกิจ ควบคู่แนวทางการกำหนดเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนของโลก (United Nation Sustainable Development Goals-UNSDGs)
- การจัดลำดับประเด็นที่สำคัญ**
การจัดลำดับความสำคัญของประเด็นที่เป็นสาระสำคัญด้านความยั่งยืน บริษัทจะพิจารณาจากประเด็นที่มีผลกระทบต่อการทำงานของบริษัท และกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท
- การตรวจสอบประเด็น**
บริษัทนำเสนอประเด็นที่เป็นสาระสำคัญด้านความยั่งยืนและการจัดลำดับประเด็นที่เป็นสาระสำคัญต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาเห็นชอบต่อประเด็นที่เป็นสาระสำคัญและเป็นแนวทางในการดำเนินงานด้านความยั่งยืนของบริษัท
- การทบทวน**
การทบทวนประเด็นที่เป็นสาระสำคัญด้านความยั่งยืนประจำปี เพื่อความเหมาะสมของประเด็นต่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัท

การประเมินความสำคัญของประเด็นที่เป็นสาระสำคัญด้านความยั่งยืน



● เศรษฐกิจ ● สังคม ● สิ่งแวดล้อม

ประเด็นที่เป็นสาระสำคัญด้านความยั่งยืน

ประเด็น	SDGs				
เศรษฐกิจ					
1. การเติบโตของธุรกิจ		เป้าหมายที่ 8 การเติบโตเศรษฐกิจที่ยั่งยืน			
2. บรรษัทภิบาลและการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน		เป้าหมายที่ 8 การเติบโตเศรษฐกิจที่ยั่งยืน		เป้าหมายที่ 17 สร้างความเข้มแข็งในระดับสากล	
3. การบริหารความเสี่ยง		เป้าหมายที่ 8 การเติบโตเศรษฐกิจที่ยั่งยืน			
4. ความสัมพันธ์ต่อลูกค้า		เป้าหมายที่ 8 การเติบโตเศรษฐกิจที่ยั่งยืน		เป้าหมายที่ 12 การผลิตและบริโภคที่ยั่งยืน	
สังคม					
5. การปฏิบัติต่อแรงงานและเคารพสิทธิมนุษยชน		เป้าหมายที่ 5 ความเท่าเทียมทางเพศ		เป้าหมายที่ 10 ลดความเหลื่อมล้ำ	
6. การดูแลและพัฒนาทรัพยากรบุคคล		เป้าหมายที่ 1 ขจัดความยากจน		เป้าหมายที่ 3 สุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี	 เป้าหมายที่ 4 การศึกษา เท่าเทียมและทั่วถึง
7. สุขภาวะและความปลอดภัยในการทำงาน		เป้าหมายที่ 3 สุขภาพ และความเป็นอยู่ที่ดี		เป้าหมายที่ 11 เมืองปลอดภัย	
8. การสร้างคุณค่าให้แก่ชุมชนและสังคม		เป้าหมายที่ 1 ขจัดความยากจน		เป้าหมายที่ 17 สร้างความเข้มแข็งในระดับสากล	 เป้าหมายที่ 16 สังคมเป็นสุข
สิ่งแวดล้อม					
9. การบริหารจัดการทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ		เป้าหมายที่ 6 การจัดการน้ำ และสุขาภิบาล		เป้าหมายที่ 7 การเข้าถึงพลังงาน ที่ทันสมัย	 เป้าหมายที่ 13 การเปลี่ยนแปลง สภาพภูมิอากาศ
10. การจัดการและป้องกันผลกระทบ ต่อสิ่งแวดล้อมในชุมชนและสังคม		เป้าหมายที่ 6 การจัดการน้ำ และสุขาภิบาล		เป้าหมายที่ 7 การเข้าถึงพลังงาน ที่ทันสมัย	 เป้าหมายที่ 13 การเปลี่ยนแปลง สภาพภูมิอากาศ

3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

3.2.1 ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทกำหนดห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการดำเนินงานในทุกกระบวนการที่สำคัญของบริษัท อันนำไปสู่การดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนของบริษัท

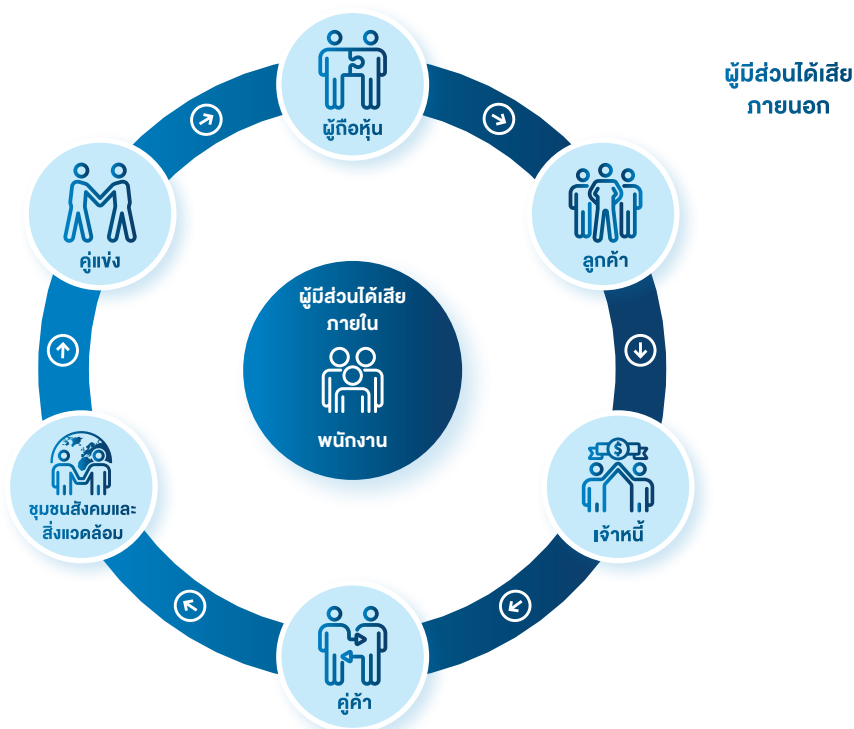


ห่วงโซ่คุณค่า	กระบวนการ	ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง
การสรรหาทำเลพื้นที่	- จัดหาที่ดินที่มีศักยภาพ - วิเคราะห์ศึกษาความเป็นไปได้ของการพัฒนาโครงการ	- พนักงาน - คู่ค้า (เจ้าของที่ดิน) - ชุมชน
การซื้อที่ดิน	กระบวนการจัดซื้อจัดจ้างที่ดินที่โปร่งใส	- พนักงาน - คู่ค้า (เจ้าของที่ดิน) - เจ้าหน้าที่ (สถาบันการเงิน)
การออกแบบ	- การวางแผนออกแบบพื้นที่โครงการคำนึงสิ่งแวดล้อม - การออกแบบอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมายและความต้องการของลูกค้า - การออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการที่หลากหลาย - การคัดเลือกวัสดุในการก่อสร้างที่มีคุณภาพมาตรฐาน	- พนักงาน - คู่ค้า - สิ่งแวดล้อม - ชุมชน / สังคม
การจัดการแหล่งเงินทุน	- การจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน - การกำหนดข้อสัญญาและเงื่อนไขเงินกู้ที่เป็นธรรม	- พนักงาน - เจ้าหน้าที่
การจัดซื้อจัดจ้าง	- กระบวนการคัดเลือกผู้รับจ้างอย่างโปร่งใส - การเปิดโอกาสให้ผู้รับจ้างทุกรายอย่างเท่าเทียม - การจัดซื้อวัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม - การประเมินผลผู้รับจ้างอย่างเป็นธรรม	- พนักงาน - คู่ค้า
การตลาดและการขาย	- การให้ข้อมูลสื่อโฆษณาที่ถูกต้องชัดเจน - การรักษาข้อมูลความลับของลูกค้า - การสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า - การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายและโปรโมชั่นลูกค้า - การกำหนดข้อสัญญาการซื้อขายที่เป็นธรรม	- พนักงาน - ลูกค้า - คู่ค้า - สถาบันการเงิน

ห่วงโซ่คุณค่า	กระบวนการ	ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง
การบริหารงานก่อสร้าง	- การก่อสร้างถูกต้องตามแบบและข้อตกลงกับลูกค้า - การควบคุมและตรวจสอบงานก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐาน - การดูแลผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากก่อสร้างต่อชุมชนข้างเคียง - การดูแลด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยของโครงการก่อสร้าง - การดูแลแรงงานผู้รับเหมา	- พนักงาน - ลูกค้า - ชุมชน / สังคม - สิ่งแวดล้อม
การตรวจสอบคุณภาพ	- ตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้างให้ถูกต้องตามแบบและข้อตกลงลูกค้า - การตรวจสอบความเรียบร้อยของห้องชุดก่อนส่งมอบลูกค้า - การตรวจสอบพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ - การแก้ไขปรับปรุงงานก่อสร้างให้สมบูรณ์	- พนักงาน - ลูกค้า - ลูกค้า
การส่งมอบ	- อำนวยความสะดวกในการขอสินเชื่อให้ลูกค้า - ส่งมอบห้องชุดที่สมบูรณ์ตามข้อตกลงแก่ลูกค้า - อำนวยความสะดวกในการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า - กระบวนการการตรวจรับห้องชุดและแก้ไขงานให้สมบูรณ์	- พนักงาน - ลูกค้า
การบริการหลังการขาย	- การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด - กระบวนการรับข้อร้องเรียนจากลูกค้า - การสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า - การจัดกิจกรรมแก่ลูกค้า - Assetwise Club	- พนักงาน - ลูกค้า

3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทได้จัดกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียโดยแบ่งออกเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายในและผู้มีส่วนได้เสียภายนอก เพื่อให้มั่นใจว่าครอบคลุมทุกกระบวนการในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดแนวทางปฏิบัติในการตอบสนองความคาดหวังและการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสีย ดังนี้



ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการสื่อสาร	การตอบสนองของบริษัท
พนักงาน	- ค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เป็นธรรมและเหมาะสม - การพัฒนาทักษะและองค์ความรู้ - ความมั่นคงและก้าวหน้าในอาชีพ - การปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมตามหลักสิทธิมนุษยชน - ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมที่ดีในการทำงาน - การได้รับข่าวสาร การสื่อสารนโยบายต่างๆ ขององค์กรอย่างเท่าเทียม	- ASW Intranet - www.assetwise.co.th - Line: Assetwise Family - Facebook: Assetwise Careers - การอบรมนโยบายพนักงานประจำปี - การอบรมพนักงานใหม่	- การจ่ายค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสมกับหน้าที่งานของแต่ละคน - แผนอบรมและแผนพัฒนาพนักงานประจำปี - กิจกรรมต่างๆ เพื่อเสริมสร้างองค์ความรู้ และความรู้สูงในการทำงาน - หลักเกณฑ์การประเมินผลงานประจำปี - กำหนดจรรยาบรรณธุรกิจ - ช่องทางและกระบวนการแจ้งเบาะแส ร้องเรียน และแสดงความคิดเห็นต่างๆ - การสำรวจความพึงพอใจของพนักงานประจำปี
ผู้ถือหุ้น	- การเติบโตของผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง - การเติบโตของราคาหลักทรัพย์ - การจ่ายปันผล - การเปิดเผยข้อมูลโปร่งใส - การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม - ช่องทางในการสื่อสารและแสดงความคิดเห็น	- www.assetwise.co.th - การจัดประชุมผู้ถือหุ้น - การพบปะนักวิเคราะห์และนักลงทุน - Facebook: Assetwise - รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report)	- การดำเนินงานที่โปร่งใสภายใต้หลักธรรมาภิบาล - นโยบายการจ่ายเงินปันผล - นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี - การเปิดเผยข้อมูลทางธุรกิจและทางการเงินอย่างครบถ้วน โปร่งใส - การให้สิทธิต่อผู้ถือหุ้นและปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม - ช่องทางติดต่อนักลงทุนสัมพันธ์ และช่องทางลงทะเบียนเพื่อรับข่าวสารบริษัท
ลูกค้า	- สินค้าและบริการที่มีคุณภาพ - ราคาสินค้าที่เหมาะสมและเป็นธรรม - การส่งมอบสินค้าที่ถูกต้องตามสัญญาและข้อตกลง - การบริการหลังการขาย - การสื่อสารข้อมูล โฆษณาสินค้าที่ถูกต้องและครบถ้วน - การรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า - ช่องทางร้องเรียนและแสดงความคิดเห็น	- www.assetwise.co.th - Facebook: Assetwise - Facebook: Assetwise Club - Instagram: AssetWise Thailand - Youtube: AssetWise Channel - Call Center - App: AssetWise - กิจกรรมสร้างความสัมพันธ์ร่วมกับลูกค้า	- การกำหนดข้อตกลงและข้อสัญญาที่เป็นธรรมตามกฎหมายที่กำหนด - การสื่อสารข้อมูลสินค้าที่ถูกต้อง ครบถ้วน และถูกต้องตามกฎหมาย - การตรวจสอบคุณภาพสินค้าก่อนส่งมอบ - การอบรมพนักงานขายและพนักงานดูแลลูกค้า - การออกแบบและพัฒนาสินค้าอย่างต่อเนื่อง - การให้คำปรึกษาแก่ลูกค้าทางด้านการเงิน ก่อนการตัดสินใจของโครงการ - การบริหารจัดการนิติบุคคล - การจัดกิจกรรมสำหรับลูกค้า - Assetwise Club สิทธิประโยชน์ต่างๆ สำหรับลูกค้า - ระบบการแจ้งซ่อมและรับร้องเรียน - กระบวนการบริการหลังการขาย - สำรวจความพึงพอใจของลูกค้า - ระบบรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการสื่อสาร	การตอบสนองของบริษัท
เจ้าหนี้	- ข้อกำหนดและตกลงในสัญญาที่เป็นธรรม - การปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้ตกลงไว้อย่างถูกต้องครบถ้วน - การชำระหนี้ที่ครบถ้วนและตรงกำหนดเวลา	- www.assetwise.co.th - Facebook: Assetwise - Call Center	- กำหนดสัญญาและเงื่อนไขที่เป็นธรรม - การปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ ในการชำระหนี้อย่างเคร่งครัด - กระบวนการในการชำระหนี้ให้ถูกต้องและตรงตามกำหนดเวลา
ลูกค้า	- การเปิดโอกาสให้ลูกค้าทุกรายอย่างเท่าเทียม - กระบวนการสรรหาและคัดเลือกลูกค้าอย่างเป็นธรรม - การกำหนดสัญญาที่เป็นธรรม - การให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม เท่าเทียม - การเคารพสิทธิมนุษยชนของลูกค้า - ช่องทางการสื่อสาร	- www.assetwise.co.th - Call Center - การประชุมหรือหารือกับลูกค้า	- กำหนดหลักเกณฑ์และกระบวนการคัดเลือกลูกค้าอย่างเป็นธรรม - จัดให้มีคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้าง - กำหนดข้อสัญญา ค่าตอบแทน เงื่อนไขต่างๆ ที่เป็นธรรมแก่ลูกค้า - พัฒนาและแบ่งปันองค์ความรู้ร่วมกับลูกค้า - จัดให้มีการประเมินผลลูกค้า
ชุมชน / สังคม และสิ่งแวดล้อม	- การป้องกันผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากการก่อสร้างโครงการ - ความปลอดภัยของงานก่อสร้าง - การร่วมพัฒนาชุมชนข้างเคียง	- www.assetwise.co.th - Call Center - Facebook: Assetwise - Facebook: Punn by Assetwise - กิจกรรมพัฒนาและช่วยเหลือชุมชนข้างเคียง	- จัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม - ควบคุมความปลอดภัยในการก่อสร้างโครงการตามกฎหมาย - จัดกิจกรรมพัฒนาและให้ความช่วยเหลือร่วมกับชุมชนข้างเคียง - โครงการ Grow Green - จัดให้มีช่องทางการรับข้อร้องเรียน
คู่แข่ง	การแข่งขันที่เป็นธรรม	- www.assetwise.co.th - Facebook: Assetwise - Call Center	ยึดหลักในการประกอบธุรกิจภายใต้การแข่งขันที่เป็นธรรม การไม่เอาเปรียบต่อคู่แข่งทางธุรกิจ

3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมในทุกกระบวนการของธุรกิจในทุกห่วงโซ่คุณค่า เพื่อให้เกิดความมั่นใจได้ว่าจะบริษัทได้มีส่วนในการช่วยลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม และรักษาสสมดุลระหว่างการดำเนินธุรกิจและสิ่งแวดล้อมให้ควบคู่กันได้

โครงการ Grow Green

growgreen

Way of Living, Way of AssetWise

บริษัทได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อมผ่านโครงการ Grow Green ของบริษัทซึ่งกำหนดปณิธานไว้ว่า

**“เราทุกคนล้วนส่งผลต่อโลกใบนี้ เราจะดำเนินธุรกิจ
เพื่อให้ชีวิตและโลกดีขึ้นไปด้วยกัน”**



ทั้งนี้ โครงการ Grow Green มีแนวปฏิบัติในการดำเนินงาน ดังนี้

1. Green Space : การให้ความสำคัญกับพื้นที่สีเขียวในโครงการ

- รักษาต้นไม้เดิมพร้อมเพิ่มพื้นที่ใหม่
- พื้นที่ส่วนกลางร่มรื่นเกิดประโยชน์ใช้สอยหลากหลายมิติ

โดยมีรายละเอียดของแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

- **Tree Protection** : การรักษาต้นไม้บนที่ดินเดิมไว้ภายในโครงการ และใช้ประโยชน์จากร่มเงา
- **More Trees & Greenery** : การออกแบบงานภูมิสถาปัตย์ที่ให้ความสำคัญ กับพื้นที่สีเขียว บรรยากาศที่อุดมไปด้วยต้นไม้ใหญ่ร่มรื่น
- **Vegetable Garden** : การเพิ่ม “Shade Garden” Facility สำหรับให้ลูกบ้านปลูกพืชผักสวนครัวได้

2. Energy Efficiency : ออกแบบการใช้พลังงานให้มีประสิทธิภาพ

- การออกแบบที่คำนึงถึงทิศทางลม และแสง ช่วยลดการใช้เครื่องใช้ไฟฟ้า
- ใช้พลังงานให้มีประสิทธิภาพสูงสุดด้วยเครื่องมือการออกแบบ และเทคโนโลยี
- ใช้ไฟฟ้าจากพลังงานสะอาด

โดยมีรายละเอียดของแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

- **Solar Energy** : ติดตั้ง Solar Rooftop System เพื่อสนับสนุนการใช้พลังงานสะอาด
- **EV Station** : สร้าง Green Eco System โดยร่วมมือกับ Haup Car ให้บริการรถพลังงานไฟฟ้า

3. Waste Management : การบริหารจัดการของเสียอย่างยั่งยืน

- ลดปริมาณขยะตั้งแต่ต้นน้ำ
- สนับสนุนให้มีกิจกรรมรณรงค์เรื่องการแยกขยะ
- ร่วมกับพาร์ทเนอร์ให้เกิดการจัดการขยะที่มีประสิทธิภาพสูงสุด

โดยมีรายละเอียดของแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

- **Partnership Campaign** : ร่วมกับ Partner Little Big Green รณรงค์แยกขยะภายในโครงการ กับโปรเจกต์ “แยก Bin กัน”
- **Refilled Station**: การตั้ง Refilled Station สำหรับลูกบ้าน เพื่อให้ นำภาชนะส่วนตัวมาเติมน้ำยาล้างจาน น้ำยาซักผ้า น้ำยาปรับผ้านุ่ม เป็นการรณรงค์ลดการใช้พลาสติก
- **Reducing in process** : ลดปริมาณการใช้ขวดพลาสติก ด้วยการเพิ่มเครื่องกรองน้ำให้กับทุกห้องภายในโครงการ

4. Clean Air : ใส่ใจเรื่องการมีอากาศที่สะอาด

- สร้างแรงจูงใจให้ลูกบ้านขึ้นไปใช้พื้นที่ส่วนกลางบนดาดฟ้า
- ใช้วัสดุก่อสร้างที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะทางอากาศ
- ออกแบบโดยคำนึงถึงทิศทางลม เพื่อให้อากาศหมุนเวียนโดยธรรมชาติ

โดยมีรายละเอียดของแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

- **Design for nature care**: ออกแบบตอบรับทิศทางลม ช่องลม ช่องแสง ลดการใช้เครื่องปรับอากาศ
- **Trees to prevent Pollution**: เพิ่มพื้นที่สีเขียวภายในโครงการโดยเน้นที่พรรณพืชที่ช่วยกรองอากาศ

5. Water Management : ใช้น้ำให้เกิดประโยชน์สูงสุด

- ออกแบบระบบการใช้น้ำภายในโครงการให้มีประสิทธิภาพสูงสุด
- ออกแบบภูมิทัศน์ที่เอื้อต่อการนำน้ำฝนกลับมาใช้ให้เกิดประโยชน์
- ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อลดมลภาวะก่อนปล่อยทิ้ง

โดยมีรายละเอียดของแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

- **Water system Utilization** : ออกแบบภูมิทัศน์เพื่อนำน้ำฝนกลับมาใช้ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด มีระบบการใช้น้ำในอาคารให้มีประสิทธิภาพสูงสุด
- **Ozone Room**: มีห้องบำบัดน้ำเสียด้วยเครื่องทำโอโซน เพื่อนำน้ำเสียมาใช้หมุนเวียนให้เกิดประโยชน์สูงสุด

3.3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทให้ความสำคัญกับการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม เพื่อลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมโดยทั้งผ่านกระบวนการทำงาน และผ่านกิจกรรมต่างๆ ดังนี้

1. การจัดการพลังงาน

บริษัทให้ความสำคัญและส่งเสริมพลังงานให้มีประสิทธิภาพ และการลดการใช้พลังงานทั้งภายในสำนักงาน และในโครงการก่อสร้าง โดยเริ่มตั้งแต่กระบวนการออกแบบที่คำนึงถึงทิศทางลม และแสงสว่าง เพื่อช่วยลดการใช้พลังงานจากเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในอาคารและในห้องชุด รวมถึงการจัดซื้อวัสดุเครื่องมือ เครื่องใช้ไฟฟ้าภายในสำนักงาน พื้นที่ส่วนกลางโครงการ และภายในห้องชุดที่มุ่งเน้นด้านการประหยัดพลังงาน อาทิ หลอดไฟประหยัดพลังงาน ลิฟท์ประหยัดพลังงาน เครื่องปรับอากาศที่ประหยัด พลังงานด้วยระบบอินเวอร์เตอร์ เป็นต้น

นอกจากนี้ บนดาดฟ้าที่อาคารสำนักงานใหญ่ ได้ดำเนินการติดตั้งแผงโซลาร์ (Solar Rooftop System) เพื่อผลิตพลังงานไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์สำหรับใช้ในพื้นที่สำนักงานทดแทนการใช้พลังงานไฟฟ้าปกติ

บริษัทร่วมมือกับ “ฮอปคาร์” (Hauptcar) ผู้ให้บริการคาร์แชร์ริง หรือบริการเช่ารถพลังงานไฟฟ้า เพื่อพลังงานที่สะอาด ในการสร้างจุดบริการเช่ารถยนต์ผ่านแอปพลิเคชัน HAUP บนสมาร์ตโฟนได้ตลอด 24 ชั่วโมง ใช้กับลูกค้าในโครงการ Kave Town Space โครงการ Mingle Mall และพนักงานในสำนักงาน

2. การจัดการน้ำ

บริษัทมุ่งเน้นการใช้ทรัพยากรน้ำอย่างมีประสิทธิภาพและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยเริ่มตั้งแต่ออกแบบภูมิทัศน์ของโครงการให้เอื้อต่อการนำน้ำฝนกลับมาใช้ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด การวางผังระบบการใช้น้ำในอาคารให้มีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ในกระบวนการจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์สำหรับโครงการและห้องชุด บริษัทได้จัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ที่ช่วยในการประหยัดน้ำ อาทิ ก๊อกน้ำ สุขภัณฑ์ ท่อน้ำ เป็นต้น รวมถึงการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบน้ำประปาอย่างต่อเนื่องทั้งภายในสำนักงานใหญ่ และสำนักงานโครงการ

สำหรับในกระบวนการก่อสร้าง บริษัทได้คำนึงถึงน้ำเสียที่เกิดจากกระบวนการทำงาน โดยจัดให้มีการตรวจสอบคุณภาพน้ำเสีย การควบคุมปริมาณการปล่อยน้ำเสีย และการสร้างบ่อบำบัดน้ำเสีย ทั้งนี้ บริษัทได้ยึดถือและดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่ในเรื่องการจัดการน้ำเสีย ที่กำหนดไว้การวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม หรือ Environmental Impact Assessment Report (EIA) อย่างเคร่งครัด

ภายหลังจากการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ บริษัทได้จัดให้มีห้องบำบัดน้ำเสียด้วยเครื่องทำโอโซนในทุกโครงการ เพื่อบำบัดน้ำเสียที่เกิดจากการใช้งานภายในโครงการและนำมาใช้หมุนเวียนให้เกิดประโยชน์สูงสุด อาทิ ใช้รดน้ำต้นไม้ ใช้ฉีดชำระล้างถนน หรือพื้นบริเวณส่วนกลางโครงการ เป็นต้น



3. การจัดการขยะ ของเสีย และมลพิษ

บริษัทให้ความสำคัญกับการจัดการของเสีย โดยเฉพาะของเสียที่เกิดจากการดำเนินโครงการบริษัทได้ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ในเรื่องการจัดการของเสียที่เกิดจากกระบวนการก่อสร้าง ที่กำหนดไว้การวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม หรือ Environmental Impact Assessment Report (EIA) อย่างเคร่งครัดในทุกโครงการของบริษัท รวมถึงจัดให้มีการตรวจวัดคุณภาพของเสียทางอากาศ ได้แก่ กลิ่น เสียง ฝุ่นละออง ทั้งนี้พบว่าปฏิบัติตามค่ามาตรฐานที่กฎหมายกำหนด และไม่พบการรั่วไหลของสารเคมีที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท



นอกจากนี้ บริษัทสนับสนุนบริษัทผู้รับเหมาในการจัดกิจกรรมรณรงค์ให้พนักงานในโครงการก่อสร้างแยกขยะที่เกิดจากการใช้งานในชีวิตประจำวัน เช่น ขวดน้ำพลาสติก ภาชนะอาหาร ขวดแก้ว กล่องอาหาร เป็นต้น โดยจัดให้พนักงานนำขยะที่สามารถ Recycle มาแลกอาหารแห้ง เครื่องดื่ม เป็นต้น

สำหรับโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ บริษัทร่วมมือกับ Little Big Green ในการจัดการแก้ไขปัญหาขยะในโครงการ โดยจัดทำโปรเจกต์ “แยก Bin กัน” เพื่อจัดการปัญหาขยะตั้งแต่ต้นทางโดยเริ่มตั้งแต่การแบ่งถังขยะในแต่ละประเภทห้องชุด เพิ่มถังขยะให้ครบสีในแต่ละชั้น เพื่อช่วยทำให้ปลายทางให้เกิดการแยกขยะที่รวดเร็วและมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งให้ความรู้ในการคัดแยกขยะแก่นิติบุคคลอาคารชุดและแม่บ้านในโครงการ และจัดกิจกรรม LIVE เพื่อสื่อสารให้ความรู้ในเรื่องของการแยกขยะแก่พนักงาน ลูกค้า และประชาชนทั่วไป ในหัวข้อ “แค่แยกขยะแบบใหม่ ชีวิตก็ดีขึ้น” ผ่าน Facebook Fanpage: Little Big Green

สำหรับสำนักงานใหญ่ บริษัทได้จัดกิจกรรมเพื่อรณรงค์ให้พนักงานลดการสร้างขยะ และลดปริมาณของเสียที่เกิดขึ้นจากการใช้งานในชีวิตประจำวันอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ การแยกเศษอาหาร การลดการใช้แก้วน้ำพลาสติก ภาชนะพลาสติก การแยกขยะพลาสติกและนำขยะพลาสติกที่เกิดจากการใช้งานของพนักงานในสำนักงานไปทำความสะอาดอบแก๊สคอร์แซร์ (Corsair) เพื่อนำเข้าสู่กระบวนการรีไซเคิลเป็นน้ำมันชีวภาพ เพื่อแก้ปัญหาขยะพลาสติก การจัดกิจกรรม “ขยะอันตรายแลกโดนัท” โดยให้พนักงานแยกขยะอันตราย อาทิ ถ่านไฟฉาย หลอดไฟ กระป๋องสเปรย์ ยาที่หมดอายุ เป็นต้น โดยต้องไม่นำรวมไปทิ้งกับขยะอื่นๆ พนักงานสามารถนำขยะอันตรายเหล่านี้มามอบให้แก่บริษัทเพื่อจะได้นำไปกำจัดอย่างถูกวิธี นอกจากนี้ในส่วนของอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ที่ไม่ได้ใช้งานแล้วบริษัทได้มอบให้แก่สมาคมคนพิการทางการเคลื่อนไหวสากล เพื่อนำไปรีไซเคิลและจำหน่ายนำเงินไปช่วยเหลือคนพิการต่อไป

4. การจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของภาวะเรือนกระจก จึงได้รวบรวมข้อมูลกิจกรรมการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อประเมินปริมาณก๊าซเรือนกระจกที่ปล่อยจากกิจกรรมทั้งหมดของสำนักงานใหญ่บริษัท และคำนวณออกมาในรูปคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า อันจะนำไปสู่การกำหนดแนวทางการบริหารจัดการ เพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการกำหนดขอบเขตในการประเมินปริมาณก๊าซเรือนกระจก ดังนี้

- ขอบเขตที่ 1 คือ การปล่อยและดูดกลับก๊าซเรือนกระจกทางตรงขององค์กร ได้แก่ ก๊าซเรือนกระจกที่เกิดขึ้นโดยตรงจากกิจกรรมต่างๆ ขององค์กร
- ขอบเขตที่ 2 คือ การปล่อยและดูดกลับก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากการใช้พลังงาน ได้แก่ ปริมาณก๊าซเรือนกระจกที่เกิดจากการใช้ไฟฟ้าที่ถูกลำเลียงเข้าเพื่อใช้ในองค์กร
- ขอบเขตที่ 3 การปล่อยและดูดกลับก๊าซเรือนกระจก ทางอ้อมอื่น ๆ

บริษัทมีปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทั้งหมด 987 ตัน (หรือกิโลกรัม) โดยเป็นการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง 185 ตัน (หรือกิโลกรัม) คาร์บอนไดออกไซด์ และปริมาณก๊าซเรือนกระจกทางอ้อม 163 ตัน โดยผู้ทวนสอบคือ ศูนย์วิจัยด้านกลยุทธ์ธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (V Green)

สรุปปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

ขอบเขต	รายการแหล่งปล่อยก๊าซเรือนกระจก	ปริมาณก๊าซเรือนกระจก (TonCo2e)
ขอบเขตที่ 1	การใช้น้ำมัน On road_Gasohol	23.58
	การใช้น้ำมัน On road_Diesel	118.54
	สารทำความเย็นชนิด R-32_Leak เครื่องปรับอากาศ	0.49
	สารทำความเย็นชนิด R-134a_Leak เครื่องปรับอากาศ + ตู้เย็น	0.0049
	สารทำความเย็นชนิด R-41a_Leak เครื่องปรับอากาศ	18.10
	น้ำเสียจาก Septic tank (พนักงาน แม่บ้าน และ สปก.)	24.08
	รวมทั้งหมดของขอบเขตที่ 1	184.79
ขอบเขตที่ 2	ไฟฟ้า PEA	162.70
	รวมทั้งหมดของขอบเขตที่ 2	162.70
ขอบเขตที่ 3	น้ำประปา	2.19
	กระดาษ-เบ็ดเตล็ด	3.88
	กระดาษ-เครื่องเขียน	13.77
	เชื้อเพลิงขนส่งอุปกรณ์สำนักงาน - ทั่วไป (load 100%)	0.02
	เชื้อเพลิงขนส่งอุปกรณ์สำนักงาน - จากกลับ (load 0%)	0.01
	ขยะ	8.32
	ขนส่งขยะ - ทั่วไป (load 100%)	0.01
	ขนส่งขยะ - จากกลับ (load 0%)	0.0002
	การเดินทางเพื่อธุรกิจ - Taxi	0.45
	การเดินทางของพนักงาน - Gasohol	491.64
	การเดินทางของพนักงาน - Diesel	80.59
	การเดินทางของพนักงาน - Taxi	3.62
	การเดินทางของพนักงาน - รถไฟฟ้า	1.93
	รวมทั้งหมดของขอบเขตที่ 3	638.56
รายงานแยกอื่นๆ	สารทำความเย็น R-22 เครื่องปรับอากาศ	6.04
	สารทำความเย็น R-600a ในตู้เย็น	0.000004
	รวมทั้งหมดของรายงานแยกอื่นๆ	6.04

3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

บริษัทดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงคุณค่าทางด้านสังคม โดยบริษัทยึดมั่นอยู่เสมอว่า บริษัทจะก้าวหน้าพัฒนาธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน โดยการเสนอสินค้าที่มีคุณภาพ มีความซื่อสัตย์สุจริตในการประกอบอาชีพ และรับผิดชอบต่อการพัฒนาสังคมส่วนรวมให้มีความเจริญควบคู่กันไปโดยกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติในด้านสังคม ดังนี้

การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการเคารพในสิทธิมนุษยชน และให้ความสำคัญต่อศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ และสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคล โดยบริษัทยึดมั่นที่จะปฏิบัติต่อทุกคนด้วยความเท่าเทียม เป็นธรรม รวมทั้งกำหนดให้การปฏิบัติต่อกัน ในระหว่างพนักงานเป็นไปด้วยความเคารพให้เกียรติซึ่งกันและกัน นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญในด้านแรงงาน โดยปฏิบัติเสมอภาค และเท่าเทียมกันในทุกกระบวนการของการจ้างงาน นับแต่กระบวนการสรรหา จ่ายค่าตอบแทน การประเมินผลการปฏิบัติงาน และอื่นๆ โดยไม่เลือกปฏิบัติ อีกทั้งบริษัทร่วมส่งเสริมและสนับสนุนสิทธิมนุษยชน และจะไม่มีส่วนร่วมในการกระทำใดๆ ที่ขัดต่อหลักสิทธิมนุษยชน โดยจะไม่ใช้แรงงานบังคับ ไม่ว่าในรูปแบบใดก็ตาม รวมทั้งใช้แรงงานที่มาจากการค้ามนุษย์ หรือแรงงานเด็ก อันมิชอบด้วยกฎหมาย

การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

พนักงานถือเป็นทรัพยากรอันมีค่าสูงสุดและเป็นปัจจัยสำคัญต่อความสำเร็จ บริษัทจึงมุ่งพัฒนา เสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กรและบรรยากาศการทำงานที่ดี รวมทั้งส่งเสริมการทำงานเป็นทีมและสร้างความรัก ความสามัคคีภายในบริษัท และมีการปฏิบัติต่อพนักงานบนพื้นฐานของคุณธรรม นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับความปลอดภัย สุขอนามัย และสิ่งแวดล้อมในการทำงานของพนักงานอย่างชัดเจนและเป็นรูปธรรม จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ดังนี้

1. ปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความสุภาพ และให้ความเคารพต่อเกียรติศักดิ์ศรี ความเป็นปัจเจกชนและสิทธิมนุษยชนของพนักงาน
2. คัดกรองข้อมูลส่วนตัวของพนักงาน โดยการจำกัดการเปิดเผยและการใช้ข้อมูลส่วนตัวของพนักงาน อาทิ ประวัติครอบครัว เงินเดือน ผลการประเมิน ประวัติการรักษาพยาบาล ให้ผู้เกี่ยวข้องกับบริษัทเท่าที่จำเป็น และไม่เปิดเผยข้อมูลส่วนตัวของพนักงานต่อบุคคลภายนอกก่อนได้รับอนุญาตจากพนักงาน เว้นแต่เป็นข้อมูลที่ต้องเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องเพื่อชี้แจงหรือดำเนินการในทางกฎหมาย
3. ให้โอกาสที่เท่าเทียมกันในการว่าจ้าง แต่งตั้ง และโยกย้าย รวมถึงให้รางวัลหรือพิจารณาความดีความชอบ และการลงโทษพนักงาน กระทำด้วยความสุจริตใจและตั้งอยู่บนพื้นฐานของความรู้ ความสามารถ ความเหมาะสมของพนักงาน และระเบียบข้อบังคับของบริษัท โดยไม่คำนึงถึงเพศ สัญชาติ เชื้อชาติ ศาสนา หรือความเชื่อ
4. จ่ายค่าตอบแทนให้กับพนักงานเป็นธรรม และสูงกว่าที่กฎหมายกำหนดทั้งในระยะสั้นและระยะยาว โดยพิจารณาจากผลการดำเนินการของบริษัท ประกอบกับผลการปฏิบัติงานของพนักงาน โดยบริษัทจะจัดการค่าจ้าง เงินเดือน และผลประโยชน์ให้สามารถจูงใจ และรักษาบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถไว้กับบริษัท
5. ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ และให้มีสุขอนามัยที่ดีในสถานที่ทำงาน ตลอดจนจัดให้มีสวัสดิการ และสิทธิประโยชน์ของพนักงาน เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ การรักษาพยาบาล การตรวจสุขภาพประจำปี เงินช่วยเหลือสมรส เงินช่วยเหลืองานศพ ประกันอุบัติเหตุและประกันสุขภาพ ฯลฯ และสื่อสารให้พนักงานใช้สวัสดิการอย่างต่อเนื่องเพื่อรักษาคุณภาพที่ดีของชีวิตพนักงานทุกคน
6. ให้ความสำคัญกับการพัฒนา เพิ่มพูนทักษะและศักยภาพเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการเติบโตในสายงาน โดยเปิดโอกาสให้พนักงานมีการเรียนรู้อย่างทั่วถึงและสม่ำเสมอ
7. ยึดมั่นปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับพนักงานอย่างเคร่งครัด และหลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ ที่ไม่เป็นธรรม หรือก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อพนักงาน
8. ปลุกฝังและสร้างจิตสำนึกที่ดีให้พนักงานรู้จักการแบ่งปัน การเป็นผู้ให้ การเคารพความคิดเห็นซึ่งกันและกันและเป็นพลเมืองดีของสังคม

9. กำหนดนโยบายด้านความปลอดภัยสุขอนามัย และสิ่งแวดล้อมในการทำงานของพนักงาน และกำกับดูแลให้พนักงานปฏิบัติอย่างเคร่งครัดอยู่เสมอ โดยมีนโยบายด้านความปลอดภัยฯ ดังนี้
 - (9.1) มุ่งมั่นสนับสนุนให้การดำเนินกิจกรรมของบริษัทควบคู่ไปกับการปฏิบัติตามกฎหมายความปลอดภัยและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
 - (9.2) กำหนดให้ความปลอดภัยในการทำงานถือเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบอันดับแรกในการปฏิบัติงานของพนักงานทุกคน
 - (9.3) กำหนดให้ผู้บังคับบัญชาทุกระดับต้องกระทำตนเป็นแบบอย่างที่ดี เป็นผู้นำ อบรม ฝึกสอน จูงใจให้พนักงานปฏิบัติงานด้วยความปลอดภัย
 - (9.4) กำหนดให้พนักงานทุกคนต้องคำนึงถึงความปลอดภัยของตนเอง เพื่อนร่วมงาน ตลอดจนทรัพย์สินของบริษัทเป็นสำคัญ ตลอดเวลาที่ปฏิบัติงาน
 - (9.5) กำหนดให้พนักงานทุกคนต้องดูแลทำความสะอาด และความเป็นระเบียบเรียบร้อยในพื้นที่ที่ปฏิบัติงานของตนเองอยู่เสมอ
 - (9.6) มุ่งมั่นสนับสนุนให้มีกิจกรรมความปลอดภัยที่ช่วยกระตุ้นส่งเสริมและพัฒนาจิตสำนึกของพนักงานให้เกิดความปลอดภัยในการทำงาน
 - (9.7) มุ่งมั่นสนับสนุนให้มีการทบทวน ปรับปรุง และพัฒนาระบบการบริหารงานความปลอดภัยอย่างต่อเนื่อง

ความรับผิดชอบต่อลูกค้า

บริษัทมีความมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจให้กับลูกค้า ซึ่งมีผลต่อความสำเร็จของธุรกิจ บริษัทจึงพยายามแสวงหาวิธีการที่จะสนองความต้องการของลูกค้าให้มีประสิทธิภาพและมีประสิทธิภาพอยู่ตลอดเวลา จัดให้มีระบบการบริหารดูแลลูกค้าภายหลังการขาย เพื่อรักษาความสัมพันธ์ที่ดีในระยะยาว จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ดังนี้

1. ส่งมอบสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ ตรงตามหรือสูงกว่าความคาดหวังของลูกค้าในราคาที่เป็นธรรม ซึ่งสินค้าและบริการดังกล่าวต้องปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพของลูกค้าและไว้วางใจได้ ไม่จำกัดสิทธิของลูกค้าในการที่จะเข้าถึงสินค้าและบริการของบริษัท รวมถึงกำหนดเงื่อนไขทางการค้าที่เป็นธรรมแก่ลูกค้า
2. ให้ข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้อง เพียงพอ และทันต่อเหตุการณ์แก่ลูกค้า เพื่อป้องกันมิให้ลูกค้าเข้าใจผิดเกี่ยวกับคุณภาพ ปริมาณ หรือ เงื่อนไขใดๆ ของสินค้า หรือ บริการนั้นๆ โดยไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง
3. ติดต่อกับลูกค้าด้วยความสุภาพ มีประสิทธิภาพ เป็นที่ไว้วางใจของลูกค้า รวมทั้งให้มีความรวดเร็วในการสนองตอบต่อความต้องการของลูกค้า เพื่อให้ลูกค้าได้รับความพึงพอใจสูงสุด
4. จัดให้มีมาตรการรักษาความลับของลูกค้า โดยจะดูแลไม่ให้มีการนำข้อมูล หรือความลับของลูกค้าไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเอง หรือผู้เกี่ยวข้องโดยมิชอบ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลของลูกค้า โดยไม่ได้รับอนุญาตจากลูกค้า หรือ จากผู้มีอำนาจของบริษัทก่อน เว้นแต่เป็นข้อมูลที่ต้องเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องเพื่อชี้แจงหรือดำเนินการในทางกฎหมาย
5. จัดทำเอกสารแนะนำทีมงานบริการให้กับลูกค้าภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงติดตามและสอบถามความพึงพอใจของลูกค้า และเสริมสร้างความสัมพันธ์กับลูกบ้าน รวมถึงการสนับสนุนการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมของลูกค้า
6. จัดช่องทางให้ลูกค้าสามารถเสนอข้อแนะนำ ร้องเรียนหรือร้องทุกข์จากปัญหาที่เกี่ยวข้องกับบริษัท หรือ ขอรับความช่วยเหลือ และคำแนะนำต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทได้

การปฏิบัติต่อคู่ค้าและผู้สัญญา

บริษัทมีนโยบายที่จะให้การปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเสมอภาค และเป็นธรรม โดยการดำเนินการใดๆ ต้องคำนึงถึงชื่อเสียงความถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับและประเพณีปฏิบัติที่สำคัญ รวมทั้งปฏิบัติตามพันธสัญญากับคู่ค้า และคำนึงถึงความเสมอภาคในการดำเนินธุรกิจและผลประโยชน์ร่วมกันกับคู่ค้า จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ดังนี้

1. บริษัทปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเสมอภาคภายใต้หลักเกณฑ์เงื่อนไขเดียวกันเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับทุกราย
2. เปิดโอกาสให้คู่ค้ารายใหม่สามารถเข้าร่วมงานเพื่อให้เกิดการพัฒนาด้านฝีมือและเทคโนโลยีใหม่ โดยมีกระบวนการคัดเลือกคู่ค้าที่เป็นธรรม โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้
3. ให้ข้อมูลที่แท้จริง และรายงานที่ถูกต้องแก่คู่ค้า
4. ไม่เรียก ไม่รับ หรือจ่ายผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตในทางการค้ากับคู่ค้า รวมทั้งเพื่อเป็นการป้องกันการปฏิบัติงานที่ไม่เป็นธรรม บริษัทกำหนดห้ามมิให้รับทรัพย์สิน หรือผลประโยชน์อื่นใดจากคู่ค้า หรือบุคคลอื่นที่มีหน้าที่หรือธุรกิจเกี่ยวข้องกับบริษัท โดยหากเป็นการรับของขวัญเนื่องมาจากประเพณีนิยมปกติ เช่น เทศกาลปีใหม่ ให้ส่งของขวัญดังกล่าวไปยังฝ่ายทรัพยากรบุคคล เพื่อดำเนินการใช้ประโยชน์เพื่อส่วนรวมต่อไป

5. สนับสนุนให้ลูกค้าของบริษัทให้ความร่วมมือในการป้องกันและต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยไม่ให้สินบนในทุกรูปแบบแก่เจ้าหน้าที่รัฐ หรือ พนักงานของบริษัท เพื่อเอื้อประโยชน์ต่อการทำงานที่ไม่ถูกต้องในทุกกรณี
6. ปฏิบัติตามสัญญา หรือเงื่อนไขต่างๆ ที่ตกลงกันไว้อย่างเคร่งครัด กรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อใดได้ต้องรีบแจ้งลูกค้าเพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขบนพื้นฐานความสัมพันธ์ทางธุรกิจ
7. กำหนดเวลาในการจ่ายเงินค่าสินค้าและค่าจ้างโดยชัดเจนและตรงต่อเวลา
8. ดูแลและช่วยเหลือลูกค้าให้สามารถดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับธุรกิจของบริษัท โดยไม่เอาเปรียบทางการค้า
9. มีช่องทางให้ลูกค้าสามารถร้องเรียนจากการถูกกลั่นแกล้ง หรือไม่ได้รับความเป็นธรรมโดยสามารถร้องเรียนต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานกรรมการตรวจสอบ และหัวหน้างานตรวจสอบภายใน
10. จัดให้มีมาตรการรักษาความลับของลูกค้าโดยจะดูแลไม่ให้มีการนำข้อมูล หรือความลับของลูกค้าไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเอง หรือผู้เกี่ยวข้องโดยมิชอบ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลของลูกค้า โดยไม่ได้รับอนุญาตจาก ลูกค้า หรือ จากผู้มีอำนาจของบริษัทก่อน เว้นแต่เป็นข้อมูลที่ต้องเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องเพื่อชี้แจงหรือดำเนินการในทางกฎหมาย

การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทตระหนักดีว่า การให้สินบนและการทุจริตคอร์รัปชันเป็นภัยร้ายแรง ก่อให้เกิดความเสียหายแก่การพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม และเป็นอุปสรรคต่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัท บริษัทจึงได้จัดทำและประกาศนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและการติดสินบน แยกเฉพาะเรื่องอีกฉบับหนึ่ง เพื่อกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและการติดสินบน โดยมีนโยบายหลัก ดังนี้

“ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ยอมรับการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ทั้งกับหน่วยงานของรัฐ หน่วยงานของเอกชน หรือบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อให้ได้มาซึ่งธุรกิจของบริษัท หรือผลประโยชน์แก่ตนเอง อันไม่เหมาะสมตามหลักจริยธรรม ได้แก่ การให้คำรับรองว่าจะให้ หรือ รับสิ่งของ ของขวัญ การเลี้ยงรับรอง รับเงินเรียไร เงินบริจาค และประโยชน์อื่นใดจากบุคคลที่ทำธุรกิจ เป็นต้น

ทั้งนี้ นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและการติดสินบน ครอบคลุมถึงลูกค้าธุรกิจ ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัททุกฝ่าย ทั้งในประเทศและต่างประเทศ และบริษัทจัดให้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและการติดสินบน โดยการจัดทำทดสอบความรู้ในเรื่องที่เกี่ยวกับการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและการติดสินบนเป็นประจำทุกปี เพื่อประเมินผลความเข้าใจของพนักงานต่อการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและการติดสินบน และทำการประเมินความเสี่ยงต่อการเกิดทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อกำหนดแนวทางและแผนเพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน พร้อมทั้งติดตามผลการดำเนินงานตามแผนการบริหารความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน รายการติดสินบนทางองค์กร รวมถึงการอบรมให้ความรู้แก่พนักงานถึงนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัท เป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง”

การปฏิบัติต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม

บริษัทตระหนักอยู่เสมอว่า บริษัทเป็นส่วนหนึ่งของสังคม ซึ่งต้องรับผิดชอบต่อช่วยเหลือสังคม และสนับสนุนกิจกรรมของชุมชน เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิต และเศรษฐกิจของชุมชน เพราะบริษัทเชื่อมั่นว่า บริษัทจะก้าวหน้าพัฒนาเติบโตอย่างยั่งยืน และอยู่รอดในสังคมได้ นอกจากจะต้องเสนอสินค้าที่มีคุณภาพ มีความซื่อสัตย์สุจริตในการประกอบอาชีพแล้ว บริษัทจะต้องรับผิดชอบต่อการพัฒนาสังคมส่วนรวมให้ดียิ่งขึ้น จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ดังนี้

1. ยึดมั่นเป็นพันธสัญญาในการดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงประโยชน์และความยั่งยืนของชุมชนสังคม และรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ
2. มีนโยบายในการประกอบธุรกิจโดยคำนึงถึงชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยกำหนดให้การปฏิบัติงานอันเกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด และเป็นไปตามกฎหมายที่ควบคุมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนกำหนดให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและมาตรฐานทางสิ่งแวดล้อม
3. ปฏิบัติงานอย่างซื่อสัตย์สุจริตและสร้างภาพลักษณ์ที่ดีทั้งสื่อสารและให้ความรู้แก่พนักงานในเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมให้พนักงานของบริษัททุกระดับอย่างต่อเนื่อง
4. สำรวจและทำความเข้าใจระเบียบและข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อป้องกันมิให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทกระทบต่อวิถีสังคมหรือชุมชนนั้นๆ รวมถึงเคารพต่อขนบธรรมเนียมประเพณี และวัฒนธรรมของแต่ละท้องถิ่นที่บริษัทเข้าไปดำเนินธุรกิจ
5. สามารถปรับตัวภายใต้การเปลี่ยนแปลงต่างๆ และตอบสนองอย่างรวดเร็วมีประสิทธิภาพต่อเหตุการณ์ ที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ชุมชน ชีวิตและทรัพย์สินอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของบริษัท ให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่กับเจ้าหน้าที่ภาครัฐ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

6. ดำเนินกิจกรรมเพื่อร่วมสร้างสรรค์สังคมชุมชนและสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ชุมชนที่บริษัทตั้งอยู่หรือเข้าไปดำเนินธุรกิจ มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ดำเนินการเองและร่วมมือกับหน่วยงานของภาครัฐภาคเอกชนและชุมชน
7. ดำเนินการภายใต้มาตรฐานความปลอดภัยอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานที่กฎหมายกำหนด
8. สนับสนุนและส่งเสริมในการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า และปรับปรุงคุณภาพชีวิตมนุษย์ด้วยการจัดการปัญหาสิ่งแวดล้อม โดยถือว่าการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมเป็นหน้าที่ร่วมกันของทุกคน
9. พัฒนาโครงการที่สามารถเสริมสร้างประโยชน์ต่อชุมชนได้อย่างเป็นรูปธรรม รวมถึงการติดตามและวัดผลความคืบหน้าในระยะยาว

3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

(1) พนักงานและแรงงาน

บริษัทถือว่าพนักงานเป็นทรัพยากรอันมีค่าสูงสุดและเป็นปัจจัยสำคัญต่อความสำเร็จของบริษัท ด้วยเหตุดังกล่าวบริษัทจึงมุ่งพัฒนาเสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กรและบรรยากาศการทำงานที่ดี รวมทั้งส่งเสริมการทำงานเป็นทีมและสร้างความรักความสามัคคีภายในบริษัท บริษัทจึงได้ดำเนินการในด้านต่างๆ ในการดูแลพนักงาน เพื่อให้สามารถเติบโตไปพร้อมกับบริษัทได้อย่างยั่งยืน

• การจ้างงาน

บริษัทมีแนวทางปฏิบัติในการสรรหาและว่าจ้างพนักงาน โดยพิจารณาตามคุณสมบัติที่เหมาะสมกับตำแหน่งงาน โดยไม่เลือกปฏิบัติอันเนื่องมาจากความหลากหลายของบุคคล อาทิ เพศ เชื้อชาติ ศาสนา ความคิดเห็นทางการเมือง เป็นต้น โดยมีระบบการสรรหาและคัดเลือกพนักงานที่เป็นธรรมและเท่าเทียม โดยพิจารณาจากความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ทำงาน และทัศนคติตามความเหมาะสมของแต่ละตำแหน่งงาน

ในปี 2564 บริษัทมีการว่าจ้างพนักงานจำนวน 330 คน โดยแบ่งเป็นเพศชาย 120 คน และเพศหญิง 210 คน และมีการว่าจ้างผู้พิการ จำนวน 3 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 0.90 โดยมีความหลากหลายในแต่ละด้าน ดังนี้

สัดส่วนพนักงาน	จำนวน (คน)	ร้อยละ
แบ่งตามเพศ		
ชาย	120	36.36
หญิง	210	63.63
แบ่งตามระดับ		
ระดับผู้บริหารระดับสูง	12	3.63
ระดับผู้บริหารระดับกลาง	37	11.21
ระดับผู้จัดการขึ้นไป	101	30.60
ระดับปฏิบัติการ	146	44.24
พนักงานสัญญาจ้าง	34	10.30
แบ่งตามช่วงอายุ		
อายุ 46 ปี ขึ้นไป	41	12.42
อายุ 31- 45 ปี	221	66.96
อายุต่ำกว่า 30 ปี	68	20.60

• การพัฒนาพนักงาน

บริษัทให้ความสำคัญต่อการพัฒนาความรู้ ความสามารถและศักยภาพของพนักงานอย่างต่อเนื่องในทุกระดับให้เหมาะสมกับตำแหน่งงาน เพื่อตอบสนองความต้องการทางธุรกิจและเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ บริษัทจึงมุ่งมั่นพัฒนาบุคลากรทุกสายวิชาชีพในทุกระดับ โดยผสมผสานทั้งการพัฒนาด้านทักษะ ความรู้ ความสามารถ ตลอดจนการปลูกฝังวัฒนธรรมและจริยธรรมขององค์กรควบคู่กัน เพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์และแนวทางในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท

การอบรมปฐมนิเทศพนักงานใหม่

พนักงานใหม่ที่จะเข้าร่วมงานกับบริษัทต้องไปรับการอบรมปฐมนิเทศก่อนเริ่มงานทุกคน ทั้งนี้เพื่อให้พนักงานใหม่ได้เข้าถึงข้อมูลพื้นฐานต่างๆ ของบริษัท อาทิ โครงสร้าง ระบบงานต่างๆ ในบริษัทระเบียบข้อบังคับ นโยบายที่สำคัญต่างๆ การประกอบธุรกิจ สินค้าและผลิตภัณฑ์ของบริษัทเป็นต้น พร้อมทั้งมีการแนะนำฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัทให้พนักงานใหม่ได้รู้จักเพื่อสะดวกต่อการติดต่อประสานงานต่อไป

การวางแผนงานการพัฒนาและฝึกอบรมพนักงานประจำปี

บริษัทมีการนำการวางแผนงานการพัฒนาและฝึกอบรม (Training and Development Plan) และ การวางแผนความก้าวหน้าในอาชีพ (Career Development Plan) เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานสามารถเติบโตในองค์กร และนำศักยภาพมาใช้ในการปฏิบัติงานได้อย่างเต็มที่ รวมถึงสร้างความผูกพันต่อองค์กร เพื่อให้สามารถตอบสนองต่อกลยุทธ์และเป้าหมายหลักของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุด โดยมีแนวทางการออกแบบและพัฒนาหลักสูตรการฝึกอบรมภายในองค์กร ดังนี้

- คุณลักษณะตามค่านิยมร่วมขององค์กร (Core Competency)
- ความสามารถหลักของผู้นำ (Leadership Competency)
- ความสามารถตามสายอาชีพ (Functional Competency)

ทั้งนี้เพื่อให้พนักงานและผู้บริหารสามารถปฏิบัติงานได้สอดคล้องกับวัฒนธรรมองค์กร มีทักษะ ความรู้ความสามารถตามสายวิชาชีพและกลุ่มงานที่รับผิดชอบ และมีความเป็นผู้นำและความรู้ความสามารถ ในการบริหารจัดการ เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการเติบโตไปพร้อมกับบริษัท

การวางแผนการพัฒนากลุ่มผู้มีศักยภาพสูง (Talent Management)

บริษัทมีนโยบายในการบริหารจัดการพนักงานที่มีผลการปฏิบัติงานดีเลิศ (High Performer) และ มีศักยภาพสูง (High Potential) เปิดโอกาสให้บุคลากรที่มีผลงานโดดเด่นได้เติบโต (Career Opportunity) พร้อมสร้างความมั่นใจในกลุ่มคนรุ่นใหม่ให้ก้าวขึ้นมาเป็นพลังขับเคลื่อนองค์กร

การวางแผนการสืบทอดตำแหน่ง (Succession Planning)

บริษัทมีนโยบายแผนการสืบทอดตำแหน่งในตำแหน่งงานบริหารที่สำคัญของกลุ่มบริษัท โดยมีการจัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่งในระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และประธานเจ้าหน้าที่สายงาน ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยมีการรอบการกำหนดแผนการสืบทอดตำแหน่งที่ชัดเจน เริ่มตั้งแต่การวิเคราะห์และประเมินความพร้อมของกำลังคนเพื่อให้สอดคล้องกับการประกอบธุรกิจและกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัท มีการกำหนดแผนสรรหาและพัฒนาฝึกอบรม รวมถึงคุณสมบัติและความสามารถที่เหมาะสมกับแต่ละตำแหน่งและจัดทำแผนพัฒนาเป็นรายบุคคล (Individual Development Plan) มีการคัดเลือก ประเมินผลงานและศักยภาพ เพื่อระบุผู้สืบทอดตำแหน่ง เพื่อให้เตรียมตัวรับมือและเรียนรู้งาน และมีการพัฒนาและติดตามประเมินอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่าจะสามารถรับสืบทอดตำแหน่งได้ตามที่คาดหวัง

ทั้งนี้ในปี 2564 บริษัทมีการจัดหลักสูตรฝึกอบรมสำหรับพนักงาน ดังนี้

พนักงานที่ได้รับการฝึกอบรม	269 คน
จำนวนชั่วโมงการฝึกอบรม	1,301 ชั่วโมง
จำนวนชั่วโมงฝึกอบรมเฉลี่ย (ชั่วโมง/คน/ปี)	4.38 ชั่วโมง



• การจ่ายค่าตอบแทนและสวัสดิการ

บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการจ่ายค่าตอบแทน ในรูปแบบของเงินเดือน โดยมีการกำหนดโครงสร้างของเงินเดือนที่เหมาะสมกับตลาดแรงงานในธุรกิจประเภทเดียวกันได้ บริษัทจะพิจารณาเงินเดือนจากศักยภาพ หน้าที่ความรับผิดชอบ ความรู้ความสามารถของพนักงานในแต่ละตำแหน่งงาน ทั้งนี้บริษัทได้กำหนดให้มีการพิจารณาปรับเพิ่มอัตราเงินเดือนประจำปีและโบนัสให้แก่พนักงานตามผลประเมินการทำงานประจำปีของพนักงานและผลการดำเนินงานของบริษัท โดยกำหนดให้มีระบบการประเมินผลและการตัวชี้วัดผลการทำงานที่ชัดเจนของพนักงานทุกคนเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่พนักงาน

นอกจากนี้บริษัทได้จัดให้มีสวัสดิการสำหรับพนักงานที่เหมาะสมและเป็นธรรมกับพนักงานทุกคนทุกระดับ เพื่อดูแลพนักงานทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ดังนี้

ประกันอุบัติเหตุ และประกันสุขภาพ	สำหรับพนักงานทุกคนและทุกระดับ โดยพนักงานจะได้รับสิทธิและผลประโยชน์ตามแผนของกรมธรรม์ตามที่บริษัทกำหนดไว้ในแต่ละตำแหน่งงาน
กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	พนักงานสามารถสมัครเข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของบริษัทได้หลังจากผ่านระยะเวลาทดลองงานตามความสมัครใจ โดยบริษัทจะกำหนดอัตราเงินสมทบของบริษัทตามอายุงานของพนักงาน
การตรวจสุขภาพประจำปี	เพื่อส่งเสริมการมีสุขภาพที่ดีของพนักงาน โดยพนักงานที่มีอายุงาน 1 ปี ขึ้นไป สามารถเข้ารับบริการตรวจสุขภาพตามที่บริษัทได้จัดให้เป็นประจำทุกปี
เครื่องแบบพนักงาน	บริษัทจัดให้มีเครื่องแบบแก่พนักงานเป็นประจำทุกปี โดยจะพิจารณาเครื่องแบบตามความเหมาะสมของลักษณะการทำงาน
เงินช่วยเหลือในกรณีต่างๆ	บริษัทจัดให้มีเงินสำหรับช่วยเหลือพนักงานในกรณีต่างๆ ได้แก่ - เงินช่วยเหลือการสมรส - เงินช่วยเหลือเพื่อแสดงความเสียใจต่อบุคคลรอบครัวพนักงานเสียชีวิต

การจัดของเยี่ยมพนักงาน	พนักงานที่รับการรักษาตัวในโรงพยาบาล หรือพนักงานที่คลอดบุตร โดยบริษัทจะจัดส่งของเยี่ยมให้แก่พนักงาน
วันหยุดในวันคล้ายวันเกิดพนักงาน	บริษัทเพิ่มวันหยุดให้แก่พนักงานอีก 1 วัน ในวันคล้ายวันเกิดของพนักงาน โดยพนักงานสามารถใช้สิทธิดังกล่าวได้ภายในเดือนเกิดของพนักงาน
การลาคลอดของพนักงานชาย กรณีที่ภรรยาคลอดบุตร	พนักงานชายที่ภรรยาคลอดบุตรสามารถใช้สิทธิวันลาคลอดบุตรได้ 15 วัน โดยการลานั้นจะต้องอยู่ในช่วงระยะเวลา 90 วันที่ภรรยาคลอดบุตร โดยจะลาต่อเนื่องหรือไม่ต่อเนื่องก็ได้
การลาเพื่อสมรส	พนักงานที่ทำงานติดต่อกันครบ 1 ปี สามารถมีสิทธิลาเพื่อประกอบพิธีสมรสได้ไม่เกิน 5 วัน โดยได้รับค่าจ้างจากบริษัท
ลาเพื่ออุปการบิดามารดา	พนักงานสามารถลาเพื่ออุปการบิดามารดา บิดา มารดา สามี ภรรยา และบุตร ที่ถูกต้องตามกฎหมาย ได้ครั้งละไม่เกิน 5 วัน โดยได้รับค่าจ้าง
เงินช่วยเหลือทุนการศึกษาบุตรพนักงาน	บุตรของพนักงานที่มีคุณสมบัติตามที่บริษัทกำหนด สามารถรับทุนการศึกษาจากบริษัทได้ปีละ 2 ครั้ง ครั้งละ 5,000 บาท ต่อบุตรพนักงาน 1 คน โดยจำกัดบุตรพนักงาน 2 คน ต่อพนักงาน 1 คน
งานเลี้ยงประจำปี	บริษัทจัดให้มีงานเลี้ยงประจำปี เพื่อสร้างความสัมพันธ์และเพื่อให้พนักงานได้ผ่อนคลายจากการทำงาน
ห้องออกกำลังกาย (Fitness)	บริษัทจัดให้มีห้องออกกำลังกาย (Fitness) สำหรับพนักงานได้ใช้ออกกำลังกายก่อนและหลังเลิกงาน

นอกจากนี้บริษัทยังจัดให้มีคณะกรรมการสวัสดิการ โดยการเลือกตั้งของพนักงานในบริษัท คณะกรรมการสวัสดิการจะเป็นตัวแทนของพนักงานในการแสดงความคิดเห็นต่อนโยบายด้านสวัสดิการและการดูแลความเป็นอยู่ของพนักงานภายในบริษัท

• ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

บริษัทกำหนดให้มีนโยบายด้านความปลอดภัย สุขอนามัย และสิ่งแวดล้อมในการทำงานของพนักงาน และกำกับดูแลให้พนักงานปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัดทั้งในสำนักงานใหญ่และสำนักงานโครงการ โดยยึดปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับด้านความปลอดภัย พร้อมการจัดกิจกรรม การสื่อสารผ่านช่องทางต่างๆ ของบริษัทและการฝึกอบรม เพื่อสร้างความตระหนักของพนักงานทุกคน

ในส่วนของสำนักงานใหญ่ บริษัทจัดให้มีการควบคุมความปลอดภัยของอาคารสถานที่ทำงาน กำหนดแผนการตรวจสอบซ่อมแซมอาคาร อุปกรณ์สำนักงาน ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง ระบบดับเพลิงประจำปี การจัดสภาพแวดล้อมในการทำงานที่เป็นระเบียบ สะอาด เพื่อเอื้อต่อความสะดวกและคุณภาพที่ดีในการทำงานของพนักงาน การจัดกิจกรรมกีฬาต่างๆ เพื่อส่งเสริมสุขภาพอนามัยของพนักงาน และการจัดอบรมให้ความรู้พนักงานในเรื่องความปลอดภัย และการจัดฝึกอบรมการดับเพลิงและฝึกซ้อมการอพยพหนีไฟขณะเกิดเพลิงไหม้



สำหรับโครงการก่อสร้าง บริษัทกำหนดมีการจัดทำรายงานความปลอดภัยของโครงการก่อสร้าง การตรวจสอบความปลอดภัย การให้ความรู้ ข้อคำแนะนำ และร่วมแก้ไขสภาพงานที่อาจก่อให้เกิดอันตรายกับบริษัทผู้รับเหมา เพื่อควบคุมความปลอดภัยในด้านต่างๆ ในขณะที่มีการก่อสร้าง รวมถึงการรักษาความสะอาด สุขอนามัยภายในโครงการก่อสร้างและชุมชนข้างเคียงโครงการก่อสร้าง ทั้งนี้ ผู้ปฏิบัติงานต้องระมัดระวังอย่างเคร่งครัดในทุกขั้นตอนของการทำงานทั้งด้านการสวมใส่อุปกรณ์ป้องกันความปลอดภัย การระมัดระวังและความชำนาญในการทำงานที่มีความเสี่ยงต่อความปลอดภัย เพื่อไม่ให้เกิดอันตรายทั้งต่อผู้ทำงานและชุมชนข้างเคียง รวมถึงในทุกโครงการก่อสร้างจะต้องจัดให้มีป้ายสำหรับรายงานสถิติความปลอดภัยอยู่หน้าโครงการ เพื่อรายงานด้านความปลอดภัยอย่างทันถ่วงทีต่อเนื่อง และสร้างความมั่นใจในความปลอดภัยของงานก่อสร้างโครงการทั้งต่อผู้ปฏิบัติงานและชุมชนข้างเคียง



สถิติความปลอดภัยประจำปี 2564

ข้อมูลความปลอดภัย	หน่วย	จำนวนพนักงาน	จำนวนผู้รับเหมา	บุคคลภายนอก
อัตราการเกิดอุบัติเหตุ	ครั้ง	1 คน	ไม่มี	ไม่มี
อัตราผู้ได้รับบาดเจ็บจากการทำงาน	คน	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
อัตราวันหยุดงานจากการบาดเจ็บในการทำงาน	วัน	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
อัตราคนหยุดงานจากการบาดเจ็บในการทำงาน	คน	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
จำนวนผู้เสียชีวิตจากการทำงาน	คน	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

มาตรการดูแลความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานในสถานการณ์แพร่ระบาดของโควิด-19

มาตรการสำนักงานใหญ่

ในสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส โควิด-19 บริษัทได้ตระหนักถึงความปลอดภัยในการทำงานทั้งของพนักงาน และแรงงานผู้รับเหมาในโครงการ จึงได้ให้มีมาตรการในการควบคุมการระบาดของโรคที่เข้มงวดมากขึ้น โดยในช่วงของการระบาดที่รุนแรงบริษัทกำหนดให้พนักงานสามารถทำงานที่บ้านเพื่อลดความเสี่ยงจากการรวมตัวในสำนักงานและจากการเดินทาง ในขณะเดียวกันบริษัทได้จัดให้การทำมาความสะอาด ซ้ำเชื้ในอาคารสำนักงานทุกวัน การคัดกรองอุณหภูมิพนักงานในการเข้ามาภายในสำนักงาน รวมถึงจัดให้มีจุดล้างมือ และบริการแอลกอฮอล์สำหรับล้างมือกระจายทั่วทั้งสำนักงาน นอกจากนี้ยังจัดให้มีการตรวจคัดกรองเชื้อ โควิด-19 ด้วยชุดตรวจการติดเชื้อโควิด-19 Antigen test kit หรือ ATK ให้แก่พนักงานทุกคนสัปดาห์ละหนึ่งครั้ง โดยกำหนดตรวจทุกวันจันทร์ก่อนเข้ามาทำงาน พร้อมทั้งการจัดหาวัคซีนให้แก่พนักงานทุกคน รวมถึงพนักงานรักษาความปลอดภัย แม่บ้าน ของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ในปี 2564 พนักงานทุกคนของบริษัทได้รับการฉีดวัคซีนครบถ้วน 100%



มาตรการโครงการก่อสร้าง

สำหรับโครงการก่อสร้าง บริษัทได้ดูแลแรงงานผู้รับเหมาในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัส โควิด-19 อย่างต่อเนื่อง ทั้งในส่วนของการจัดให้มีคัดกรองอุณหภูมิแรงงานผู้รับเหมาก่อนเข้าทำงาน การจัดที่ล้างมือ และแอลกอฮอล์สำหรับล้างมือกระจายในหลายจุดโครงการก่อสร้าง การทำความสะอาดด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อที่โครงการก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ การเข้าตรวจสอบมาตรการป้องกันและควบคุมการแพร่ระบาดของโรค การจัดหาวัคซีนให้แก่แรงงานผู้รับเหมาของบริษัท เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย แม่บ้าน ประจำโครงการก่อสร้างของบริษัท รวมถึงการดำเนินการตามมาตรการควบคุมของแรงงานก่อสร้างของรัฐอย่างเข้มงวด และการสนับสนุนอาหารเพื่อส่งเสริมด้านสุขภาพและความปลอดภัยของแรงงานผู้รับเหมาในช่วงที่ต้องกักตัว หรือในช่วงที่มีคำสั่งปิดบ้านพักแรงงานก่อสร้างจากภาครัฐ



แผนบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Plan (BCP))

บริษัทจัดทำแผนบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติในสภาวะวิกฤติหรือเหตุการณ์ฉุกเฉินต่างๆ ทั้งที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติเหตุ หรือการมุ่งร้ายต่อกลุ่มบริษัท โดยไม่ให้อุปการะวิกฤติหรือเหตุการณ์ฉุกเฉินดังกล่าวส่งผลให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงาน หรือไม่สามารถให้บริการได้อย่างต่อเนื่อง

แผนบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจของบริษัทใช้รับรองสถานการณ์ กรณีเกิดสภาวะวิกฤติหรือเหตุการณ์ฉุกเฉินในพื้นที่สำนักงานของบริษัทหรือภายในกลุ่มบริษัท ด้วยเหตุการณ์และผลกระทบที่เกิดขึ้น ต่อไปนี้

เหตุการณ์สภาวะวิกฤติ	ผลกระทบ				
เหตุการณ์สภาวะวิกฤติ	ด้านอาคาร/สถานที่ปฏิบัติงานหลัก	ด้านวัสดุอุปกรณ์ที่สำคัญ	ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและข้อมูลที่สำคัญ	ด้านบุคลากรหลัก	ด้านลูกค้า/ผู้ให้บริการ/ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
อัคคีภัย (ไฟไหม้)	✓	✓	✓	✓	✓
อุทกภัย (น้ำท่วม)	✓	✓	✓	✓	✓
การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ (โรคระบาด)	✓	✓	✓	✓	✓

• ความผูกพันของพนักงาน

กลุ่มบริษัทกำหนดแนวทางในการสร้างความผูกพันและรักษานักงาน เพื่อให้เติบโตไปพร้อมกับบริษัทโดยในปี 2564 บริษัทได้จัดทำแบบสำรวจความผูกพันต่อองค์กร ประจำปี 2564 เพื่อเป็นช่องทางหนึ่งในการได้รับทราบถึงความคิดเห็นและความต้องการของพนักงานที่มีต่อบริษัท โดยบริษัทจะนำผลการสำรวจดังกล่าวมาวิเคราะห์และสร้างสรรค์กระบวนการต่างๆ ภายในบริษัท เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของพนักงานอย่างเหมาะสม โดยมีผลประเมินภาพรวมเฉลี่ยความผูกพันต่อองค์กรของพนักงานที่ 78.3%

ในปี 2564 กลุ่มบริษัทมีอัตราพนักงานลาออกโดยสมัครใจ (Turnover rate) ดังนี้

พนักงานลาออก	จำนวน (คน)	ร้อยละ
จำนวนพนักงานลาออก	40	12.94
แบ่งตามระดับ		
ระดับผู้บริหารระดับสูง	1	2.5
ระดับผู้บริหารระดับกลาง	4	10
ระดับผู้จัดการขึ้นไป	13	32.5
ระดับปฏิบัติการ	10	25
พนักงานสัญญาจ้าง	12	30
แบ่งตามช่วงอายุงาน		
อายุงาน 5 ปีขึ้นไป	1	2.5
อายุงาน 3- 5 ปี	3	7.5
อายุงาน 1-3 ปี	15	37.5

(2) ลูกค้า

กลุ่มบริษัทมุ่งสร้างสรรค์และพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อส่งมอบสินค้าและบริการที่มีความหลากหลายและเหมาะสมกับลูกค้าอย่างมากที่สุด โดยเชื่อว่าลูกค้าคือหนึ่งในหัวใจที่สำคัญของการสร้างสรรค์และพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ดี และสามารถเติมเต็มทุกความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้จริง ภายใต้สโลแกน “YOUR BEST CHOICE - ส่งมอบที่อยู่อาศัยที่ดีที่สุดให้แก่ลูกค้า” ในด้านต่างๆ ดังนี้

- **PRIME LOCATION** : ความใส่ใจในการเลือกทำเลที่มีศักยภาพ ใกล้แหล่งคมนาคมที่สำคัญและแวดล้อมด้วยสถานที่อำนวยความสะดวกที่สำคัญ รวมถึงสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน
- **FULL FACILITIES** : การจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางที่หลากหลาย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อย่างครบครัน เพื่อตอบโจทย์การพักอาศัยและไลฟ์สไตล์ของผู้อยู่อาศัย
- **BRAND IDENTITY** : การออกแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์ การออกแบบตกแต่งฟังก์ชันและพื้นที่ใช้สอยที่ รองรับไลฟ์สไตล์ที่หลากหลาย พร้อมด้วยเทคโนโลยีการอยู่อาศัยที่ล้ำสมัย เน้นความสะดวกสบายและปลอดภัยในการพักอาศัย
- **CUSTOMER ENGAGEMENT** : การให้คำแนะนำ ประสานงานในทุกๆ ด้านแก่ลูกค้า และการบริการหลังการขายที่ดูแลลูกค้าอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ ในปี 2564 กลุ่มบริษัทยังมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการ เพื่อก้าวทันต่อการเปลี่ยนแปลงของสังคมในปัจจุบัน ภายใต้แนวคิด “ASW The Next Paradigm” ในการพัฒนาโครงการคุณภาพและส่งเสริมความสุขต่อลูกค้า

Facilities for New Lifestyle

จากสถานการณ์ Covid-19 ทำให้พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยเปลี่ยนไป คำว่า “บ้าน” มีความสำคัญกว่าเดิมในหลายมิติ เมื่อผู้คนใช้เวลาอยู่ในบ้านมากขึ้น ทั้งการพักผ่อน การทำงานแบบ Work From Home และการทำกิจกรรมพักผ่อนคลายเครียดตามไลฟ์สไตล์ของแต่ละคน ด้วยเหตุนี้ กลุ่มบริษัทจึงให้ความสำคัญกับทุกพื้นที่ส่วนกลาง อาทิเช่น Co-Working Space ในหลายสไตล์เพื่อความไม่จำเจ ห้อง Library กว้างขวางสำหรับการเรียนที่บ้าน ห้อง Meeting Room รองรับการประชุมออนไลน์ ห้อง Living Lounge สำหรับการทำงานแบบ Work From Home และยังมีอีกหลาย Facilities ที่สร้างสรรค์เพื่อการพักผ่อนและกิจกรรมที่หลากหลาย เช่น ห้อง Karaoke Room, ห้อง Private Theater, Gym Studio เพื่อให้บ้านและคอนโดของกลุ่มบริษัทตอบโจทย์ทุกความสุขของลูกค้าทุกคน

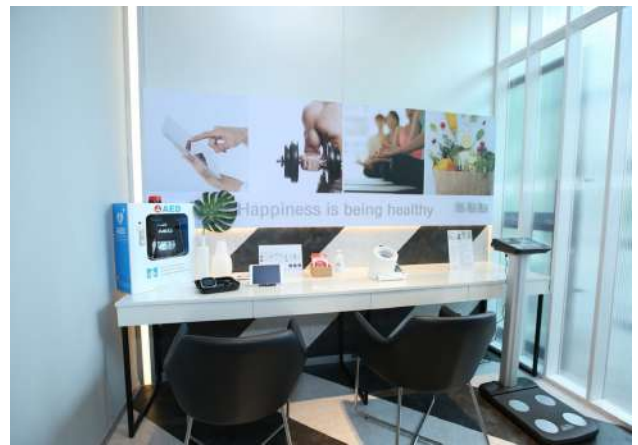


Health Concern

เพราะสุขภาพเป็นเรื่องสำคัญมากในยุคปัจจุบัน กลุ่มบริษัทจึงต่อยอดการดูแลสุขภาพของลูกค้าด้วยพื้นที่ส่วนกลางใหม่ “Health Station” โดยมีการจัดเตรียมอุปกรณ์สำหรับการตรวจสอบสุขภาพเบื้องต้นไว้ให้แก่ลูกค้าอย่างครบครัน อาทิ

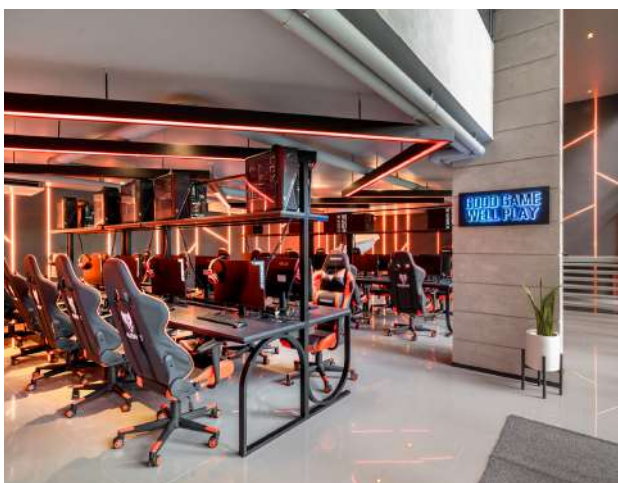
- Tytocare นวัตกรรมตรวจวัดสุขภาพเบื้องต้นที่แพทย์ใช้ตรวจอาการของผู้ป่วยผ่านระบบออนไลน์ได้อย่างเรียลไทม์ ลดการเดินทาง และการสัมผัสติดต่อใกล้ชิด
- เครื่องคำนวณหาค่าดัชนีมวลกาย (BMI)
- เครื่อง AED (เครื่องกระตุกหัวใจไฟฟ้าชนิดอัตโนมัติ)
- เครื่องวัดความดันชนิดสอดแขน

Health Station ถือเป็น Facility ใหม่ในวงการอสังหาริมทรัพย์ และเริ่มนำร่องในหลายโครงการของกลุ่มเรียบร้อยแล้ว เช่น แอทโมซ แจ้งวัฒนะ (Atmoz Chaengwattana) แอทโมซ รัชดา — ห้วยขวาง (Atmoz Ratchada — Huaikwang) เคฟทาวน์ สเปซ (Kave Town Space) และเคฟทาวน์ ชิฟท์ (Kave Town Shift)



Innovation for Living

กลุ่มบริษัทสรรหานวัตกรรมและเทคโนโลยีที่ผู้อยู่อาศัยต้องการด้วยความเหมาะสมและลงตัว เช่น การติดตั้งระบบ Bluetooth Sound System เพื่อการดูหนังฟังเพลงภายในห้องอย่างผ่อนคลาย ระบบ LED Lighting Motion Sensor เซ็นเซอร์จับความเคลื่อนไหว ช่วยเปิด / ปิดไฟอัตโนมัติได้เพียง เพื่อความสะดวกและปลอดภัยยามค่ำคืน นอกจากนี้ ยังสร้างสรรค์ Facilities ใหม่ ๆ ในโครงการ เช่น ห้อง E-Sports Room และ VR Room สำหรับลูกค้าที่ความสนใจในการเล่นเกมส์ ไปจนถึงการพัฒนาระบบออนไลน์แอปพลิเคชันต่างๆ เพื่อความสะดวกรวดเร็วของผู้ใช้งาน



Strengthen Sustainability

นอกจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แล้ว กลุ่มบริษัทยังมุ่งมั่นในการพัฒนาสังคมและรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อความยั่งยืนผ่านหลายหลายโครงการ เช่น

- การจัดอบรมการคัดแยกขยะและการจัดการขยะอันตรายให้แก่นิติบุคคล และลูกบ้าน
- จัดทำพื้นที่วางถังขยะและทำเครื่องหมายการคัดแยกขยะไว้อย่างชัดเจนเพื่ออำนวยความสะดวกและกระตุ้นให้เกิดการมีส่วนร่วมในการรักษาสิ่งแวดล้อม
- สร้างจุดบริการเช่ารถยนต์ไฟฟ้าผ่านแอปพลิเคชัน HAUP บนสมาร์ตโฟนได้ตลอด 24 ชั่วโมง ใช้กับลูกค้าในโครงการ



ทั้งนี้ เพื่อดูแลและอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าในการซื้อสินค้าและการรับบริการ กลุ่มบริษัทจึงได้พัฒนานวัตกรรมต่างๆ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวแก่ลูกค้า ดังนี้

FIN PLUS

กลุ่มบริษัทพัฒนาแอปพลิเคชันสำหรับเป็นช่องทางสำหรับเป็นสื่อกลางระหว่างสถาบันการเงินและลูกค้า เพื่อช่วยในการประเมินศักยภาพเบื้องต้นของลูกค้าในการซื้อโครงการของกลุ่มบริษัท โดยจะช่วยในการประเมินช่วงราคาของห้องชุดที่สอดคล้องกับความสามารถในการชำระเงินของลูกค้า เพื่ออำนวยความสะดวก เพิ่มความรวดเร็วให้การสรรหาห้องชุดที่เหมาะสมกับลูกค้า

AssetWise Club - Community สำหรับลูกค้าของบริษัท

บริษัทได้จัดให้มีกลุ่มเครือข่ายสำหรับดูแลลูกค้า ชื่อว่า "AssetWise Club" สำหรับแบ่งปันกิจกรรม ข้อมูลข่าวสาร สิทธิพิเศษ และผลประโยชน์ต่างๆ สำหรับลูกค้า โดยในปี 2564 มีการจัดกิจกรรมต่างๆ และมอบสิทธิพิเศษต่างๆ ให้แก่ลูกค้า ดังนี้

- บัตร AssetWise Club x Rabbit Card กับสิทธิพิเศษต่างๆ เช่น ส่วนลดการซื้อของใช้ ส่วนลดค่าบริการ ส่วนลดร้านอาหาร ส่วนลดที่พักโรงแรม เป็นต้น
- การป้องกันและควบคุมการแพร่ระบาดของโรค โควิด -19 โดยการตรวจคัดกรองเชื้อไวรัส โควิด-19 และการฉีดพ่นน้ำยาฆ่าเชื้อในโครงการให้แก่ลูกบ้าน
- Wonderful Sunday การจัดกิจกรรมต่างๆ ให้แก่ลูกบ้านในวันอาทิตย์ เช่น Workshop การทำอาหาร การปลูกต้นไม้หรือทำสวนขนาดเล็ก การนวดผ่อนคลายด้วยน้ำมัน (Massage Therapy) เป็นต้น
- กิจกรรมอร่อยอร่ามร่ำ และน่าน้ำอาหาร และมอบสิทธิพิเศษ ส่วนลดสำหรับร้านอาหารต่างๆ
- กิจกรรมพิเศษตามเทศกาลต่างๆ เช่น กิจกรรมลอยกระทง กิจกรรมสงกรานต์ กิจกรรมส่งท้ายปีเก่าต้อนรับปีใหม่ เป็นต้น
- กิจกรรม "หนึ่งหยดชีวิต...ต่อชีวิตเพื่อมนุษย์" เชิญชวนลูกค้าเข้าร่วมบริจาคโลหิต
- ร่วมกับ Bangkok Smile Dental Clinic ให้บริการทันตกรรมโดยรถทันตกรรมเคลื่อนที่ ณ โครงการของลูกค้าบ้าน
- ส่วนลดพิเศษกับพันธมิตรอื่นๆ เช่น ส่วนลดบริการขนส่งสินค้า ส่วนลดการเข้าพักอาศัยในโรงแรม

ช่องทางแสดงความคิดเห็น แจ้งข้อร้องเรียน หรือแนะนำ ของลูกค้า

บริษัทเปิดโอกาสให้ลูกค้าสามารถแสดงความคิดเห็น แจ้งข้อร้องเรียน หรือแนะนำแก่บริษัท โดยบริษัทจะนำข้อคิดเห็น หรือข้อแนะนำที่ได้รับมาวิเคราะห์เพื่อพัฒนาและปรับปรุงสินค้าและบริการ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าอย่างสูงสุด

ช่องทางแสดงความคิดเห็น แจ้งข้อร้องเรียน หรือแนะนำ

- Call Center: 02-168-0000
- www.assetwise.co.th
- Facebook: AssetWise
- E-Mail: contactcenter@assetwise.co.th

ในปี 2564 บริษัทได้รับข้อร้องเรียนจากลูกค้าผ่านช่องทางการร้องเรียน จำนวน 878 กรณี โดยมีรายละเอียดเรื่องที่สำคัญดังนี้

- ร้องเรียนเกี่ยวกับพนักงานทั้งหมด 252 กรณี แบ่งเป็น พนักงานบริษัทแอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ทั้งหมด 250 กรณี และบริษัทย่อย ทั้งหมด 2 กรณี
- ร้องเรียนเกี่ยวกับโครงการทั้งหมด 622 กรณี แบ่งเป็น เรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับโครงการทั้งตัวห้องและบริเวณโดยรอบโครงการ ได้แก่ การแจ้งซ่อม การแจ้งซ่อมล่าช้า ปัญหาการจอดรถ และชุมชนรอบข้างโครงการ ทั้งหมด 610 กรณี และร้องเรียนเกี่ยวกับป้ายโฆษณา 12 กรณี
- ร้องเรียนเกี่ยวกับ ศูนย์การค้า (Mingle Mall /Mingle Market) ทั้งหมด 4 กรณี แบ่งเป็น เรื่องเสียงรบกวนจากการก่อสร้าง และการเปิดเพลง 3 กรณี และร้องเรียนเกี่ยวกับร้านค้าภายใน Mingle Mall 1 กรณี

หลังจากได้รับข้อร้องเรียนจากลูกค้า บริษัทได้กำหนดวิธีการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียน ดังนี้

- หน่วยงานรับเรื่องร้องเรียน รับเรื่องร้องเรียนจากลูกค้าและประสานงานให้ผู้เกี่ยวข้องติดต่อลูกค้ากลับภายใน 1 ชั่วโมง
- ติดตามข้อสรุปการแก้ไขข้อร้องเรียนจากผู้เกี่ยวข้องหลังจากได้รับข้อร้องเรียน เพื่อบันทึกผลการดำเนินการ พร้อมติดตามผลการแก้ไขข้อร้องเรียนตามแผนการแก้ไขนั้นๆ
- เมื่อดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนแล้ว ฝ่ายที่ดำเนินการแจ้งหลักฐานการแก้ไขให้กับหน่วยงานรับเรื่องร้องเรียน เพื่อปิดเรื่องร้องเรียนตามระยะเวลาที่ยืนยันกับผู้ร้องเรียน
- นำข้อร้องเรียนมาจัดทำเป็น Q&A เพื่อสื่อสารในกรณีเกิดเหตุการณ์ครั้งต่อไป

การสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า

ในปี 2564 บริษัทได้จัดให้มีการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าต่อภาพรวมของโครงการในกลุ่มบริษัท จำนวน 2 ครั้ง โดยผลคะแนนความพึงพอใจของลูกค้าต่อเรื่องต่างๆ ดังนี้

ความพึงพอใจ	ครั้งที่ 1	ครั้งที่ 2
ต้นไม้และพื้นที่สีเขียว อยู่ในสภาพที่ดี สวยงาม	88.33%	90.07%
พื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการมีความสะอาดเรียบร้อย	84.46%	87.01%
ฟังก์ชันการใช้งานมีความทันสมัย	85.44%	85.80%
การออกแบบและดีไซน์ ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ในปัจจุบัน	82.30%	83.21%
ความพึงพอใจต่อการใช้งาน	82.17%	83.10%
คุณภาพของวัสดุและการติดตั้งอุปกรณ์ต่างๆ ในห้องชุด	73.77%	75.46%
คุณภาพงานก่อสร้างของห้องชุด	70.26%	72.70%
ความพึงพอใจในการให้บริการของนิติบุคคล	80.48%	81.28%
ความพึงพอใจในการให้บริการของช่างอาคาร	80.50%	81.43%
ความพึงพอใจในการให้บริการเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย (สปก.)	85.75%	85.51%
ความพึงพอใจในการให้บริการเจ้าหน้าที่รักษาความสะอาด (แม่บ้าน)	85.49%	86.36%
ความพึงพอใจในการให้บริการของเจ้าหน้าที่หลังการขาย	73.45%	75.29%
ระยะเวลาในการแก้ไขปัญหา มีความเหมาะสม	72.93%	74.79%
คุณภาพของงานซ่อมและแก้ไขปัญหา	72.53%	75.42%
ประกาศข่าวสาร เสนอแนะ ข้อบังคับ ภายในโครงการ มีความชัดเจนและมีความน่าสนใจ	80.06%	81.70%
ประกาศข่าวสารและกิจกรรมต่างๆ จาก Assetwise Club มีความน่าสนใจ	80.04%	81.83%
ความพึงพอใจต่อการจัดกิจกรรมที่ผ่านมา	76.60%	78.98%
ค่าเฉลี่ยความพึงพอใจทั้งหมด	79.68%	81.17%

นอกจากนี้ คะแนนการบอกต่อ (Net Promotor Score) สำหรับปี 2564 มีคะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ 21.06



(3) ชุมชนและสังคม

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจภายใต้ความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคม รวมถึงสนับสนุนในโครงการหรือกิจกรรมต่างๆ เพื่อประโยชน์ต่อชุมชนและสังคม ควบคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ดังนี้

การดูแลชุมชนข้างเคียงโครงการก่อสร้างของบริษัท

ก่อนการพัฒนาโครงการของบริษัทในทุกโครงการ กลุ่มบริษัทได้คำนึงถึงผลกระทบต่อชุมชนที่อยู่ข้างเคียงโครงการ โดยถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในรายงานวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมของโครงการ หรือ Environmental Impact Assessment Report (EIA) เริ่มตั้งแต่การวิเคราะห์ผลกระทบที่ชุมชนข้างเคียงจะได้รับการการก่อสร้างจากการสำรวจความคิดเห็นและความต้องการของชุมชน การกำหนดแผนในการป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากชุมชน การกำหนดแนวทางในการเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นกับชุมชน รวมถึงการพัฒนาและส่งเสริมคุณภาพชีวิตของชุมชนข้างเคียง

ในปี 2564 กลุ่มบริษัทไม่พบข้อร้องเรียนจากชุมชนในประเด็นด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างโครงการ

การมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนและสังคม

ในปี 2564 กลุ่มบริษัทได้จัดโครงการหรือกิจกรรมเพื่อช่วยเหลือและพัฒนาชุมชนและสังคม ดังนี้

- กิจกรรม “หนึ่งหยดโลหิต ต่อชีวิตเครื่องเพื่อนมนุษย์”

บริษัทร่วมกับโรงพยาบาลภูมิพลอดุลยเดช จัดกิจกรรมบริจาคโลหิต โดยให้พนักงาน คู่ค้า พันธมิตร ผู้ที่อาศัยอยู่บริเวณใกล้เคียงสำนักงานใหญ่ของบริษัท เข้าร่วมบริจาคโลหิตเพื่อส่งต่อชีวิตให้แก่เพื่อนมนุษย์ ณ สำนักงานใหญ่บริษัท โดยในปี 2564 บริษัทได้จัดกิจกรรมดังกล่าวจำนวน 4 ครั้ง มีผู้เข้าร่วมกิจกรรมทั้งสิ้น 437 คน และได้จำนวนโลหิตทั้งสิ้น 130,950 ซีซี



• กิจกรรม “Digital Asset Opportunity for Real Estate”

บริษัทจัดกิจกรรมเสวนาเพื่อแบ่งปันความรู้ให้แก่นักเรียน นักศึกษา และประชาชนทั่วไปถึงโอกาสของสินทรัพย์ดิจิทัลในวงการอสังหาริมทรัพย์ โดยคุณกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทและแขกรับเชิญผู้เชี่ยวชาญในด้าน Digital Asset และเหรียญคริปโตฯ คุณเอก อัครวานนท์ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร กลยุทธ์ บริษัท พีวเจอร์คอมเพเทร่ จำกัด พร้อมด้วยตัวแทนคนรุ่นใหม่ ซึ่งเป็นลูกค้าของบริษัทที่มีประสบการณ์ในการใช้เหรียญคริปโตฯ



• โครงการ “แอสเซทไวส์ปันอ้อม”

บริษัทได้จัดกิจกรรมแอสเซทไวส์ปันอ้อมเพื่อช่วยเหลือผู้ที่เดือดร้อนจากภาวะการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 ในพื้นที่ต่างๆ ทั้งในเขตพื้นที่ใกล้เคียงสำนักงานใหญ่และสำนักโครงการ โดยบริษัทจัดให้มีคู่มือสำหรับแลกรอาหารฟรีติดอยู่ด้านหน้าของร้านที่ร่วมโครงการ รวมถึงได้จัดตั้งตู้ปันอ้อมเพื่อแบ่งปันอาหารสดและอาหารแห้งให้แก่ประชาชนทั่วไป



• โครงการ “แอสเซทไวส์ใส่ใจโลก”

บริษัทจัดตั้งจุดแยกขยะพลาสติกภายในสำนักงาน และนำมาทำความสะอาดเพื่อส่งต่อมอบให้แก่หน่วยงานต่างๆ สำหรับนำไปรีไซเคิล ดังนี้

- ส่งมอบแกคคอร์แซร์ (Corsair) สำหรับนำขยะพลาสติกเข้าสู่กระบวนการรีไซเคิลเป็นน้ำมันชีวภาพ จำนวน 54.5 กิโลกรัม
- ส่งมอบแก่บริษัท เอ็น15 เทคโนโลยี จำกัด เพื่อทำเป็นเชื้อเพลิงผสม จำนวน 6.45 กิโลกรัม



• โครงการ “จิตอาสาปันความสุข”

บริษัทจัดกิจกรรมประมวลของรักพนักงาน เพื่อนำเงินที่ได้จากการประมวลและการบริจาคของพันธมิตรและลูกค้าของบริษัทในการจัดโครงการจิตอาสาปันความสุข โดยการส่งต่อความสุขสู่น้องๆ โรงเรียนบ้านพูนอน อ.บ้านไร่ จ.อุทัยธานี โดยได้พัฒนาโรงเรียนดังนี้

- ติดตั้ง Solar cell สำหรับต่อกับปั้มน้ำบ่อบาดาล
- ติดตั้งมุ้งลวด ปูกระเบื้องยาง ห้องเด็กอนุบาล
- ปรับปรุงโรงอาหาร ติดกรงเหล็ก ก่อปูนทำครัว มอบชั้นวางเครื่องครัว ติดเครื่องกรองน้ำ
- ก่ออ่างแปรงฟันเพิ่มอีก 1 ผัง และทาสี เพ้นท์อ่างแปรงฟัน
- ทาสีห้องน้ำ เปลี่ยนสายชำระ
- ทาสีห้องเรียนใหม่
- จัดห้องสมุด
- ปรับปรุงห้องคอมพิวเตอร์ เชื้ออุปกรณ์คอมพิวเตอร์
- ติดตั้งเครื่องกระจายเสียง
- บริจาคข้าวสารอาหารแห้งให้นักเรียน



• โครงการ “ปันน้ำใจสู่สังคม”

บริษัทได้จัดกิจกรรมปันน้ำใจสู่สังคมในการแบ่งปันและส่งต่อสิ่งของให้แก่ชุมชนและสังคม เพื่อเป็นการแบ่งปันและช่วยเหลือสังคม ดังนี้

- บริจาคกล่องกระดาษที่ไม่ใช่แล้วของพนักงาน จำนวน 21 กิโลกรัม ให้แก่ SCGP เพื่อนำไปรีไซเคิลเป็นเตียงสนาม สำหรับโรงพยาบาลสนาม ผู้ป่วยโควิด-19



- แบ่งปันหน้ากากอนามัย กล่องยา ชุด PPE เครื่องกรองน้ำ เครื่องทำน้ำเย็น และอาหารแห้ง เพื่อการจัดตั้งศูนย์และสำหรับดูแลผู้ป่วยโควิด-19 ชุมชนรังสิต-ประชานิปัตย์



- แบ่งปันต้นผักปลอดสารพิษ จากกิจกรรมปลูกผักของพนักงานให้แก่บุคลากรสำนักงานเขตบางเขน บุคลากรโรงพยาบาลภูมิพล และโรงพยาบาลชีจีเอช เพื่อนำไปประกอบอาหาร



- ส่งมอบอุปกรณ์ออกกำลังกายให้แก่เจ้าหน้าที่ตำรวจ สถานีตำรวจนครบาลบางเขน เพื่อสนับสนุนการออกกำลังกายเพื่อสุขภาพที่แข็งแรงของชุมชนรอบๆ สถานี



- แบ่งปันอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ที่ปลดระวางการใช้งาน ให้กับสมาคมคนพิการทางการเคลื่อนไหวสากล เพื่อนำไปรีไซเคิล และจำหน่ายเพื่อสร้างรายได้ให้แก่ผู้พิการและครอบครัว หรือส่งต่อให้แก่โรงเรียนสำหรับผู้พิการ ที่มีความต้องการเพื่อนำไปฝึกวิชาชีพต่อไป



- แบ่งปันอาหารแห้ง และผลไม้ ให้แก่ศูนย์พักคอยเพื่อส่งต่อบางเขน โรงพยาบาลบางเขน โรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ และศูนย์เส้นด้าย เพื่อสำหรับดูแลผู้ป่วยโควิด-19
- บริจาคเงินให้แก่หน่วยงานต่างๆ ได้แก่ สมทบทุนสร้างโรงพยาบาลพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหาร เป็นจำนวนเงิน 300,000 บาท เพื่อสนับสนุนการซื้ออุปกรณ์ทางการแพทย์ และสนับสนุนโครงการยูวสถาปนิกอาสาพัฒนาชุมชน ก่อสร้าง "อาคารเรียนรู้อเนกประสงค์"



- ส่งมอบอาหารให้แก่บุคลากรทางการแพทย์แก่โรงพยาบาลสนาม ณ โรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ โรงพยาบาลภูมิพล ชุมชนบ่อนไก่



- บริจาคถุงยังชีพให้แก่ผู้สูงอายุ ชุมชนสวนไทร เขตพระโขนง เพื่อแบ่งปันอาหารและสิ่งของที่จำเป็นและช่วยในการลดภาระค่าใช้จ่ายในครอบครัว



- บริจาคเงินเพื่อติดตั้งระบบตู้ควบคุมไฟฟ้า อาคารปฏิบัติธรรม 9 ชั้น วัดสะพาน เขตพระโขนง



- ส่งมอบเจลแอลกอฮอล์ล้างมือให้กับชุมชน และหน่วยงานราชการ เพื่อป้องกันเชื้อไวรัสโควิด-19 ดังนี้
 - องค์การบริหารส่วนจังหวัดปทุมธานี
 - ชุมชนบ่อนไก่
 - ชุมชนซอยพลโยธิน 52
 - ชุมชนแออัดรางรถไฟ
 - ชุมชนพระราม 6
 - ชุมชน สวนไทร สุขุมวิท 50
 - โรงพยาบาลภูมิพลอดุลยเดช
 - ศูนย์เส้นด้าย กระจายเส้น
 - เจ้าหน้าที่ฝ่ายสิ่งแวดล้อม สำนักงานเขตบางเขน
 - ชุมชนเสือใหญ่อุทิศ
 - สำนักงานเขตบางเขน
 - สถานีตำรวจบางเขน
 - ชุมชนหมู่บ้านไพรชณีย์นิเวศ



■ 4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 ภาพรวมการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (หรือ “บริษัท”) ก่อตั้งขึ้นในปี 2548 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 1 ล้านบาท โดยคุณกรมเชษฐ์วิพันธ์พงษ์ มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) ที่ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

บริษัทและบริษัทย่อย (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) เป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยทั้งประเภทแนวสูง ได้แก่ คอนโดมิเนียม และแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ (Home Office) ภายใต้แนวคิด “ความสุขที่ออกแบบมาเพื่อคุณ... We Build Happiness” เพื่อสร้างสรรค์และพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าและผู้พักอาศัย ทั้งในด้านการออกแบบโครงการ อาคารที่พักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลางที่ได้รับแรงบันดาลใจจากธรรมชาติ เพื่อให้ผู้พักอาศัยมีความสุขและผ่อนคลายภายในโครงการได้อย่างเต็มที่ ด้านการพัฒนาแบบและพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุดที่มาพร้อมกับการตกแต่งที่สวยงาม ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัย ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการที่เพียงพอ ครบครัน มีคุณภาพ รองรับกิจกรรมที่หลากหลายของผู้อยู่อาศัย และด้านเทคโนโลยีการอยู่อาศัยที่มีความทันสมัย เดิมเติมชีวิตให้ผู้อยู่อาศัยได้รับความเพลิดเพลิน สนุก สร้างสรรค์ และปลอดภัย นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทได้ลงทุนในธุรกิจอื่นๆ ที่สนับสนุนและเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท เช่น ธุรกิจบริการรับฝากขายฝากเช่าห้องชุด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า เช่น คอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) ในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เป็นต้น

กลุ่มบริษัทมีความเชี่ยวชาญในด้านธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย โดยเริ่มต้นพัฒนาและเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียม แบบ Low Rise จำนวน 3 โครงการในปี 2556 ได้แก่ โครงการ B Campus, โครงการ Modiz ลาดพร้าว 18 และโครงการ Esta รวมทั้งสิ้น 522 ยูนิต มูลค่าโครงการรวมประมาณ 1,205 ล้านบาท ซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี ในปี 2557 กลุ่มบริษัทได้เปิดขายโครงการเพิ่มเติมจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ H2 เฟส 1, โครงการ Esta Bliss และโครงการ H2 เฟส 2 รวมทั้งสิ้น 1,096 ยูนิต มูลค่าโครงการรวมประมาณ 1,899 ล้านบาท โดยยังคงเน้นโครงการคอนโดมิเนียม แบบ Low Rise แต่เริ่มพัฒนาโครงการที่มีขนาดใหญ่ขึ้นและมีหลายอาคารอยู่ภายในโครงการ คือ โครงการ Esta Bliss มีจำนวน 3 อาคารภายในโครงการ และโครงการ H2 มีทั้งหมด 3 เฟส รวมทั้งสิ้น 7 อาคาร โดยกลุ่มบริษัทเปิดขาย 2 เฟส 6 อาคารในปี 2557 และเฟสสุดท้าย 1 อาคารในปี 2559

ในปี 2558 กลุ่มบริษัทเปิดขายโครงการ Episode ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมแบบ High Rise โครงการแรกของกลุ่มบริษัท ซึ่งมี 14 ชั้น จำนวน 465 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 1,165 ล้านบาท ต่อมาในปี 2559 กลุ่มบริษัทเริ่มต้นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ภายใต้ชื่อ The Honor ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว ระดับ High end จำนวน 12 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 351 ล้านบาท และในปีเดียวกันได้เปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่ม 6 โครงการ รวม 1,384 ยูนิต มูลค่าโครงการรวมประมาณ 3,000 ล้านบาท

ในปี 2560 กลุ่มบริษัทเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 5 โครงการรวม 1,901 ยูนิต มีมูลค่าโครงการรวมประมาณ 4,540 ล้านบาท โดยมีพัฒนาการที่สำคัญคือการเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้แบรนด์ใหม่ ชื่อ “Kave” โดยเน้นกลุ่มเป้าหมายผู้พักอาศัยที่เป็นนักศึกษา มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยจึงสามารถเดินทางไปมาได้สะดวก พร้อมด้วยพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการที่ครบครัน ตอบโจทย์การใช้ชีวิตในวัยเรียนอย่างเต็มที่ โดยเริ่มโครงการแรกคือ Kave Condo ซึ่งได้รับการตอบรับอย่างดีจากลูกค้าตั้งแต่วันที่เริ่มเปิดขายในเดือนกุมภาพันธ์ 2560 และสามารถโอนกรรมสิทธิ์ปิดโครงการได้อย่างรวดเร็ว

ในปี 2561 กลุ่มบริษัทเริ่มพัฒนาโครงการที่มีขนาดใหญ่มากขึ้น โดยเฉพาะโครงการ Kave Town Space และ โครงการ Kave Town Shift โดยเป็นโครงการที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ติดกัน มีอาคารที่พักอาศัยรวม 8 อาคาร จำนวนยูนิตรวม 2,146 ยูนิต จัดเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่ที่สุดที่กลุ่มบริษัทเคยพัฒนาและเพื่อต่อยอดความสำเร็จของโครงการ Kave Condo ที่ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีในปีที่ผ่านมา นอกจากนี้ พัฒนาการที่สำคัญของกลุ่มบริษัทในปี 2561 คือการร่วมทุนกับพันธมิตรธุรกิจ 2 บริษัท เพื่อผสานความเชี่ยวชาญและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ร่วมกัน ได้แก่ บริษัท บลูเวิร์ค เจิววัน จำกัด ผู้ถือหุ้น บริษัท พรวิเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 45.00 เพื่อร่วมกันพัฒนาโครงการ Modiz สุขุมวิท 50 คอนโดมิเนียมแบบ High Rise

ที่มีทำเลที่ตั้งตอบโจทย์การใช้ชีวิตของคนทำงานในเมืองเนื่องจากอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้าสายสีเขียวและจุดขึ้นลงทางด่วนเฉลิมมหานคร และบริษัท บ้านปูรี ปูรี โฮลดิ้ง จำกัด ผู้ถือหุ้น บริษัท เอบีเจ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 49.00 เพื่อร่วมกันพัฒนาโครงการแนวราบ ภายใต้ชื่อ Baan Puri Puri ซึ่งเป็นอาคารที่พักอาศัยตามสไตล์โมเดิร์นแบบ Minimalist ทั้งนี้ ในปี 2561 กลุ่มบริษัทเปิดขายโครงการรวมทั้งสิ้น 6 โครงการ จำนวน 3,913 ยูนิต มูลค่าโครงการรวมประมาณ 9,689 ล้านบาท

ในช่วงปี 2562 - 2563 กลุ่มบริษัทได้เปิดขายโครงการภายใต้แบรนด์ “Modiz” มากขึ้น โดยเป็นคอนโดมิเนียมแบบ High Rise ที่มีจุดเด่นด้านการตกแต่งสไตล์โมเดิร์นผสมผสานกับความหรูหราและความสะดวกสบายอย่างลงตัว เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดีที่สุดในการพักอาศัย บนทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพในหลายพื้นที่ ได้แก่ โครงการ Modiz Collection บางโพ โครงการ Modiz Rhyme งามวงศ์มา และโครงการ Modiz Launch ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทเปิดขายโครงการในปี 2562 จำนวน 5 โครงการรวมทั้งสิ้น 2,096 ยูนิต มูลค่าโครงการรวมประมาณ 4,935 ล้านบาท และในปี 2563 กลุ่มบริษัทเปิดขายโครงการจำนวน 3 โครงการรวมทั้งสิ้น 1,058 ยูนิต มูลค่าโครงการรวมประมาณ 3,637 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีโครงการทั้งหมด 38 โครงการ ประกอบด้วย (1) โครงการที่พัฒนาเสร็จและเปิดโครงการแล้ว จำนวน 7 โครงการ (2) โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 22 โครงการ (3) โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและก่อสร้าง จำนวน 8 โครงการ และ (4) โครงการที่ขายหมดแล้วแต่ยังอยู่ระหว่างก่อสร้าง จำนวน 1 โครงการ

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 4,205.02 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1,580.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 60.19 สำหรับปี 2563 กลุ่มบริษัทมีอัตราขั้นต้นจำนวน 1,856.54 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 43.90 ในขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวน 451.76 ล้านบาท และจำนวน 355.79 ล้านบาทตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 870.75 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 20.59

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 4,928.43 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 723.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.20 สำหรับปี 2564 กลุ่มบริษัทมีอัตราขั้นต้นจำนวน 2,201.53 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 43.74 ในขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวน 452.52 ล้านบาท และจำนวน 428.98 ล้านบาทตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,086.62 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 21.59

ภาพรวมฐานะการเงินของกลุ่มบริษัท

สินทรัพย์รวมของกลุ่มบริษัท ณ สิ้นปี 2563 และ ณ สิ้นปี 2564 เท่ากับ 8,160.00 ล้านบาท และ 11,335.24 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของกลุ่มบริษัทคือ สินค้าคงเหลือ ซึ่งประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์และโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา และที่ดินรอการพัฒนา ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลักที่กลุ่มบริษัทได้ลงทุนอย่างต่อเนื่องเพื่อเตรียมพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัท ณ สิ้นปี 2563 และ ณ สิ้นปี 2564 เท่ากับ 5,863.31 ล้านบาท และ 6,398.69 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินหลักของกลุ่มบริษัทได้แก่ เงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท โดยเงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงินคิดเป็นร้อยละ 63.98 และร้อยละ 41.25 ของหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2563 และ ณ สิ้นปี 2564 ตามลำดับ นอกจากนี้ หนี้สินรายการอื่นๆ ของกลุ่มบริษัทเป็นหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานตามธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าวงดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เป็นต้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ สิ้นปี 2563 และ ณ สิ้นปี 2564 เท่ากับ 2,296.68 ล้านบาท และ 4,441.31 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญได้แก่ การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อประชาชนจากการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในไตรมาส 2 ปี 2564 โดย หุ้นสามัญเพิ่มขึ้น 206.00 ล้านบาท จากปีก่อนและส่วนเกินมูลค่าหุ้นเพิ่มขึ้น 1,754.87 ล้านบาทจาก ณ สิ้นปี 2563

ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในประเทศไทย

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในประเทศไทย ตั้งแต่ต้นปี 2563 เป็นต้นมา ส่งผลกระทบต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในภาพรวม เช่น ด้านกำลังซื้อของลูกค้าที่ลดลงจากภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศที่ชะลอตัว ด้านการเข้าชมสำนักงานขายและโครงการของลูกค้าตามมาตรการ Lockdown ในเขตจังหวัดกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล เพื่อควบคุมการแพร่กระจายของโรค เป็นต้น อย่างไรก็ตาม จากการประเมินของฝ่ายบริหาร สถานการณ์ดังกล่าวไม่ได้มีผลกระทบต่องบการเงินอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกลุ่มบริษัท ดังนี้

ในด้านผลการดำเนินงาน กลุ่มบริษัทยังคงมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องทั้งจากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปีที่ผ่านมาและโครงการใหม่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 2 ปี 2564 ถึงแม้ว่าลูกค้าบางส่วนอาจชะลอการโอนกรรมสิทธิ์เพราะยังไม่แน่ใจต่อสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 แต่เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยยังคงอยู่ในระดับต่ำมาก จึงมีลูกค้าบางส่วนที่ตัดสินใจโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงดังกล่าว นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังมีโปรโมชั่นต่างๆ และให้ส่วนลดสำหรับลูกค้าเพื่อกระตุ้นยอดโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงการประสานงานกับบริษัทนายหน้าที่ดินและลูกค้าต่างประเทศเพื่อให้สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับลูกค้าได้ ส่วนด้านค่าใช้จ่าย กลุ่มบริษัทมีการปรับตัวในส่วนการทำการตลาด ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลงโดยเฉพาะค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ จากการเลือกใช้สื่อออนไลน์เพิ่มขึ้นในการเปิดตัวนำเสนอข้อมูลโครงการ และทำการตลาด โดยออกแบบโฆษณาให้แปลกใหม่และหลากหลาย เพื่อดึงดูดกลุ่มเป้าหมายเฉพาะแต่ละกลุ่มและสามารถปรับเปลี่ยนได้อย่างรวดเร็วตามสถานการณ์ การใช้ช่องทางขายในรูปแบบออนไลน์มากขึ้นเพื่อตอบสนองต่อพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งที่ผ่านมาได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี ในขณะที่ค่าใช้จ่ายลดลงกว่าค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ในรูปแบบเดิม



ในด้านฐานะทางการเงิน สถานการณ์ดังกล่าวไม่ได้มีผลกระทบต้องบแสดงฐานะการเงินรวมอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งในด้านมูลค่าทรัพย์สินที่อาจเปลี่ยนแปลงจากการตั้งสำรองหรือมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า และในด้านหนี้สินหรือภาระผูกพันที่อาจเกิดขึ้น นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทไม่ได้รับผลกระทบด้านกระแสเงินสดหรือสภาพคล่องในการดำเนินงาน เนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่ยังคงสามารถผ่อนชำระเงินค่างวดอย่างสม่ำเสมอ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทมีนโยบายผ่อนปรนมากขึ้นโดยเปิดโอกาสให้ลูกค้าที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ดังกล่าวเพื่อขอเจรจาปรับเปลี่ยนการจ่ายชำระค่างวด ด้านแหล่งเงินทุนสำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา กลุ่มบริษัทได้รับการสนับสนุนที่ดีจากสถาบันการเงินอย่างต่อเนื่อง โดยที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทมีประวัติการชำระคืนดอกเบี้ยและเงินต้นที่ตรงตามกำหนด รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ได้อย่างครบถ้วน

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและฝ่ายบริหารได้ร่วมกันพิจารณาและประเมินผลกระทบต่อธุรกิจตามระดับความรุนแรงของสถานการณ์อย่างใกล้ชิด และกำหนดแนวทางการแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้น โดยกลุ่มบริษัทได้วิเคราะห์และกำหนดแผนการเพื่อตอบสนองต่อสถานการณ์ในด้านต่างๆ เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง



4.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่				สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	2,622.33	99.90	4,198.99	99.86	4,850.69	98.42
ธุรกิจบริการเกี่ยวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	2.10	0.08	3.08	0.07	18.80	0.38
ธุรกิจบริการนายหน้าฝากขายฝากเช่า	0.54	0.02	2.95	0.07	5.13	0.10
ธุรกิจบริการบริหารจัดการ	-	-	-	-	53.80	1.09
รวมรายได้จากการขายและบริการ	2,624.96	100.00	4,205.02	100.00	4,928.43	100.00

กลุ่มบริษัทมีรายได้ส่วนใหญ่มาจากธุรกิจหลักคือธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยในระหว่างปี 2562 กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งหน่วยธุรกิจใหม่เพื่อเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ครบวงจร ได้แก่ ธุรกิจบริการเกี่ยวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการภายใต้ บริษัท เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด และธุรกิจบริการนายหน้าฝากขายฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาโดยกลุ่มบริษัทดำเนินการภายใต้ บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด ทั้งนี้ ในปี 2563 และปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการรวมเท่ากับ 4,205.02 ล้านบาทและ 4,928.43 ล้านบาทตามลำดับ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

โครงการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการคอนโดมิเนียม						
B Campus	-	-	6.05	0.14	-	-
Modiz ลาดพร้าว 18	6.99	0.27	-	-	-	-
H2 IWS 1	7.48	0.29	-	-	20.80	0.43
Esta Bliss	-	-	-	-	-	-
H2 IWS 2	-	-	2.54	0.06	2.44	0.05
Episode	91.25	3.48	32.02	0.76	20.42	0.42
Wynn พลัสโยธิน 52	57.41	2.19	76.75	1.83	93.74	1.93
Modiz Station	37.56	1.43	79.28	1.89	40.57	0.84
Brown ริชดา 32	35.27	1.35	-	-	-	0.00

โครงการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
Modiz Interchange	28.28	1.08	76.69	1.83	29.72	0.61
H2 Glo	-	-	5.28	0.13	3.87	0.08
Wynn โซคชัย 4	66.63	2.54	6.13	0.15	-	0.00
Kave Condo	30.10	1.14	-	-	-	0.00
Brown พลโยธิน 67	59.99	2.29	62.54	1.49	21.42	0.44
Modiz รัชดา 32	413.33	15.76	41.40	0.99	38.85	0.80
Atmoz ลาดพร้าว 71	956.61	36.48	280.53	6.68	145.36	3.00
Brown รัชดา-ห้วยขวาง	283.31	10.80	123.59	2.94	68.83	1.42
Atmoz ลาดพร้าว 15	470.44	17.94	859.43	20.47	133.88	2.76
Kave Town Space	-	-	1,188.32	28.30	820.76	16.92
Atmoz รัชดา-ห้วยขวาง	-	-	453.07	10.79	279.32	5.76
Atmoz แจ้งวัฒนะ	-	-	763.56	18.18	217.36	4.48
Kave Town Shift	-	-	-	-	1,081.79	22.30
KAVE TU	-	-	-	-	1,257.66	25.93
Modiz สุขุมวิท 50	-	-	-	-	317.48	6.55
โครงการแนวราบ						
Glam	77.67	2.96	12.64	0.30	102.39	2.11
Baan Puri Puri ลาดพร้าว 41 (ทาว์นโฮม)	-	-	129.16	3.08	28.00	0.58
BaanPuripuri Courtyard พัฒนาการ	-	-	-	-	126.03	2.60
อื่นๆ	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,622.33	100.00	4,198.99	100.00	4,850.69	100.00

ปี 2563 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 4,198.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,576.66 ล้านบาทจากปี 2562 หรือคิดเป็นร้อยละ 60.12 แบ่งเป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า 14 โครงการ รวมทั้งสิ้น 688 ยูนิต จำนวน 1,664.89 ล้านบาท โดยยอดส่วนใหญ่เป็นของโครงการ Atmoz ลาดพร้าว 71 โครงการ Brown รัชดา-ห้วยขวาง และโครงการ Atmoz ลาดพร้าว 15 เป็นต้น และรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จระหว่างปี 4 โครงการ รวมทั้งสิ้น 1,252 ยูนิต จำนวน 2,534.10 ล้านบาท ได้แก่ โครงการ Kave Town Space โครงการ Atmoz รัชดา-ห้วยขวาง โครงการ Atmoz แจ้งวัฒนะ และโครงการ Baan Puri Puri ลาดพร้าว 41 (ทาว์นโฮม) สาเหตุหลักที่กลุ่มบริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นในปี 2563 เนื่องจากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2563 ส่วนมากเป็นโครงการขนาดใหญ่ มีมูลค่าโครงการสูง รวมถึงมีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2562 ยังคงมียอดโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่อง เช่น โครงการ Atmoz ลาดพร้าว 71 และโครงการ Atmoz ลาดพร้าว 15 เป็นต้น

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 4,850.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 651.70 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.52 จากจำนวน 4,198.99 ล้านบาทจากปี 2563 จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการทั้งหมด 24 โครงการ จำนวน 2,316 ยูนิต ทั้งนี้ รายได้ที่เพิ่มขึ้นในปี 2564 เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในหลายๆโครงการอย่างต่อเนื่อง โดยโครงการหลักที่มีการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในปี 2564 ประกอบด้วย โครงการ Kave Town Shift โครงการ Kave TU และ โครงการ Modiz สุขุมวิท 50 ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 1 ไตรมาส 3 และ ปลายไตรมาส 4 ตามลำดับ นอกจากนี้ โครงการ Kave Town Space ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2563 ยังคงมีการโอนอย่างต่อเนื่อง ลูกค้าส่วนใหญ่ยังคงตัดสินใจที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการของกลุ่มบริษัท เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ รวมถึงกลุ่มบริษัทมีการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมาย และปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ด้านการตลาดให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันโดยจัดโปรโมชั่นต่างๆ ให้กับลูกค้าเพื่อส่งเสริมการเยี่ยมชมโครงการและส่งเสริมการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์สูงขึ้นเมื่อเทียบกับในปี 2563 แม้ว่าจะอยู่ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19

รายได้จากการเช่าและบริการ

รายการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้ค่าเช่า	2.10	79.85	3.08	51.11	18.80	24.19
รายได้บริการฝากขายฝากเช่า	0.53	20.15	2.95	48.89	5.13	6.60
รายได้บริการบริหารโครงการ	-	-	-	-	53.80	69.21
รวมรายได้จากการเช่าและบริการ	2.63	100.00	6.03	100.00	77.74	100.00

ปี 2563 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการเช่าและบริการรวม 6.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.40 ล้านบาทจากปี 2562 โดยเป็นรายได้ค่าเช่าจำนวน 3.08 ล้านบาท จากการที่ให้บริการเช่าเพื่อประกอบธุรกิจสถานีบริการน้ำมันและสำหรับ Kave Club ตามที่ได้อธิบายข้างต้น ในขณะที่กลุ่มบริษัทมีรายได้บริการฝากขายและฝากเช่ารวม 2.95 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้บริการฝากขายจำนวน 1.84 ล้านบาทและรายได้บริการฝากเช่าจำนวน 1.11 ล้านบาท

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการเช่าและบริการรวม 77.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 71.71 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปี 2563 สาเหตุหลักมาจากรายได้บริการบริหารโครงการที่ได้รับจากโครงการ Kave ศาเลาฯ ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้า

รายได้อื่น

รายการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการวัดมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	-	-	-	-	66.48	0.64
รายได้จากการรับเงินจองเงินทำสัญญา	3.46	60.20	20.65	90.63	32.52	0.31
รายได้บริการฝากขายฝากเช่า	1.86	32.33	-	-	4.82	0.05
รายได้อื่น ¹	0.43	7.46	2.14	9.37	2.79	3.52
รวมรายได้อื่น	5.75	100.00	22.78	100.00	103.81	100.00

หมายเหตุ: 1. กลุ่มบริษัทได้แยกดอกเบี้ยรับออกจากรายได้อื่นและแสดงเป็นรายได้ทางการเงินเพื่อให้เป็นไปตามร่างรูปแบบงบการเงินใหม่ตามประกาศของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี 2563 และรอบระยะเวลาบัญชีเปรียบเทียบ 2562

ปี 2563 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 22.78 ล้านบาท มีรายการหลักคือ รายได้จากการริบเงินจองเงินทำสัญญาจำนวน 20.65 ล้านบาท เนื่องจากลูกค้าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด เช่น ผิดนัดชำระค่างวดตวงนัดติดต่อกันค้างชำระค่างวดตวงเกินระยะเวลาที่กำหนด หรือไม่มาโอนกรรมสิทธิ์ตามเวลาที่นัดหมาย เป็นต้น ส่งผลให้กลุ่มบริษัทต้องริบเงินที่ได้รับชำระจากลูกค้า ซึ่งเป็นไปตามนโยบายและระเบียบปฏิบัติของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตามรายได้ดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 0.49 ของรายได้รวม ซึ่งเป็นสัดส่วนที่น้อยมาก

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 103.81 ล้านบาท มีรายการหลักคือ กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนรวมจำนวน 66.48 ล้านบาท จากการจำหน่ายเงินลงทุนใน บริษัท ไพร์ซ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ต้นทุนขายและบริการ

รายการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,593.14	99.95	2,341.91	99.72	2,681.33	98.33
ต้นทุนการเช่าและบริการ	0.76	0.05	6.57	0.28	45.57	1.67
รวมต้นทุนขายและบริการ	1,593.89	100.00	2,348.48	100.00	2,726.90	100.00

ปี 2563 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายและบริการรวม 2,348.48 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 754.59 ล้านบาท จากปี 2562 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 748.77 ล้านบาท ในขณะที่ต้นทุนการเช่าและบริการซึ่งเริ่มดำเนินการหลังจากจัดตั้งหน่วยธุรกิจใหม่ในระหว่างปี 2562 เท่ากับ 0.76 ล้านบาทในปี 2562 และ 6.57 ล้านบาทในปี 2563

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายและบริการรวม 2,726.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 378.42 ล้านบาทในปี 2563 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 339.42 ล้านบาท

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ปี 2563 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทเท่ากับ 2,341.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 748.77 ล้านบาทจากปี 2562 ตามจำนวนยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นในปี 2563 ตามที่ได้อธิบายในส่วนรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามยอดโอนกรรมสิทธิ์และรายได้การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นและลดลงในแต่ละงวด

ปี 2564 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทเท่ากับ 2,681.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 339.42 ล้านบาทในปี 2563 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.52 โดยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ ดอกเบี้ยจ่าย และต้นทุนค่าพัฒนาอื่น เช่น ค่างานออกแบบโครงการและภูมิสถาปัตยกรรม ค่าจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตต่างๆ ที่ออกโดยหน่วยงานราชการ เป็นต้น

ต้นทุนการเช่าและบริการ

ปี 2563 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนการเช่าและบริการรวม 6.57 ล้านบาท แบ่งเป็น ต้นทุนจากให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 3.45 ล้านบาท และต้นทุนบริการนายหน้าฝากขายฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 3.12 ล้านบาท ยอดต้นทุนการเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นในปี 2563 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายเงินเดือนและสวัสดิการของพนักงานที่เพิ่มขึ้นภายหลังจากการที่มีการจัดตั้งหน่วยธุรกิจในปี 2562

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนการเช่าและบริการรวม 45.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 39.00 ล้านบาทจากปี 2563 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นและลดลง

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

รายการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,622.33	100.00	4,198.99	100.00	4,850.69	100.00
รวมต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(1,593.14)	(60.75)	(2,341.91)	(55.77)	(2,681.33)	(55.28)
กำไรขั้นต้น	1,029.19	39.25	1,857.08	44.23	2,169.36	44.72

ปี 2563 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเท่ากับ 1,857.08 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับร้อยละ 44.23 สูงกว่าอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2562 เนื่องจากโครงการคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องตั้งแต่กลางปี 2562 เป็นต้นมา มีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงกว่าโครงการในอดีตที่ผ่านมาจากการให้ความสำคัญด้านการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะต้นทุนที่ดินและต้นทุนค่าก่อสร้าง

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเท่ากับ 2,169.36 หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 44.72 ซึ่งสูงกว่าอัตรากำไรขั้นต้นงวดก่อน ที่มีอัตราร้อยละ 44.23 อัตรากำไรขั้นต้นที่ดีขึ้นสะท้อนให้เห็นถึงการให้ความสำคัญในการกำหนดราคาขาย และการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้สอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะโครงการส่วนใหญ่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จตั้งแต่ช่วงปลายไตรมาส 1/2563 เป็นต้นมา มีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงกว่าโครงการในอดีต เนื่องจากสัดส่วนของต้นทุนที่ดินที่ต่ำกว่าโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จในอดีตจากกระบวนการจัดหาและคัดเลือกที่ดินของกลุ่มบริษัทที่มีประสิทธิภาพสูงขึ้น รวมถึงการบริหารจัดการต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการและได้อัตรากำไรเงินกู้ Project Finance ที่ต่ำลง ถึงแม้ว่าโครงการจะมีขนาดใหญ่ขึ้นและมูลค่าโครงการสูงขึ้น เช่น โครงการ Atmoz แจ้งวัฒนะ โครงการ Atmoz รัชดา-ห้วยขวาง โครงการ Kave Town Space และโครงการ Kave Town Shift เป็นต้น

ธุรกิจการเช่าและบริการ

ปี 2563 ธุรกิจการเช่าและบริการขาดทุนรวมเท่ากับ 0.54 ล้านบาท แบ่งเป็นธุรกิจบริการเกี่ยวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 0.37 ล้านบาทและธุรกิจบริการนายหน้าฝากขายฝากเช่าเท่ากับ 0.17 ล้านบาท เนื่องจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานที่เพิ่มขึ้นภายหลังจากที่เริ่มดำเนินธุรกิจข้างต้นในปี 2562

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นของธุรกิจการเช่าและบริการเท่ากับ 32.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32.71 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 60.57 จากขาดทุนรวมจำนวน 0.54 ล้านบาทจากงวดเดียวกันในปีก่อน สาเหตุหลักมาจากรายได้บริการบริหารโครงการที่ได้รับจากโครงการ Kave Salaya ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้า

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ปี 2563 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายรวมของกลุ่มบริษัทเท่ากับ 451.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 135.15 ล้านบาทจากปี 2562 หรือประมาณร้อยละ 42.69 โดยมีสาเหตุหลักจากค่านายหน้าและคอมมิชชั่นที่จ่ายให้กับบริษัทตัวแทนนายหน้าที่ขายให้ลูกค้าชาวต่างประเทศที่เพิ่มขึ้น ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้น ตามยอดโอนกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัทที่เพิ่มขึ้นในปี 2563 อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทมีนโยบายควบคุมค่าใช้จ่าย และบริหารสภาพคล่องเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลให้ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ลดลงจากการเลือกใช้ช่องทางออนไลน์ที่มีค่าใช้จ่ายที่น้อยกว่า แต่มีประสิทธิภาพและสื่อถึงกลุ่มเป้าหมายได้ตรงกลุ่ม

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 452.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.76 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.17 จากจำนวน 451.76 ล้านบาทในปี 2563 ซึ่งต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ปี 2563 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 355.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32.46 ล้านบาทจากปีก่อน หรือประมาณร้อยละ 10.04 โดยยอดรวมและสัดส่วนค่าใช้จ่ายใกล้เคียงกับรอบปีก่อน โดยมีรายการหลักคือเงินเดือนและค่าจ้างพนักงาน ค่าใช้จ่ายสำนักงานและสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายส่วนกลางและบริการหลังการขายของห้องชุดที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 428.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 73.19 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.57 จากจำนวน 355.79 ล้านบาทในปี 2563 ซึ่งการเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการขยายตัวของกลุ่มบริษัท โดยมีรายการหลักคือเงินเดือนและค่าจ้างพนักงาน ค่าใช้จ่ายสำนักงานและสาธารณูปโภคและค่าใช้จ่ายส่วนกลางและบริการหลังการขายของห้องชุดที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท

กำไรจากการดำเนินงานและอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

รายการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการประกอบธุรกิจ	2,624.97	100.00	4,205.02	100.00	4,928.43	100.00
ต้นทุนขายและบริการ	(1,593.89)	(60.72)	(2,348.48)	(55.85)	(2,726.9)	(55.33)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(316.61)	(12.06)	(451.76)	(10.74)	(452.51)	(9.18)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(323.33)	(12.32)	(355.79)	(8.46)	(428.98)	(8.70)
กำไรจากการดำเนินงาน	391.14	14.90	1,048.99	24.95	1,320.04	26.78

ปี 2563 กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานเท่ากับ 1,048.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 657.86 ล้านบาทจากปี 2562 หรือคิดเป็นร้อยละ 168.19 ตามรายได้และกำไรขั้นต้นที่สูงขึ้นจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ ในขณะที่สัดส่วนต้นทุนการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทน้อยลงจากปี 2562 โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ซึ่งลดลง จากการทำการตลาดผ่านช่องทางออนไลน์ที่มีค่าใช้จ่ายที่น้อยกว่า แต่มีประสิทธิภาพและสื่อถึงกลุ่มเป้าหมายได้ตรงกลุ่ม และค่าใช้จ่ายในการบริหารซึ่งมียอดรวมและสัดส่วนค่าใช้จ่ายแต่ละประเภทใกล้เคียงกับรอบปี 2562 ที่ผ่านมามาตามที่ได้อธิบายข้างต้น

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานเท่ากับ 1,320.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 271.05 ล้านบาทจากปีก่อน หรือคิดเป็นร้อยละ 26.78 ตามรายได้และกำไรขั้นต้นที่สูงขึ้น

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 32.69 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการร่วมทุนพัฒนาโครงการ Kave ศาลายา ซึ่งอยู่ในระหว่างการก่อสร้างและยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ระหว่างปี

รายการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน	15.50	95.58	6.66	78.59	0.20	4.70
2. ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมจากกิจการร่วมค้า	-	-	-	-	0.48	11.41
3. ดอกเบี้ยจ่ายรอการตัดบัญชีจากสัญญาเช่า	0.72	4.42	1.81	21.41	3.51	83.89
รวมต้นทุนทางการเงิน	16.21	100.00	8.47	100.00	4.19	100.00

ปี 2563 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 8.47 ล้านบาท ลดลง 7.74 ล้านบาทหรือร้อยละ 59.32 ของปี 2562 เนื่องจากในปี 2563 กลุ่มบริษัทสามารถนำดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสถาบันการเงินของวงเงิน Project Finance ของโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จมารวมคำนวณกับดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่มีวัตถุประสงค์ทั่วไปเพื่อบันทึกรวมเป็นต้นทุนของโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและพัฒนา แทนการบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินในงบกำไรขาดทุน ซึ่งเป็นไปตามขอบเขตมาตรฐานการบัญชี เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม ตามที่ได้กล่าวข้างต้น ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสถาบันการเงินของต้นทุนทางการเงินลดลง ในขณะที่กลุ่มบริษัทมีดอกเบี้ยจ่ายรอการตัดบัญชีจากสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น 1.09 ล้านบาทจากปี 2562 เนื่องจากมีดอกเบี้ยสินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้น ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นมา

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 4.19 ล้านบาท ลดลง 4.28 ล้านบาทหรือร้อยละ 50.55 ของงวดเดียวกันของปี 2563 สาเหตุหลักมาจากดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมสถาบันการเงินของโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกลุ่มบริษัทหยุดรับรู้ต้นทุนทางการเงิน เป็นต้นทุนก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เมื่อโครงการสร้างเสร็จ

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

รายการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการประกอบธุรกิจ	2,624.97	99.78	4,205.02	99.45	4,928.43	97.94
รายได้อื่น	5.75	0.22	23.06	0.55	103.81	2.06
รายได้รวม	2,630.72	100.00	4,228.09	100.00	5,032.24	100.00
ต้นทุนขายและบริการ	(1,593.89)	(60.59)	(2,348.48)	(55.54)	(2,726.91)	(54.19)
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(639.94)	(24.33)	(807.55)	(19.10)	(881.49)	(17.52)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	396.88	15.09	1,072.06	25.36	1,423.84	28.29
รายได้ทางการเงิน	1.82	0.07	0.70	0.02	1.47	0.03
ต้นทุนทางการเงิน	(16.21)	(0.62)	(8.44)	(0.20)	(4.19)	(0.08)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	-	-	-	(32.69)	(0.65)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	382.49	14.54	1,064.32	25.17	1,388.42	27.59
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(85.42)	(3.25)	(193.57)	(4.58)	(301.79)	(6.00)
กำไรสุทธิ	297.07	11.29	870.75	20.59	1,086.62	21.59
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ร้อยละ) ¹		11.29		20.59		21.59

หมายเหตุ: 1. อัตรากำไรสุทธิ คำนวณจากกำไรสุทธิหารด้วยรายได้รวมและรายได้ทางการเงินของแต่ละปี

ในปี 2563 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 870.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 573.68 ล้านบาทจากปี 2562 ตามยอดโอนกรรมสิทธิ์และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิของปี 2563 เท่ากับร้อยละ 20.59 สูงกว่าอัตรากำไรสุทธิในปี 2562 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ดีขึ้น โดยให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะต้นทุนที่ดินและต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการตามที่ได้อธิบายข้างต้น รวมถึงการควบคุมต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในประเทศไทย

ในปี 2564 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของของบริษัทใหญ่เท่ากับ 951.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 77.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.86 จากจำนวน 873.90 ล้านบาทในปี 2563 หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิด้อยลง 18.90 ในขณะที่ปีก่อนที่มีอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 20.67 กำไรสุทธิลดลง เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการร่วมทุน เช่น Kave TU และ Modiz สุขุมวิท 50 โดยกำไรจากการโอนกรรมสิทธิ์บางส่วนจากโครงการดังกล่าวถูกรับรู้ในส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ทั้งนี้ปี 2564 บริษัทยังรักษาระดับความสามารถในการทำกำไรได้อย่างต่อเนื่องโดยอัตรากำไรสุทธิรวมปี 2564 เท่ากับ 1,086.62 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 21.59 เพิ่มขึ้น 215.87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.79 โดยกำไรสุทธิปีก่อนเท่ากับ 870.75 ล้าน

บาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 20.59 อัตรากำไรสูงขึ้นเนื่องจากกลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะต้นทุนที่ดินและต้นทุนค่าก่อสร้าง รวมถึงการควบคุมต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในปี 2564 บริษัทมีการร่วมทุนพัฒนาโครงการ Kave ศาลายา กับพันธมิตรทางธุรกิจเพื่อเพิ่มโอกาสทางการลงทุนและความสามารถในการกำไรมากขึ้นของกลุ่มบริษัท

4.3 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ สิ้นปี 2563 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 8,160.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,300.37 ล้านบาทจากปี 2562 หรือคิดเป็นร้อยละ 18.96 แบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 7,434.24 ล้านบาทหรือร้อยละ 91.11 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมดและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 725.76 ล้านบาทหรือร้อยละ 8.89 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด รายการสินทรัพย์ที่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญระหว่างงวดคือสินค้างเหลือเพิ่มขึ้น 1,492.17 ล้านบาทจากปี 2562 โดยยอดส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นคือต้นทุนที่ดินจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ Modiz Launch และโครงการ Modiz Rhyme รวมค่าแห่งและงานระหว่างก่อสร้างของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ในขณะที่เงินมัดจำค่าที่ดินลดลง 293.88 ล้านบาทจากปี 2562 เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินของโครงการ Modiz Launch และโครงการ Modiz Rhyme รวมค่าแห่งรวมถึงที่ดินแปลงตรงข้ามสำนักงานใหญ่ของบริษัทเพื่อรองรับการขยายตัวทางธุรกิจในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 11,335.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,175.24 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 38.91 จากจำนวน 8,160.00 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 โดยจำนวนที่เพิ่มขึ้นหลักเกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนระยะสั้นเพิ่มขึ้นรวมจำนวน 971.75 ล้านบาท จากเงินรับจากการออกหุ้นกู้เพื่อเสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่ในไตรมาส 4 ปี 2564 และสินค้างเหลือที่เพิ่มจำนวน 1,537.21 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากโครงการที่สร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายไตรมาส 4 ปี 2564 เช่น โครงการ Modiz สุขุมวิท 50 ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ และที่ดินที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2564 เพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

ณ สิ้นปี 2563 กลุ่มบริษัทไม่มีเงินลงทุนระยะสั้น ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 500.05 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2563 โดยเป็นเงินฝากธนาคารออมทรัพย์ทั้งหมด และมีการนำเงินฝากดังกล่าวไปเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 500 ล้านบาท

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	งบการเงินรวม					
	ณ สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ลูกหนี้การค้าและตัวเงินรับ	-	-	0.06	0.02	4.13	1.13
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	147.99	39.92	97.23	33.60	93.71	25.61
ดอกเบี้ยค้างรับ	6.23	1.68	-	-	0.44	0.12
เงินมัดจำค่าสินค้าและบริการ	94.66	25.53	133.40	46.09	179.38	49.03
เงินคดรองจ่าย	1.34	0.36	3.20	1.10	3.43	0.94
ค่าปลอดจำนอง	-	-	13.30	4.60	33.20	9.07
เช็ครับลงวันที่จ่ายล่วงหน้า	16.41	4.43	-	-	-	-
ลูกหนี้จากการขายหุ้น	80.00	21.58	-	-	-	-
เงินประกันสำหรับซื้อสินค้าและบริการ	4.02	1.08	7.40	2.56	4.73	1.29
ลูกหนี้อื่น	24.11	5.42	34.81	12.03	46.87	12.81
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	370.74	100.00	289.39	100.00	365.90	100.00

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัท ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 289.39 ล้านบาท ลดลง 81.35 ล้านบาทจากสิ้นปี 2562 หรือคิดเป็นร้อยละ 21.94 โดยในรายละเอียดรายการที่มีการเปลี่ยนแปลง ประกอบด้วย ลูกหนี้จากการขายหุ้นลดลง 80.00 ล้านบาท เนื่องจากกลุ่มบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นบริมสิทธิใน บริษัท ทียู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จากผู้ร่วมทุนในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าลดลง 50.76 ล้านบาทจากสิ้นปี 2562 หรือคิดเป็นร้อยละ 34.30 เนื่องจากค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้าซึ่งส่วนใหญ่เป็นของโครงการ Atmos ลาดพร้าว 15 ได้ถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายภายหลังจากที่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับลูกค้า ในขณะที่เงินมัดจำค่าสินค้าและบริการเพิ่มขึ้นสุทธิ 38.74 ล้านบาทหรือประมาณร้อยละ 40.93 จากเงินมัดจำค่าวัสดุก่อสร้างและค่าบริการรับเหมาก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นของโครงการ Modiz สุขุมวิท 50 และโครงการ Kave TU

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัท เท่ากับ 365.90 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 76.51 ล้านบาทจากสิ้นปี 2563 หรือคิดเป็นร้อยละ 26.44 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำค่าสินค้าและบริการจำนวน 45.99 ล้านบาทสำหรับโครงการที่กำลังพัฒนา

สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือ	งบการเงินรวม					
	ณ สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการก่อสร้างบริมที่พัฒนาแล้วเสร็จ						
อาคารชุดพักอาศัย ¹	2,061.58	39.20	2,255.33	33.41	3,271.02	39.59
โครงการก่อสร้างบริมที่อยู่ระหว่างการพัฒนา						
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	2,445.06	46.49	2,969.39	43.98	3,859.32	46.71
งานระหว่างก่อสร้าง ²	664.72	12.64	1,336.00	19.79	906.33	10.97
ดอกเบี้ยรอการตัดจ่าย	87.84	1.67	190.65	2.82	226.22	2.74
รวมโครงการก่อสร้างบริมที่อยู่ระหว่างการพัฒนา	3,197.62	60.80	4,496.04	66.59	4,991.87	60.41
รวมสินค้ำคงเหลือ	5,259.20	100.00	6,751.37	100.00	8,262.88	100.00

หมายเหตุ: 1. ยอดสุทธิหลังหักค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้ำคงเหลือ
2. งานระหว่างก่อสร้างส่วนใหญ่ ประกอบด้วย ค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย งานโครงสร้างและระบบสาธารณูปโภคต่างๆ พื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ เป็นต้น

ณ สิ้นปี 2563 กลุ่มบริษัทมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 6,751.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,492.17 ล้านบาทจากสิ้นปี 2562 หรือคิดเป็นร้อยละ 28.37 แบ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัยเท่ากับ 2,255.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.41 ของสินค้ำคงเหลือรวม เพิ่มขึ้น 193.75 ล้านบาทจากปี 2562 หรือคิดเป็นร้อยละ 9.40 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2563 คือ โครงการ Atmos รัชดา-ห้วยขวางและโครงการ Kave Town Space ส่วนโครงการก่อสร้างบริมที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเท่ากับ 4,496.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.59 ของสินค้ำคงเหลือรวม เพิ่มขึ้น 1,298.42 ล้านบาทจากปี 2562 หรือคิดเป็นร้อยละ 40.61 แบ่งเป็นที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินเพิ่มขึ้น 524.33 ล้านบาทจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ Modiz Rhyme งามคำแหง ซึ่งเริ่มเปิดขาย ในเดือนกรกฎาคม 2563 และโครงการ Modiz Launch ซึ่งเปิดขายโครงการในเดือนกันยายน 2563 ในขณะที่งานระหว่างก่อสร้างเพิ่มขึ้น 671.29 ล้านบาท โดยยอดส่วนใหญ่มาจากโครงการ Kave Town Shift, Kave TU และ Modiz สุขุมวิท 50 ที่มีแผนจะโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 8,262.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,537.21 ล้านบาทจากสิ้นปี 2563 หรือคิดเป็นร้อยละ 22.39 สาเหตุหลักมาจากโครงการที่เพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2564 เช่น โครงการ Modiz สุขุมวิท 50 ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ และการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินของโครงการที่กำลังพัฒนา

เงินมัดจำค่าที่ดิน

ณ สิ้นปี 2563 กลุ่มบริษัทมีเงินมัดจำค่าที่ดินรวม 76.56 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินมัดจำที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ Modiz ศรีนครินทร์ จำนวน 62.08 ล้านบาทและโครงการ Kave ศาลายา จำนวน 14.48 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินมัดจำค่าที่ดินรวม 444.90 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินมัดจำที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียมและบ้านแนวราบ ซึ่งกลุ่มบริษัทมีแผนเตรียมที่จะเปิดขายในอนาคต

เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 20.37 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2563 สาเหตุหลักจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ไพร์ส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยที่บริษัทสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยดังกล่าว ส่งผลให้บริษัท จัดประเภทรายการเงินลงทุนคงเหลือเป็นเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	งบการเงินรวม					
	ณ สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน						
ที่ดินให้บริษัทอื่นเช่าเพื่อประกอบธุรกิจ สถานบริการน้ำมัน	48.25	20.23	48.25	14.46	50.43	13.81
โครงการศูนย์การค้า Mingle Mall	92.23	38.67	96.24	28.83	99.91	27.35
โครงการศูนย์การค้า Kave Mall 2	62.19	26.07	62.19	18.63	63.70	17.44
อาคารสำนักงานขายโครงการ Kave Town	16.92	7.09	16.92	5.07	17.71	4.85
อื่นๆ ¹	0.38	0.16	0.63	0.19	0.65	0.18
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง						
อาคารสำนักงานขายโครงการ Kave Town	5.89	2.47	5.76	1.72	5.44	1.49
อาคาร Mingle Mall	-	-	-	-	100.69	27.56
อาคาร Mingle Market	-	-	-	-	15.45	4.23
งานระหว่างก่อสร้าง	12.67	5.31	103.84	31.11	11.32	3.10
รวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	238.53	100.00	333.83	100.00	365.30	100.00

หมายเหตุ: 1. ประกอบด้วย ที่ดินการจ่ายของโครงการ Kave TU, โครงการ Modiz Launch และโครงการ Modiz Rhyme รวมค่าแห่ง

ณ สิ้นปี 2563 กลุ่มบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 333.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 95.30 ล้านบาทจากปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักจากงานระหว่างก่อสร้างของโครงการ Mingle Mall เพิ่มขึ้น 91.17 ล้านบาท ซึ่งมีแผนเปิดดำเนินการช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 365.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31.47 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากอาคาร Mingle Market ที่ก่อสร้างและสร้างเสร็จในระหว่างไตรมาสที่ 2 ปี 2564 จำนวน 16.44 ล้านบาท

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	งบการเงินรวม					
	ณ สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ดิน						
ที่ดินที่ตั้งสำนักงานใหญ่	48.27	23.68	67.46	29.66	67.86	23.24
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง						
อาคารและสิ่งปลูกสร้างสำนักงานใหญ่	66.50	32.62	64.58	28.39	62.49	21.41
อาคารและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย	51.54	25.28	67.55	29.69	90.23	30.91
คอมพิวเตอร์	7.06	3.46	6.75	2.97	6.86	2.35
เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน	0.11	0.05	0.31	0.13	1.30	0.44
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	0.31	0.15	0.23	0.10	0.47	0.16
อุปกรณ์สำนักงาน	9.77	4.79	11.94	5.25	18.24	6.25
ยานพาหนะ	17.56	8.61	3.86	1.70	28.50	9.76
งานระหว่างก่อสร้าง	2.73	1.34	4.80	2.11	15.97	5.47
รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิ	203.86	100.00	227.49	100.00	291.91	100

ณ สิ้นปี 2563 กลุ่มบริษัทมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิจำนวน 227.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.63 ล้านบาทจากปี 2562 หรือคิดเป็นร้อยละ 11.59 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญคือ ที่ดินเพิ่มขึ้น 19.19 ล้านบาท เนื่องจากกลุ่มบริษัทซื้อที่ดินซึ่งตั้งอยู่ฝั่งตรงข้ามกับสำนักงานใหญ่ปัจจุบันของบริษัทในซอยรามอินทรา 5 แยก 23 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจในอนาคต อาคารและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นสุทธิ 16.01 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นส่วนของการสำนักงานขายชั่วคราวของโครงการ Modiz Rhyme งามคำแหง ซึ่งเริ่มเปิดขายในช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2563 ในขณะที่ยานพาหนะของกลุ่มบริษัทลดลง 13.70 ล้านบาท เนื่องจากการจัดประเภทเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่ามาถือปฏิบัติครั้งแรก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิจำนวน 291.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 64.43 ล้านบาทจากปี 2563 หรือคิดเป็นร้อยละ 28.32 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญคือ อาคารและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น 22.68 ล้านบาทเนื่องจากการเปิดสำนักงานขายในระหว่างปี 2564 งานระหว่างก่อสร้างเพิ่มขึ้น 11.17 ล้านบาท จากการก่อสร้างสำนักงานขายโครงการในอนาคต

สินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ สิ้นปี 2563 กลุ่มบริษัทมียอดสินทรัพย์สิทธิการใช้เท่ากับ 33.13 ล้านบาท จากการนำมาตรฐานรายการทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า มาถือปฏิบัติครั้งแรก ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นมา ประกอบด้วย สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเป็นที่ตั้งของสำนักงานขายชั่วคราวของโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและสัญญาเช่าที่ดินบางส่วนโครงการ Mingle Mall รวม 23.96 ล้านบาท และสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องกับยานพาหนะที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทรวม 9.17 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมียอดสินทรัพย์สิทธิการใช้เท่ากับ 81.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 48.80 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากสัญญาเช่าที่ดินโครงการ Wise Box 41.20 ล้านบาท

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัท คือ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ โดยมูลค่าสุทธิ ณ สิ้นปี 2563 และ ปี 2564 เท่ากับ 12.63 ล้านบาท และ 12.24 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.15 และร้อยละ 0.11 ของสินทรัพย์รวมในแต่ละงวด โดยกลุ่มบริษัทได้ลงทุนในโปรแกรมคอมพิวเตอร์อย่างต่อเนื่องเพื่อสนับสนุนการขยายตัวทางธุรกิจและพัฒนากระบวนการทำงานภายในกลุ่มบริษัท

หนี้สินรวม

ณ สิ้นปี 2563 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 5,863.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 719.48 ล้านบาทจากสิ้นปี 2562 หรือคิดเป็นร้อยละ 13.99 แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 3,159.71 ล้านบาทหรือร้อยละ 53.89 ของหนี้สินรวม และหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 2,703.60 ล้านบาทหรือร้อยละ 46.11 ของหนี้สินรวม รายการหลักที่มีการเปลี่ยนแปลง เช่น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น 544.65 ล้านบาทจากปี 2562 จากรายการเจ้าหนี้การค้าผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการ เงินประกันผลงานผู้รับเหมาและประมาณการปิดต้นทุนที่เพิ่มขึ้นตามผลการดำเนินงานและสถานะโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของกลุ่มบริษัท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นสุทธิ 260.53 ล้านบาทจากปี 2562 จากเงินกู้ยืมลงทุนเพื่อซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ Modiz Rhyme ราคาค่าแห่งและการเบิกเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นตามสถานะของโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ในขณะที่ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ลดลงสุทธิ 132.98 ล้านบาทจากปี 2562 จากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 6,398.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 535.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.13 จากจำนวน 5,863.31 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 โดยมีรายการหลักคือ หักหนี้เพิ่มขึ้น 989.33 ล้านบาท กลุ่มบริษัทออกหุ้นกู้ในระหว่างปี 2564 เพื่อใช้ในการจัดหาที่ดินและการพัฒนาโครงการในอนาคต

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ สิ้นปี 2563 กลุ่มบริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเท่ากับ 66.00 ล้านบาท ลดลง 90.00 ล้านบาทจากปี 2562 โดยยอดเงินกู้ยืมคงเหลือมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเท่ากับ 716.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 650.00 ล้านบาทจากปี 2563 โดยยอดเงินกู้ยืมคงเหลือมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการเช่นเดียวกับในปี 2563

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	งบการเงินรวม					
	ณ สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เจ้าหนี้การค้า						
เจ้าหนี้การค้า	225.32	42.11	261.25	24.20	108.28	7.66
ตั๋วเงินจ่าย	7.62	1.42	26.05	2.41	49.22	3.48
รวมเจ้าหนี้การค้าและตั๋วเงินจ่าย	232.94	43.53	287.30	26.61	157.50	11.14
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น						
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	82.58	15.43	66.04	6.12	156.48	11.06
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	11.73	2.19	5.18	0.48	13.03	0.92
เงินประกันผลงานผู้รับเหมา	18.32	3.42	113.29	10.49	128.01	9.05
รายได้รับล่วงหน้า	20.90	3.91	23.65	2.19	17.89	1.26
ประมาณการปิดต้นทุน	50.25	9.39	159.58	14.78	318.02	22.49
เงินปันผลค้างจ่าย	-	-	76.95	7.13	431.86	30.54
เงินมัดจำรับ	28.16	5.26	4.74	0.44	4.07	0.29
เจ้าหนี้ยกเลิกสัญญา	56.57	10.57	280.26	25.96	117.24	8.29
เจ้าหนี้อื่น	33.65	6.29	62.75	5.80	70.16	4.96
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	302.16	56.47	792.45	73.39	1,256.75	88.86
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	535.10	100.00	1,079.75	100.00	1,414.25	100.00

ณ สิ้นปี 2563 กลุ่มบริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 1,079.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 544.65 ล้านบาทจากสิ้นปี 2562 แบ่งเป็นเจ้าหนี้การค้าและตัวเงินยืมเท่ากับ 287.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 54.36 ล้านบาทจากสิ้นปี 2562 โดยยอดส่วนใหญ่ของเจ้าหนี้การค้าที่เพิ่มขึ้นมาจากเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนและสถานะโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ในขณะที่ตัวเงินยืมที่เพิ่มขึ้นจากเงินค่าส่วนกลาง เงินกองทุน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้า ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ก่อนที่จะรวบรวมจ่ายให้นิติบุคคลอาคารชุด ในขณะที่เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 792.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 490.29 ล้านบาทจากสิ้นปี 2562 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญคือ เงินประกันผลงานผู้รับเหมาเพิ่มขึ้น 94.97 ล้านบาท ตามโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น เงินปันผลค้างจ่ายเพิ่มขึ้น 76.95 ล้านบาทจากเงินปันผลระหว่างกาลที่จ่ายให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัทตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2563 เจ้าหนี้ยกเลิกสัญญาเพิ่มขึ้น 223.69 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามแนวปฏิบัติของการยกเลิกสัญญาจะซื้อขาย ทั้งนี้ หากไม่ได้รับการติดต่อกลับจากลูกค้าหลังจากที่พ้นระยะเวลาที่กลุ่มบริษัทกำหนด ก็จะสามารถทยอยรับรู้เป็นรายได้จากการยกเลิกสัญญาประมาณ 99.90 ล้านบาท ตามที่ได้อธิบายข้างต้น และประมาณการปิดต้นทุนเพิ่มขึ้น 109.33 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการตั้งประมาณการค่าก่อสร้างที่อาจเกิดขึ้นภายหลังของโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าในช่วงปลายปี 2563 โดยยอดส่วนใหญ่เป็นของโครงการ Kave Town Space และโครงการ Atmoz รัชดา-ห้วยขวาง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 1,414.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.43 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้น 334.50 ล้านบาทจากสิ้นปี 2563 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินปันผลค้างจ่ายจำนวน 354.91 ล้านบาท และประมาณการปิดต้นทุนจำนวน 158.43 ล้านบาท ในขณะที่เจ้าหนี้ยกเลิกสัญญาลดลงจำนวน 163.02 ล้านบาท จากปี 2563

ค้างวักที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

ณ สิ้นปี 2563 กลุ่มบริษัทมีค้างวักที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้จำนวน 562.37 ล้านบาท ลดลง 132.98 ล้านบาทจากสิ้นปี 2562 หรือคิดเป็นร้อยละ 19.12 โดยยอดส่วนใหญ่ที่ลดลงมาจากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า เช่น โครงการ Atmoz ลาดพร้าว 15, โครงการ Atmoz แจ้งวัฒนะ และโครงการ Kave Town Space เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีค้างวักที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้จำนวน 318.36 ล้านบาท ลดลง 244.01 ล้านบาทจากสิ้นปี 2563 หรือคิดเป็นร้อยละ 43.39 โดยยอดส่วนใหญ่ที่ลดลงมาจากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า เช่น โครงการ Kave Town Shift 85.85 ล้านบาท Kave Town Space 54.96 ล้านบาท และ Kave TU 143.92 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นจากโครงการ Modiz Launch 25.22 ล้านบาท

เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 171.85 ล้านบาทเท่ากับ ณ สิ้นปี 2563 และ ณ สิ้นปี 2562 เพื่อนำมาใช้ในการดำเนินงานของบริษัทการกู้ยืมดังกล่าวไม่มีการคิดดอกเบี้ยและไม่มีความสัมพันธ์ค้าประกันกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีหุ้นกู้จำนวน 989.33 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการออกหุ้นกู้เพื่อเสนอเสนอขายให้ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ในไตรมาส 4 ปี 2564 จำนวน 1,000 ล้านบาท หุ้นกู้แสดงมูลค่าสุทธิค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย

เงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน

ณ สิ้นปี 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงินเท่ากับ 2,721.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.86 ร้อยละ 63.98 และร้อยละ 42.58 ของหนี้สินรวมในแต่ละงวด แสดงรายละเอียดได้ดังนี้

ประเภทวงเงินกู้ยืม1	งบการเงินรวม					
	ณ สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระในปี	166.43	4.77	1,092.99	29.14	128.60	4.73
ส่วนวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	3,338.33	95.63	2,678.41	71.40	2,605.38	95.74
หัก: ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมที่จ่าย	(14.03)	(0.40)	(20.14)	(0.54)	12.58	0.46
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน สุทธิ	3,490.73	100.00	3,751.26	100.00	2,721.41	100.00

ณ สิ้นปี 2563 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมสถาบันการเงินสุทธิรวม 3,751.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 260.53 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 7.46 ของปี 2562 สำหรับการพัฒนาโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมสถาบันการเงินสุทธิรวม 2,721.41 ล้านบาท ลดลง 1,029.85 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 27.45 สาเหตุหลักมาจากการคืนเงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่สร้างเสร็จ

หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมียอดหนี้สินตามสัญญาเช่าเท่ากับ 28.86 ล้านบาท เนื่องจากการจัดประเภทเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มาถือปฏิบัติครั้งแรกตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นมา ทั้งนี้ หนี้สินตามสัญญาคือภาระผูกพันที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายชำระในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเป็นที่ตั้งของสำนักงานขายชั่วคราวของโครงการและยานพาหนะที่กลุ่มบริษัทใช้ในการดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมียอดหนี้สินตามสัญญาเช่าเท่ากับ 95.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 66.23 ล้านบาท ทั้งนี้ หนี้สินตามสัญญาคือภาระผูกพันที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายชำระในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเป็นที่ตั้งของสำนักงานขายของโครงการและยานพาหนะที่กลุ่มบริษัทใช้ในการดำเนินงาน เช่นเดียวกับในปี 2563

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2563 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 2,296.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 580.88 ล้านบาทจากปี 2562 หรือคิดเป็นร้อยละ 33.85 แบ่งเป็นส่วนของบริษัทใหญ่เท่ากับ 2,328.26 ล้านบาทและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเท่ากับ 31.58 ล้านบาท โดยมีการเปลี่ยนแปลงระหว่างปีเพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 873.90 ล้านบาท และลดลงจากเงินปันผลจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท รวม 289.85 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 4,936.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,639.87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 114.94 จากจำนวน 2,296.68 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 ซึ่งเกิดจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อประชาชนจากการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในไตรมาส 2 ปี 2564 โดย หุ้นสามัญเพิ่มขึ้น 206.00 ล้านบาทจากปีก่อนและส่วนเกินมูลค่าหุ้นเพิ่มขึ้น 1,754.87 ล้านบาทจากปีก่อน นอกจากนี้ยังมีกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรเพิ่มขึ้น 441.21 ล้านบาทจากปีก่อน

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

กระแสเงินสด	งบการเงินรวม		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	(397.52)	239.82	(1,181.64)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	(89.51)	(82.50)	(641.54)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	511.42	(123.53)	2,291.75
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	24.39	33.79	468.58
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี	283.12	316.91	785.49

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

ปี 2563 กลุ่มบริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 239.82 ล้านบาทเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานตามยอดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการในระหว่างปี 2563 ตามที่ได้อธิบายข้างต้นในส่วนผลการดำเนินงาน ในขณะที่เดียวกันกลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินของโครงการ Modiz Launch และโครงการ Modiz Rhyme งามคำแหง ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา รวมถึงการวางเงินมัดจำที่ดินเพิ่มเติมของโครงการ Modiz ศรีนครินทร์ และโครงการ Kave ศาลายา เพื่อเตรียมสำหรับพัฒนาโครงการ และเงินมัดจำสินค้าและบริการที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 1,181.64 ล้านบาท โดยมีรายการหลักด้านเงินสดรับคือ กำไรสุทธิสำหรับงวด 1,086.62 ล้านบาท ในขณะที่มีรายการด้านเงินสดจ่าย ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำที่ดินจำนวน 763.15 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือจำนวน 982.68 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

ปี 2563 กลุ่มบริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 82.50 ล้านบาท โดยมีรายการหลักด้านเงินสดรับคือ กลุ่มบริษัทได้รับคืนเงินให้กู้ยืมแก่กรรมการบริษัท จำนวน 73.80 ล้านบาท ในขณะที่มีรายการด้านเงินสดจ่าย เช่น ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 70.92 ล้านบาท โดยยอดส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับรายการซื้อที่ดินผืนตรงข้ามกับสำนักงานใหญ่ของบริษัทเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจในอนาคตและงานระหว่างก่อสร้างอาคารสำนักงานขายชั่วคราวของโครงการ Modiz Rhyme งามคำแหงและอสังหาริมทรัพย์จากการลงทุนจำนวน 89.76 ล้านบาทซึ่งส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้างโครงการ Mingle Mall

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 641.54 ล้านบาท โดยมีรายการหลักด้านเงินสดจ่าย ได้แก่ การจ่ายเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นจำนวน 503.17 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ปี 2563 กลุ่มบริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 123.53 ล้านบาท โดยมีรายการหลักด้านรับเงินคือ เงินสดสุทธิรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 266.63 ล้านบาท ตามที่ได้อธิบายข้างต้นในส่วนเงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน ในขณะที่ด้านจ่ายเงินประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง 90.00 ล้านบาทจากการจ่ายเงินกู้ยืมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ และเงินปันผลจ่ายผู้ถือหุ้นจำนวน 289.85 ล้านบาท

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินสดสุทธิได้รับจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 2,291.75 ล้านบาท โดยมีรายการหลักด้านเงินสดรับ ได้แก่ การเพิ่มทุนจำนวน 1,960.87 ล้านบาท

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 2.35 เท่า ลดลงจากปี 2562 เนื่องจากหนี้สินหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 75.57 จากปี 2562 โดยมีรายการหลักคือ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นตามผลการดำเนินงานและสถานะโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของกลุ่มบริษัท ตามที่ได้อธิบายข้างต้น และส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปีของเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น ในขณะที่สินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 16.94 จากสิ้นปี 2562 โดยมีรายการหลักคือสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา เช่น จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ Modiz Launch และโครงการ Modiz Rhyme รวมค่าแห่งและงานระหว่างก่อสร้างของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 3.87 เท่า เพิ่มขึ้นจาก สิ้นปี 2563 เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.41 จากปี 2563 โดยมีรายการหลักคือ สินค้าคงเหลือและเงินลงทุนระยะสั้นตามที่ได้อธิบายข้างต้น

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

ณ สิ้นปี 2563 และ ณ สิ้นปี 2564 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.10 เท่า และ 0.61 เท่า โดยสาเหตุที่อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วอยู่ในระดับที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราส่วนสภาพคล่อง เนื่องจากการคำนวณอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วไม่ได้รวมสินค้าคงเหลือ ซึ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนหลักที่มีสัดส่วนใหญ่ในบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป นอกจากนี้ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องบริหารจัดการเงินสดให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมเนื่องจากต้องนำไปลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง จึงทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้สะท้อนภาพการดำเนินงานที่แท้จริง

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยและอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน

ปี 2563 และปี 2564 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 132.52 เท่า และ 348.46 เท่า ตามลำดับ ซึ่งมีค่าสูงกว่า 1 หมายความว่า ในปี 2563 และปี 2564 บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายได้เพียงพอต่อการชำระต้นทุนทางการเงิน

ปี 2563 และปี 2564 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันเท่ากับ 1.50 เท่า และ 1.44 เท่า ตามลำดับ ซึ่งมีค่าสูงกว่า 1 หมายความว่า ในปี 2563 และปี 2564 บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายได้เพียงพอต่อการชำระหนี้ระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยและหนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2563 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.55 เท่า ลดลงจากสิ้นปี 2562 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 580.88 ล้านบาทจากสิ้นปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักจากการกำไรสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี 2563 เท่ากับ 873.90 ล้านบาท ด้านหนี้สินรวมของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นเพียง 719.48 ล้านบาท จากสิ้นปี 2562 โดยมีรายการหลักคือเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น โดยเป็นยอดเจ้าหนี้การค้าผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการ เงินประกันผลงานผู้รับเหมาและประมาณการปิดต้นทุน ที่เพิ่มขึ้นตามผลการดำเนินงานและสถานะโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของกลุ่มบริษัท และเงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันเพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืมลงทุนเพื่อซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ Modiz Rhyme รวมค่าแห่ง และการเบิกเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นตามสถานะของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ตามที่ได้อธิบายข้างต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.30 เท่า ลดลงจากสิ้นปี 2563 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 2,639.87 ล้านบาทจากสิ้นปี 2563 โดยมีสาเหตุหลักจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อประชาชนจากการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในไตรมาส 2 ปี 2564 ตามที่ได้อธิบายข้างต้น

เงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามนิยามในข้อกำหนดสิทธิอยู่ที่ 1.54 เท่า และ 0.23 ตามลำดับ โดยตามข้อกำหนดสิทธิ บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนดังกล่าวไว้ไม่ให้เป็น 2.50 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือวันสิ้นปีตลอดอายุหุ้นกู้ ทั้งนี้หากบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นได้ตามข้อกำหนดสิทธิที่กำหนดไว้จะทำให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิและอาจทำให้หุ้นทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน อย่างไรก็ตามบริษัทได้ให้ความสำคัญและมีมาตรการในการดูแลให้สัดส่วนดังกล่าวและโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

เงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย

ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทย่อยที่เป็นเจ้าของโครงการจะเป็นผู้กู้ยืมเงิน Project Finance ซึ่งสถาบันการเงินบางแห่งได้กำหนดเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะของบริษัทย่อยที่เป็นผู้กู้เท่านั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทย่อย 8 บริษัท คือ บริษัท เอสเตท คิว จำกัด (EQ) บริษัท ไพร์ซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (Prize Dev) บริษัท เซเรเบียม จำกัด (CB) บริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด (WE1) บริษัท ไวส์ เอสเตท ทู จำกัด (WE2) บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด (WE3) บริษัท ไวส์ เอสเตท 4 จำกัด (WE4) และ บริษัท ไพร์ซ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (Prize Pro) มีเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวมซึ่งกำหนดโดย 3 สถาบันการเงิน สรุปได้ดังนี้

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

สถาบันการเงิน ¹	ข้อกำหนดตามสัญญาเงินกู้ ยืมดำรงสัดส่วน D/E Ratio	D/E Ratio ²							
		EQ	Prize Dev	CB	WE1	WE2	WE3	WE4	Prize Pro
สถาบันการเงินแห่งที่ 2	ไม่เกิน 2:1	0.81	-	-	1.15	-	-	-	-
สถาบันการเงินแห่งที่ 4	ไม่เกิน 2.5:1	-	-	2.76	-	1.78	1.69	0.05	1.11
สถาบันการเงินแห่งที่ 7	ไม่เกิน 2:1	-	0.75	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ: 1. เรียงลำดับสถาบันการเงินตามข้อมูลในส่วนที่ 3.2.4 กรณียกเว้นที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ
2. อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณจากหนี้สินลบด้วยเงินกู้ยืมบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หาดด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นบวกด้วยเงินกู้ยืมบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ข้อมูลการคำนวณจากงบการเงินปี 2564)

ทั้งนี้ การดำรงสัดส่วน D/E Ratio ตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมข้างต้นจะเป็นการคำนวณจากงบการเงินประจำปี ซึ่งในที่นี้ใช้การคำนวณจากงบการเงินประจำปี 2564 สิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2564 ของบริษัทย่อยดังกล่าว ในระดับที่อยู่ในเงื่อนไขที่กำหนด แต่ D/E Ratio ของ บริษัท เซเรเบียม จำกัด อยู่ในระดับที่สูงกว่าเงื่อนไขที่กำหนด ซึ่งทาง บริษัท เซเรเบียม จำกัด ได้มีหนังสือขอผ่อนปรนเงื่อนไขการดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นต่อสถาบันการเงินดังกล่าวแล้ว โดยได้ชี้แจงว่าโครงการ Modiz Launch เพิ่งเริ่มเปิดขายโครงการ Modiz Launch และอยู่ในช่วงต้นของการดำเนินการพัฒนาโครงการ จึงทำให้มีส่วนของหนี้สูงกว่าทุน ทั้งนี้ ทางสถาบันการเงินดังกล่าว มีเอกสารแสดงความยินยอมและอนุมัติการดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเกินกว่า 2.5:1 ณ สิ้นงวดบัญชีของปี 2563 — 2564 โดยไม่ถือว่าเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาสินเชื่อ ข้อกำหนดและเงื่อนไขทั่วไปของสัญญาเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ บริษัทมีการติดตามสถานะการเงินของบริษัทย่อยทุกบริษัทให้อยู่ในระดับที่เพียงพอและเหมาะสม จนกระทั่งโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า บริษัทย่อยจะทยอยชำระคืนเงินกู้ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ในระดับที่ควบคุมได้จากภาระหนี้ที่ลดลง

4.4 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2564 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะโครงการประเภทคอนโดมิเนียมที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับระบบขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานคร ยังเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูงและมีผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมหลายราย อุปทานของสินค้าในตลาดยังมีจำนวนมากทั้งจากโครงการทั้งที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนและที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง แต่มีการปรับตัวของผู้ประกอบการรายกลางและย่อย ซึ่งหยุดและชะลอการเปิดโครงการ เนื่องจากความผันผวนของสถานะเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในประเทศไทยตั้งแต่ช่วงต้นปี 2563 เป็นต้นมา ส่งผลให้ในปี 2564 จำนวนหน่วยขายเปิดใหม่ ลดลง -17.2% จำนวน 60,489 หน่วย ลดลง 12,554 หน่วย มูลค่าโครงการ ลดลง -3.4% มูลค่า 277,626 ล้านบาท ลดลง 9,635 ล้านบาท ราคาขายเฉลี่ย เพิ่มขึ้น 16.7% เป็นราคา 4.59 ล้านบาท จากราคา 3.93 ล้านบาท มียอดขาย เพิ่มขึ้น 15.4% จำนวน 75,364 หน่วย เพิ่มขึ้น 10,085 หน่วย (ที่มา: Agency for Real estate affairs) ซึ่งภาพรวมมีแนวโน้มที่ดี

ทั้งนี้ ผู้ประกอบการแต่ละรายรวมถึงต้องกำหนดกลยุทธ์ทางธุรกิจที่หลากหลายเพื่อแย่งชิงกำลังซื้อของลูกค้า ซึ่งอาจรวมถึงการให้ส่วนลดต่อลูกค้าเพื่อกระตุ้นยอดขายและโอนกรรมสิทธิ์ โปรโมชันของแถมหรือค่าใช้จ่าย เช่น ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าส่วนกลางนิติบุคคล เป็นต้น เพื่อให้สามารถแข่งขันในตลาดได้ อย่างไรก็ตาม นอกเหนือจากกลยุทธ์ด้านราคา บริษัทมีแผนการปรับพอร์ตโดยเพิ่มโครงการแนวราบขึ้น เป็น 40% (คอนโดมิเนียม 60%) ซึ่งเป็นกลุ่มสินค้าที่มีแนวโน้มการเติบโตที่ดี เป็นกลุ่มที่อยู่อาศัยจริง เพื่อรักษาสภาพคล่องของพอร์ตโฟลิโอของบริษัทให้มีเสถียรภาพมากขึ้น และกลุ่มบริษัทได้ให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านอื่นๆ ที่มีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า เพื่อตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าอย่างครบทุกด้าน เช่น การคัดเลือกทำเลที่ตั้งโครงการที่มีศักยภาพ อยู่ใกล้แหล่งชุมชน ระบบขนส่งสาธารณะ และมุ่งเป้าหมายไปยังกลุ่มที่มีความต้องการอยู่อาศัยจริงเป็นสำคัญ ใส่ใจการออกแบบโครงการให้ตอบโจทย์ตรงความต้องการ ทั้งพื้นที่ส่วนกลางและมีเอกลักษณ์ที่โดดเด่น นำครอบครัวมาเป็นเจ้าของ และอำนวยความสะดวกสบายให้กับผู้อยู่อาศัย การเลือกใช้วัสดุก่อสร้างและตกแต่งที่มีคุณภาพ พร้อมด้วยฟังก์ชันการใช้งานที่ทันสมัย ครบถ้วน พร้อมทั้งมีการนำเสนอบริการด้านสุขภาพด้วยเทคโนโลยี (TELE MEDICAL) และนวัตกรรมการประหยัดพลังงานต่างๆ ที่ช่วยส่งเสริมความยั่งยืนให้กับคุณภาพชีวิต สังคมและสิ่งแวดล้อม จึงส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีศักยภาพในการแข่งขันกับคู่แข่งอื่นในธุรกิจเดียวกันและลดผลกระทบจากการแข่งขันด้านราคาได้เป็นอย่างดี

ราคาที่ดินและต้นทุนการก่อสร้างโครงการ

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทมีรายการหลักคือต้นทุนที่ดินและต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ โดยต้นทุนที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะพื้นที่ที่มีการเติบโตของประชากรสูง พื้นที่ที่มีระบบขนส่งมวลชนและพื้นที่แนวการก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนระบบราง ในขณะที่ต้นทุนราคาวัสดุก่อสร้างซึ่งปรับลดลงเล็กน้อยอย่างต่อเนื่องในปี 2562 – 2563 เนื่องจากสถานะเศรษฐกิจโดยรวมที่มีการขยายตัวไม่มากนักและปริมาณงานก่อสร้างที่ลดลง อย่างไรก็ตามค่าเฉลี่ย ปี 2564 ต้นทุนราคาวัสดุก่อสร้าง (รวม) มีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้น สูงขึ้นจากสินค้าหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์คอนกรีตเป็นสำคัญ โดยสูงขึ้นร้อยละ 8 เนื่องจากราคาเหล็กในตลาดโลกที่ยังอยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา ในขณะที่วัสดุก่อสร้างอื่น ๆ ยังคงเคลื่อนไหวในทิศทางปกติตามราคาต้นทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทยังคงตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงกำหนดกระบวนการจัดหาคัดเลือกที่ดินและการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอย่างรอบคอบมากขึ้น เพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่ดี มีส่วนต่างกำไรรองรับความเสี่ยง และคุ้มครองการลงทุน ในด้านการก่อสร้างโครงการ กลุ่มบริษัทมีการสร้างสัมพันธ์อันดีและเป็นพันธมิตรกับคู่ค้าที่เป็นบริษัทรับเหมาก่อสร้าง เพื่อให้มั่นใจว่าสามารถพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพดีและมีต้นทุนที่เหมาะสม ด้วยกระบวนการจัดจ้างและคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสิทธิภาพ เหมาะสมกับลักษณะโครงการที่พัฒนา ในด้านการจัดซื้อวัสดุ บริษัทมีความพยายามในการต่อรองราคาวัสดุต่างๆ ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น นอกจากนี้กลุ่มบริษัทได้ติดตามและประเมินแนวโน้มราคาสินค้าวัสดุก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถปรับใช้ในการจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่จะพัฒนาได้ใกล้เคียงกับสถานการณ์ที่เป็นปัจจุบันได้ เพื่อให้สามารถประมาณการต้นทุนโครงการและมูลค่าขายของโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

การลงทุนของกลุ่มบริษัท และร่วมทุนกับบริษัทอื่นเพื่อพัฒนาโครงการ

ในปัจจุบันกลุ่มบริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หลากหลายมีการร่วมลงทุนกับบริษัทอื่นเพื่อพัฒนาโครงการมากขึ้น ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยลดต้นทุนการพัฒนาโครงการ โดยเฉพาะด้านเงินลงทุนและต้นทุนการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ช่วยกระจายความเสี่ยงในกรณีที่มีการพัฒนาโครงการที่มีขนาดใหญ่หรือมีมูลค่าโครงการสูง รวมถึงช่วยเสริมด้านกลยุทธ์ธุรกิจและการบริหารจัดการจากการผสานความเชี่ยวชาญระหว่างบริษัทกับผู้ร่วมลงทุน ที่ผ่านมาในปี 2563 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่ร่วมลงทุนกับพันธมิตรธุรกิจ 2 บริษัท เพื่อร่วมกันพัฒนาโครงการ Modiz สุขุมวิท 50 และโครงการแนวราบภายใต้ชื่อ Baan Puri Puri และในช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี 2564 ร่วมลงทุนกับพันธมิตรธุรกิจเพิ่มอีก 1 บริษัท เพื่อพัฒนาโครงการ Kave ศาลายา

และในต้นปี 2565 ถือเป็นก้าวสำคัญในการร่วมทุนและการลงทุนในหลายด้าน อาทิ การได้ร่วมทุนกับ “บริษัท ทาเคระ เลเป็น จำกัด” ซึ่งมีประสบการณ์พัฒนาสังหาริมทรัพย์กว่า 50 ปี ที่ญี่ปุ่นในการพัฒนาโครงการ Atmoz บางนา มูลค่าประมาณ 2,262 ล้านบาท การลงทุนเข้าซื้อโครงการแม็กซ์ ไพรม์ รัชดา - สุทธิสาร (Maxxi Prime Ratchada-Sutthisan) ช่วยลดความเสี่ยงและระยะเวลาในการพัฒนาโครงการให้กับ แอสเซทไวส์ เป็นการลงทุนที่ให้อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) สูงกว่าการพัฒนาโครงการจากที่ดินเปล่า กลุ่มบริษัทยังมีการลงทุนในธุรกิจด้านสินทรัพย์ดิจิทัล (Digital Asset) เพื่อรองรับแนวโน้มกระแสสำคัญของโลก พร้อมกับการทำความร่วมมือกับ บริษัท อาร์ เอส จำกัด (มหาชน) บริษัท โฟร์ แอปเปิ้ล จำกัด บริษัท ฟิวเจอร์คอมเพเทร จำกัด ในการใช้เหรียญ Popcoin ซึ่งถือเป็น Utility Token ที่จะเป็นตัวกลางในการใช้งานต่าง ๆ บนแพลตฟอร์มที่มีระบบนำเชื่อถือ สร้างโอกาสทางการตลาดให้แก่ผู้เกี่ยวข้องทั้งหมดใน Popcoin Ecosystem และกลายเป็นการพลิกโฉมกลยุทธ์การตลาดเข้าถึงกลุ่มลูกค้าของ แอสเซทไวส์ ได้ และอย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทอาจพิจารณาโอกาสที่จะร่วมลงทุนกับบริษัทอื่นๆ ในอนาคต ซึ่งจะมีส่วนช่วยด้านผลการดำเนินงานและภาระเงินทุนในการพัฒนาโครงการ

ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

ผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์ ยังคงได้รับผลกระทบจากความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อทั้งในส่วน สินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการ (Pre-Finance) และ สินเชื่อสำหรับผู้บริโภค (Post-Finance) โดยสินเชื่อประเภท Pre-Finance มีผลกระทบต่อผู้ประกอบการในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจมีผลต่อระยะเวลาในการพัฒนาโครงการที่ล่าช้ากว่ากำหนด กระแสเงินสดและสภาพคล่องที่อาจไม่เพียงพอ รวมถึงต้นทุนการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้นจากการออกตราสารหนี้ประเภทอื่นๆ ที่มีอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น เป็นต้น

กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีการสร้างความเชื่อมั่นและเป็นพันธมิตรกับสถาบันการเงินหลายๆ แห่ง โดยการนำเสนอแผนธุรกิจ ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินที่มีการเติบโตต่อเนื่อง และมีประวัติการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นที่ตรงตามกำหนด รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้อย่างครบถ้วน จึงได้รับการสนับสนุนวงเงินสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการตลอดมา ในขณะที่สินเชื่อประเภท Post Finance ทางธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ผ่อนคลายมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยกำหนดเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อหลักประกัน (LTV ratio) เป็น 100% ซึ่งหมายถึง สามารถกู้ได้เต็มมูลค่าหลักประกัน เป็นการชั่วคราว จนถึง 31 ธันวาคม 2565 อีกทั้งมีการปรับลดลดค่าธรรมเนียม การโอนจาก 2% เหลือ 0.01% และ ลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียน จาก 1% เหลือ 0.01% ให้กับที่อยู่อาศัยราคาประเมินไม่เกิน 3 ล้านบาท เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ประชาชนสามารถเข้าถึงสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้น และลดภาระค่าโอนและค่าจดทะเบียน ในส่วนนี้จะเป็นผลดีต่อกลุ่มบริษัทที่จะช่วยกระตุ้นการตัดสินใจซื้อให้ ให้ซื้อและโอนให้ทันมาตรการภายในปีนี้ ประกอบกับกลยุทธ์ของบริษัทในการให้คำปรึกษาวางแผนด้านการเงินเพื่อให้ลูกค้าเตรียมพร้อมสำหรับการยื่นกู้สินเชื่อได้อย่างสะดวก

ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

การแพร่ระบาดของ COVID-19 มีแนวโน้มจำนวนผู้ติดเชื้อเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงที่ผ่านมา แต่ผู้ติดเชื้อส่วนมากเป็นสายพันธุ์ Omicron ที่รุนแรงน้อยกว่าสายพันธุ์ Delta 7 เท่า และการเสียชีวิตน้อยกว่า 10 เท่า โดยผู้ติดเชื้อกว่า 90% ไม่มีอาการหรือมีอาการน้อยมาก ภาพรวมสถานการณ์เริ่มคลี่คลายจากการผ่อนคลายมาตรการล็อกดาวน์ ประชาชนได้รับการฉีดวัคซีนเข็ม 2 มากกว่า 70% และการเปิดประเทศ ประชาชนเริ่มกลับมาใช้ชีวิตกันตามปกติกับชีวิตวิถีใหม่ (New Normal) และแนวโน้มไวรัสอาจกลายเป็น “โรคประจำถิ่น” ในอนาคต และคาดว่าไม่น่าจะกระทบกับระบบสาธารณสุขอย่างมีนัยยะสำคัญ

จากแนวโน้มสถานการณ์ที่ดีขึ้น และผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของกลุ่มบริษัท ทำให้คาดว่าจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 จะผ่อนคลายและส่งผลกระทบต่อบริษัทในทางที่ดีขึ้นตามลำดับ

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญและมุ่งเน้นในการคิดค้น ออกแบบสินค้าและบริการให้ตอบสนองความต้องการ และพฤติกรรมที่เปลี่ยนแปลงไปของผู้บริโภค โดยเฉพาะการบริการเทคโนโลยีที่ช่วยให้ลูกค้าเข้าถึงบริการให้คำปรึกษาด้านสุขภาพง่ายขึ้น พร้อมกับการปรับวิธีการทำงานภายในองค์กรให้มีความยืดหยุ่นมากขึ้น โดยมุ่งเน้นให้เกิดความคล่องตัวในการประสานงาน สามารถบรรลุผลได้รวดเร็วและมีประสิทธิภาพ อีกทั้งมีมาตรการควบคุมและตรวจเช็คให้กับพนักงานทุกคน ทั้งสำนักงานใหญ่และสำนักงานโครงการ เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดและลดความเสี่ยงในระบบการทำงานของบริษั้อย่างเข้มงวด

การปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

เศรษฐกิจไทยยังไม่ฟื้นตัวจากการท่องเที่ยวที่ยังไม่กลับมา อัตราดอกเบี้ยในต่างประเทศที่เริ่มปรับตัวสูงขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจจะเป็นแรงกดดันให้ต้นทุนการกู้ยืมสำหรับธุรกิจในประเทศไทยสูงขึ้น ตามส่วนต่างอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น ในขณะที่ธนาคารแห่งประเทศไทยยังพยายามคงอัตราดอกเบี้ยไว้ ซึ่งอาจทำให้เงินทุนมีโอกาสไหลออกมากขึ้น ส่งผลให้เงินบาทอ่อนค่าและกระทบเงินเพื่อให้สูงขึ้นอีกได้ กลุ่มบริษัทประเมินว่าธนาคารแห่งประเทศไทยยังคงให้น้ำหนักกับปัจจัยด้านการฟื้นตัวของเศรษฐกิจมากที่สุด โดยคาดการณ์ว่าธนาคารแห่งประเทศไทยน่าจะพยายามคงอัตราดอกเบี้ยไว้และมีแนวโน้มปรับขึ้นดอกเบี้ยขึ้นได้ ในช่วงไตรมาส 4 ปีนี้

การปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยส่งผลกระทบต่อภาระดอกเบี้ยของการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทซึ่งมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินหรือต้นทุนโครงการที่สูงขึ้นบ้าง ทั้งนี้กลุ่มบริษัทปรับพอร์ตในการพัฒนาโครงการไปที่กลุ่มมีกำลังซื้อที่ดี มีกลยุทธ์ในการร่วมทุนทำให้มีภาระหนี้ไม่สูง และพยายามรักษาวินัยทางการเงินในการลงทุนอย่างรอบคอบ ในขณะที่ฝั่งผู้บริโภคหรือลูกค้าของกลุ่มบริษัทที่ต้องกู้เงินจากสถาบันการเงินเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ อาจชะลอการตัดสินใจซื้อ เนื่องจากต้องพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของตนเองที่จะมีภาระดอกเบี้ยที่สูงขึ้นบ้าง แต่ก็ยังมีปัจจัยบวกหลายด้านที่ช่วยกระตุ้น ด้านนโยบายวงเงินสินเชื่อ ด้านนโยบายลดค่าธรรมเนียมการโอน และลดจำนองดังกล่าวไว้ข้างต้น ภาพรวมจึงยังส่งผลกระทบต่อการขายอสังหาริมทรัพย์ไม่มากนัก

ทั้งนี้กลุ่มบริษัทยังคงตระหนักถึงปัจจัยเสี่ยงดังกล่าว จึงมีการติดตามสถานการณ์ และมีการวางแผนงานเพื่อให้สอดคล้อง และรองรับการเปลี่ยนแปลงอยู่อย่างต่อเนื่อง มีศึกษาพฤติกรรมของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ทำให้สามารถกำหนดราคาขายที่ช่วยให้ลูกค้ามีกำลังซื้อเพียงพอที่จะเป็นเจ้าของได้ และไม่เป็นกังวล อย่างไรก็ตามปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยคงอยู่ที่ระดับร้อยละ 0.5 ต่อปี จึงมองว่าเป็นช่วงที่กลุ่มบริษัท ยังคงได้ประโยชน์จากการที่อัตราดอกเบี้ยอยู่พอสมควร



4.5 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชี

รอบบัญชี	งบการเงิน	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่	บริษัทผู้สอบบัญชี
สำหรับปีสิ้นสุด ธันวาคม 2562	งบการเงินรวม	นายบทฤกษ์ พิษณุวงศ์	7764	บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
สำหรับปีสิ้นสุด ธันวาคม 2563	งบการเงินรวม	นายบทฤกษ์ พิษณุวงศ์	7764	บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
สำหรับปีสิ้นสุด ธันวาคม 2564	งบการเงินรวม	นายบทฤกษ์ พิษณุวงศ์	7764	บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

สรุปความเห็นของผู้สอบบัญชี

ความเห็นผู้สอบบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

งบการเงินจัดทำโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ความเห็นผู้สอบบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

งบการเงินจัดทำโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ความเห็นผู้สอบบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

งบการเงินจัดทำโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงินรวม

รายการ	งบการเงินรวม					
	ณ สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	283.12	4.13	316.91	3.88	785.49	6.93
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	370.74	5.40	289.39	3.55	365.90	3.23
เงินให้กู้ยืมบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	73.80	1.08	-	-	50.00	0.44
สินค้าคงเหลือ	5,259.20	76.67	6,751.37	82.74	8,288.59	73.12
เงินมัดจำค่าที่ดิน	370.44	5.40	76.56	0.94	444.90	3.92
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	503.18	4.44
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,357.29	92.68	7,434.24	91.11	10,438.05	92.08
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันและข้อจำกัดในการเบิกใช้	0.43	0.01	0.33	0.00	3.09	0.03
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	-	-	-	20.37	0.18
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	238.53	3.48	333.83	4.09	365.30	3.22
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	203.86	2.97	227.49	2.79	291.91	2.58
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	33.13	0.41	81.93	0.72
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	9.79	0.14	12.63	0.15	12.24	0.11
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	35.16	0.51	100.14	1.23	96.77	0.85
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	14.57	0.21	18.20	0.22	25.57	0.23
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	502.33	7.32	725.76	8.89	857.10	7.92
รวมสินทรัพย์	6,859.63	100.00	8,160.00	100.00	11,335.24	100.00

รายการ	งบการเงินรวม					
	ณ สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	156.00	2.27	66.00	0.81	716.00	6.32
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	535.10	7.80	1,079.75	13.23	1,215.05	10.72
ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	695.35	10.14	562.37	6.89	318.36	2.81
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	171.85	2.51	171.85	2.11	171.85	1.52
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่กำหนดชำระในปี						
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	3.66	0.05	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	9.33	0.12	12.22	0.11
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	166.43	2.43	1,092.21	13.38	128.60	1.13
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	71.28	1.04	178.20	2.18	131.79	1.16
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,799.67	26.24	3,159.71	38.72	2,495.22	2,693.87
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	4.36	0.06	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	19.52	0.24	82.87	0.73
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,324.30	48.46	2,659.05	32.59	2,592.81	22.87
หุ้นกู้	-	-	-	-	989.33	8.73
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1.42	0.02	0.81	0.01	1.11	0.01
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	14.08	0.21	21.98	0.27	32.01	0.28
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	2.23	0.03	6.70	0.06
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,344.16	48.75	2,703.60	33.13	3,704.82	32.68
รวมหนี้สิน	5,143.83	74.99	5,863.31	71.85	6,398.69	56.45
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	555.00	-	761.00	-	856.13	7.55
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	555.00	8.09	555.00	6.80	856.12	7.55
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	243.72	3.55	243.72	2.99	1,998.59	17.63
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	19.09	0.28	19.09	0.23	19.08	0.17
กำไรสะสม						
สำรองตามกฎหมาย	-	-	35.51	0.44	71.15	0.63
ยังไม่ได้จัดสรร	761.18	11.10	1,309.72	16.05	1,750.93	15.45
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนสัดส่วนเงินลงทุน	163.09	2.38	165.23	2.02	139.83	1.23
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นใหญ่	1,742.08	25.40	2,328.26	28.53	4,835.71	42.66
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(26.28)	(0.38)	(31.58)	100.85	0.89	(0.38)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,715.80	25.01	2,296.68	28.15	4,936.55	43.55
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,859.63	100.00	8,160.00	100.00	11,335.24	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

รายการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,622.33	99.68	4,198.99	99.31	4,850.69	96.39
รายได้จากการเช่าและบริการ	2.63	0.10	6.03	0.14	77.74	1.54

รายการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้อื่น						
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	-	-	-	-	66.48	1.32
รายได้จากการรับเงินจองเงินสัญญา	3.46	0.13	20.65	0.49	32.52	0.65
รายได้อื่น	2.29	0.09	2.42	0.06	4.82	0.10
รวมรายได้	2,630.71	100.00	4,228.09	100.00	5,032.24	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(1,593.14)	(60.56)	(2,341.91)	(55.39)	(2,681.33)	(53.28)
ต้นทุนการเช่าและบริการ	(0.76)	(0.03)	(6.57)	(0.16)	(45.57)	(0.91)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(316.61)	(12.04)	(451.76)	(10.68)	(452.52)	(8.99)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(323.33)	(12.29)	(355.79)	(8.41)	(428.98)	(8.52)
รวมค่าใช้จ่าย	(2,233.84)	(84.91)	(3,156.03)	(74.64)	(3,608.40)	(0.72)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	396.88	15.09	1,072.06	25.36	1,392.61	0.28
รายได้ทางการเงิน	1.82	0.07	0.70	0.02	1.47	0.03
ต้นทุนทางการเงิน	(16.21)	(0.62)	(8.44)	(0.20)	(4.19)	(0.08)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	382.49	14.54	1,064.32	25.17	1,388.42	27.59
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(85.42)	(3.25)	(193.57)	(4.58)	(301.79)	(6.00)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	297.07	11.29	870.75	20.59	1,086.62	21.59
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
ผลต่างจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(0.90)	(0.03)	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	296.17	11.26	870.75	20.59	1,086.62	21.59
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	324.74		873.90		951.36	18.91
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(27.67)		(3.15)		135.26	2.69

งบกระแสเงินสด

รายการ	งบการเงินรวม		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	297.07	870.75	1,086.62
รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้			
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	85.42	193.57	301.79
ค่าเสื่อมราคา	32.58	45.04	65.21
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนและสินทรัพย์สิทธิการใช้	0.92	0.95	1.53
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	0.64	(0.45)	0.14

รายการ	งบการเงินรวม		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ขาดทุนจากการจัดจำหน่ายทรัพย์สิน	0.50	0.13	(0.16)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(33.28)
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	-	(33.20)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	-	32.69
ค่าเผื่อการด้อยค่า			0.65
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าเงินลงทุน			(0.01)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	6.44	7.90	6.83
โอนกลับค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	-	-	-
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	20.82	-	-
รายได้ทางการเงิน	(1.82)	(0.70)	(1.47)
ต้นทุนทางการเงิน	16.21	8.44	4.19
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	458.78	1,125.64	722.80
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(125.92)	128.23	(77.81)
สินค้าคงเหลือ	(926.41)	(985.02)	(982.68)
เงินมัดจำค่าที่ดิน	-	(35.04)	(763.15)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2.33	2.32	1.11
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	167.06	498.27	(19.27)
เงินค้างงวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	290.84	(132.98)	(244.00)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	1.56	4.47
เงินสดรับ (จ่าย) จากการดำเนินงาน	(133.32)	602.99	(649.78)
จ่ายดอกเบี้ย	(147.60)	(204.98)	(179.21)
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(116.59)	(158.19)	(352.64)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(397.52)	239.82	(1,181.64)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดรับจากการลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราว	70.00	-	-
เงินสดจ่ายลงทุนในเงินลงทุนระยะสั้น	-	-	(503.17)
เงินสดรับจากการลงทุนในเงินลงทุนกิจการร่วมค้า	-	-	49.40
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินฝากที่มีภาระผูกพันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	0.72	0.10	(2.76)
เงินสดรับเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	73.80	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน			(50.00)
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	0.73	6.94	-
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	0.51	1.16	1.24
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(129.89)	(70.92)	(97.29)
เงินสดจ่ายสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	(5.11)
เงินสดจ่ายค่าก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(29.87)	(89.76)	(38.84)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(2.01)	(3.82)	(1.14)

รายการ	งบการเงินรวม		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดรับจากการลงทุนหุ้นสามัญในบริษัทย่อยของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.31	-	1.02
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(89.51)	(82.50)	(646.65)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(6.00)	(90.00)	650.00
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(4.76)	-	-
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	-	(10.30)	(13.23)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	3,318.39	3,232.55	2,522.48
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาว	(2,011.38)	(2,965.92)	(3,559.89)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว			1,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	33.11	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1,187.95	-	-
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	(2,536.33)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมกิจการร่วมค้า	-	-	50.00
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมกิจการร่วมค้า			(61.50)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	450.44	-	1,960.87
เงินสดจ่ายเงินปันผล	-	(289.85)	(249.88)
เงินปันผลของส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	(0.01)	(2.00)
เงินสดรับจากการขายหุ้นส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	80.00	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	511.42	(123.53)	2,296.86
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	24.39	33.79	468.58
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันต้นงวด	258.73	283.12	316.91
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันสิ้นงวด	283.12	316.91	785.49

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวม		
		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
		31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	3.53	2.35	3.87
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.16	0.10	0.61
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	(0.18)	0.10	(0.40)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	N/A ¹	141,160.24	2,354.86
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	N/A ¹	0.00	0.15
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ²	(เท่า)	1.05	1.09	0.99
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	341.47	332.13	364.86
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	8.32	9.03	12.26
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	43.28	39.87	29.36

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวม		
		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
		31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564
วงจรเงินสด	(วัน)	N/A ¹	292.26	335.66
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหาทำไร				
อัตราทำไรขั้นต้น	(ร้อยละ)	39.28	44.15	44.67
อัตราทำไรจากการดำเนินงาน	(ร้อยละ)	14.90	24.95	26.78
อัตราทำไรอื่น	(ร้อยละ)	0.29	0.57	2.14
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำทำไร	(ร้อยละ)	(101.63)	22.86	(89.52)
อัตราทำไรสุทธิ ³	(ร้อยละ)	11.28	20.59	21.59
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(ร้อยละ)	23.73	43.40	30.05
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(ร้อยละ)	4.81	11.59	11.15
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(ร้อยละ)	219.31	424.62	443.52
อัตราภาระหนี้ของสินทรัพย์ ⁹	(เท่า)	0.41	0.56	0.52
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	3.00	2.55	1.30
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดะดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	2.13	1.67	0.92
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดะดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดคลิธิ ⁴	(เท่า)	1.97	1.54	0.76
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดะดอกเบี้ยต่อทำไรก่อนดะดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	(เท่า)	6.96	3.35	2.87
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดะดอกเบี้ยที่ครบกำหนดใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีการดะดอกเบี้ยทั้งหมด	(ร้อยละ)	8.92	30.36	18.95
อัตราส่วนตราสารหนี้ต่อหนี้สินที่มีการดะดอกเบี้ย	(ร้อยละ)	-	-	21.88
อัตราส่วนหนี้สินอื่น ๆ ที่มีการดะดอกเบี้ยต่อหนี้สินที่มีการดะดอกเบี้ย	(ร้อยละ)	0.22	0.75	2.10
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีการดะดอกเบี้ย	(ร้อยละ)	99.78	99.25	76.02
อัตราส่วนความสามารถชำระดะดอกเบี้ย ⁵	(เท่า)	26.66	132.52	348.46
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ⁶	(เท่า)	1.33	1.50	1.44
อัตราการจ่ายเงินปันผล	(ร้อยละ)	-	33.29	23.00

- หมายเหตุ:
1. กลุ่มบริษัทไม่มีลูกหนี้การค้า ณ สิ้นปี 2562 จึงไม่สามารถคำนวณอัตราส่วนหนี้เวียนลูกหนี้การค้าและระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยได้
 2. คำนวณเฉพาะอาคารชุดพักอาศัย ไม่รวมมูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง
 3. อัตราทำไรสุทธิ คำนวณจากทำไรสุทธิหารด้วยผลรวมของรายได้รวมและรายได้ทางการเงิน
 4. อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดะดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณจาก หนี้สินประเภทที่มีดะดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นที่ปรากฏในงบการเงินรวมที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินที่มีการดะชำระดะดอกเบี้ยและส่วนของหนี้สินที่มีการดะชำระดะดอกเบี้ย ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้เข้าประกัน อาวัล หรือก่อการผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่นที่มีโซบริกยอยของผู้ออกหุ้นกู้ หักด้วยเงินสด และ/หรือ รายการเทียบเท่า อย่างไรก็ดี ภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินดังกล่าวข้างต้น ไม่รวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่เกิดขึ้นกับเจ้าหน้าที่การคำ รายรับล่วงหน้า หรือหนี้ใด ๆ ของผู้ออกหุ้นกู้ที่ไม่มีการดะดอกเบี้ย / ส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว โดยบริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีการดะดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแ่ละปีตลอดอายุหุ้นกู้
 5. อัตราส่วนความสามารถชำระดะดอกเบี้ย คำนวณจาก ทำไรก่อนดะดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ต้นทุนทางการเงิน
 6. อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน คำนวณจาก ทำไรก่อนดะดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / หนี้สินระยะสั้นที่มีการดะดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีการดะดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี

■ 5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อมูลทั่วไป

นายทะเบียนหลักทรัพย์	:	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 0-2009-9000 โทรสาร 0-2009-9991
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ 0-2296-3582 โทรสาร 0-2683-1298 หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกันของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2566 หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกันของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2567
ตัวแทนผู้ถือหุ้น	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ 0-2296-3582 โทรสาร 0-2683-1298 หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกันของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2566 หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกันของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2567
ผู้สอบบัญชี	:	บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด 316/32 ซอยสุขุมวิท 22 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ 0-2259-5300

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ในปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัท หรือบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด และไม่มีคดีข้อพิพาทที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ แต่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ รวมทั้งไม่มีคดีที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัท (ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 44/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ ออกหลักทรัพย์)

นอกจากนี้บริษัทไม่มีข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับการจ้างแรงงาน หรือการทุจริตคอร์รัปชัน และการดำเนินธุรกิจที่ส่งผลกระทบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญแต่ประการใด

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ

ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	:	เลขที่ 191 ถนนสาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ 0-2343-3000
ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)	:	เลขที่ 209 อาคารเคเคพี ทาวเวอร์ ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2165-5555
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	:	เลขที่ 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 โทรศัพท์ 0-2222-0000 กด 1
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	:	เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทรศัพท์ 0-2777-7777



ส่วนที่ 2

การกำกับดูแลกิจการ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทมีความเชื่อมั่นว่าการกำกับดูแลกิจการที่ดีจะส่งเสริมประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจและสร้างความยั่งยืนให้กับกิจการในระยะยาว รวมถึงสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายผ่านการให้ข้อมูลอย่างโปร่งใสและเท่าเทียมกัน โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายเป็นสำคัญ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทให้ทำหน้าที่รับผิดชอบด้านงานกำกับดูแลกิจการให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์ฯ หลักสากลของ The Organization for Economic Cooperation and Development (OECD) และ ASEAN CG Scorecard รวมถึงดูแลให้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมีผลในทางปฏิบัติและติดตามการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

กลุ่มบริษัทมีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 และคณะกรรมการบริษัทจะทบทวนและสอบทานนโยบายการกำกับดูแลกิจการของกลุ่มบริษัทอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้สอดคล้องถูกต้องตามข้อกำหนดและข้อบังคับทางกฎหมาย รวมถึงทบทวนเพื่อเกิดผลในทางปฏิบัติที่ดียิ่งขึ้นต่อไป นโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทครอบคลุมหลักปฏิบัติสำคัญ ดังนี้

หลักปฏิบัติที่ 1	ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่บริษัทอย่างยั่งยืน
หลักปฏิบัติที่ 2	กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทเพื่อสร้างความยั่งยืน
หลักปฏิบัติที่ 3	เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ
หลักปฏิบัติที่ 4	สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร
หลักปฏิบัติที่ 5	ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ
หลักปฏิบัติที่ 6	ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม
หลักปฏิบัติที่ 7	รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล
หลักปฏิบัติที่ 8	สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

หลักปฏิบัติที่ 1 ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่บริษัทอย่างยั่งยืน คณะกรรมการบริษัทต้องมีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในสร้างคุณค่าที่ยั่งยืนให้แก่บริษัท ดังต่อไปนี้

- 1.1 คณะกรรมการบริษัทมีความเข้าใจบทบาทหน้าที่และตระหนักถึงความรับผิดชอบในฐานะผู้นำในการกำกับดูแลให้บริษัทมีการบริหารจัดการที่ดี ซึ่งครอบคลุมถึง
 - (1) การกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัท
 - (2) การกำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ นโยบายการดำเนินงาน ตลอดจนการจัดสรรทรัพยากรสำคัญเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย
 - (3) การติดตาม ประเมินผล และดูแลการรายงานผลการดำเนินงานตามกลยุทธ์ของบริษัท
- 1.2 คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัท อันจะนำไปสู่ผลอย่างน้อย ดังต่อไปนี้
 - (1) สามารถแข่งขันได้ และมีผลประโยชน์ที่ดีโดยคำนึงถึงผลกระทบในระยะยาว
 - (2) ประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม เคารพสิทธิและมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย รวมถึงมีการบริหารจัดการการให้บริการลูกค้าอย่างเป็นธรรม
 - (3) เป็นประโยชน์ต่อสังคม และพัฒนาหรือลดผลกระทบด้านลบต่อสิ่งแวดล้อม
 - (4) สามารถปรับตัวได้ภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลง
- 1.3 คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ดูแลให้กรรมการและผู้บริหารทุกคนปฏิบัติหน้าที่ด้วยระมัดระวัง (duty of care) และซื่อสัตย์สุจริตต่อองค์กร (duty of loyalty) และดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ นโยบายบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบและความระมัดระวัง กรรมการบริษัทและผู้บริหารต้องกระทำเยี่ยงวิญญูชนผู้ประกอบธุรกิจเช่นนี้จะพึงกระทำภายใต้สถานการณ์เดียวกัน ตัดสินใจกระทำด้วยความเชื่อโดยสุจริต และบนพื้นฐานข้อมูลที่เพียงพอ สมเหตุสมผล และไม่มีส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมในเรื่องที่ตัดสินใจเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ

- 1.4 คณะกรรมการบริษัทที่มีความเข้าใจในขอบเขตหน้าที่ ความรับผิดชอบ และขอบเขตอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในกฎบัตรกรรมการบริษัท และกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) และฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน ตลอดจนติดตามดูแลให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) และฝ่ายจัดการ ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย ทั้งนี้ คณะกรรมการจะจัดให้มีการทบทวนกฎบัตรของคณะกรรมการบริษัท อย่างน้อย ปีละ 1 ครั้ง นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทต้องมีหน้าที่ในการพิจารณาให้ความเห็นชอบ ในกรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น
- 1.5 คณะกรรมการมีอิสระจากฝ่ายจัดการของบริษัท สามารถแสดงความคิดเห็นต่อการดำเนินงานของบริษัทได้อย่างเป็นอิสระ โดยบริษัทมีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบของคณะกรรมการและฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน เพื่อให้คณะกรรมการ สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระได้อย่างแท้จริงจากฝ่ายจัดการของบริษัท รวมทั้งกำหนดนโยบายและทิศทาง พร้อม แผนกลยุทธ์ทางธุรกิจ เพื่อให้ฝ่ายจัดการนำไปปฏิบัติ พร้อมทำหน้าที่กำกับดูแลฝ่ายจัดการ (Monitoring) โดยกำหนดวิธีการ ตรวจสอบ เพื่อเป็นการถ่วงดุลการทำงาน และกำกับดูแลให้การดำเนินงานของฝ่ายจัดการให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และถูกต้องตามกฎหมาย หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

หลักปฏิบัติที่ 2 กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทเพื่อสร้างความยั่งยืน

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ในการกำกับดูแลให้บริษัทมีวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ดังต่อไปนี้

- 2.1 คณะกรรมการบริษัทกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทที่มีความเหมาะสม ชัดเจน เพื่อให้บริษัทเติบโตอย่างยั่งยืน และสามารถสร้างคุณค่าให้แก่บริษัท ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม
- 2.2 คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมองค์กร รวมถึงกลยุทธ์ เป้าหมาย และแผนงานประจำปี เพื่อให้บุคลากรของบริษัทได้ปฏิบัติตาม และมุ่งไปสู่เป้าหมายในระยะเวลาที่กำหนด เพื่อสนับสนุนให้บริษัทเติบโตอย่างยั่งยืน
- 2.3 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้บริษัทมีการจัดทำแผนกลยุทธ์ หรือแผนงานประจำปีที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท และส่งเสริมให้มีการสร้างและนำนวัตกรรมหรือเทคโนโลยีมาใช้เพิ่มความสามารถต่อธุรกิจอย่างเหมาะสม

หลักปฏิบัติที่ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิผล

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดและทบทวนโครงสร้างคณะกรรมการ ทั้งในเรื่องขนาด องค์ประกอบ สัดส่วนกรรมการที่เป็นอิสระ การคัดเลือกบุคคลที่เหมาะสมเป็นประธานกรรมการบริษัทและดูแลให้มั่นใจว่า องค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทอื่นต่อการใช้ดุลยพินิจในการตัดสินใจอย่างมีอิสระ รวมถึงการสรรหาและคัดเลือกกรรมการบริษัทที่มีกระบวนการที่โปร่งใสและชัดเจน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- 3.1 คณะกรรมการบริษัทต้องประกอบด้วยบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ความรู้ความเชี่ยวชาญ หลากหลาย ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจและสอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของบริษัททั้งในระยะสั้นและระยะยาว โดยไม่จำกัดเพศ เชื้อชาติ ศาสนา ทักษะทางวิชาชีพ หรือคุณสมบัติเฉพาะด้านอื่น โดยได้กำหนดให้กรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหาร อย่างน้อย 1 คน มีประสบการณ์การทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท และส่งเสริมให้กรรมการอิสระเป็นผู้หญิงอย่างน้อย 1 คน
 - 3.2 คณะกรรมการบริษัทมีวาระการดำรงตำแหน่งเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด โดยมีรายละเอียดตามกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทส่งเสริมให้โครงสร้างคณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการอิสระมากกว่าร้อยละ 50 เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายสามารถมั่นใจได้ว่าคณะกรรมการบริษัทสามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะตัวแทนของผู้ถือหุ้น ได้อย่างอิสระและมีระบบการถ่วงดุลที่เหมาะสม โดยกรรมการอิสระทุกท่านเป็นบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศตลาดหลักทรัพย์ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่กรรมการอิสระจะมีวาระการดำรงตำแหน่ง ไม่เกิน 9 ปีติดต่อกัน กรณีที่มีการเสนอให้คณะกรรมการอิสระคนใดซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการมาเกิน 9 ปี เป็นกรรมการอิสระต่อไป คณะกรรมการจะนำเสนอเหตุผลความจำเป็นต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทจะคำนึงถึงความเหมาะสมของจำนวนกรรมการบริษัท เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารจัดการ และเหมาะสมกับสภาพธุรกิจในเวลานั้น
- คณะกรรมการบริษัทคัดเลือกบุคคลที่เหมาะสมเป็นประธานกรรมการและดูแลให้มั่นใจว่าองค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเอื้อต่อการใช้ดุลยพินิจในการตัดสินใจอย่างมีอิสระ โดยที่ประธานกรรมการต้องเป็นกรรมการอิสระ ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศตลาดหลักทรัพย์ ที่เกี่ยวข้อง เท่านั้น และ

ไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานกรรมการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) เพื่อให้มีการถ่วงดุลอำนาจซึ่งกันและกัน รวมทั้งไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับฝ่ายจัดการ

ประธานกรรมการมีบทบาทหน้าที่สำคัญในการกำหนดนโยบายบริหารงานของคณะกรรมการบริษัท และกำกับดูแลการประชุมคณะกรรมการ และการประชุมผู้ถือหุ้นโดยทำหน้าที่เป็นประธานการประชุม เพื่อให้การประชุมเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้องตามกฎหมาย และมีการลงมติในแต่ละวาระอย่างชัดเจน โดยเฉพาะวาระการพิจารณาที่มีนัยสำคัญและจำเป็นต้องการดำเนินธุรกิจ พร้อมดูแลให้มีการจัดทำรายงานการประชุมอย่างถูกต้อง และคอยกำกับดูแลให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ ซึ่งบริษัทได้กำหนดอำนาจ หน้าที่ และการติดตามกำกับดูแล ไว้อย่างชัดเจนในกฎบัตรของคณะกรรมการบริษัท

- 3.3 คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลให้การสรรหาและคัดเลือกกรรมการมีกระบวนการที่โปร่งใสและชัดเจน จึงได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนและกำหนดให้มีนโยบายในการสรรหากรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคลเพื่อให้ได้กรรมการบริษัทที่มีคุณสมบัติ ทั้งองค์ประกอบ ความรู้ความชำนาญที่เหมาะสม และสอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของบริษัท รวมทั้งมีการพิจารณาประวัติบุคคลดังกล่าว เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติต่อไป ทั้งนี้ องค์ประกอบและบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเป็นไปตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลให้กรรมการบริษัททุกคนเข้าใจบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบโดยมีรายละเอียดตามกฎบัตรคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ รวมถึงจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอเพื่อให้ประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการมีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท

ในกรณีที่กรรมการเข้าใหม่บริษัทจะจัดให้มีการปฐมนิเทศขึ้น โดยกำหนดให้กรรมการเข้าใหม่ทุกคนต้องได้รับการปฐมนิเทศ ในหัวข้อต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

กรรมการบริษัทสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ไม่เกิน 5 บริษัท แต่ทั้งนี้ หากกรรมการผู้นั้นดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ คณะกรรมการบริหารหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ควรดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนเพียง 1 บริษัท คือ บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

- 3.4 คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนกำกับดูแลโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนที่มีความเหมาะสมกับหน้าที่ ความรับผิดชอบ และจูงใจให้คณะกรรมการบริษัทนำพาองค์กรให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว โดยกำหนดรูปแบบค่าตอบแทน ทั้งที่เป็นตัวเงินและที่มีใช้ตัวเงิน ได้แก่ ค่าตอบแทน และเบี้ยประชุม เป็นต้น โดยคำนึงถึงความเหมาะสม ภาระ หน้าที่ ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย ผลงานและประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าวสามารถเทียบเคียงได้กับการบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่ในอุตสาหกรรมและมีขนาดใกล้เคียงกัน รวมถึงผ่านกระบวนการพิจารณาที่มีความชัดเจนโปร่งใสสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหุ้น คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีหน้าที่พิจารณารูปแบบและอัตราค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทในจำนวนที่มีความเหมาะสม เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติเป็นประจำทุกปี

- 3.5 คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลให้มีการประเมินและกลไกในการกำกับดูแลนโยบายการลงทุนและการดำเนินงานของบริษัทย่อย บริษัทในกลุ่มธุรกิจและกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญในระดับที่มีความเหมาะสม รวมทั้งจัดให้บริษัทย่อย บริษัทในกลุ่มธุรกิจและกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนได้มีความเข้าใจและดำเนินการถูกต้องตรงกัน

- 3.6 คณะกรรมการควรจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ประจำปีของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการรายบุคคลโดยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยผลประเมินจะถูกนำไปใช้สำหรับพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นและใช้ในการพิจารณาความเหมาะสมขององค์ประกอบคณะกรรมการบริษัทต่อไป

- 3.7 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้กรรมการและผู้บริหารทุกคนมีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ ลักษณะการประกอบธุรกิจ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ตลอดจนส่งเสริมให้กรรมการทุกคนได้รับการเสริมทักษะและความรู้ต่างๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

- 3.8 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้การดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเป็นไปอย่างเรียบร้อย โดยจัดให้มีการกำหนดการประชุมและวาระการประชุมเป็นการล่วงหน้า เพื่อให้กรรมการบริษัททุกคนสามารถจัดเวลาเข้าร่วมประชุมได้ บริษัทจะจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมให้คณะกรรมการล่วงหน้า ไม่น้อยกว่า 7 วัน ทั้งในรูปแบบเอกสารปกติ และสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทได้มีเวลาที่เพียงพอศึกษาวาระการประชุม เว้นแต่กรณีมีเหตุจำเป็นเร่งด่วน ในการประชุมคณะกรรมการแต่ละครั้งต้องมีการเข้าร่วมประชุมเพื่อลงมติวาระต่างๆ ในที่ประชุม ไม่นกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทจะแต่งตั้งเลขานุการบริษัทที่มีความรู้และประสบการณ์ที่จำเป็นและเหมาะสม เพื่อช่วยให้บริษัทและคณะกรรมการบริษัทปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสนับสนุนและประสานงานกับบุคคลทั้งภายในและภายนอกบริษัทให้มีการปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการบริษัท และสนับสนุนการจัดให้กรรมการบริษัทได้รับความรู้และเข้าอบรมหลักสูตรต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่

หลักปฏิบัติที่ 4 สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

คณะกรรมการบริษัทควรดำเนินการให้มั่นใจว่ามีการสรรหาและพัฒนากรรมการผู้จัดการและผู้บริหารระดับสูงให้มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่เป้าหมาย รวมถึงกำกับดูแลให้มีการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนและการประเมินผลที่เหมาะสม

- 4.1 คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน พิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งในการสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารของบริษัทตั้งแต่ระดับ “รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร” ขึ้นไป โดยการพิจารณาสรรหาและกลั่นกรองคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมทั้งจากภายในและภายนอกบริษัท ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้ง โดยมีรายละเอียดตามนโยบายการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง
ในการสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับ “ประธานเจ้าหน้าที่สายงาน” ลงมา ฝ่ายจัดการจะเป็นผู้พิจารณาสรรหาบุคคลที่มีความเหมาะสมและเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่ง
- 4.2 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนและการประเมินผลที่เหมาะสม โดยกำหนดให้มีนโยบายค่าตอบแทนสำหรับประธานกรรมการบริหาร /ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) และผู้บริหารระดับสูงไว้ทั้งค่าตอบแทนในรูปแบบที่เป็นตัวเงินและค่าตอบแทนอื่นๆ ที่มีตัวเงิน ซึ่งมีความชัดเจนและโปร่งใส ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว โดยคำนึงถึงความสามารถ ประสบการณ์ ภาระหน้าที่ ขอบเขตของบทบาทและความรับผิดชอบ ตลอดจนผลงาน หรือประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ ในระดับที่เหมาะสมเพียงพอที่จะดูแลและรักษาผู้บริหารที่มีคุณสมบัติที่บริษัทต้องการ และอยู่ในระดับที่สามารถเทียบเคียงได้กับบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่ในอุตสาหกรรมและมีขนาดใกล้เคียงกัน
- 4.3 คณะกรรมการบริษัทเข้าใจในโครงสร้างและความสัมพันธ์ของผู้อุปถัมภ์ที่อาจมีผลกระทบต่อการบริหารและการดำเนินงานของบริษัท รวมถึงการดูแลไม่ให้โครงสร้างและความสัมพันธ์ดังกล่าวเป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท
- 4.4 คณะกรรมการบริษัทติดตามดูแลการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวน ความรู้ ทักษะ ประสบการณ์และแรงจูงใจที่เหมาะสม โดยให้บริษัทจัดให้มีการอบรม สัมมนา หรือกิจกรรมต่างๆ เพื่อพัฒนาความรู้ และเสริมศักยภาพของพนักงานเพื่อพร้อมสำหรับการปฏิบัติอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ

หลักปฏิบัติที่ 5 ส่งเสริมวัฒนธรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญและสนับสนุนการพัฒนานวัตกรรมที่ก่อให้เกิดมูลค่าแก่ธุรกิจและเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัท ควบคู่ไปกับการสร้างประโยชน์ร่วมกันทั้งต่อบริษัท ลูกค้า คู่ค้า หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง และมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมถึงจัดสรรและจัดการทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยคณะกรรมการบริษัทจะส่งเสริมให้เกิดนวัตกรรมติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการใช้เป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์พัฒนาการดำเนินงาน การกำหนดรูปแบบธุรกิจ วิธีคิด การปรับปรุงกระบวนการทำงาน รวมถึงการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศและกำกับดูแลความเสี่ยง เพื่อให้บริษัท สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ แผนกลยุทธ์ทางธุรกิจ และเป้าหมายหลักของบริษัทได้อย่างยั่งยืน คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มีกลไกที่ทำให้มั่นใจว่า บริษัทได้ประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ไม่ละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย จึงกำหนดแนวทางปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียในแต่ละกลุ่ม ดังนี้

(1) ผู้ถือหุ้น

บริษัทมุ่งมั่นในการเป็นตัวแทนที่ดีของผู้ถือหุ้นในการดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของความซื่อสัตย์สุจริตและจริยธรรมอันดีงาม ด้วยความพยายามที่จะพัฒนากิจการให้มีความเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน มั่นคง ปฏิบัติตามพันธกิจที่ให้ไว้กับผู้ถือหุ้น เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุด โดยคำนึงถึงการสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่องเท่าเทียมกัน รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเชื่อถือได้ต่อผู้ถือหุ้น

(2) พนักงาน

บริษัทถือว่าพนักงานเป็นทรัพยากรอันมีค่าสูงสุดและเป็นปัจจัยสำคัญต่อความสำเร็จของบริษัท ด้วยเหตุดังกล่าว บริษัทจึงมุ่งพัฒนา เสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กรและบรรยากาศการทำงานที่ดี รวมทั้งส่งเสริมการทำงานเป็นทีม และสร้างความรักความสามัคคีภายในบริษัท บริษัทจึงกำหนดนโยบายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดูแลพนักงาน ได้แก่ นโยบายการเคารพสิทธิมนุษยชน ในการที่จะต้องปฏิบัติต่อพนักงานภายใต้หลักสิทธิมนุษยชนและจะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชน นโยบายว่าด้วยค่าตอบแทนและสวัสดิการสำหรับพนักงาน เพื่อดูแลเรื่องค่าตอบแทนพนักงานทั้งในระยะสั้นและระยะยาวที่เหมาะสมกับศักยภาพของพนักงานและผลการดำเนินงานของบริษัท และสวัสดิการต่างๆ ของพนักงานรวมถึงจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน นโยบายว่าด้วยการพัฒนาพนักงาน เพื่อให้มีการฝึกอบรมพัฒนาความรู้และฝีมือแรงงานให้กับพนักงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้พนักงานทุกคนได้มีโอกาสก้าวหน้าในหน้าที่การงาน นอกจากนี้บริษัทยังกำหนดให้มีนโยบายด้านความปลอดภัย และสุขอนามัยในสถานที่ทำงาน เพื่อดูแลสถานที่การทำงานให้มีความปลอดภัย และถูกสุขอนามัยอย่างสม่ำเสมอ และเปิดโอกาสให้พนักงานได้แสดงความคิดเห็นต่อบริษัท ฝึกอบรมพัฒนาความรู้และฝีมือแรงงานให้กับพนักงานตลอดเวลา

(3) ลูกค้า

บริษัทมีนโยบายเกี่ยวกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อลูกค้าโดยคำนึงถึงความต้องการและความปลอดภัยของลูกค้าเป็นหลัก บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจให้กับลูกค้า ซึ่งมีผลต่อความสำเร็จของธุรกิจ บริษัทจึงพยายามแสวงหาวิธีการที่จะตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้มีประสิทธิภาพและมีประสิทธิภาพอยู่ตลอดเวลา เพื่อรักษาความสัมพันธ์ที่ดีในระยะยาว

(4) เจ้าหนี้

บริษัทมีนโยบายเกี่ยวกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อเจ้าหนี้ ไม่ว่าจะเป็นเจ้าหนี้ทางการค้า หรือเจ้าหนี้สถาบันการเงินในการชำระหนี้ที่ติดค้างคืนให้ตรงกำหนดเวลาที่ตกลงหรือที่ทำสัญญาไว้ โดยเฉพาะเรื่องเงื่อนไขการค้าประกัน การบริหารเงินทุน และไม่ให้มีการผิดนัดชำระหนี้ เพื่อรักษาความน่าเชื่อถือของบริษัทต่อเจ้าหนี้ และสถาบันการเงินในการจัดลำดับให้บริษัทเป็นลูกค้าชั้นดีเยี่ยมตลอดเวลาในการประกอบธุรกิจ รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่เจ้าหนี้กำหนดอย่างเคร่งครัด โดยยึดหลักปฏิบัติต่อเจ้าหนี้เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมทั้งสองฝ่าย

(5) คู่ค้า

บริษัทกำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานคัดเลือกและปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม โดยคำนึงถึงชื่อเสียงความถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ และประเพณีปฏิบัติที่สำคัญ รวมทั้งปฏิบัติตามพันธะสัญญากับคู่ค้า โดยยึดหลักปฏิบัติเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับคู่ค้าและเกิดประโยชน์กับทุกฝ่าย รวมถึงติดตามและประเมินผลคู่ค้าเพื่อพัฒนาการประกอบธุรกิจระหว่างกันอย่างยิ่งยด

(6) ชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม

บริษัทมุ่งมั่นที่จะสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งรวมถึงความใส่ใจและมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง จึงกำหนดให้มีนโยบายที่เกี่ยวกับสังคมและสิ่งแวดล้อม ภายใต้หลักการประกอบธุรกิจที่บริษัทยึดมั่นอยู่เสมอว่า บริษัทจะก้าวหน้าพัฒนาธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน โดยการเสนอสินค้าที่มีคุณภาพ มีความซื่อสัตย์สุจริตในการประกอบอาชีพ และรับผิดชอบต่อการพัฒนาสังคมส่วนรวมให้มีความเจริญควบคู่กันไป รวมถึงการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยกำหนดให้การปฏิบัติงานอันเกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด และเป็นไปตามกฎหมายที่ควบคุมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนกำหนดให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและมาตรฐานทางสิ่งแวดล้อม และสนับสนุนส่งเสริมในการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า และปรับปรุงคุณภาพชีวิตมนุษย์ด้วยการจัดการปัญหาสิ่งแวดล้อม โดยถือว่าการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมเป็นหน้าที่ร่วมกันของทุกคน รวมถึงส่งเสริมให้มีการให้ความรู้และฝึกอบรมพนักงานในเรื่องสิ่งแวดล้อม

(7) คู่แข่ง

บริษัทกำหนดนโยบายการปฏิบัติต่อคู่แข่งในการที่จะประกอบธุรกิจอย่างสุจริต เปิดเผย โปร่งใสและไม่สร้างความได้เปรียบทางการแข่งขันอย่างไม่เป็นธรรม และปราศจากการทุจริตคอร์รัปชัน

หลักปฏิบัติ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

- 6.1 คณะกรรมการบริษัทสนับสนุนให้บริษัทมีการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพภายใต้ค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม โดยกำหนดมีการตรวจสอบภายในเพื่อให้การช่วยเหลือผู้ปฏิบัติงานทุกระดับให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้รับผิดชอบในการกำกับดูแลให้บริษัทมีระบบการกำกับดูแลที่ดี รวมถึงการให้ความเห็นที่ตรงไปตรงมาต่อรายงานทางการเงิน ระบบการควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยงที่ทำให้บรรลุวัตถุประสงค์อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทสนับสนุนให้มีฝ่ายตรวจสอบภายใน ซึ่งเป็นหน่วยงานหนึ่งในบริษัททำหน้าที่ในการวิเคราะห์ ให้คำปรึกษา ให้ข้อเสนอแนะ และให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรมที่สอบทาน รวมถึงการประเมินระบบการควบคุมภายใน ระบบบริหารความเสี่ยง และส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้ฝ่ายตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระ สามารถทำหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลได้อย่างเต็มที่ และรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบและผู้บริหารระดับสูงอย่างสม่ำเสมอ พร้อมกับสนับสนุนให้มีหน่วยงานที่ทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมายของหน่วยงานทางการที่กำกับดูแลการประกอบธุรกิจของบริษัท
- 6.2 คณะกรรมการบริษัทสนับสนุนให้บริษัทมีการบริหารความเสี่ยงเป็นไปอย่างมีระเบียบและมาตรฐานเดียวกัน สามารถบริหารจัดการ และควบคุมความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิภาพ ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท โดยแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงและกำกับให้มีการดำเนินงานด้านการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร เพื่อบริหารจัดการปัจจัยเสี่ยงต่างๆ ทั้งภายในและภายนอกขององค์กรต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทได้อย่างเหมาะสม
- 6.3 คณะกรรมการบริษัทควรติดตามดูแลและจัดการความขัดแย้งของผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นภายในบริษัท โดยได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ด้วยการกำหนดให้กรรมการบริษัทและผู้บริหารทุกท่านต้องจัดทำรายงานการมีส่วนได้เสียและนำเสนอไว้ให้เลขานุการบริษัท โดยในการพิจารณาเรื่องต่างๆ จะต้องพิจารณาหลักการที่ว่า การตัดสินใจใดๆ ในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับรายการที่พิจารณา ต้องแจ้งให้บริษัททราบถึงความสัมพันธ์หรือการมีส่วนได้เสียของตนในรายการดังกล่าว และต้องไม่เข้าร่วมการพิจารณาตัดสินใจ รวมถึงไม่มีอำนาจอนุมัติในธุรกรรมนั้นๆ หากมีรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้นที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่เป็นเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป จะต้องนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติ โดยให้คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี)
- 6.4 คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้พนักงานทุกคน ทุกระดับใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติ และข้อกำหนดในการดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อควบคุมและป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันกับทุกกิจกรรมทางธุรกิจของบริษัท และเพื่อให้การตัดสินใจ และการดำเนินการทางธุรกิจที่อาจมีความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันได้รับการพิจารณาและปฏิบัติอย่างรอบคอบ
 - (1) จัดให้มีการประเมินความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชัน กำกับดูแลให้มีแผนหรือแนวทางในการป้องกันและควบคุมความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการทุจริตคอร์รัปชัน
 - (2) จัดให้มีการติดตามประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างสม่ำเสมอ
 - (3) จัดให้มีการฝึกอบรมแก่พนักงานทั้งภายในและภายนอก เพื่อให้มีความรู้เกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
- 6.5 คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีช่องทางการให้ข้อมูลร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสถึงการกระทำที่เป็นการทุจริตคอร์รัปชัน การถูกละเมิดต่อสิทธิ หรือเรื่องที่ทำให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทมายังบริษัทได้โดยตรง มีขั้นตอนการตรวจสอบข้อเท็จจริงและจัดการข้อร้องเรียนที่เป็นธรรม และปกป้องคุ้มครองผู้ให้ข้อมูลหรือแจ้งเบาะแส ตามมาตรการคุ้มครองสิทธิผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียน โดยกำหนดไว้ในนโยบายการรับข้อร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการกระทำผิด
- 6.6 คณะกรรมการกำหนดให้มีจรรยาบรรณธุรกิจ เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติที่สำคัญ ซึ่งสอดคล้องกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี และส่งเสริมให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท เกิดการปฏิบัติพร้อมนำไปใช้เป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจ และยึดถือเป็นแนวปฏิบัติในการทำงานตามหน้าที่ของตนอย่างเคร่งครัด ซึ่งจะช่วยให้บริษัทรักษาแนวทางการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใส เป็นไปตามกฎหมายและหลักเสี่ยงกิจกรรมที่อาจนำไปสู่ความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับธุรกิจของบริษัท รวมถึงช่วยกันเสริมสร้างความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุนและผู้มีส่วนได้เสีย นอกจากนี้ บริษัทกำหนดให้มีการต้องลงนามรับทราบถึงแนวทางการปฏิบัติ และจัดให้มีการติดตามผลการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทเป็นประจำทุกปี

- 6.7 คณะกรรมการกำหนดให้มีนโยบายที่เกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญา เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติของพนักงานในการปกป้องและดูแลรักษาทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัทไม่ให้ถูกนำไปใช้ หรือเผยแพร่ในทางที่ไม่เหมาะสมหรือโดยไม่ได้รับอนุญาตจากบริษัท และต้องเคารพและไม่ละเมิดในทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น

หลักปฏิบัติที่ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

- 7.1 คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญในการให้ความสะดวกแก่ผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สามารถเข้าถึงข้อมูลของบริษัทได้อย่างสะดวก ทัวถึง และเท่าเทียมกัน โดยได้เปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส ทัวถึงเท่าเทียมกันและทันเวลาอย่างสม่ำเสมอ ทั้งข้อมูลทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท เพื่อให้นักลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุน ถูกต้อง ทั้งนี้ การให้ความเห็นชอบการเปิดเผยข้อมูล คณะกรรมการบริษัทจะคำนึงถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น ผลการประเมินความเพียงพอระบบควบคุมภายใน ความเห็นของผู้สอบบัญชีในการรายงานทางการเงินและข้อสังเกตของผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก กลยุทธ์และนโยบายของบริษัท
- 7.2 คณะกรรมการบริษัทติดตามดูแลและติดตามสถานะทางการเงินของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้บริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ที่มีความเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท
- 7.3 คณะกรรมการบริษัทดูแลและติดตามให้บริษัทดำเนินธุรกิจอย่างระมัดระวัง และจัดให้มีแผนหรือกลไกในการแก้ไขหากบริษัทประสบปัญหาหรือมีแนวโน้มจะประสบปัญหาทางการเงินหรือการชำระหนี้อย่างสมเหตุสมผล และคำนึงถึงความเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสีย
- 7.4 คณะกรรมการกำหนดนโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเปิดเผยข้อมูลส่วนได้เสียของตนเองและบุคคลที่เกี่ยวข้อง โดยให้ส่งข้อมูลส่วนได้เสียดังกล่าวไปยังเลขานุการบริษัท ทั้งนี้ เพื่อให้บริษัทมีข้อมูลประกอบการดำเนินการตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และอาจนำไปสู่การถ่ายเทผลประโยชน์ของบริษัทและบริษัทย่อยได้ รวมทั้งเพื่อใช้เป็นข้อมูลป้องกันไม่ให้เกิดการ กรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเข้าร่วมกระบวนการตัดสินใจในการพิจารณาธุรกรรมระหว่างบริษัทกับผู้ที่มีส่วนได้เสียหรือมีส่วนเกี่ยวข้อง และในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลในแบบแจ้งรายงานมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร คณะกรรมการกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารส่งแบบแจ้งรายงานการมีส่วนได้เสีย (ฉบับแก้ไข) ให้แก่เลขานุการบริษัททราบภายใน 3 วันทำการ นับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลง และให้เลขานุการบริษัทจัดส่งสำเนารายงานฉบับแก้ไขให้ประธานกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น
- 7.5 คณะกรรมการกำหนดนโยบายรายการเกี่ยวโยงและรายการระหว่างกัน โดยคณะกรรมการจะพิจารณาอนุมัติการทำรายการระหว่างกันที่สำคัญของของบริษัท โดยจะต้องเป็นรายการที่ดำเนินการตามปกติทางการค้า และไม่มีมีการถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- 7.6 คณะกรรมการกำหนดให้มีนโยบายการเปิดเผยข้อมูล โดยกรรมการ ผู้บริหาร ที่มีความประสงค์จะเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท (ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน) จะต้องแจ้งต่อคณะกรรมการหรือผู้ที่คณะกรรมการมอบหมายอย่างน้อย 1 วันล่วงหน้าก่อนทำการซื้อขายทุกครั้ง และต้องมีหน้าที่จัดทำและเปิดเผยรายงานการถือครองหลักทรัพย์ และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 ภายใน 3 วันทำการนับจากวันที่ซื้อขาย ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งบริษัทยังห้ามกรรมการ ผู้บริหาร ซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือนก่อนที่จะเผยแพร่งบการเงินต่อสาธารณชน
- 7.7 คณะกรรมการกำหนดให้มีนโยบายการใช้ข้อมูลภายใน โดยบริษัทจะจัดเก็บรักษาข้อมูลทางธุรกิจที่ยังไม่มีการเปิดเผยต่อสาธารณชนไว้ โดยผู้มีอำนาจเฉพาะเท่านั้นที่จะได้รับทราบและเข้าถึงข้อมูลได้ ทั้งยังกำหนดห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทที่เป็นสาระสำคัญและยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน รวมทั้งห้ามไม่ให้มีการใช้ออกาสหรือข้อมูลที่ได้จากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่น หรือทำธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัท หรือธุรกิจที่เกี่ยวข้องแม้ว่าบริษัทอาจไม่เสียประโยชน์ใดก็ตาม
- 7.8 คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม โดยยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายเพื่อประโยชน์ร่วมกันอย่างยั่งยืนภายใต้กรอบแนวทางการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน และจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลการดำเนินงานด้านความยั่งยืนของบริษัทในรายงานประจำปี หรือรายงานความยั่งยืนตามความเหมาะสม
- 7.9 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้บริษัทมีหน่วยงานหรือผู้รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อทำหน้าที่ในการสื่อสารและเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของบริษัทกับผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ สื่อมวลชน ประชาชน และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างมีประสิทธิภาพ

- 7.10 คณะกรรมการบริษัทส่งเสริมให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเผยแพร่ข้อมูล โดยการจัดทำมีเว็บไซต์ ASSETWISE.CO.TH ของบริษัท เพื่อเผยแพร่และนำเสนอข้อมูลต่างๆ ของบริษัทให้กับผู้ถือหุ้น หรือนักลงทุน ได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทที่ทันต่อเหตุการณ์ อาทิ ลักษณะการดำเนินธุรกิจ งบการเงินของบริษัททั้งรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี เอกสารข่าว โครงสร้างการถือหุ้น โครงสร้างองค์กร โครงสร้างบริษัทในเครือ ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร ข้อมูลด้านนักลงทุนสัมพันธ์ รายงานประจำปี และหนังสือนัดเชิญประชุมผู้ถือหุ้นที่สามารถดาวน์โหลดได้

หลักปฏิบัติ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทตระหนักและให้ความสำคัญถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกรายของบริษัทย่อมมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกัน โดยจะส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิของตนภายใต้สิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น ดังนี้

- (1) สิทธิในการซื้อ ขาย โอน และรับโอนหุ้นรวมทั้งสิทธิได้รับปันหุ้น
ผู้ถือหุ้นทุกคนมีสิทธิในการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหุ้นได้อย่างอิสระ นอกจากนี้ยังมีสิทธิได้รับปันหุ้นได้ ตามที่กฎหมายกำหนด โดยบริษัทมีนโยบายเป็นหลักทรัพย์ของบริษัท เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นในการดำเนินการเกี่ยวกับทะเบียนหุ้นและหลักทรัพย์ของบริษัท
- (2) สิทธิในการได้รับส่วนแบ่งในผลกำไรและเงินปันผลอย่างเท่าเทียมกัน
ผู้ถือหุ้นทุกคนของบริษัทมีสิทธิได้รับส่วนแบ่งในผลกำไรของบริษัทในรูปเงินปันผล โดยบริษัทจะจ่ายเงินปันผลตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นแต่ละคน
- (3) สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหรือมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน
การจัดประชุมผู้ถือหุ้น นอกเหนือจากที่ได้มอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทบริหารงานในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตัวเอง บริษัทจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระหรือบุคคลอื่นใดเข้าร่วมประชุมแทนได้ โดยใช้หนังสือมอบฉันทะที่บริษัทได้จัดส่งไปพร้อมหนังสือเชิญประชุม ทั้งนี้จะต้องไม่กำหนดให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะต้องนำเอกสารหรือหลักฐานแสดงตนเกินกว่าที่กำหนดไว้ในแนวทางปฏิบัติของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทกำหนดแนวทางปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น เพื่อสนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น ดังนี้

8.1 คณะกรรมการบริษัทดูแลให้มั่นใจว่า ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท

- (1) การได้รับหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นมีข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน
บริษัทกำหนดให้เลขานุการบริษัทมีหน้าที่ในการนัดหมาย จัดเตรียมหนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบการประชุมทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษที่มีข้อมูลหลักเกณฑ์และวิธีการในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นให้ผู้ถือหุ้นทราบและมีข้อมูลในแต่ละวาระการประชุมที่ถูกต้อง ครบถ้วนเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น โดยบริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญนัดประชุมและเอกสารประกอบการประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้น และเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทล่วงหน้าก่อนการประชุมอย่างน้อย 21 วัน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น
 - (2) การมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้นรายย่อยหรือผู้ถือหุ้นส่วนน้อย
บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายเดียวหรือหลายรายที่ถือหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทมีสิทธิเสนอวาระในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น โดยบริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระล่วงหน้าอย่างน้อย 2 เดือนก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทที่จะมีการพิจารณาการประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลกิจการกลั่นกรองและเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณา ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบให้บรรจุเป็นวาระในที่ประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทจะแจ้งในหนังสือนัดประชุมว่าเป็นวาระที่กำหนดโดยผู้ถือหุ้น ส่วนในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทไม่เห็นชอบให้เรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอเข้าบรรจุเป็นวาระในที่ประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทจะชี้แจงเหตุผลให้รับทราบในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี
- นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกรายมีสิทธิเสนอชื่อบุคคลเพื่อพิจารณาเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทล่วงหน้า โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะเป็นผู้พิจารณาเพื่อสรรหารวมกับบุคคลอื่นตามหลักเกณฑ์การสรรหาบุคคลเข้าเป็นกรรมการบริษัท จากนั้นจะได้เสนอรายชื่อบุคคลที่เห็นว่าเหมาะสมให้แก่คณะกรรมการบริษัทพิจารณา ก่อนเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานุมัติต่อไป

8.2 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใส มีประสิทธิภาพ และเอื้อให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิของตน โดยบริษัทจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ปีละ 1 ครั้งภายในเวลาไม่เกิน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชี และอาจมีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นคราวอื่นเพิ่มเติมตามความจำเป็นเรียกว่าการประชุมวิสามัญ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทต้องดูแลให้บริษัทดำเนินการต่างๆ ให้สอดคล้องและเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมถึงภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยผู้ถือหุ้นต้องได้รับการปฏิบัติอย่างยุติธรรมและเท่าเทียมกัน ดังนี้

(1) การกำหนดวัน เวลา และสถานที่ประชุม

บริษัทจะอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยกำหนดให้มีนโยบายกำหนดวัน เวลา และสถานที่ในการจัดประชุม โดยคำนึงถึงความสะดวกของผู้ถือหุ้นที่จะเข้าร่วมประชุม คือ บริษัทจะไม่จัดประชุมในวันหยุดนักขัตฤกษ์ วันหยุดทำการของธนาคารพาณิชย์ หรือวันหยุดทำการที่ติดต่อกันตั้งแต่ 3 วันขึ้นไป และจะจัดประชุมในช่วงเวลาทำการปกติ และจัดสรรเวลาการประชุมที่เหมาะสมและเพียงพอการหารือและพิจารณาเรื่องต่างๆ และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและตั้งคำถามต่อคณะกรรมการบริษัทในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทในการประชุม บริษัทจะใช้สถานที่จัดประชุมในเขตกรุงเทพมหานครหรือท้องที่อื่นเป็นที่ตั้งของสำนักงานใหญ่ของบริษัท เพื่อความสะดวกต่อการเดินทางของผู้ถือหุ้น และจะจัดส่งแผนที่ของสถานที่ประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นไปพร้อมกับหนังสือนัดเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตัวเอง บริษัทจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระหรือบุคคลอื่นใดเข้าร่วมประชุมแทนได้ โดยใช้หนังสือมอบฉันทะที่บริษัทได้จัดส่งไปพร้อมหนังสือเชิญประชุม ทั้งนี้ จะต้องไม่กำหนดให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะต้องนำเอกสารหรือหลักฐานแสดงตนเกินกว่าที่กำหนดไว้ในแนวทางปฏิบัติของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

(2) การไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการจำกัดโอกาสการเข้าร่วมประชุมหรือสร้างภาระให้ผู้ถือหุ้น

บริษัทจะอำนวยความสะดวกในการประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยการจัดให้มีเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมทุกคนได้ใช้สิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงอย่างเต็มที่และอิสระ โดยบริษัทจะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการจำกัดโอกาสการเข้าร่วมประชุมหรือสร้างภาระให้ผู้ถือหุ้นจนเกินควร เช่น ไม่กำหนดให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะต้องนำหรือแสดงเอกสารหลักฐานในการแสดงตนเกินกว่าที่กำหนดไว้ในแนวทางปฏิบัติของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

(3) การนำเทคโนโลยีมาใช้ในการประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทนำเทคโนโลยีมาใช้สำหรับอำนวยความสะดวกในการประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งการลงทะเบียนผู้ถือหุ้น การนับคะแนนและแสดงผลเพื่อให้การดำเนินการประชุมสามารถกระทำได้อย่างรวดเร็ว ถูกต้อง แม่นยำ

(4) ประธานกรรมการเป็นประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทมอบหมายให้ประธานกรรมการทำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อมีหน้าที่ดูแลและดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และข้อบังคับของบริษัท รวมถึงจัดสรรเวลาสำหรับแต่ละวาระการประชุมให้มีความเหมาะสมและเพียงพอ และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและตั้งคำถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทได้

(5) การกำหนดวาระการประชุม

ในการประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถร่วมตัดสินใจในเรื่องที่สำคัญได้อย่างครบถ้วน บริษัทกำหนดวาระหัวข้อการประชุมไว้ชัดเจน และได้ดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นตามลำดับระเบียบวาระที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม และไม่มีวาระอื่นๆ ที่ไม่ได้กำหนดไว้ล่วงหน้าในการประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุม แต่ทั้งนี้ บริษัทก็ไม่จำกัดสิทธิตามกฎหมายของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด สามารถขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมได้

(6) การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการ

ในการประชุมผู้ถือหุ้น กรรมการบริษัททุกท่าน เลขานุการบริษัท ผู้บริหารและฝ่ายจัดการที่เกี่ยวข้อง ต้องเข้าร่วมประชุม เพื่อตอบคำถามของผู้ถือหุ้นในที่ประชุม พร้อมทั้งรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ ของผู้ถือหุ้นเพื่อนำไปพิจารณาและดำเนินการตามสมควรต่อไป

- (7) การชี้แจงขั้นตอนและหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประชุม
บริษัทมีนโยบายการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น ให้มีขั้นตอนที่ง่ายต่อการเข้าใจ ไม่ยุ่งยากซับซ้อน พร้อมเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกคนรับทราบข้อมูลข่าวสารโดยทั่วถึงและมีส่วนร่วมในการประชุม โดยทุกครั้งก่อนที่การประชุมจะเข้าสู่วาระการพิจารณา ฝ่ายเลขานุการบริษัทจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบถึงจำนวนและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและของผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะ และจะแนะนำกรรมการบริษัท ผู้บริหาร ตลอดจนผู้เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทุกคนรู้จักเพื่อความสะดวกในการซักถามข้อสงสัย รวมถึงชี้แจงและอธิบายขั้นตอนการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้นในการประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง เพื่อให้ทราบขั้นตอนการใช้สิทธิสอบถามข้อสงสัย หรือแสดงความคิดเห็นต่อกรรมการบริษัท การชี้แจงของกรรมการบริษัทในแต่ละวาระ รวมถึงการออกเสียงลงคะแนน การนับคะแนน และการแสดงผลคะแนนให้ผู้ถือหุ้นทราบขั้นตอนก่อนการประชุม
- (8) การลงคะแนนเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น
บริษัทจะแจ้งขั้นตอนและวิธีการออกเสียงลงคะแนนในวาระการประชุมให้ผู้ถือหุ้นทุกคนทราบก่อนเริ่มการประชุมทุกครั้ง โดยจัดให้มีการใช้บัตรยืนยันการลงคะแนนเสียงในทุกวาระ และในกรณีที่วาระใดมีหลายรายการบริษัทจะจัดให้มีการลงคะแนนเป็นแต่ละรายการ
- (9) การนับคะแนนเสียง และการตรวจสอบคะแนนเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น
บริษัทได้จัดการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยเป็นไปตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 โดยใช้ระบบ DAP e-Shareholder Meeting ให้บริการโดยบริษัท ดิจิทัล แอคเชส แพลตฟอร์ม จำกัด กลุ่มบริษัทของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นระบบที่มีมาตรฐานสอดคล้องกับประกาศของกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคมในเรื่องมาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 รวมถึง ผ่านการรับรองระบบควบคุมการประชุมจากสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (องค์การมหาชน) เพื่อให้เกิดความโปร่งใส ถูกต้อง สะดวกรวดเร็ว และเปิดเผยการลงคะแนนรวมถึงเปิดเผยการลงคะแนนที่เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียงของแต่ละวาระให้ที่ประชุมทราบพร้อมทั้งบันทึกไว้ในรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นอย่างชัดเจน

8.3 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมทั้งเปิดเผยมติที่ประชุมและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นอย่างถูกต้องและครบถ้วน

- (1) การเปิดเผยมติที่ประชุม
บริษัทจะเปิดเผยมติที่ประชุมและผลการลงคะแนนของแต่ละวาระผ่านระบบ SET Portal ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัท ภายในวันทำการถัดไปหลังเสร็จสิ้นการประชุม
- (2) การจัดทำและเผยแพร่รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทราบและตรวจสอบรายละเอียดการประชุมผู้ถือหุ้นภายในเวลาอันสมควร และให้การรับข้อมูลเป็นไปอย่างเท่าเทียมกัน บริษัทจะบันทึกรายงานการประชุมอย่างถูกต้องและครบถ้วนในสาระสำคัญ โดยอย่างน้อยต้องมีการบันทึกข้อมูลดังนี้ รายชื่อกรรมการบริษัทและผู้บริหารที่เข้าประชุม สัดส่วนกรรมการบริษัทที่เข้าร่วมการประชุมและที่ไม่ร่วมการประชุม วิธีการลงคะแนนและนับคะแนน มติที่ประชุม และผลการลงคะแนน (เห็นชอบ ไม่เห็นชอบ งดออกเสียง) ของแต่ละวาระ ประเด็นคำถามและคำตอบในที่ประชุม รวมทั้งชื่อ-นามสกุลของผู้ถามและผู้ตอบ รวมถึงข้อเสนอแนะที่สำคัญ
ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายเผยแพร่รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วน โดยการจัดส่งให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผ่านระบบ SET Portal ภายใน 14 วัน นับจากวันประชุม รวมถึงเผยแพร่เว็บไซต์ของบริษัท เพื่อเป็นช่องทางให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบข้อมูลความถูกต้องได้ โดยไม่จำเป็นต้องรอให้ถึงการประชุมครั้งต่อไป พร้อมทั้งนำส่งกระทรวงพาณิชย์ภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด

6.1 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ

6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ

• การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการ

บริษัทกำหนดหลักเกณฑ์การสรรหา คุณสมบัติ รวมถึงกระบวนการในการแต่งตั้งของกรรมการไว้อย่างชัดเจน โดยจะพิจารณาจากความเหมาะสมและความหลากหลายของคณะกรรมการในด้านต่างๆ ได้แก่ ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ความรู้ ความเชี่ยวชาญ หลากหลาย ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจและสอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของบริษัททั้งในระยะสั้นและระยะยาว โดยไม่จำกัดเพศ เชื้อชาติ ศาสนา ทักษะทางวิชาชีพ หรือคุณสมบัติเฉพาะด้านอื่น โดยได้กำหนดให้กรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหาร อย่างน้อย 1 คน มีประสบการณ์การทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท และส่งเสริมให้กรรมการอิสระเป็นผู้หญิงอย่างน้อย 1 คน โดยมีหลักเกณฑ์ในการสรรหาและคัดเลือกกรรมการ ดังนี้

1. บริษัทเปิดโอกาสเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกรายมีสิทธิเสนอชื่อบุคคลเพื่อพิจารณาเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทล่วงหน้า ผ่านทาง www.assetwise.co.th
2. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน กำหนดคุณสมบัติลักษณะเฉพาะของบุคคล เพื่อสรรหาและคัดเลือกเสนอชื่อเป็นกรรมการ
3. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน กำหนดองค์ประกอบของความรู้ ความชำนาญเฉพาะด้าน ที่จำเป็นต้องมีในคณะกรรมการ ตลอดจนคำนึงถึงความรู้ ความชำนาญที่ยังขาดอยู่ในคณะกรรมการ โดยใช้ตารางความรู้ เฉพาะด้านของคณะกรรมการ (Board Skill Matrix) เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาสรรหากรรมการ

โดยที่คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะเป็นผู้พิจารณาเพื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์การสรรหาบุคคลเข้าเป็นกรรมการบริษัท จากนั้นจะได้เสนอรายชื่อบุคคลที่เห็นว่าเหมาะสมให้แก่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาก่อนเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

การสรรหาและแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการบริหารเป็นผู้สรรหาและคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วน เหมาะสม มีความรู้ความสามารถ ทักษะ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทตามแผนการสืบทอดตำแหน่ง เสนอต่อคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนให้เป็นผู้กลั่นกรองและให้ความเห็นต่อการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่คณะกรรมการบริหารได้นำเสนอ และนำเสนอบุคคลดังกล่าวให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้ที่มีความเหมาะสมให้ดำรงตำแหน่งต่อไป

• การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทกำหนดให้มีนโยบายการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารเพื่อกำหนดค่าตอบแทนให้เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร โดยพิจารณาจากผลการประเมินผลการปฏิบัติงาน แผนธุรกิจ และผลการดำเนินงานของบริษัท เพื่อให้สามารถจูงใจ และรักษาคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารที่มีความสามารถ คุณภาพ และศักยภาพ เพื่อประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ การกำหนดค่าตอบแทนต้องสามารถเทียบเคียงและแข่งขันได้กับบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน หรือ ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงได้พิจารณาพร้อมกับปัจจัยอื่นๆ เช่น ประสบการณ์ ภาระหน้าที่ ขอบเขตของบทบาทและความรับผิดชอบ เป็นต้น โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัท

บริษัทกำหนดให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีหน้าที่พิจารณาในส่วนของโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนกรรมการที่มีความเหมาะสม เพื่อกำหนดต่อคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติเป็นประจำทุกปี

หลักเกณฑ์การกำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณาโครงสร้างและองค์ประกอบค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยเป็นประจำทุกปี โดยเสนอหลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดค่าตอบแทนอย่างเหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย โดยพิจารณาจากผลการประเมินการปฏิบัติงานของกรรมการ แผนธุรกิจ และผลการดำเนินงานของบริษัท รวมถึงสามารถเทียบเคียงและแข่งขันได้กับบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันหรือของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ ค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อยต่างๆ ได้แก่ ค่าตอบแทนรายเดือนสำหรับคณะกรรมการบริษัท และค่าเบี้ยประชุมต่อครั้งของคณะกรรมการแต่ละชุด โดยแบ่งเป็นประธานกรรมการ กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และกรรมการที่เป็นผู้บริหาร โดยการกำหนดค่าตอบแทนรายเดือนและค่าเบี้ยประชุม คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะพิจารณาความเหมาะสมทุกปี เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบและนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

ค่าตอบแทนและกรรมการชุดย่อย สำหรับปี 2564

• ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

คณะกรรมการ	ค่าตอบแทนรายเดือน (บาท)	ค่าเบี้ยประชุม (บาท)
คณะกรรมการบริษัท		
ประธานกรรมการ	40,000	30,000
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร	25,000	15,000
กรรมการที่เป็นผู้บริหาร	-	-
คณะกรรมการชุดย่อย		
คณะกรรมการตรวจสอบ		
ประธานกรรมการตรวจสอบ	-	25,000
กรรมการตรวจสอบ	-	12,000
คณะกรรมการชุดย่อยอื่น (คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง/คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน/คณะกรรมการบรรษัทภิบาล)		
ประธานกรรมการชุดย่อย	-	15,000
กรรมการชุดย่อยที่ไม่เป็นผู้บริหาร	-	10,000
กรรมการชุดย่อยที่เป็นผู้บริหาร	-	-

• สวัสดิการอื่นๆ

สวัสดิการอื่นๆ เพิ่มเติมในระหว่างปีให้แก่กรรมการ อาทิ ท่องเที่ยวประจำปี สัมมนา หรืออื่นๆ ตามความเหมาะสม เป็นวงเงินไม่เกิน 10 ล้านบาท

• ค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน

ประกันสุขภาพแบบกลุ่ม แผน 3

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณาโครงสร้าง หลักเกณฑ์ และองค์ประกอบค่าตอบแทนสำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงเป็นประจำทุกปี โดยเสนอหลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ โดยพิจารณาจากผลการประเมินการปฏิบัติงานประจำปี แผนธุรกิจ และผลการดำเนินงานของบริษัท รวมถึง

สามารถเทียบเคียงและแข่งขันได้กับบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน หรือ ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ คำตอบแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงประกอบด้วยคำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน และคำตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน โดยการกำหนดคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงนั้น คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนจะพิจารณาให้ความเห็นชอบและนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

• **ความเป็นอิสระของคณะกรรมการจากฝ่ายจัดการ**

คณะกรรมการมีอิสระจากฝ่ายจัดการของกลุ่มบริษัท สามารถแสดงความเห็นต่อการดำเนินงานของบริษัทได้อย่างเป็นอิสระ โดยบริษัทมีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบของคณะกรรมการและฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน เพื่อให้คณะกรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพได้อย่างแท้จริงจากฝ่ายจัดการของกลุ่มบริษัท รวมทั้งกำหนดนโยบายและทิศทาง พร้อมแผนกลยุทธ์ทางธุรกิจ เพื่อให้ฝ่ายจัดการนำไปปฏิบัติ พร้อมทำหน้าที่กำกับดูแลฝ่ายจัดการ (Monitoring) โดยกำหนดวิธีการตรวจสอบ เพื่อเป็นการถ่วงดุลการทำงาน และกำกับดูแลให้การดำเนินงานของฝ่ายจัดการให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และถูกต้องตามกฎหมาย หรือกฎ ระเบียบที่เกี่ยวข้อง

• **การพัฒนากรรมการ**

การปฐมนิเทศกรรมการใหม่

บริษัทจัดให้มีการปฐมนิเทศกรรมการใหม่ทุกครั้งที่มีการเข้ามาใหม่มาในบริษัทเพื่อให้กรรมการที่เข้ามาใหม่ได้เข้าใจถึงบทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบ นโยบายและหลักปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ตลอดจนสร้างความรู้ ความเข้าใจธุรกิจและการดำเนินงานในด้านต่างๆ ของบริษัท เพื่อเตรียมความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่ของเป็นกรรมการของบริษัท

การอบรมหลักสูตรหรือเข้าร่วมกิจกรรมสัมมนาของกรรมการ

บริษัทสนับสนุนให้กรรมการเข้าอบรมสัมมนาในหลักสูตรที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ โดยหลักสูตรที่กรรมการบริษัทต้องเข้าร่วมสัมมนาน้อยจะเป็นหลักสูตรของสถาบันส่งเสริมกรรมการไทย (IOD) รวมถึงหลักสูตรขององค์กรอื่นๆ เช่น ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เป็นต้น เพื่อเพิ่มพูนความรู้ และนำความรู้ที่ได้รับมาใช้ในการปฏิบัติงาน และพัฒนาบริษัทให้เติบโตต่อไป

• **การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ**

บริษัทกำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ประจำปีของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการรายบุคคลโดยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยผลประเมินจะถูกนำไปใช้สำหรับพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นและใช้ในการพิจารณาความเหมาะสมขององค์ประกอบคณะกรรมการบริษัทต่อไป

เลขานุการบริษัทจะนำส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ประจำปีของคณะกรรมการบริษัทให้แก่กรรมการทุกคน โดยประกอบด้วยหัวข้อการประเมินดังนี้

- โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
- บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
- การประชุมคณะกรรมการ
- การหน้าที่ของกรรมการ
- ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ
- การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร

นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ประจำปีของคณะกรรมการชุดย่อยในแต่ละคณะ ซึ่งได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบรรษัทภิบาล เพื่อช่วยในการติดตามและกำกับดูแลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อย และนำผลประเมินมาพัฒนาต่อไป

หลักเกณฑ์การประเมินผลการปฏิบัติงานที่ประจำปีของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยชุดย่อย

คะแนน (%)	เกณฑ์
85-100	ดีมาก-ดีเยี่ยม
75-84	ดี
65-74	ค่อนข้างดี
50-64	พอใช้
ต่ำกว่า 50	ควรปรับปรุง

• การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทกำหนดนโยบายการกำกับดูแลและบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดมาตรการและกลไกทั้งทางตรงและทางอ้อมเพื่อให้บริษัทสามารถกำกับดูแลและบริหารจัดการกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม รวมถึงการติดตามดูแลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีการปฏิบัติตามมาตรการและกลไกต่างๆ ที่กำหนดไว้ได้เสมือนเป็นหน่วยงานของบริษัทเอง และเป็นไปตามนโยบายของบริษัทรวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดจนประกาศ ข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ

สำหรับการทำรายการที่นโยบายนี้กำหนดให้เป็นเรื่องที่จะต้องได้รับอนุมัติจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือคณะกรรมการของบริษัทหรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทตามตารางอำนาจอนุมัติ (แล้วแต่กรณี) ให้กรรมการบริษัทมีหน้าที่ในการจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการของบริษัทและ/หรือ การประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติเรื่องดังกล่าวก่อนที่บริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจหลักจะจัดประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของตนเองเพื่อพิจารณาอนุมัติก่อนการทำรายการหรือดำเนินการในเรื่องนั้น โดยในการนี้ ให้บริษัทเปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข ขั้นตอนและวิธีการที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่จะขออนุมัตินั้นตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดจนประกาศ ข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ อย่างครบถ้วนและถูกต้องโดยมีรายละเอียดตามหัวข้อ 8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

6.1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

• การให้สิทธิผู้ถือหุ้นโดยเท่าเทียม

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกรายของบริษัทย่อมมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกัน โดยจะส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิของตนภายใต้สิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น ดังนี้

- (1) **สิทธิในการซื้อ ขาย โอน และรับโอนหุ้นรวมทั้งสิทธิได้รับปันหุ้น**
ผู้ถือหุ้นทุกคนมีสิทธิในการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหุ้นได้อย่างอิสระ นอกจากนี้ยังมีสิทธิได้รับปันหุ้นได้ ตามที่กฎหมายกำหนด โดยบริษัทมีนายทะเบียนหลักทรัพ์ของบริษัท เพื่อบริหารความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นในการดำเนินการเกี่ยวกับทะเบียนหุ้นและหลักทรัพ์ของบริษัท
- (2) **สิทธิในการได้รับส่วนแบ่งในผลกำไรและเงินปันผลอย่างเท่าเทียมกัน**
ผู้ถือหุ้นทุกคนของบริษัทมีสิทธิได้รับส่วนแบ่งในผลกำไรของบริษัทในรูปแบบเงินปันผล โดยบริษัทจะจ่ายเงินปันผลตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นแต่ละคน
- (3) **สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหรือมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน**
การจัดประชุมผู้ถือหุ้น นอกเหนือจากที่ได้มอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทบริหารงานในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตัวเอง บริษัทจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระหรือบุคคลอื่นใดเข้าร่วมประชุมแทนได้ โดยใช้หนังสือมอบฉันทะที่บริษัทได้จัดส่งไปพร้อมหนังสือเชิญประชุม ทั้งนี้ จะต้องไม่กำหนดให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะต้องนำเอกสารหรือหลักฐานแสดงตนเกินกว่าที่กำหนดไว้ในแนวทางปฏิบัติของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นในทุกกลุ่ม ทั้งผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และผู้ถือหุ้นรายย่อย โดยบริษัทสนับสนุนการมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้น ดังนี้

- บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสิทธิเสนอวาระในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนการประชุมเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลกิจการกลั่นกรองและเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณา ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบให้บรรจุเป็นวาระในที่ประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทจะแจ้งในหนังสือนัดประชุมว่าเป็นวาระที่กำหนดโดยผู้ถือหุ้น ส่วนในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทไม่เห็นชอบให้เรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอเข้าบรรจุเป็นวาระในที่ประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทจะชี้แจงเหตุผลให้รับทราบในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี
- บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเสนอชื่อบุคคลเพื่อพิจารณาเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทล่วงหน้า โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะเป็นผู้พิจารณาเพื่อ สรรหาพร้อมกับบุคคลอื่นตามหลักเกณฑ์การสรรหาบุคคลเข้าเป็นกรรมการบริษัท จากนั้นจะได้เสนอรายชื่อบุคคลที่เห็นว่าเหมาะสมให้แก่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาก่อนเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป
- บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถส่งคำถามล่วงหน้าที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และในระหว่างการประชุมผู้ถือหุ้นสามารถสอบถามและแสดงความคิดเห็นในเรื่องที่ประชุมได้

• นโยบายการใช้ข้อมูลภายใน

กลุ่มบริษัทได้ให้ความสำคัญกับเรื่องการดูแลการใช้ข้อมูลภายในอันเป็นส่วนสำคัญในการเสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท จึงได้กำหนดนโยบายกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายในที่มีผลต่อราคาหลักทรัพย์ขึ้น เพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติและเป็นการป้องกันการนำข้อมูลภายใน หรือข้อมูลลับที่สำคัญของบริษัทที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนไปใช้เพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่นโดยมิชอบไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม และไม่อาจจะได้รับผลตอบแทนหรือไม่ก็ตาม ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) สำนักงาน

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

นโยบายเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายในนี้ใช้กับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เข้าถึงข้อมูลภายใน รวมถึงบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กึ่งกันฉันสามีภริยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่บุคคลดังกล่าว คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กึ่งกันฉันสามีภริยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และการถือหุ้นรวมกันดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดของนิติบุคคลนั้น รวมถึงการกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายในของบุคคลอื่นใดที่รับรู้ข้อมูลภายในจากปฏิบัติงานให้กับบริษัท

โดยกำหนดให้ผู้ที่ต้องปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวนี้ มีหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

- (1) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เข้าถึงข้อมูลภายใน รวมถึงบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องทุกคนได้ปฏิบัติตาม หลักเกณฑ์ และแนวปฏิบัติในการซื้อขายหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของบริษัทที่มีหุ้นของบริษัทเป็นหลักทรัพย์อ้างอิงที่บริษัทได้กำหนดไว้
- (2) ห้ามไม่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เข้าถึงข้อมูลภายในของบริษัท เปิดเผย หรือ แสวงหาผลประโยชน์แก่ตนเองหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นใดไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม แล้วไม่ว่าจะได้รับผลตอบแทนหรือไม่ก็ตาม
- (3) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานจะต้องไม่ทำการซื้อขาย โอน หรือรับหลักทรัพย์ของบริษัท รวมทั้งการเข้าทำนิติกรรมอื่นใดโดยใช้ความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัท อันก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
- (4) สำนักเลขานุการบริษัทมีหน้าที่ให้ความรู้ความเข้าใจแก่กรรมการและผู้บริหาร เกี่ยวกับหน้าที่ในการรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กึ่งกันฉันสามีภริยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่บุคคลดังกล่าว คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กึ่งกันฉันสามีภริยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และการถือหุ้นรวมกันดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดของนิติบุคคลนั้น ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษ ตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้ง ที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
- (5) กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กึ่งกันฉันสามีภริยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่บุคคลดังกล่าว คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กึ่งกันฉันสามีภริยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และการถือหุ้นรวมกันดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดของนิติบุคคลนั้น รวมถึงบุคคลตาม “รายชื่อของบุคคลที่เข้าถึงข้อมูลภายในและบุคคลที่เกี่ยวข้อง” ที่บริษัทจัดทำขึ้น ซึ่งจะถือว่ารายชื่อดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของนโยบายฉบับนี้ ต้องแจ้งต่อเลขานุการบริษัทซึ่งเป็นผู้ที่คณะกรรมการมอบหมายทราบทุกครั้งอย่างน้อย

- 1 วันก่อนทำการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน หลักทรัพย์ของบริษัท พร้อมจัดทำและเปิดเผยรายงานการถือครองหลักทรัพย์และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 วันทำการ นับจากวันที่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน และภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง และจัดส่งสำเนารายงานนี้ให้แก่บริษัทในวันเดียวกันกับวันที่นำส่งรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- (6) ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เข้าถึงข้อมูลภายใน รวมถึงคู่สมรสหรือผู้ที่ยูกันด้วยกันฉันสามีภริยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่บุคคลดังกล่าว คู่สมรสหรือผู้ที่ยูกันด้วยกันฉันสามีภริยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และการถือหุ้นรวมกันดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดใบนิติบุคคลนั้น ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทหรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้าที่มีหุ้นของบริษัทเป็นหลักทรัพย์อ้างอิง ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทโดยตนเอง หรือร่วมกัน ในช่วงระยะเวลา 30 วันก่อนการเปิดเผยงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปีต่อสาธารณชน และภายใน 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีต่อสาธารณชน
- (7) ห้ามมิให้กรรมการ ที่ปรึกษา พนักงาน บุคคลอื่นใดที่ปฏิบัติงานให้กับบริษัท บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว และบุคคลอื่นที่รับรู้ข้อมูลภายใน เช่น ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางกฎหมาย เป็นต้น ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทที่มี หรือ อาจมีผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์ของบริษัท หรือ ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงิน ซึ่งยังมิได้เปิดเผยต่อสาธารณชน ซึ่งตนได้ล่วงรู้มาในตำแหน่งหรือฐานะเช่นนั้นมาใช้เพื่อการซื้อ หรือ ขาย หรือ เสนอซื้อ หรือ เสนอขาย หรือ ชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อ หรือ ขาย หรือเสนอซื้อ หรือ เสนอขาย ซึ่งหลักทรัพย์สัญญาซื้อขายล่วงหน้าซึ่งมีหุ้นของบริษัทเป็นหลักทรัพย์อ้างอิง หรือหลักทรัพย์อื่น (ถ้ามี) ของบริษัท ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม ในประการที่น่าจะเกิดความเสียหายแก่บริษัท ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าการกระทำได้กล่าวจะทำเพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่น หรือนำข้อเท็จจริงเช่นนั้นออกเปิดเผยเพื่อให้ผู้อื่นกระทำได้กล่าว โดยตนได้รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม
- (8) ห้ามมิให้กรรมการ ที่ปรึกษา พนักงานที่เข้าถึงข้อมูลภายใน บุคคลอื่นใดที่ปฏิบัติงานให้กับบริษัท บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว และบุคคลอื่นที่รับรู้ข้อมูลภายใน เช่น ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางกฎหมาย เป็นต้นเปิดเผยข้อมูลความลับทางธุรกิจของบริษัทต่อบุคคลภายนอก โดยเฉพาะคู่แข่งชั้น แม้หลังพ้นสภาพการเป็นกรรมการที่ปรึกษา พนักงาน บุคคลอื่นใดที่ปฏิบัติงานให้กับบริษัทไปแล้ว หรือ นำไปใช้อ้างอิงต่อบุคคลภายนอก เพื่อสร้างประโยชน์ส่วนตัว และ/หรือผู้เกี่ยวข้อง
- (9) กำหนดให้การเปิดเผยข้อมูลต้องเป็นไปตามนโยบายการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทเท่านั้น บุคลากรทั่วไปไม่มีหน้าที่เปิดเผยข้อมูล เมื่อถูกถามให้เปิดเผยข้อมูลที่ตนไม่มีหน้าที่เปิดเผย ให้แนะนำผู้ถามสอบถามกับผู้ที่ทำหน้าที่เปิดเผยข้อมูลนั้น เพื่อให้การให้ข้อมูลถูกต้อง และเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

ทั้งนี้ หากมีการฝ่าฝืนนโยบายฉบับนี้ ผู้ฝ่าฝืนจะมีความผิดทางวินัยตามข้อบังคับการทำงานของบริษัท โดยจะพิจารณาลงโทษตามควรแก่กรณี ได้แก่ การดักเตือนด้วยวาจา การดักเตือนเป็นหนังสือ การภาคทัณฑ์ ตลอดจนการเลิกจ้างพ้นสภาพการเป็นพนักงานด้วยเหตุไล่ออก ปลดออก หรือให้ออก เป็นต้น นอกจากนี้ อาจจะได้รับโทษตามกฎหมาย หากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย ซึ่งอาจหมายรวมถึง การคืนผลกำไร (disgorging of profits) การกำหนดให้ขายหุ้นที่ยึดครองอยู่ (liquidation of holdings) และการเลิกจ้าง เป็นต้น

• นโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการประกอบธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส และตรวจสอบได้ ซึ่งเป็นหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเสริมสร้างองค์การให้มีประสิทธิภาพ บริษัทจึงกำหนดเป็นนโยบายให้กับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานพึงหลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ อันอาจเป็นการขัดต่อผลประโยชน์ของบริษัท ซึ่งอาจเกิดจาก

- การติดต่อกับผู้เกี่ยวข้องทางการค้าของบริษัท เช่น ลูกค้า คู่ค้า เป็นต้น
- การใช้โอกาสหรือข้อมูลภายในของบริษัทเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน
- การทำรายการกับบริษัทอื่น
- การทำธุรกิจแข่งขันกับบริษัท
- การให้บริการกับผู้ที่เกี่ยวข้อง
- การทำกิจกรรมอื่นใดที่กระทำไปเพื่อผลประโยชน์ส่วนตน

ซึ่งส่งผลให้บริษัทเสียผลประโยชน์ ในกรณีที่จำเป็นไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ ต้องทำรายการนั้น บริษัทจะดูแลให้ทำรายการนั้นๆ ด้วยความโปร่งใส เที่ยงธรรม เสมอเหมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอกทั่วไป โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท และเป็นธรรมต่อผู้เกี่ยวข้อง

เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทกำหนดแนวปฏิบัติไว้ ดังนี้

1. บริษัทต้องไม่ให้อยู่ใน หรือค้าประกันแก่กรรมการ หรือกิจการที่กรรมการผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของสวัสดิการของบริษัท
2. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานต้องไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกับบริษัท เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ หรือการเข้าดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารหรือพนักงาน แล้วแต่กรณี
3. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่ใช้โอกาสหรือข้อมูลของบริษัทเพื่อเอื้อประโยชน์ให้กับตนเองหรือผู้อื่น รวมถึงการทำธุรกิจที่แข่งกับบริษัท หรือทำธุรกิจที่เกี่ยวข้อง
4. กรรมการ และผู้บริหาร ต้องไม่เข้าร่วมประชุมหรือห้องออกเสียงรายการที่เกี่ยวข้องกับตนเอง ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท หากจำเป็นต้องทำเพื่อประโยชน์ของบริษัทให้กระทำรายการนั้นเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอกทั่วไป (Arm's Length Basis)
5. กรรมการต้องแจ้งการมีส่วนได้เสียในสัญญาต่างๆ ที่บริษัททำขึ้นให้บริษัททราบ
6. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เกี่ยวข้อง จะต้องจัดทำรายงานการเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์เป็นประจำทุกปี หรือ เมื่อมีเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
7. การทำรายการต่างๆ เช่น ซื้อ ขายสินค้า หรือทรัพย์สินอื่นๆ เป็นต้น ของกรรมการและผู้บริหารกับบริษัทต้องแจ้งและได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการก่อน หรือดำเนินการให้เป็นไปตามแนวทางอื่นที่เกี่ยวข้อง
8. การพิจารณาเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการทำรายการที่อาจมีการขัดแย้งทางผลประโยชน์จะต้องมีกรรมการอิสระร่วมประชุมและพิจารณาทุกครั้ง
9. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่รับทราบข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือให้ข้อมูลภายใน ฟังหลักเสียงการใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือให้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นในทางมิชอบ

ทั้งนี้ บุคคลที่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีส่วนได้เสียกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องทำหน้าที่ในการรายงานการมีส่วนได้เสีย ดังนี้

1. กรรมการและผู้บริหาร จะต้องทำหน้าที่รายงานการมีส่วนได้เสียเป็นประจำทุกปี โดยกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารส่งแบบแจ้งรายงานการมีส่วนได้เสีย ให้แก่เลขานุการบริษัทภายใน 7 วันทำการนับจากวันสิ้นปี และให้เลขานุการบริษัทจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียให้ประธานกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น
2. กรรมการและผู้บริหาร จะต้องทำหน้าที่รายงานการมีส่วนได้เสียต่อบริษัททันทีที่มีรายการเกิดขึ้น โดยให้กรรมการและผู้บริหารแจ้งการมีส่วนได้เสียเป็นหนังสือ ให้แก่เลขานุการบริษัททราบภายใน 3 วันทำการ นับแต่วันที่มีรายการเกิดขึ้น และให้เลขานุการบริษัทจัดส่งสำเนาหนังสือแจ้งการมีส่วนได้เสียให้ประธานกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่บริษัทได้รับหนังสือนั้น
3. ผู้บริหารระดับจัดการตั้งแต่ ผู้จัดการแผนก ถึง ผู้จัดการทั่วไป และพนักงานที่มีส่วนเกี่ยวข้อง เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จึงกำหนดให้ผู้บริหารในระดับจัดการทุกคนและพนักงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการดำเนินงาน มีหน้าที่รายงานการมีส่วนได้เสียทันทีที่มีรายการเกิดขึ้น และ/หรือ รายงานการมีส่วนได้เสียเป็นประจำทุกสิ้นปี โดยมอบหมายให้เลขานุการบริษัท ซึ่งมีหน้าที่สำรวจและรายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รับทราบเป็นประจำหรืออย่างน้อยปีละครั้ง

• การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

กลุ่มบริษัทตระหนักว่าการทุจริตคอร์รัปชันส่งผลร้าย และเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาสังคมและเศรษฐกิจของประเทศ เป็นการกระทำที่ไม่ถูกต้องและสร้างความไม่เป็นธรรมในทางธุรกิจ ส่งผลเสียทั้งด้านจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ ความสามารถในการแข่งขันของกิจการ และไม่เป็นที่ยอมรับทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ รวมทั้งทำให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัท ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ขาดความเชื่อมั่นต่อบริษัท บริษัทจึงถือเป็นหลักการที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ในอันที่จะไม่สนับสนุนกิจการ กลุ่มบุคคล หรือบุคคลที่กระทำ หรือยอม หรือสนับสนุนการกระทำใดๆ ที่เข้าข่ายการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม

ทั้งนี้จึงได้กำหนดให้มีนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันเป็นแนวทางให้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับตระหนักถึงการปฏิบัติหน้าที่ด้วยจิตสำนึกในการยึดถือความซื่อสัตย์สุจริตในการปฏิบัติหน้าที่ โดยปราศจากการทุจริตคอร์รัปชัน หรือการแสวงหาผลประโยชน์ในหน้าที่โดยมิชอบ และเพื่อให้การตัดสินใจและการดำเนินธุรกิจที่อาจมีความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันได้พิจารณาอย่างครบถ้วน รอบคอบ

• นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของกลุ่มบริษัท ยอมรับการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบทั้งกับหน่วยงานของรัฐ หน่วยงานของเอกชน หรือบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องทั้งโดยทางตรงและทางอ้อม เพื่อให้ได้มาซึ่งธุรกิจของบริษัท หรือผลประโยชน์แก่ตนเอง อันไม่เหมาะสมตามหลักจริยธรรม ได้แก่การให้คำรับรองว่าจะให้ หรือการรับสิ่งของ การให้หรือรับของขวัญ การเลี้ยงรับรอง รับเงินเรียไร รับเงินบริจาค และประโยชน์อื่นใดจากบุคคลอื่นที่มีผลประโยชน์กับธุรกิจ เป็นต้น

ทั้งนี้ นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ครอบคลุมถึง คู่ค้า ธุรกิจ ลูกค้า และผู้มีส่วนได้เสียของบริษัททุกฝ่ายทั้งในประเทศและต่างประเทศ และบริษัทจัดให้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และทำการประเมินความเสี่ยงต่อการเกิดทุจริตคอร์รัปชันทั้งองค์กร เป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

• แนวทางการปฏิบัติเพื่อต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

1. กำหนดให้มีประกาศ “นโยบายไม่รับของขวัญ” ในช่วงเทศกาลต่างๆ เช่น เทศกาลปีใหม่ หรือโอกาสอื่นใดเพื่อสร้างบรรทัดฐานที่ดีในการดำเนินธุรกิจ โดยสื่อสารไปยัง กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และคู่ค้าธุรกิจของกลุ่มบริษัท
2. จัดให้มีการรายงานทางการเงินที่เชื่อถือได้ มีระบบการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันและการรับสินบนในกระบวนการธุรกิจ โดยมีการติดตามดูแลอย่างสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความโปร่งใสในการดำเนินงาน
3. กำหนดให้มีการเผยแพร่ ส่งเสริม และพัฒนาความรู้ ความเข้าใจ แก่บุคคลภายในองค์กร โดยเฉพาะบุคลากรที่ต้องปฏิบัติหน้าที่กับผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัท เพื่อนำไปสู่การสร้างจิตสำนึกที่ดี และวัฒนธรรมองค์กรที่ไม่ให้การยอมรับต่อการทุจริตคอร์รัปชัน
4. กำหนดให้มีช่องทางการร้องเรียน และแจ้งเบาะแส เกี่ยวกับการกระทำที่อาจนำไปสู่การทุจริตคอร์รัปชันในบริษัท โดยบริษัทจะให้การคุ้มครอง และความเป็นธรรมกับผู้ร้องเรียน ซึ่งรวมถึงพนักงานที่ปฏิเสธการมีส่วนร่วมในการทุจริตคอร์รัปชัน หรือผู้ที่ทำการแจ้งเรื่องทุจริตคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดยบริษัทได้กำหนดช่องทางดังกล่าวไว้ในนโยบายการรับข้อร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการกระทำผิด
5. ถือว่าการกระทำ การมีส่วนร่วม หรือการรู้เห็นในการทุจริตคอร์รัปชันเป็นการกระทำผิดต่อจรรยาบรรณทางธุรกิจของบริษัท โดยผู้กระทำผิดนั้นจะได้รับการพิจารณาโทษทางวินัยที่บริษัทกำหนดไว้ และหากกระทำผิดกฎหมาย บริษัทจะพิจารณาดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. แนวทางการปฏิบัติของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน
 - 6.1. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของกลุ่มบริษัท จะต้องปฏิบัติตาม “นโยบายการต่อต้านการทุจริตและการติดสินบน” โดยจะต้องไม่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
 - 6.2. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของกลุ่มบริษัท จะต้องไม่ใช้อำนาจหน้าที่ ที่บริษัทมอบหมาย เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว หรือเอื้อประโยชน์แก่ครอบครัว พวกพ้อง หรือ บุคคลใกล้ชิด ไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อม ตลอดจนกระบวนการธุรกิจ เช่นการกระทำใดๆ อันไม่ชอบธรรมเพื่อจำหน่ายสินค้า หรือบริการส่วนตัวให้แก่กลุ่มบริษัท หรือทำการแข่งขันทางธุรกิจไม่ว่าทางตรง หรือทางอ้อมต่อกลุ่มบริษัท เป็นต้น

- 6.3. ผู้บริหาร และพนักงาน จะต้องไม่ละเลย หรือเพิกเฉย เมื่อพบเห็นเหตุการณ์การกระทำที่เข้าข่ายทุจริตคอร์รัปชันอันอาจเกี่ยวข้องกับบริษัทโดยแจ้งให้ผู้บังคับบัญชา หรือ บุคคลที่รับผิดชอบทราบ หรือทำการแจ้งผ่าน “ช่องทางร้องเรียนแจ้งเบาะแส และ รับฟังความคิดเห็น (Whistle Blower Channel) โดยผู้บริหาร และพนักงานจะต้องให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ
- 6.4. ผู้บริหาร และพนักงานของกลุ่มบริษัท จะต้องไม่เรียกรับ หรือ รับผลประโยชน์อื่นใดอันไม่ชอบธรรมจากผู้มีส่วนได้ส่วนเสียตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดในการดำเนินการ เรื่อง การรับสิ่งของ การให้สิ่งของ หรือประโยชน์อื่นใด โดยจะต้องระมัดระวัง หลีกเลี่ยงการเลี้ยงรับรองจากผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทซึ่งอาจได้รับประโยชน์จากการปฏิบัติงานของพนักงานหรือผู้บริหารของกลุ่มบริษัท
- 6.5. พนักงานบริษัทมีหน้าที่ชี้แจง และขอความร่วมมือในการดำเนินการตามประกาศ “นโยบายไม่รับของขวัญ” ให้ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัททราบเป็นระยะ เช่น ในช่วงเทศกาลสำคัญต่างๆ เป็นต้น
- 6.6. ผู้บริหารและพนักงานจะต้องให้ความร่วมมือในการส่งเสริมแนวปฏิบัติที่ดีภายในองค์กรกับหน่วยงานที่รับผิดชอบด้านการควบคุมและตรวจสอบภายในในการหาข้อมูลและติดตามผลการดำเนินการหากพบการทุจริตคอร์รัปชัน หรือมีข้อมูลใดที่เกี่ยวข้อง โดยผู้แจ้ง ชี้แจง หรือร้องเรียน จะได้รับการคุ้มครองสิทธิอย่างเป็นธรรมและข้อมูลที่ให้มาทั้งหมดถือเป็นความลับของบริษัท

ข้อกำหนดในการดำเนินการ

นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ครอบคลุมทุกกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท การดำเนินการใดๆ ตามนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน ให้ใช้แนวทางการปฏิบัติที่กำหนดไว้ และแนวปฏิบัติอื่นๆ ที่บริษัทกำหนดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในการดำเนินการตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และหลีกเลี่ยงความเสี่ยงอันอาจนำไปสู่การทุจริตคอร์รัปชัน ทั้งนี้ กรรมการผู้บริหาร และพนักงานของบริษัททุกระดับ ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังในประเด็นต่อไปนี้

1. การรับสิ่งของหรือประโยชน์อื่นใด

- 1.1 บริษัทกำหนดให้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท งดรับสิ่งของ หรือประโยชน์อื่นใดจากผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท เช่น การรับของขวัญ การขอรับเรียกรับ การขอเลี้ยงรับรอง การรับเงินบริจาค เป็นต้น
- 1.2 พนักงานมีหน้าที่ชี้แจงให้คู่ค้าธุรกิจ และผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องทราบถึงประกาศ “นโยบายไม่รับของขวัญ” ของบริษัทเป็นระยะ และขอให้ผู้มีส่วนได้เสียให้ความร่วมมือในการดำเนินการดังกล่าว
- 1.3 ในกรณีที่ต้องรับสิ่งของ หรือประโยชน์อื่นใด โดยไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ เช่น คู่ค้าไม่ทราบถึงประกาศ “นโยบายไม่รับของขวัญ” และได้นำสิ่งของมามอบให้แล้ว หรือพนักงานตกอยู่ในสถานการณ์ที่ไม่สามารถปฏิเสธการรับสิ่งของนั้นได้ ด้วยต้องรักษาสัมพันธภาพอันดีระหว่างบุคคล หรือองค์กร พนักงานควรปฏิบัติดังนี้
 - กำหนดให้ระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปเป็นผู้รับสิ่งของ ซึ่งต้องมีมูลค่าไม่เกิน 3,000 บาท หากเกิน บริษัทไม่อนุญาตให้รับของ และแจ้งให้ผู้ที่ให้ของรับทราบถึง “นโยบายไม่รับของขวัญ”
 - เมื่อรับสิ่งของแล้ว จะต้องนำไปให้ฝ่ายทรัพยากรบุคคลทันที เพื่อดำเนินการต่อสิ่งของนั้นๆ ตามความเหมาะสม โดยหากเป็นของบริโภคที่มีวันหมดอายุ หรือ ของชำร่วย ผู้จัดการฝ่ายทรัพยากรบุคคลสามารถแจกจ่ายสิ่งของเหล่านั้นให้กับพนักงานได้ตามความเหมาะสม
- 1.4 กรณีบริษัทถูกเสนอรับรางวัล ของที่ระลึก หรือสิ่งของใดๆ จากการจัดประกวดแข่งขัน การทำสัญญากับพันธมิตรทางธุรกิจ หรืองานที่มีลักษณะยกย่องชมเชยผลงานของบริษัท บริษัทสามารถรับสิ่งของนั้นได้ในรูปแบบระหว่างองค์กร โดยมอบหมายให้ระดับผู้จัดการขึ้นไปเป็นตัวแทนในการรับ โดยสิ่งของดังกล่าวถือเป็นทรัพย์สินของบริษัท
- 1.5 บริษัทอนุญาตให้สามารถรับของชำร่วยที่มูลค่าไม่เกิน 500 บาท ในช่วงเทศกาลอันเป็นประเพณีนิยม งานประชาสัมพันธ์หรืองานเสวนาต่างๆ เช่น ปฏิทิน ปากกา สมุดบันทึก เป็นต้น

2. การให้สิ่งของหรือประโยชน์อื่นใด

บริษัทกำหนดเรื่องการให้สิ่งของ หรือประโยชน์อื่นใด แก่ลูกค้า คู่ค้า ตัวแทนทางธุรกิจ พันธมิตรทางธุรกิจ หรือผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท สามารถปฏิบัติได้ในช่วงเทศกาลอันเป็นประเพณีนิยม และขนบธรรมเนียม ซึ่งไม่ขัดต่อกฎหมายและไม่เป็นการสร้างแรงจูงใจในการตัดสินใจที่ไม่ชอบเพื่อหลีกเลี่ยงและป้องกันการดำเนินการในลักษณะการให้สินบนอันอาจนำไปสู่การทุจริตคอร์รัปชัน ทั้งนี้ ผู้บริหารและพนักงานจะปฏิบัติตามระเบียบอำนาจอนุมัติและดำเนินการอย่างเคร่งครัด

3. นโยบายเงินบริจาคเพื่อการกุศล หรือเงินสนับสนุน

การให้ หรือ การรับเงินบริจาค เงินเรียไร เงินสนับสนุน สิ่งของ หรือเงินอื่นใดเพื่อเป็นกุศล ต้องเป็นไปอย่างโปร่งใส และชอบด้วยกฎหมาย โดยต้องมั่นใจด้วยการดำเนินการดังกล่าวไม่ได้ถูกนำไปใช้เพื่อเป็นข้ออ้างในการให้หรือรับสินบน ทั้งนี้ ในกรณีที่เงินบริจาคมีมูลค่าสูง บริษัทจะนำเสนอต่อผู้มีอำนาจลงนามตามระเบียบอำนาจอนุมัติ และดำเนินการอย่างเคร่งครัด

4. นโยบายช่วยเหลือทางการเงิน

บริษัทดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นกลางทางการเงิน ไม่เข้าไปมีส่วนร่วม และไม่ฝักใฝ่ในพรรคการเมืองใด นักการเมืองคนใด หรือผู้มีอำนาจทางการเมืองคนใด และบริษัทไม่นำเงินทุน หรือทรัพยากรใดๆ ของบริษัทไปใช้เพื่อสนับสนุนพรรคการเมือง หรือนักการเมือง หรือผู้มีอำนาจทางการเมือง ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งสิ้น

ทั้งนี้ บริษัทกำหนดแนวปฏิบัติห้ามมิให้ กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ใช้ตำแหน่งหน้าที่ ทรัพย์สิน เวลา หรือสิ่งอำนวยความสะดวกใดๆ ของบริษัท เพื่อเอื้อประโยชน์ หรือสนับสนุนกิจกรรมใดๆ ทางการเมือง หรือองค์กรทางการเมือง หรืออื่นๆ ที่เกี่ยวข้องทางการเมือง ตลอดจนห้ามมิให้ ใช้อำนาจหน้าที่เพื่อชี้ชวน กดดัน หรือบังคับเพื่อนร่วมงาน หรือผู้ใต้บังคับบัญชา ให้การสนับสนุนกิจกรรมใดๆ ทางการเมือง

5. ความสัมพันธ์ทางธุรกิจ และการจัดซื้อจัดจ้าง

ห้ามการให้หรือรับสินบน ในการดำเนินธุรกิจทุกรูปแบบกับคู่ค้าธุรกิจ คู่สัญญา หรือหน่วยงานใดๆ ทั้งภาครัฐ และภาคเอกชน ที่ดำเนินธุรกิจกับบริษัท และการดำเนินการใดๆ ทางธุรกิจต้องเป็นไปอย่างโปร่งใส และไม่ขัดต่อบทบัญญัติตามกฎหมาย

การควบคุม

1. แนวทางในการติดตาม/ประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทจัดให้มีช่องทางเพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานมีส่วนร่วมในการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวในหลายช่องทาง เช่น การอบรมพนักงาน และการประชุมพิเศษพนักงานใหม่ และการประกาศผ่านสื่อประชาสัมพันธ์ เป็นต้น รวมทั้งมีการติดตามประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวโดยการสำรวจความคิดเห็น และทดสอบความรู้ตามนโยบายของผู้บริหารและพนักงานของบริษัท และบริษัทในกลุ่ม ในเรื่องการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและการทุจริตคอร์รัปชัน

2. แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการกำกับดูแลและควบคุมเพื่อป้องกันและติดตามความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทจัดให้มีการติดตามและประเมินความเสี่ยง โดยกำหนดไว้ในมาตรฐาน ระเบียบคู่มือปฏิบัติ อีกทั้งเปิดช่องทางให้ร้องเรียนจากพนักงาน และผู้มีส่วนได้เสีย หากพบการกระทำที่เข้าข่ายการกระทำผิดต่อนโยบายดังกล่าว โดยเป็นไปตามนโยบายการรับข้อร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการกระทำผิดของบริษัท

3. การฝึกอบรมแก่พนักงานเพื่อให้ความรู้เกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัท

บริษัท และบริษัทในกลุ่ม ดำเนินการจัดอบรมให้ความรู้ด้านนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันให้แก่พนักงานที่มีหน้าที่ดูแล หรือเกี่ยวข้องในการป้องกันการทุจริตภายในองค์กร โดยจัดให้มีการอบรมในด้านคอร์รัปชันกับพนักงาน ตั้งแต่ต้นการเข้าทำงานและมีการจัดอบรมพนักงานในการต่อต้านการทุจริต คอร์รัปชันและการติดสินบน ตลอดจนประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางต่างๆ การจัดทำคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ และนโยบายการรับข้อร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการกระทำผิด



6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

กลุ่มบริษัทมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจให้เจริญก้าวหน้าบนพื้นฐานความชอบธรรม ความรับผิดชอบ ความโปร่งใส มีคุณธรรม และ ความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัท ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพ น่าเชื่อถือ และสามารถสร้างคุณค่าให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

บริษัทจึงได้จัดทำจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจ (Code of Conduct) เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติที่สำคัญ ซึ่งสอดคล้องกับการพัฒนา ด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ได้ทำความเข้าใจ นำไปใช้เป็นแนวทางในการ ดำเนินธุรกิจ และยึดถือเป็นแนวปฏิบัติในการทำงานตามหน้าที่ของตนอย่างเคร่งครัด ซึ่งจะช่วยให้บริษัทรักษาแนวทางการดำเนิน ธุรกิจที่โปร่งใส เป็นไปตามกฎหมายและหลักเสียงกิจกรรมที่อาจนำไปสู่ความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับธุรกิจของบริษัท รวมถึงช่วยกัน เสริมสร้างความเชื่อมั่นต่อองค์กร ให้กับนักลงทุนและผู้มีส่วนได้เสีย ได้เห็นถึงการยึดมั่นในคุณภาพที่ดี วัฒนธรรมที่ดี ภาพพจน์ ที่ดี และมาตรฐานที่ดี ซึ่งจะนำบริษัทไปสู่การเป็นองค์กรแห่งความเป็นเลิศต่อไป โดยมีแนวปฏิบัติที่เป็นสาระสำคัญของ จรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) ของบริษัท

1. การปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบของบริษัท

กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบกฎเกณฑ์ต่างๆ ของทางราชการ รวมทั้งระเบียบข้อบังคับของบริษัทและต้องหลีกเลี่ยง การมีส่วนเกี่ยวข้องกับกิจกรรมที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน การใช้พนักงาน หรือทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทเพื่อวัตถุประสงค์ที่ผิดกฎหมายเป็นเรื่องต้องห้ามโดยเด็ดขาด

2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทมุ่งมั่นจะเป็นตัวแทนที่ดีของผู้ถือหุ้น ด้วยตระหนักว่าผู้ถือหุ้นคือเจ้าของกิจการ ดังนั้น ในการดำเนินธุรกิจ บริษัทจึงมุ่งมั่น สร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงการเจริญเติบโตของบริษัทที่ตั้งอยู่บนพื้นฐานของความซื่อสัตย์สุจริตและจริยธรรม อันดีงาม

3. การปฏิบัติต่อลูกค้า

บริษัทมีความมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจให้กับลูกค้า ซึ่งมีผลต่อความสำเร็จของธุรกิจ บริษัทจึงพยายามแสวงหา วิธีการที่จะสนองความต้องการของลูกค้าให้มีประสิทธิภาพและมีประสิทธิภาพอยู่ตลอดเวลาจัดให้มีระบบการบริหารดูแลลูกค้าภายหลัง การขาย เพื่อรักษาความสัมพันธ์ที่ดีในระยะยาว

4. การปฏิบัติต่อพนักงาน

พนักงานถือเป็นทรัพยากรอันมีค่าสูงสุดและเป็นปัจจัยสำคัญต่อความสำเร็จ บริษัทจึงมุ่งพัฒนา เสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กรและ บรรยากาศการทำงานที่ดี รวมทั้งส่งเสริมการทำงานเป็นทีมและสร้างความรัก ความสามัคคีภายในบริษัท และมีการปฏิบัติต่อพนักงาน บนพื้นฐานของคุณธรรม นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับความปลอดภัย สุขอนามัย และสิ่งแวดล้อมในการทำงานของพนักงาน อย่างชัดเจนและเป็นรูปธรรม

5. การปฏิบัติต่อเจ้าหนี้

กลุ่มบริษัทมีนโยบายเกี่ยวกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อเจ้าหนี้ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัท และอยู่บนพื้นฐาน ของความเป็นธรรม และหลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งยึดมั่นในการปฏิบัติตามข้อตกลง หรือสัญญา ให้ข้อมูลที่ถูกต้อง เป็นจริงอยู่เสมอ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมทั้งสองฝ่าย

6. การปฏิบัติต่อคู่ค้าและคู่สัญญา

บริษัทมีนโยบายที่จะให้การปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเสมอภาค และเป็นธรรม โดยการดำเนินการใดๆ ต้องคำนึงถึงชื่อเสียงความถูกต้อง ตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับและประเพณีปฏิบัติที่สำคัญ รวมทั้งปฏิบัติตามพันธะสัญญากับคู่ค้า และคำนึงถึงความเสมอภาค ในการดำเนินธุรกิจและผลประโยชน์ร่วมกันกับคู่ค้า

7. การปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้า

บริษัทมีนโยบายที่จะปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าโดยมุ่งเน้นการประกอบธุรกิจที่เป็นธรรม และโปร่งใส โดยยึดหลักธรรมาภิบาลทางการแข่งขันตามหลักเกณฑ์แห่งกฎหมาย จารีตทางการค้า และแนวทางการปฏิบัติที่ดี ที่สอดคล้องกับหลักสากลภายใต้กรอบแห่งกฎหมายที่เกี่ยวกับหลักปฏิบัติการแข่งขันทางการค้า

8. การปฏิบัติต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม

กลุ่มบริษัทตระหนักอยู่เสมอว่า บริษัทเป็นส่วนหนึ่งของสังคม ซึ่งต้องรับผิดชอบต่อช่วยเหลือสังคม และสนับสนุนกิจกรรมของชุมชน เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิต และเศรษฐกิจของชุมชน เพราะบริษัทเชื่อมั่นว่า บริษัทจะก้าวหน้าพัฒนาเติบโตอย่างยั่งยืน และอยู่รอดในสังคมได้ นอกจากจะต้องเสนอสินค้าที่มีคุณภาพ มีความซื่อสัตย์สุจริตในการประกอบอาชีพแล้ว บริษัทจะต้องรับผิดชอบต่อการพัฒนาสังคมส่วนรวมให้ดียิ่งขึ้น

9. การเก็บรักษาความลับ การเก็บรักษาข้อมูล และการใช้ข้อมูลภายใน

ข้อมูลที่เป็นความลับหรือข้อมูลภายใน เป็นข้อมูลที่สำคัญของกลุ่มบริษัทที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะชน หากข้อมูลดังกล่าวถูกเปิดเผยต่อสาธารณะชนแล้วย่อมก่อให้เกิดผลกระทบร้ายแรงต่อบริษัท บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องดูแลและถือครองข้อมูลดังกล่าวไว้เป็นความลับที่รับรู้ได้เฉพาะผู้ที่จำเป็นเท่านั้น

10. การควบคุมกำกับดูแล และการตรวจสอบภายใน

บริษัทกำกับดูแลให้มีระบบการตรวจสอบภายในที่ดี มีการบริหารความเสี่ยงในระดับที่เหมาะสม โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบในการกำกับดูแล มีหน่วยงานตรวจสอบภายในที่ทำหน้าที่ให้เกิดประสิทธิผลภาพ รวมทั้งมีผู้บริหารและพนักงานให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการและการตรวจสอบภายใน

11. การปฏิบัติเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญา

กลุ่มบริษัทมีนโยบายชัดเจนที่จะไม่กระทำการใดๆ ที่จะเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา ไม่ว่าจะเป็นทางด้านลิขสิทธิ์สิทธิบัตรหรือเครื่องหมายการค้า โดยบริษัทมีแนวทางในการดำเนินการที่ชัดเจน เช่น ทางด้านลิขสิทธิ์ บริษัทมีการกำหนดนโยบายในการใช้ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของบริษัทและบริษัทย่อย โดยมีการตรวจสอบการใช้งานระบบโปรแกรมซอฟต์แวร์ต่างๆ ในการทำงานของพนักงานเพื่อป้องกันการใช้ซอฟต์แวร์ที่ละเมิดลิขสิทธิ์หรือไม่เกี่ยวข้องกับการทำงาน เป็นต้น

12. การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการเคารพในสิทธิมนุษยชน และให้ความสำคัญต่อศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ และสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคล โดยบริษัทยึดมั่นที่จะปฏิบัติต่อทุกคนด้วยความเท่าเทียม เป็นธรรม รวมทั้งกำหนดให้การปฏิบัติต่อกัน ในระหว่างพนักงานเป็นไปด้วยความเคารพให้เกียรติซึ่งกันและกัน นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญในด้านแรงงาน โดยปฏิบัติเสมอภาค และเท่าเทียมกันในทุกกระบวนการของการจ้างงาน นับแต่กระบวนการสรรหา จ่ายค่าตอบแทน การประเมินผลการปฏิบัติงาน และอื่นๆ โดยไม่เลือกปฏิบัติ อีกทั้งบริษัทร่วมส่งเสริมและสนับสนุนสิทธิมนุษยชน และจะไม่มีส่วนร่วมในการกระทำใดๆ ที่ขัดต่อหลักสิทธิมนุษยชน โดยจะไม่ใช้แรงงานบังคับ ไม่ว่าในรูปแบบใดก็ตาม รวมทั้งใช้แรงงานที่มาจากการค้ามนุษย์ หรือแรงงานเด็กอันมิชอบด้วยกฎหมาย

13. การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทตระหนักดีว่า การให้สินบนและการทุจริตคอร์รัปชันเป็นภัยร้ายแรง ก่อให้เกิดความเสียหายแก่การพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม และเป็นอุปสรรคต่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัท บริษัทจึงได้จัดทำและประกาศใช้นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและการติดสินบน แยกเฉพาะเรื่องอีกฉบับหนึ่ง เพื่อกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและการติดสินบน

จรรยาบรรณของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน

เพื่อให้เป็นไปตามปรัชญาและจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจของบริษัท จึงได้กำหนดข้อพึงปฏิบัติของกรรมการผู้บริหาร และพนักงานเพื่อนำไปใช้ในการทำงาน โดยให้ยึดมั่นต่อหลักคุณธรรม ความซื่อสัตย์ สุจริต ในเรื่องต่างๆ ดังนี้

1. การปฏิบัติต่อตนเอง ที่ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบอย่างเต็มที่ รับผิดชอบสูง รับผิดชอบต่อสังคม
2. การปฏิบัติต่อบริษัท กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานต้องปฏิบัติในด้านต่างๆ ได้แก่
 - **การปฏิบัติงาน**
เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานปฏิบัติงานภายใต้จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจได้อย่างชัดเจน
 - **การรักษาทรัพย์สิน**
กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลและใช้ทรัพย์สินให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่น ทั้งทรัพย์สินที่มีตัวตนและทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัท
 - **การรักษาผลประโยชน์**
การรักษาข้อมูลของลูกค้าและบริษัท
กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ไม่เปิดเผยข้อมูลทั้งของลูกค้าและบริษัทโดยไม่ได้รับความยินยอมจากลูกค้า หรือผู้มีอำนาจของบริษัท เว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดของกฎหมาย ซึ่งต้องได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจของบริษัทก่อนเช่นกัน
การดำเนินธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัท
กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ไม่เพียงประกอบ การ ดำเนินการ หรือมีส่วนร่วมในธุรกิจอันเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท
การซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท
กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน มีสิทธิในการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทได้อย่างเสรี แต่ทั้งนี้กรรมการ และผู้บริหาร ต้องจัดทำและนำเสนอรายงานการถือหลักทรัพย์ให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ภายในระยะเวลาที่กำหนด
กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องพึงระมัดระวังในการนำข้อมูลของบริษัท ไปใช้ประโยชน์ในการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท รวมถึงการถือหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงระยะเวลา 1 เดือนก่อนการเปิดเผยงบการเงินแก่สาธารณชน และภายใน 24 ชั่วโมง หลังการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว
 - **ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)**
คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีนโยบายที่ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานใช้โอกาส จากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานในบริษัทแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว หรือของครอบครัว หรือของบุคคลใกล้ชิด ไม่ว่าจะเป็นด้านการเงิน หรือด้านอื่นใดก็ตาม หลีกเลี่ยงการทำการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับตนเอง ยกเว้นในกรณีที่ทำเป็น เพื่อผลประโยชน์ของบริษัท ภายใต้หลักเกณฑ์ และระเบียบข้อบังคับที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด
 - **การรักษาชื่อเสียง**
 - **การให้ความเป็นธรรมแก่ผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) ทางธุรกิจ**
กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องปฏิบัติอย่างเป็นธรรมต่อผู้เกี่ยวข้องทางธุรกิจ ซึ่งหมายถึง ลูกค้า คู่ค้า คู่แข่ง ผู้ถือหุ้น และบุคคลทั่วไปโดยไม่เอารัดเอาเปรียบ และต้องปฏิบัติอย่างเป็นธรรม ตรงไปตรงมา โปร่งใส
 - **การปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับ**
กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องประพฤติปฏิบัติตนให้อยู่ในกรอบของกฎหมาย และข้อบังคับ โดยไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิด หรือฝ่าฝืน อันจะทำให้บริษัทและตนเองเสื่อมเสียชื่อเสียง
 - **การให้ข้อมูลข่าวสารต่อสาธารณชน**
การให้ข้อมูลใดๆ เกี่ยวกับบริษัท จะตั้งอยู่บนพื้นฐานข้อมูลที่เป็นจริง ถูกต้อง ครบถ้วน และปฏิบัติด้วยความระมัดระวัง และภายในระยะเวลาที่เหมาะสม โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้พิจารณาและมอบหมายโดยตรงในการให้ผู้บริหาร หรือพนักงานคนใดเป็นผู้ให้ข้อมูล ข่าวสาร หรือสัมภาษณ์ต่อสาธารณชนตามความเหมาะสม ดังนั้นผู้บริหาร หรือพนักงาน ที่ไม่ได้รับมอบหมายไม่สามารถให้ข้อมูลข่าวสาร หรือสัมภาษณ์ต่อสาธารณชนได้
 - **การดำเนินการทางการเมือง**
บริษัทมีนโยบายดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นกลางทางการเมือง ไม่ให้การสนับสนุน หรือช่วยเหลือทางการเงิน ทรัพยากร หรือทรัพย์สินใดๆ ของบริษัท ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมแก่นักการเมือง พรรคการเมือง หรือกลุ่มการเมืองใดๆ เพื่อประโยชน์แก่กลุ่มบุคคลดังกล่าว

ทั้งนี้บริษัทสนับสนุนให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน มีสิทธิเข้าร่วมกิจกรรมการทางการเมืองได้ ภายใต้บทบัญญัติตามรัฐธรรมนูญ กฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง แต่ต้องหลีกเลี่ยงกิจกรรมใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเข้าใจว่าบริษัทมีส่วนเกี่ยวข้อง หรือให้การสนับสนุนแก่นักการเมือง พรรคการเมือง หรือกลุ่มการเมืองใดๆ

• **การรับเรื่องร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการกระทำผิด**

กลุ่มบริษัทมีนโยบายการรับเรื่องร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการกระทำผิด หรือกรณีที่ถูกละเมิดต่อสิทธิ เพื่อเป็นช่องทางให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนในบริษัท ตลอดจนผู้มีส่วนได้เสียสามารถร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสการกระทำผิดและการทุจริต หรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบข้อบังคับบริษัท และจรรยาบรรณของบริษัท หรือถูกละเมิดต่อสิทธิของตน

ภายหลังจากที่บริษัทได้รับเรื่องร้องเรียน หรือการแจ้งเบาะแสการกระทำผิด บริษัทจะทำการตรวจสอบข้อมูล ข้อเท็จจริงตามความเหมาะสมของข้อร้องเรียน หากเป็นกรณีที่รุนแรงและซับซ้อนจะมีการตั้งคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริง เพื่อหาข้อสรุปและแก้ไขปัญหา

• **มาตรการคุ้มครองสิทธิผู้แจ้งเบาะแส**

บริษัทได้กำหนดให้มีมาตรการคุ้มครองสิทธิผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ร้องเรียน กรณีพบการกระทำผิดในกลุ่มบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทกำหนดให้เป็นหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนที่จะต้องรับทราบ ทำความเข้าใจ ปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนดไว้ในจรรยาบรรณธุรกิจ โดยผู้บริหารทุกระดับในบริษัทจะต้องดูแลรับผิดชอบ และถือเป็นเรื่องสำคัญที่จะดำเนินการให้พนักงานภายใต้สายบังคับบัญชาของตน เข้าใจ และปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน อย่างจริงจัง

บริษัทไม่พึงปรารถนาที่จะให้การกระทำใดๆ ที่ผิดกฎหมาย ขัดกับหลักจริยธรรมที่ดี หากกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานผู้ใดกระทำความผิดจริยธรรมที่กำหนดไว้ จะได้รับโทษทางวินัยอย่างเคร่งครัด และอาจจะได้รับโทษทางกฎหมาย หากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย



6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการ ในรอบปี 2564

6.3.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

การประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2564 ได้มีการทบทวนนโยบายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการของบริษัทตาม“หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560” (Corporate Governance Code: “CG Code”) ซึ่งจัดทำโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) และเพื่อให้มีความเหมาะสมกับวัตถุประสงค์และกลยุทธ์ของบริษัท ดังนี้

- นโยบายกำกับดูแลกิจการ
- จรรยาบรรณธุรกิจ
- นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
- นโยบายการใช้ข้อมูลภายใน
- นโยบายการกำกับดูแลและการบริหารจัดการบริษัทย่อย และบริษัทร่วม
- นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม
- นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร้านค้า
- นโยบายการรับเรื่องร้องเรียนและการแจ้งเบาะแสการกระทำผิด
- นโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- นโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการระหว่างกัน
- หลักการเกี่ยวกับข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป
- นโยบายการบริหารความเสี่ยงองค์กร
- นโยบายการจ่ายเงินปันของผลบริษัท

6.3.2 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ตั้งแต่บริษัทได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2563 และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564 บริษัทได้ยึดมั่นและให้ความสำคัญต่อหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยพิจารณาจาก “หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560” (Corporate Governance Code: “CG Code”) และการปฏิบัติตามเกณฑ์ของการสำรวจโครงการการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทที่ 1/2564 ได้พิจารณาการดำเนินการของบริษัทตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตาม CG Code โดยยังคงมีในบางประเด็นที่บริษัทไม่ได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ดังนี้

1. การลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการ โดยการลงคะแนนเสียงแบบสะสม (Cumulative Voting)

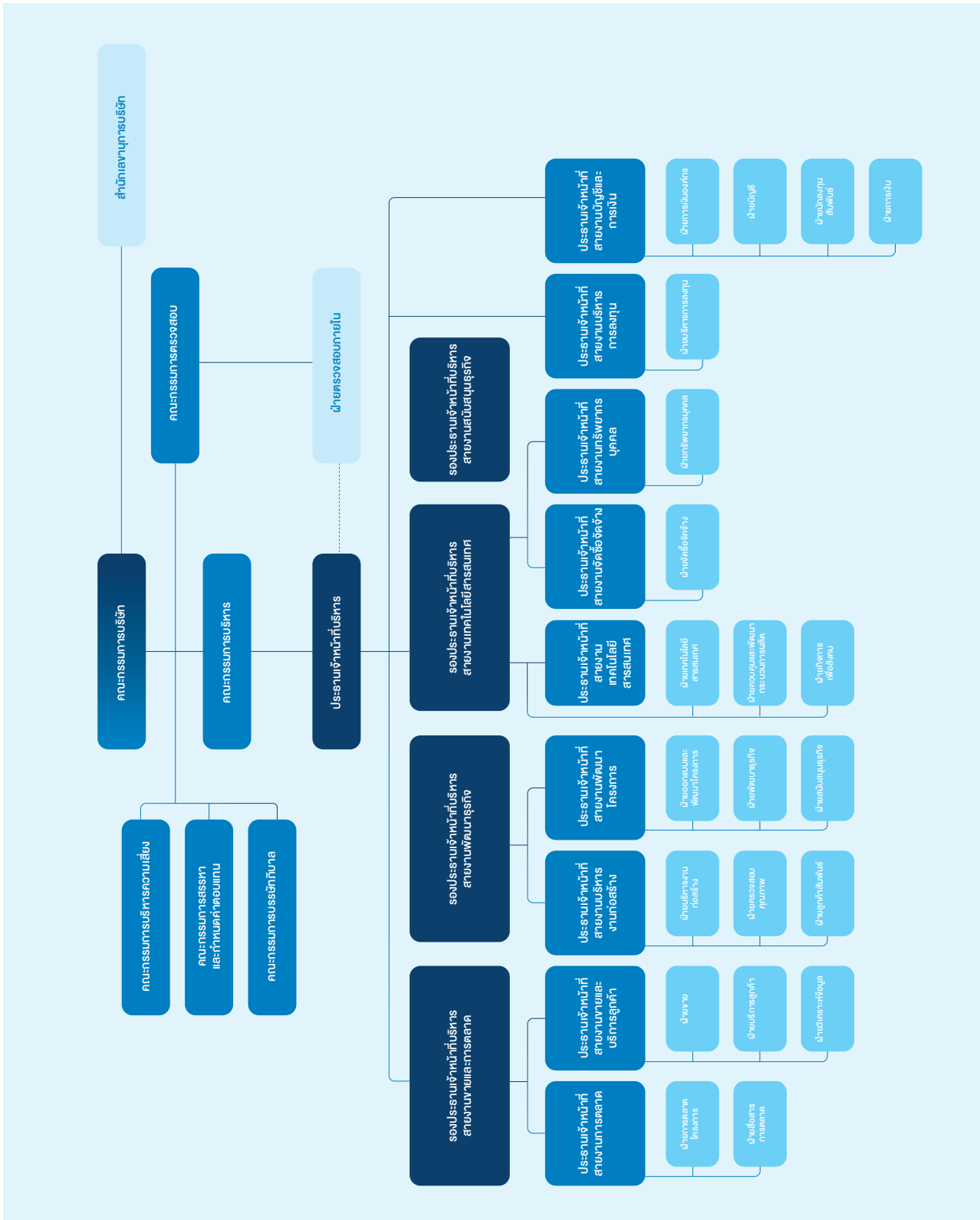
บริษัทเห็นว่าการลงคะแนนเสียงด้วยวิธีดังกล่าว อาจทำให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยสามารถรวมตัวเพื่อลงคะแนนในการเลือกกรรมการที่แตกต่างจากที่บริษัทเสนอ ทำให้กรรมการที่ได้รับการเสนอชื่อจะไม่ได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ซึ่งอาจทำให้ขาดคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์การเป็นกรรมการของบริษัทลงอาจส่งผลกระทบต่อกระหนการดำเนินการธุรกิจของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทกำหนดให้เลือกตั้งกรรมการโดยใช้คะแนนเสียงข้างมาก และผู้ถือหุ้นแต่ละคนมีสิทธิออกเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่ โดยบริษัทได้ให้ข้อมูล ประวัติของกรรมการทุกท่านอย่างครบถ้วน รวมถึงเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอชื่อบุคคลเข้าเป็นกรรมการได้ล่วงหน้าในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในแต่ละปี

2. การรับรองเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (certified companies)

บริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564 จึงอยู่ในระหว่างการเตรียมความพร้อมในการเข้าร่วมสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต แต่ทั้งนี้ บริษัทได้ให้ความสำคัญในเรื่องของการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันโดยการกำหนดให้มีนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันเป็นบังคับใช้ในบริษัท และให้ครอบคลุมถึง คู่ค้า ธุรกิจ ลูกค้า และผู้มีส่วนได้เสียของบริษัททุกฝ่ายทั้งในประเทศและต่างประเทศ และบริษัทจัดให้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และการประเมินความเสี่ยงต่อการเกิดทุจริตคอร์รัปชันทั้งองค์กรประจำปี

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ดังนี้



7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

บริษัทกำหนดให้คณะกรรมการจะประกอบด้วยกรรมการจำนวนเท่าใดก็ได้ แต่ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรไทย โดยจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดและกรรมการบริษัทจะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทหรือไม่ก็ได้

คณะกรรมการ ประกอบด้วย กรรมการที่เป็นผู้บริหาร กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และกรรมการอิสระ โดยมีกรรมการอิสระไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 กรรมการคนหนึ่งจากกรรมการอิสระเป็นประธานกรรมการ และต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกับประธานกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้มีการแบ่งแยกบทบาทอย่างชัดเจนและมีการถ่วงดุลอำนาจในการดำเนินงาน รวมถึงอาจเลือกตั้งรองประธานกรรมการ และตำแหน่งอื่นตามที่เห็นสมควรก็ได้

ความรู้ ทักษะ และประสบการณ์ความชำนาญของกรรมการ (Board Skills Matrix)

ชื่อ	ด้านธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ด้านวิศวกรรม	ด้านสถาปัตยกรรม	ด้านบริหารและการจัดการ	ด้านบัญชี	ด้านการเงิน - การลงทุน	ด้านบริหารความเสี่ยง	ด้านกฎหมาย	ด้านทรัพยากรบุคคล	ด้านการขายและการตลาด
นายศราวุธ จารุจินดา				✓	✓	✓	✓			
นายกรมเชษฐ์ วัฒนธพงษ์	✓	✓		✓			✓			✓
นายวิธพันธ์ วัฒนธพงษ์	✓		✓							
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์				✓					✓	✓
นางสาวธิดารัตน์ กาญจนวัฒน์				✓					✓	
รศ. ดร. เกรียงไกร บุญเลิศอุทัย					✓	✓				
ศ. ดร. นกมล ร่มโพธิ์						✓			✓	
นายกอบเกียรติ สนิทชยะ							✓	✓		
นายสุเชษฐ ฤทธิกรม	✓			✓						✓
รวม	3	1	1	5	2	3	3	1	3	3

7.2.1 คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวนทั้งหมด 9 ท่าน ประกอบด้วย

ชื่อ	ตำแหน่ง
นายศราวุธ จารุจินดา	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ
นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์	กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์	กรรมการ / รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานพัฒนาธุรกิจ
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	กรรมการ / รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานขายและการตลาด
นางสาวธิดารัตน์ กาญจนวัฒน์	กรรมการอิสระ
รศ. ดร. เกรียงไกร บุญเลิศสุกัญ	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
ศ. ดร. นกมล ร่มโพธิ์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
นายกอบเกียรติ รัตนชัยะ	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
นายสุเชษฐ ฤทธิภมร	กรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท คือ นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์ นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์ นางสาว ปณิดา มาลัยวงศ์ กรรมการจำนวนสองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

วาระการปฏิบัติงาน

- ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง กรรมการจะต้องออกจากตำแหน่งอย่างน้อย 1 ใน 3 โดยอัตรา ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้เป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 ทั้งนี้ กรรมการผู้ออกจากตำแหน่งไปนั้น อาจได้รับการพิจารณาเลือกตั้งให้กลับมาเป็นกรรมการบริษัทอีกครั้งก็ได้
- กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจากจดทะเบียนบริษัท นั้นให้จับฉลากว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการที่อยู่ตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ทั้งนี้กรรมการผู้ออกจากตำแหน่งไปนั้น อาจได้รับการพิจารณาเลือกตั้งให้กลับมาเป็นกรรมการบริษัทอีกครั้งก็ได้

การพ้นจากตำแหน่ง

- กรรมการบริษัทพ้นตำแหน่งเมื่อ
 - ครบวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท
 - ตาย
 - ลาออก
 - ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด หรือ ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
 - ที่ประชุมผู้ถือหุ้น อาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - ศาลสั่งให้ออก
- กรรมการคนใดจะลาออกจากตำแหน่ง ให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัท การลาออกมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกไปถึงบริษัท กรรมการที่ลาออก จะแจ้งการลาออกของตนให้นายทะเบียนทราบด้วยก็ได้

3. ในกรณีที่กรรมการพ้นจากตำแหน่งทั้งคณะ ให้คณะกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งยังคงรักษาการในตำแหน่งเพื่อดำเนินกิจการของบริษัทต่อเพียงเท่าที่จำเป็น จนกว่าคณะกรรมการชุดใหม่เข้ารับหน้าที่ เว้นแต่ศาลจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่นในกรณีที่คณะกรรมการพ้นจากตำแหน่งตามคำสั่งศาล คณะกรรมการที่พ้นจากตำแหน่ง ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการชุดใหม่ภายใน 1 เดือนนับตั้งแต่พ้นจากตำแหน่ง โดยส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมด้วย และโฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม โดยจะต้องโฆษณาเป็นระยะเวลา 3 วันติดต่อกัน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และจริยธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน
2. กำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ นโยบายโดยรวม ทิศทาง เป้าหมายทางการเงิน ความเสี่ยง แผนงาน งบประมาณ ตลอดจนกลยุทธ์สำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ด้วยความสามารถและความสุจริตรอบคอบเพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัท และผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น รวมถึงการควบคุมกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการ ให้เป็นไปตามนโยบายและแผนที่ได้รับมอบหมายอย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล และอย่างถูกต้องตามข้อบังคับของบริษัท กฎหมาย และข้อกำหนดขององค์กรกำกับดูแลต่างๆ อีกทั้งให้มีความสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น และการเติบโตที่ยั่งยืน
3. ดำเนินการให้บริษัท และบริษัทย่อยมีนโยบาย และระบบงานทางบัญชีที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ มีการรายงานทางการเงินที่น่าเชื่อถือ มีระบบการควบคุมภายใน และระบบตรวจสอบภายในมีประสิทธิภาพ และการควบคุมการปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และนโยบาย อันจะมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท โดยได้จัดตั้งฝ่ายตรวจสอบภายใน (Internal Audit) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทได้ดำเนินการตามแนวทางที่กำหนดอย่างมีประสิทธิภาพ และจัดให้มีการติดตามและประเมินผลอย่างสม่ำเสมอ โดยหน่วยงานเหล่านี้มีความเป็นอิสระ และรายงานผลการดำเนินงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และมีการกำหนดบทลงโทษกรณีไม่ปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และนโยบายต่างๆ นอกจากนี้ บริษัทยังได้จ้างบุคคลภายนอก (Outsource) เพื่อทำงานร่วมกับฝ่ายตรวจสอบภายในบริษัท เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบดูแลระบบการควบคุมภายในและตรวจสอบรายการที่สำคัญอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มีความมั่นใจว่าบริษัทมีระบบที่มีประสิทธิภาพของระบบควบคุมภายในอีกชั้นหนึ่ง ซึ่งครอบคลุมทั้งการดำเนินงาน และการกำกับดูแลการปฏิบัติงาน (Compliance Control) การจัดการความเสี่ยงและการใช้ความสำคัญต่อรายการผิดปกติทั้งหลาย
4. จัดให้มีการทำงานการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีให้มีความถูกต้อง เพื่อแสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในรอบบัญชีที่ผ่านมาให้ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วน และถูกต้อง เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีก่อนจะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
5. พิจารณาให้ความเห็นชอบการคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และพิจารณาคำตอบแทนที่เหมาะสมตามที่คณะกรรมการตรวจสอบนำเสนอ ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปี เพื่อพิจารณาอนุมัติ
6. พิจารณากำหนดนโยบายด้านบริหารความเสี่ยง (Risk Management) ให้ครอบคลุมทั้งองค์กร และกำกับดูแลให้มีระบบหรือกระบวนการในการบริหารจัดการความเสี่ยง โดยมีมาตรการรองรับ และวิธีการควบคุม เพื่อลดผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
7. กำกับดูแลให้มีการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศ และมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ
8. จัดให้มีนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการตามหลักธรรมาภิบาล จัดให้มีคู่มือจรรยาบรรณธุรกิจสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน และกำหนดให้มีการปฏิบัติตามนโยบายอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบาย เพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าบริษัทมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกกลุ่มด้วยความเป็นธรรม และคำนึงถึงการพัฒนายั่งยืนของธุรกิจ
9. พิจารณาเห็นชอบแต่งตั้งกรรมการแทนตำแหน่งกรรมการที่ว่างลง โดยพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องกับตำแหน่งกรรมการ และการกำหนดคำตอบแทนกรรมการตามที่คณะกรรมการสรรหา และกำหนดคำตอบแทนนำเสนอเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติพิจารณาอนุมัติทุกปี
10. แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย และกำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยดังกล่าวเพื่อช่วยเหลือและสนับสนุนการปฏิบัติงานหน้าที่ของคณะกรรมการตามความจำเป็นและเหมาะสม
11. พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจผูกพันบริษัทได้

12. พิจารณานุมัติการทำรายการการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท และรายการที่เกี่ยวข้องกัน เว้นแต่ในกรณีที่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณานุมัติดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน
 13. พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นได้ว่าบริษัทมีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้น และรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป
 14. จัดให้มีการกำหนดแผนสืบทอดตำแหน่ง (succession plan) เพื่อเป็นการสืบทอดตำแหน่งและผู้บริหารระดับสูงของบริษัท และกำกับดูแลให้รายงานผลการดำเนินงานตามแผนสืบทอดตำแหน่งต่อคณะกรรมการเพื่อทราบเป็นระยะอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
 15. จัดให้มีเลขานุการบริษัท เพื่อช่วยดูแลกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการและช่วยให้คณะกรรมการและบริษัทปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง
 16. ขอความเห็นทางวิชาชีพจากองค์กรภายนอก หากมีความจำเป็นเพื่อประกอบการตัดสินใจที่เหมาะสม
 17. พัฒนาคำแนะนำความรู้ความสามารถในการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง เข้าอบรมหรือเข้าร่วมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการหรือกิจกรรมสัมมนาที่เป็นการพัฒนาเพิ่มพูนความรู้ในการปฏิบัติงาน
 18. คณะกรรมการอาจมอบอำนาจให้กรรมการคนหนึ่ง หรือหลายคน หรือบุคคลอื่นใด ปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการได้ โดยอยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจตามที่คณะกรรมการเห็นสมควรและภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรซึ่งคณะกรรมการอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขการมอบอำนาจนั้นๆ ได้เมื่อเห็นสมควร
- ทั้งนี้ การมอบอำนาจนั้นต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้บุคคลดังกล่าวสามารถพิจารณาและอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่จะทำขึ้นกับบริษัท หรือบริษัทย่อย (ถ้ามี) (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือประกาศอื่นใดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง) เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการพิจารณา และอนุมัติไว้แล้ว
19. มีหน้าที่กำกับดูแลและกำหนดนโยบายการดำเนินงานของบริษัทย่อย และกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ เช่น มีสัดส่วนการถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงตั้งแต่ร้อยละ 20 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 และในกรณีที่จำเป็นคณะกรรมการจะต้องดูแลให้มีการจัดทำสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น หรือสัญญาร่วมทุน เพื่อให้เกิดความชัดเจนเกี่ยวกับอำนาจในการบริหารจัดการและการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเรื่องสำคัญ การติดตามผลการดำเนินงาน เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการจัดทำงบการเงินของบริษัทได้ตามมาตรฐาน และกำหนดเวลา

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของประธานกรรมการ

1. เรียกประชุมคณะกรรมการบริษัท และเป็นประธานการประชุมคณะกรรมการบริษัท หรือถ้ามีกรรมการสองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการบริษัท ให้ประธานกรรมการบริษัทเป็นผู้กำหนดวันประชุมภายใน 14 วันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ
2. ปฏิบัติหน้าที่เป็นประธานในการประชุมคณะกรรมการ และประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท
3. ดำเนินการประชุมคณะกรรมการบริษัทตามระเบียบวาระ ข้อบังคับของบริษัท และกฎหมาย จัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ และส่งเสริมให้กรรมการบริษัททุกคนอภิปรายในประเด็น แลกเปลี่ยนความคิดเห็นได้อย่างเต็มที่และเป็นอิสระ และใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเป็นธรรม
4. ดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นให้ เป็นไปตามระเบียบวาระ ข้อบังคับของบริษัท และกฎหมาย โดยจัดสรรเวลาให้เหมาะสม รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นอย่างเท่าเทียมกันและเป็นอิสระ และดูแลให้มีการตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสมและโปร่งใส

7.1.2 คณะกรรมการบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก

1. บริษัท 39 เอสเตท จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงศ์	ประธานกรรมการ
2. นายวิรัตน์ วัฒนพงศ์	กรรมการ
3. นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	กรรมการ

2. บริษัท ไพรัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์	ประธานกรรมการ
2. นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์	กรรมการ
3. นายวุฒิ วิพันธ์พงษ์	กรรมการ
4. นายสมปอง วงศ์ไทรโพธิ์	กรรมการ
5. นายพงศ์ศักดิ์ ธีระจรุงเกียรติ*	กรรมการ

3. บริษัท เอสเตค คิว จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์	ประธานกรรมการ
2. นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์	กรรมการ
3. นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	กรรมการ

4. บริษัท ซินเนอจี เอสเตค จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์	ประธานกรรมการ
2. นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์	กรรมการ
3. นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	กรรมการ

5. บริษัท ไพรัช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์	ประธานกรรมการ
2. นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์	กรรมการ
3. นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	กรรมการ

6. บริษัท พรวิเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์	ประธานกรรมการ
2. นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์	กรรมการ
3. นายวุฒิ วิพันธ์พงษ์	กรรมการ
4. นางสาวมัญญานิษฐ์ วิพันธ์พงษ์	กรรมการ
5. นายสมศักดิ์ ไรจน์รงค์กุล	กรรมการ
6. นายวิสิษฐ กอวรกุล	กรรมการ

7. บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์	ประธานกรรมการ
2. นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์	กรรมการ
3. นายวุฒิ วิพันธ์พงษ์	กรรมการ
4. นางสาวมัญญกนิษฐ วิพันธ์พงษ์	กรรมการ
5. นายปจิตพงษ์ พงษ์ศิวาภัย	กรรมการ
6. นางสาวสิราพร พึ่งสำราญ	กรรมการ

8. บริษัท เซเรเบียม จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์	ประธานกรรมการ
2. นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์	กรรมการ
3. นายวุฒิ วิพันธ์พงษ์	กรรมการ

9. บริษัท บิยู เรย์ลอสเตก จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์	ประธานกรรมการ
2. นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์	กรรมการ
3. นางสาวปณิตา มาลัยวงศ์	กรรมการ

10. บริษัท ทิยู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์	ประธานกรรมการ
2. นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์	กรรมการ
3. นางสาวปณิตา มาลัยวงศ์	กรรมการ

11. บริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์	ประธานกรรมการ
2. นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์	กรรมการ
3. นางสาวปณิตา มาลัยวงศ์	กรรมการ

12. บริษัท ไวส์ เอสเตท ภูเก็ต จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์	ประธานกรรมการ
2. นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์	กรรมการ
3. นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	กรรมการ

13. บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์	ประธานกรรมการ
2. นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์	กรรมการ
3. นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	กรรมการ

14. บริษัท ไวส์ เอสเตท 4 จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์	ประธานกรรมการ
2. นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์	กรรมการ
3. นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	กรรมการ

15. บริษัท ไวส์ เอสเตท 5 จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์	ประธานกรรมการ
2. นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์	กรรมการ
3. นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	กรรมการ

16. บริษัท ไวส์ เอสเตท 6 จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์	ประธานกรรมการ
2. นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์	กรรมการ
3. นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	กรรมการ

17. บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์	ประธานกรรมการ
2. นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์	กรรมการ
3. นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	กรรมการ

18. บริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์	ประธานกรรมการ
2. นายวิรัชพันธ์ วิพันธ์พงษ์	กรรมการ
3. นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	กรรมการ

19. บริษัท ไวส์ เอสเตท 9 จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์	ประธานกรรมการ
2. นายวิรัชพันธ์ วิพันธ์พงษ์	กรรมการ
3. นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	กรรมการ

20. บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์	ประธานกรรมการ
2. นายวิรัชพันธ์ วิพันธ์พงษ์	กรรมการ
3. นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	กรรมการ



7.3 คณะกรรมการชด้อย

คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วย กรรมการตรวจสอบซึ่งเป็นกรรมการอิสระที่ไม่เป็นผู้บริหารของบริษัทจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. รศ. ดร. เกรียงไกร บุญเลิศสุทัย	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
2. ศ. ดร. นกมล ร่มโพธิ์	กรรมการตรวจสอบ
3. นายกอบเกียรติ ธัญชัยะ	กรรมการตรวจสอบ

โดยมี รศ. ดร. เกรียงไกร บุญเลิศสุทัย เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ทางบัญชีและการเงิน

วาระการดำรงตำแหน่ง

- ให้กรรมการตรวจสอบมีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดย 1 ปี หมายถึง ช่วงเวลาระหว่างวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของปีที่ได้รับการแต่งตั้ง จนถึงวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในปีถัดไป และคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระ อาจได้รับการเสนอชื่อและแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งใหม่อีกได้
- ให้กรรมการตรวจสอบมีวาระการปฏิบัติงานตามวาระของการเป็นกรรมการบริษัท และกรรมการตรวจสอบที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งใหม่ให้กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกได้
- นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระดังกล่าวข้างต้นแล้ว กรรมการตรวจสอบจะพ้นจากตำแหน่งเมื่อ
 - เสียชีวิต
 - ลาออก
 - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้พ้นจากตำแหน่ง
 - ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการตรวจสอบตามข้อบังคับนี้หรือมีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชน รวมถึงต้องไม่มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กำหนด
- กรรมการตรวจสอบท่านใดจะลาออกจากตำแหน่งก่อนหมดวาระย่อมทำได้ แต่ให้ยื่นใบลาออกล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันต่อประธานกรรมการบริษัท พร้อมเหตุผล และกรรมการบริษัทเป็นผู้อนุมัติ โดยบริษัทจะแจ้งเรื่องการลาออกพร้อมสำเนาหนังสือลาออกให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ ทราบ หลังจากนั้นให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งกรรมการตรวจสอบให้ครบถ้วนภายใน 90 วันนับแต่วันที่กรรมการตรวจสอบคนนั้นลาออก
- ในกรณีที่กรรมการตรวจสอบพ้นจากตำแหน่งทั้งคณะ ให้คณะกรรมการตรวจสอบที่พ้นจากตำแหน่งดังกล่าวต้องอยู่รักษาการในตำแหน่งเพื่อดำเนินงานต่อไปพลางก่อนจนกว่าคณะกรรมการตรวจสอบชุดใหม่จะเข้ารับหน้าที่
- ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการตรวจสอบว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระให้คณะกรรมการบริษัท แต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนขึ้นเป็นกรรมการตรวจสอบแทนสอบแทนภายใน 90 วัน เพื่อให้กรรมการตรวจสอบมีจำนวนครบตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด โดยบุคคลที่เข้าเป็นกรรมการตรวจสอบแทนอยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่าวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการตรวจสอบท่านเดิมซึ่งตนเข้าดำรงตำแหน่งแทน

ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบ

- ให้คณะกรรมการตรวจสอบกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัท ให้เกิดความชัดเจนในด้านการบริหารงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และความรับผิดชอบต่อกรรมการบริหาร หรือผู้บริหาร อันจะพึงมีต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทตลอดจนดำเนินการให้เป็นที่น่าพอใจว่ากรรมการบริหาร และผู้บริหารของบริษัทได้บริหารกิจการตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัท อย่างถูกต้อง ครบถ้วน และมีมาตรฐาน

2. ให้คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการกิจที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้
 - 2.1 สอบทานรายงานทางการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย เพื่อให้มั่นใจว่ามีความถูกต้องครบถ้วนและเชื่อถือได้ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท โดยประสานงานกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี และเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องของบริษัทอย่างเพียงพอ และอาจเสนอแนะให้ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบรายการใด ๆ ที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องสำคัญ รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
 - 2.2 พิจารณาและให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงหลักการบัญชี หรือวิธีปฏิบัติทางบัญชีที่สำคัญที่เสนอโดยฝ่ายบริหารของบริษัท
 - 2.3 สอบทานระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) ของบริษัท และบริษัทย่อย ให้มีความเหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน และอาจเสนอแนะให้มีการสอบทาน หรือตรวจสอบรายการใด ๆ ที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นสิ่งสำคัญพร้อมทั้งนำข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการปรับปรุงแก้ไขระบบการควบคุมภายในที่สำคัญและจำเป็นเสนอคณะกรรมการบริษัท โดยสอบทานร่วมกับฝ่ายตรวจสอบภายใน
 - 2.4 ให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน และ/หรือการว่าจ้างบริษัทตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
 - 2.5 กำกับดูแลให้ผู้สอบบัญชีและฝ่ายตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระในการทำงาน
 - 2.6 สอบทานการปฏิบัติงานของบริษัท ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - 2.7 พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมถึงพิจารณาเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีต่อคณะกรรมการเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
 - 2.8 พิจารณาและสอบทานรายงานผลการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายใน และอนุมัติแผนการตรวจสอบภายในประจำปี
 - 2.9 พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทและบริษัทย่อย ให้เปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ตลาดเงินนโยบายการควบคุม และกลไกการกำกับดูแลกิจการที่บริษัทเข้าไปลงทุน เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และบริษัทย่อย
 - 2.10 จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย
 - ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท และบริษัทย่อย
 - ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย
 - ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
 - รายงานการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบให้คณะกรรมการบริษัททราบเป็นประจำ อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง
 - รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
 - 2.11 ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำดังต่อไปนี้ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร
 - รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - การทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายใน
 - การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 หากคณะกรรมการบริษัท หรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในระยะเวลาข้างต้น กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำตามข้างต้นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ

- 2.12 คณะกรรมการตรวจสอบ อาจแสวงหาความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นหรือผู้เชี่ยวชาญเฉพาะเรื่องได้ เมื่อเห็นว่าจำเป็นด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัท โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ การดำเนินการว่าจ้างให้เป็นไปตามระเบียบของบริษัท
- 2.13 ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย
- 2.14 ดูแลให้บริษัทมีช่องทางการรับแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียนต่าง ๆ เกี่ยวกับรายงานในงบการเงินที่ไม่เหมาะสมหรือประเด็นอื่น โดยทำให้ผู้แจ้งเบาะแสมั่นใจว่า มีกระบวนการสอบทานที่เป็นอิสระ และมีการดำเนินการติดตามที่เหมาะสม

องค์ประกอบและคุณสมบัติของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. คณะกรรมการตรวจสอบต้องเป็นกรรมการอิสระ และได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท จำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน ประกอบด้วย ประธานกรรมการตรวจสอบ 1 คน และกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 2 คน
2. คณะกรรมการตรวจสอบต้องมีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 39/2559 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
3. คณะกรรมการตรวจสอบต้องมีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในฐานะกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ ต้องมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านการบัญชีหรือการเงินอย่างเพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้

การประชุม

คณะกรรมการตรวจสอบกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง ตามรอบระยะเวลาการจัดทำรายงานทางการเงิน

ในปี 2564 มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 4 ครั้ง โดยจัดให้มีการประชุมไตรมาสละ 1 ครั้ง ตามรอบระยะเวลาการจัดทำรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนประกอบด้วย กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นางสาวธิดาธิ์ณ กายจนวัฒน์	ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
2. ศ. ดร.นฤมล ร่มโพธิ์	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3. นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

วาระการดำรงตำแหน่ง

1. กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยครบวาระตามวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัท และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ สามารถได้รับการแต่งตั้งให้กลับมาดำรงตำแหน่งใหม่ได้ หากได้รับการเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท
2. กรณีที่ตำแหน่งกรรมการสรรหาและค่าตอบแทนว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริษัทที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเป็นกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เพื่อให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีจำนวนครบตามที่คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดไว้ในกฎบัตรนี้

3. การพ้นจากตำแหน่ง

3.1 กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนพ้นตำแหน่งเมื่อ

- ครบวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท
- พ้นสภาพการเป็นกรรมการบริษัท
- ตาย
- ลาออก
- ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด
- คณะกรรมการบริษัทลงมติให้ออก

3.2 กรรมการสรรหาและค่าตอบแทน คนใดจะลาออกจากตำแหน่ง ให้ยื่นใบลาออกต่อประธานกรรมการบริษัท การลาออก มีผลนับแต่วันที่ใบลาออกไปถึงบริษัท

ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบ

1. การปฏิบัติงานด้านการสรรหา

- 1.1 พิจารณากำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีการในการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือ ผู้บริหารระดับสูง รวมทั้ง คัดเลือกบุคคลและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือ ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท โดยคำนึงถึงความหลากหลายด้านความรู้ ความเชี่ยวชาญ ทักษะ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท
- 1.2 พิจารณาโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทให้มีความเหมาะสมกับกลยุทธ์ของบริษัท และสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป
- 1.3 สนับสนุนให้บริษัท เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอรายชื่อบุคคลเข้ารับการสรรหาเป็นกรรมการบริษัทก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น
- 1.4 พิจารณาคัดเลือกกรรมการบริษัท ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นกรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัท พิจารณาแต่งตั้งตามความเหมาะสม หรือเมื่อมีตำแหน่งว่างลง
- 1.5 พิจารณาทบทวนแผนการสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร พร้อมทั้งรายชื่อผู้ที่เหมาะสมที่จะได้รับการพิจารณา สืบทอดตำแหน่งอย่างสม่ำเสมอ และเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งเมื่อมีตำแหน่งว่างลง

2. การปฏิบัติงานด้านพิจารณาและกำหนดค่าตอบแทน

- 2.1 พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับโครงสร้างและองค์ประกอบค่าตอบแทนของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยเป็นประจำทุกปี
- 2.2 กำหนดหลักเกณฑ์การพิจารณาค่าตอบแทนอย่างเหมาะสมของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยสอดคล้องกับประสบการณ์ บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- 2.3 พิจารณาให้ความเห็นชอบและทบทวนหลักเกณฑ์การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท
- 2.4 พิจารณาอนุมัติและทบทวนโครงสร้าง หลักเกณฑ์ และองค์ประกอบค่าตอบแทนสำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูงเป็นประจำทุกปี
- 2.5 ดำเนินการประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง เพื่อนำผลการประเมินดังกล่าวมาใช้ประกอบพิจารณากำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 2.6 ขอความเห็นทางวิชาชีพจากบุคคลหรือองค์กรภายนอก เพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำที่เป็นอิสระเกี่ยวกับการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนให้แก่คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

การประชุม

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ต้องประชุมกันอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ในปี 2564 มีการประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน 4 ครั้ง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยกรรมการบริหารความเสี่ยงจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายศราวุธ จารุจินดา	ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นายกอบเกียรติ ธัญญะ-	กรรมการบริหารความเสี่ยง

วาระการดำรงตำแหน่ง

- กรรมการบริหารความเสี่ยงที่เป็นกรรมการบริษัท มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยครบวาระตามวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัท และกรรมการบริหารความเสี่ยงที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระสามารถได้รับการแต่งตั้งให้มาดำรงตำแหน่งใหม่ได้ หากได้รับการเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท
- กรณีกรรมการบริหารความเสี่ยงที่เป็นผู้บริหารของบริษัท มีวาระการดำรงตำแหน่งเท่าที่ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของบริษัท เว้นแต่คณะกรรมการบริษัทจะมีมติเป็นอย่างอื่น
- กรณีที่ตำแหน่งกรรมการบริหารความเสี่ยงว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเป็นกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีจำนวนครบตามที่คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดไว้ในกฎบัตรนี้
- การพ้นจากตำแหน่ง
 - กรรมการบริหารความเสี่ยงพ้นตำแหน่งเมื่อ
 - ครบวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท / ครบวาระการดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของบริษัท
 - พ้นสภาพการเป็นกรรมการบริษัท / พ้นสภาพการเป็นผู้บริหารของบริษัท
 - ตาย
 - ลาออก
 - ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด
 - คณะกรรมการบริษัทลงมติให้ออก
 - กรรมการบริหารความเสี่ยง คนใดจะลาออกจากตำแหน่ง ให้ยื่นใบลาออกต่อประธานกรรมการบริษัท การลาออกมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกไปถึงบริษัท

ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบ

- พิจารณาให้ความเห็นต่อนโยบายการบริหารความเสี่ยง กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยง และกรอบการบริหาร ความเสี่ยงองค์กร ที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก ทิศทาง กลยุทธ์ แผนธุรกิจของบริษัท และความเสี่ยงที่ยอมรับได้ของกิจการ ในเรื่องของการบริหารความเสี่ยงโดยรวม และครอบคลุมถึงความเสี่ยงหลัก เช่น ความเสี่ยงด้านธุรกิจ ความเสี่ยงด้านการตลาด ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ และ ความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อชื่อเสียงของกิจการ เป็นต้น ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- วางกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับนโยบายบริหารความเสี่ยง โดยสามารถประเมิน ติดตาม และ ดูและระดับความเสี่ยงขององค์กร ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม สอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายทางธุรกิจ รวมถึงสภาวะการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป
- ระบุความเสี่ยง โดยพิจารณาจากปัจจัยทั้งภายนอกและภายในบริษัทที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ รวมถึงประเมินผลกระทบและโอกาสที่เกิดขึ้นของความเสี่ยงที่ได้ระบุไว้เพื่อจัดลำดับความเสี่ยง และมีวิธีจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสมก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- พิจารณาให้ความเห็นและติดตามแผนการบริหารความเสี่ยง ผลการประเมินความเสี่ยง แนวทางหรือมาตรการจัดการความเสี่ยง และแผนปฏิบัติการเพื่อจัดการความเสี่ยงที่เหลือยู่ของบริษั เพื่อให้งมั่นใจว่าบริษัทมีการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เพียงพอ และเหมาะสมกับสภาวะการดำเนินธุรกิจ รวมถึง การพิจารณากำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) และความเสี่ยงที่ยอมรับของระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ของบริษัท (Risk Tolerance) ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ

5. ดูแลและสนับสนุนให้มีการสอบทาน ทบทวนนโยบายและกรอบการบริหารความเสี่ยงของบริษัทเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้แน่ใจว่านโยบายและกรอบการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว ยังคงสอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน และกิจกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท
6. รายงานความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัท รวมถึงสถานะของความเสี่ยง แนวทางในการจัดการความเสี่ยง ความคืบหน้า และผลของการบริหารความเสี่ยงให้แก่คณะกรรมการบริษัท เพื่อรับทราบเป็นประจำ และในกรณีที่มีปัจจัย หรือเหตุการณ์สำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบและพิจารณาโดยเร็วที่สุด
7. ให้คำแนะนำ และการสนับสนุนแก่คณะกรรมการบริษัท และฝ่ายบริหาร ในเรื่องการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กร รวมถึงส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการปรับปรุง และพัฒนาระบบการบริหารความเสี่ยงภายในบริษัทอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ
8. ขอความเห็นทางวิชาชีพจากบุคคลหรือองค์กรภายนอก เพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำที่เป็นอิสระเกี่ยวกับการบริหารจัดการความเสี่ยงให้แก่คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและผู้เกี่ยวข้อง รวมทั้งการว่าจ้างบุคคลภายนอกเฉพาะคราว เพื่อช่วยให้การปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
9. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

การประชุม

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงต้องประชุมร่วมกันอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง ในปี 2564 มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงไตรมาสละ 1 ครั้ง รวมทั้งหมด 4 ครั้ง

คณะกรรมการบรรษัทภิบาล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการบรรษัทภิบาลประกอบด้วย กรรมการบรรษัทภิบาล จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. ศ. ดร.นฤมล ร่มโพธิ์	ประธานคณะกรรมการบรรษัทภิบาล
2. นายกรมเชษฐ์ วัฒนังพงษ์	กรรมการบรรษัทภิบาล
3. นายวิรัตน์ วัฒนังพงษ์	กรรมการบรรษัทภิบาล

วาระการดำรงตำแหน่ง

1. กรรมการบรรษัทภิบาล มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยครบวาระตามวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัท และกรรมการบรรษัทภิบาลที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ สามารถได้รับการแต่งตั้งให้กลับมาดำรงตำแหน่งใหม่ได้ หากได้รับการเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท
2. กรณีที่ตำแหน่งกรรมการบรรษัทภิบาลว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเป็นกรรมการบรรษัทภิบาลเพื่อให้คณะกรรมการบรรษัทภิบาลมีจำนวนครบตามที่คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดไว้ในกฎบัตรนี้
3. การพ้นจากตำแหน่ง
 - 3.1 กรรมการบรรษัทภิบาลพ้นตำแหน่งเมื่อ
 - ครบวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท
 - พ้นสภาพการเป็นกรรมการบริษัท
 - ตาย
 - ลาออก
 - ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด
 - คณะกรรมการบริษัทลงมติให้ออก
 - 3.2 กรรมการบรรษัทภิบาล คนใดจะลาออกจากตำแหน่ง ให้ยื่นใบลาออกต่อประธานกรรมการบริษัท พร้อมเหตุผล การลาออกมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกไปถึงบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบ

- กำหนดวัตถุประสงค์เป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อการมีธรรมาภิบาลที่ดีและเพื่อให้ธุรกิจเติบโตอย่างยั่งยืน
- พิจารณาให้ความเห็น ให้ข้อเสนอแนะ และทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัท นโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน รวมถึงนโยบายและแนวปฏิบัติอื่นใดที่เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่จะสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทบนหลักบรรษัทภิบาลให้พัฒนาไปอย่างยั่งยืน ซึ่งรวมถึงการดำเนินงานด้านการดูแลผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย สังคม ชุมชน สิ่งแวดล้อม และนโยบายหรือแนวปฏิบัติอื่นใด ที่จะสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทตามแนวธรรมาภิบาล ให้เหมาะสมกับธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย
- ดูแลให้ฝ่ายจัดการนำนโยบายแนวปฏิบัติต่าง ๆ ไปใช้พัฒนาบริษัทอย่างต่อเนื่อง โดยส่งเสริมวัฒนธรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ ทั้งนี้แนวปฏิบัติดังกล่าวต้องสอดคล้องและเหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท ข้อเสนอแนะของหน่วยงานที่กำกับดูแล หรือ เกี่ยวข้องและเทียบเคียงได้กับมาตรฐานสากล
- ติดตามและทบทวน แนวปฏิบัติและระบบงานต่าง ๆ ภายในองค์กร ให้สอดคล้องกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจ และแนวปฏิบัติที่ดีตามที่ได้กำหนดไว้ และดูแลให้มีผลในทางปฏิบัติอย่างเป็นรูปธรรม
- ติดตามและสั่งการ กรณีที่การปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการและพนักงานมีประเด็นเกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติที่วางไว้
- ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการ รวมถึงบริษัทย่อย ตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจ และนโยบายเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัทและบริษัทย่อย และประมวลผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการประจำปี นำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทของปีถัดไป พร้อมทั้งนำเสนอความเห็นและข้อเสนอแนะที่จำเป็น
- รายงานผลการปฏิบัติงานขององค์กร สนับสนุนการมีส่วนร่วม พร้อมทั้งส่งเสริมให้มีการสื่อสารให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับ และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ได้แก่ ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า สังคม และสิ่งแวดล้อม เพื่อให้ตระหนักและเข้าใจถึงนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมธุรกิจ และข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน นโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องอย่างเพียงพอและต่อเนื่อง
- ขอความเห็นทางวิชาชีพจากบุคคลหรือองค์กรภายนอก เพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำที่เป็นอิสระเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีให้แก่คณะกรรมการบริษัทและผู้เกี่ยวข้อง รวมทั้งการว่าจ้างบุคคลภายนอกเฉพาะคราว เพื่อช่วยให้การปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ให้บรรลุวัตถุประสงค์ภายในระยะเวลาที่กำหนด และการว่าจ้างดังกล่าวจะเป็นผลดีแก่บริษัท
- รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- ประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทประจำปี และรายงานผลการประเมินต่อคณะกรรมการบริษัท
- ปฏิบัติหน้าที่หรือดำเนินการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และปฏิบัติการใด ๆ ตามที่กำหนดโดยกฎหมายหรือข้อกำหนดของหน่วยงานราชการ

การประชุม

คณะกรรมการบริษัทต้องประชุมร่วมกันอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ในปี 2564 มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท 2 ครั้ง

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วย กรรมการบริหาร จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์	ประธานคณะกรรมการบริหาร
2. นายวิรัช วัฒนพงษ์	กรรมการบริหาร
3. นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	กรรมการบริหาร

วาระการดำรงตำแหน่ง

- กรรมการบริหารที่เป็นกรรมการบริษัท มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยครบวาระตามวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัท และเมื่อครบกำหนดตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารอีกก็ได้

2. กรรมการบริหารที่เป็นผู้บริหารของบริษัท มีวาระการดำรงตำแหน่งเท่าที่ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของบริษัทเว้นแต่คณะกรรมการบริษัทจะมีมติเป็นอย่างอื่น
3. การพ้นจากตำแหน่ง
 - 3.1 กรรมการบริหารพ้นตำแหน่งเมื่อ
 - ครบวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท / ครบวาระการดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของบริษัท
 - พ้นสภาพการเป็นกรรมการบริษัท / พ้นสภาพการเป็นผู้บริหารของบริษัท
 - ตาย
 - ลาออก
 - ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการบริษัท หรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด หรือมีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดในมาตรา 89/3 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551
 - คณะกรรมการบริษัทลงมติให้ออก
 - 3.2 กรรมการบริหารคนใดจะลาออกจากตำแหน่ง ให้ยื่นใบลาออกต่อประธานกรรมการบริษัท และการลาออกมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกไปถึงบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบ

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และจริยธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน
2. จัดทำและกำหนดแนวนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีให้สอดคล้องและเหมาะสมต่อสถานะเศรษฐกิจและการแข่งขัน โดยนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
3. กำหนดนโยบายการเงินการลงทุนของบริษัท และกำหนดทิศทางการลงทุนให้สอดคล้องกับนโยบายของบริษัท และอนุมัติหลักเกณฑ์การลงทุน รวมถึงข้อเสนอการลงทุนตามระเบียบบริษัท
4. บริหารจัดการกิจการและดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย ให้เป็นไปตามแนวนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ งบประมาณประจำปี ที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเอื้อต่อสภาพธุรกิจ พร้อมให้คำปรึกษาแนะนำแก่ผู้บริหารระดับสูง ทั้งนี้การบริหารกิจการของบริษัทดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามนโยบาย ข้อบังคับ หลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือ คำสั่งใด ๆ ที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
5. กำกับและติดตามผลการปฏิบัติงานของบริษัทและบริษัทย่อย และรายงานผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ รวมถึงประเด็นสำคัญที่คณะกรรมการบริษัทควรได้รับทราบ
6. พิจารณากลับกรองและให้ความเห็นชอบเรื่องต่าง ๆ ที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติหรือให้ความเห็นชอบเว้นแต่ เรื่องใดที่คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการชุดย่อยอื่นเป็นผู้ดำเนินการไว้แล้ว
7. พิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการดำเนินงานต่าง ๆ เพื่อการลงทุนของบริษัท การเปิดและปิดบัญชีเงินฝาก การกู้ยืมหรือขอสินเชื่อใด ๆ จากสถาบันการเงิน การให้กู้ยืมเงิน จำนำ จำนอง ตลอดจนการเข้าเป็นผู้ค้ำประกันเพื่อการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัทและบริษัทย่อย รวมไปถึงการซื้อขาย/จดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัท โดยวงเงินแต่ละรายการเป็นไปตามตารางอำนาจอนุมัติและดำเนินการที่ได้กำหนดไว้
8. พิจารณาปรับปรุงแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้เหมาะสม เพื่อประโยชน์ของบริษัท
9. บริหารจัดการให้การดำเนินงานของบริษัท และบริษัทย่อยมีประสิทธิภาพ รวมถึงมีอำนาจในการพิจารณาเห็นชอบในการแต่งตั้งคัดเลือก ว่าจ้าง เลิกจ้าง โยกย้าย เลื่อนตำแหน่ง ให้แก่ผู้บริหาร และมีอำนาจมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้ได้รับมอบหมายให้ทำการแทนของบริษัท เป็นผู้มีอำนาจแทนบริษัทในการลงนามสัญญาจ้างที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ภายใต้งบประมาณที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท
10. ขอความเห็นทางวิชาชีพจากบุคคลหรือองค์กรภายนอกด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัท เพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำที่เป็นอิสระ รวมทั้งการว่าจ้างบุคคลภายนอกเฉพาะคราว เพื่อช่วยให้การปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหาร เพื่อให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ให้บรรลุวัตถุประสงค์ภายในระยะเวลาที่กำหนด และการว่าจ้างดังกล่าวจะเป็นผลดีแก่บริษัท

11. กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท และอาจแต่งตั้งหรือมอบหมายหรือมอบอำนาจให้บุคคลอื่นใดหนึ่งคนหรือหลายคนปฏิบัติกรอย่างใดอย่างหนึ่ง โดยอยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการบริหาร หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจตามที่คณะกรรมการบริหารเห็นสมควร และภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการบริหารเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการบริหารอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขบุคคลที่ได้รับมอบหมายอำนาจหรือการมอบอำนาจนั้น ๆ ได้ตามสมควร

ทั้งนี้ การมอบอำนาจของคณะกรรมการบริหารข้างต้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่กรรมการบริหารท่านใดท่านหนึ่งหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่ได้นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) มีส่วนได้ส่วนเสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท หรือบริษัทย่อย โดยคณะกรรมการบริหารจะต้องนำเสนอเรื่องราวดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้พิจารณาและอนุมัติรายการดังกล่าวภายใต้ข้อบังคับ ประกาศ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบาย และหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้แล้ว

12. ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

การประชุม

คณะกรรมการบริหารต้องมีการประชุมอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง ในปี 2564 มีการประชุมคณะกรรมการบริหาร 85 ครั้ง

7.4 ผู้บริหาร

7.4.1 คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผู้บริหารของบริษัท ประกอบด้วยผู้บริหารจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายวิรัช วิพันธุ์พงษ์	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานพัฒนาธุรกิจ
3. นายวุฒิ วิพันธุ์พงษ์	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานเทคโนโลยีสารสนเทศ
4. นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานขายและการตลาด
5. นางสาววรารณ จาวโกนันท์	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานสนับสนุนธุรกิจ
6. นายปัญญา นันทกิจตระกูล	ประธานเจ้าหน้าที่อาวุโส สายงานบัญชีและการเงิน

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ ดังนี้

1. กำหนดทิศทาง และกำหนดนโยบาย ยุทธศาสตร์ของบริษัท
2. วางแผนและพัฒนาระบบการให้สอดคล้องกับนโยบายและกลยุทธ์ของบริษัท
3. ดูแลและบริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวันของบริษัท ให้เป็นไปตามนโยบาย ระเบียบ แผนการดำเนินงาน ธุรกิจ และงบประมาณ ที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหาร
4. บริหารจัดการการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามวิสัยทัศน์ (Vision) พันธกิจ (Mission) และเป้าหมาย เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการดำเนินงาน ธุรกิจ และงบประมาณของบริษัท และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร
5. กำกับดูแลการดำเนินการด้านการเงิน การตลาด งานบริหารงานบุคคล และด้านปฏิบัติงานอื่น โดยรวมเพื่อให้เป็นไปตามนโยบาย และแผนการดำเนินงานของบริษัทที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร
6. ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เพื่อรับมือกับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นทั้งจากปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายใน

7. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการดำเนินงานในธุรกรรมด้านต่าง ๆ ทั้งในเรื่องของการซื้อขายสินค้า-บริการ การจัดหาวัตถุดิบ การตลาด การบริหารงานบุคคล การจัดซื้อ และการบริหารงานทั่วไป เพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัท ทั้งนี้ การพิจารณาอนุมัติดังกล่าวต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดตามที่กำหนดไว้ในระเบียบอำนาจอนุมัติและดำเนินการที่ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว
8. กำหนดค่าเงินรางวัล ปรับขึ้นเงินเดือน ค่าตอบแทน เงินโบนัสพิเศษ นอกเหนือจากเงินเดือนและโบนัสปกติประจำของพนักงาน
9. เจรจา และเข้าทำสัญญา และ/หรือธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท (เช่น การลงทุนซื้อที่ดิน การลงทุนทำโครงการใหม่ และทรัพย์สินอื่น ตามงบลงทุนหรืองบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และการขายสินค้า เป็นต้น) โดยวงเงินสำหรับแต่ละรายการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในระเบียบอำนาจอนุมัติและดำเนินการที่ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว
10. ออกคำสั่ง ระเบียบ ประกาศ และบันทึกต่าง ๆ ภายในบริษัท เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามนโยบายและผลประโยชน์ของบริษัท รวมถึงรักษาระเบียบวินัยภายในองค์กร
11. ดูแลติดต่อสื่อสารกับสาธารณชน ผู้ถือหุ้น ลูกค้า และพนักงาน เพื่อเสริมชื่อเสียง และภาพพจน์ที่ดีของบริษัทปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร รวมทั้งมีอำนาจดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม อำนาจในการกระทำการนิติกรรมใด ๆ ที่ (ก) อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือ (ข) อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่มีส่วนได้เสียกับบริษัทหรือบริษัทย่อย ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่ถือว่าอยู่ภายใต้ขอบข่ายอำนาจของประธานเจ้าหน้าที่บริหารในการพิจารณานิติกรรมดังกล่าวโดยดุลพินิจของตนเองหรือมอบหมายให้บุคคลอื่นกระทำในนามของตนเอง ในกรณีดังกล่าวนี้ นิติกรรมดังกล่าวนี้จะต้องนำเสนอเพื่อให้ได้ความเห็นชอบโดยผ่านคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อนำเสนอไปยังคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ตามที่กำหนดไว้ในนโยบาย ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามธุรกิจปกติที่มีการกำหนดขอบเขตที่ชัดเจนไว้แล้ว

ผู้บริหารบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก

บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักไม่มีผู้บริหาร แต่บริษัทใช้โครงสร้างการจัดการของบริษัทในการบริหารจัดการบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก โดยผู้บริหารของบริษัททำหน้าที่บริหารจัดการบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักด้วย ซึ่งมีรายชื่อตามข้างต้น

7.4.2 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารประกอบด้วยค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน และค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน โดยการกำหนดค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงนั้น คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะพิจารณาให้ความเห็นชอบ โดยพิจารณาจากหน้าที่ความรับผิดชอบ ผลการประเมินการปฏิบัติงาน แผนธุรกิจ และผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยสามารถเทียบเคียงและแข่งขันได้กับบริษัทที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน หรือของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยจะพิจารณาความเหมาะสมทุกปี เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทอนุมัติต่อไป

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

หน่วยบาท

ค่าตอบแทน	จำนวนเงิน
เงินเดือนและโบนัส	36,859,099

ค่าตอบแทนอื่น

ค่าตอบแทน	จำนวนเงิน
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	2,823,752.00

ค่าตอบแทนผู้บริหารบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก

ผู้บริหารบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักไม่ได้รับค่าตอบแทนใดๆ

7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

จำนวนพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีพนักงาน 226 คน 281 คน และ 330 คน ตามลำดับ ซึ่งแยกตามฝ่ายได้ดังนี้

ฝ่าย	จำนวนพนักงาน ณ วันที่		
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564
การตลาด	18	16	16
การสื่อสารการตลาด	8	12	18
ขาย	46	71	75
บริการลูกค้า	20	24	27
วิเคราะห์ความต้องการลูกค้า	2	2	2
บริหารงานก่อสร้าง	13	14	20
ควบคุมคุณภาพ	5	5	5
ลูกค้าสัมพันธ์	13	14	18
ออกแบบและพัฒนาโครงการ	16	16	19
พัฒนาธุรกิจ	5	5	7
สนับสนุนธุรกิจ	14	14	14
เทคโนโลยีสารสนเทศ	5	6	6
ควบคุมและพัฒนาระบบการธุรกิจ	3	3	3
จัดซื้อจัดจ้าง	7	7	7
ทรัพยากรบุคคล	13	18	24
การเงินองค์กร	5	5	5
บัญชี	14	16	16
การเงิน	8	8	8
ตรวจสอบภายใน	2	2	1
เลขาผู้บริหาร	1	3	3
บริหารการลงทุน	-	-	1
กิจการเพื่อสังคม	-	-	3
บริหาร ¹	9	11	11
กลุ่มธุรกิจฟากชาย-ฟากเข้า	-	5	8
กลุ่มธุรกิจบริหารพื้นที่ให้เช่า	-	4	10
กลุ่มธุรกิจบริหารสินทรัพย์ดิจิทัล	-	-	3
รวม	226	281	330

ในปี 2564 บริษัทได้เพิ่มจำนวนพนักงานฝ่ายขาย พนักงานฝ่ายฝากขาย / ฝากเช่า และพนักงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า เพื่อให้สอดคล้องกับ จำนวนโครงการของกลุ่มบริษัทที่เพิ่มมากขึ้น และสอดคล้องกับธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยที่กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งเพิ่มขึ้น เช่น ธุรกิจฝากขาย / ฝากเช่า และ Community mall ชื่อ “Mingle”

คำตอบแทน

ผลตอบแทนรวมของพนักงานของกลุ่มบริษัท ใน ปี 2562 - 2564 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : บาท

ลักษณะผลตอบแทน	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564
จำนวนคน	226	281	330
เงินเดือน	122,668,834	159,771,561	285,793,889.50
โบนัส	16,166,249	23,395,926	47,386,336.84
ค่าคอมมิชชั่นและ Incentive	15,918,696	25,868,008	24,814,576.35
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	2,316,885	4,094,576	15,171,502.80
สวัสดิการและอื่นๆ	12,681,666	11,926,665	2,594,539.83
ค่ากะ ค่าล่วงเวลา	984,629	753,264	834,615.15
ผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ	6,440,917	7,901,841	0
รวม	177,177,876	233,711,841	376,595,451.47

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ สำหรับพนักงาน เพื่อเป็นการออมทรัพย์และสร้างหลักประกันให้แก่พนักงานและครอบครัว และเพื่อสิทธิประโยชน์ทางภาษีแก่พนักงาน โดยเป็นความสมัครใจของพนักงานในการสมัครเข้าเป็นสมาชิก ซึ่งพนักงานสามารถเลือกแผนการลงทุนตามที่พนักงานต้องการ และบริษัทจะจ่ายเงินสมทบให้พนักงานแต่ละรายในอัตราเงินสมทบที่ขึ้นอยู่กับอายุงานของพนักงานแต่ละราย

การเข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

ชื่อบริษัท/บริษัทย่อย	มี/ไม่มี	จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม	สัดส่วนจำนวนพนักงานที่เข้าร่วม
บริษัท แออสเทคไวส์ จำกัด (มหาชน)	มี	148	47.90%
บริษัท แกรเซอร์ เอ็ม จำกัด	มี	2	20%
บริษัท แออสเทคโอ พลัส จำกัด	มี	4	50%
บริษัท ดิจิ โนโซ จำกัด	มี	-	-
รวม	มี	154	47.09%

นโยบายด้านการพัฒนาบุคลากร

บริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินการพัฒนาศักยภาพ ความรู้ความสามารถของพนักงานในทุกระดับให้เหมาะสมกับตำแหน่งอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความต้องการทางธุรกิจและเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ บริษัทจึงมุ่งมั่นพัฒนาบุคลากรทุกสายวิชาชีพในทุกระดับ โดยผสมผสานทั้งการพัฒนาด้านทักษะ ความรู้ ความสามารถ ตลอดจนการปลูกฝังวัฒนธรรมและจริยธรรมขององค์กรควบคู่กัน เพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์และแนวทางในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ทั้งในปัจจุบันและอนาคต ประกอบไปด้วยแนวปฏิบัติต่างๆ ได้แก่

1. การวางแผนงานการพัฒนาและฝึกอบรม

บริษัทมีการนำการวางแผนงานการพัฒนาและฝึกอบรม (Training and Development Plan) และการวางแผนความก้าวหน้าในอาชีพ (Career Development Plan) เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานสามารถเติบโตในองค์กร และนำศักยภาพมาใช้ในการปฏิบัติงานได้อย่างเต็มที่ รวมถึงสร้างความผูกพันต่อองค์กร เพื่อให้สามารถตอบสนองต่อกลยุทธ์และเป้าหมายหลักของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุด โดยมีแนวทางการออกแบบและพัฒนาหลักสูตรการฝึกอบรมภายในองค์กร ดังนี้

- คุณลักษณะตามค่านิยมร่วมขององค์กร (Core Competency)
- ความสามารถหลักของผู้นำ (Leadership Competency)
- ความสามารถตามสายอาชีพ (Functional Competency)

ทั้งนี้เพื่อให้พนักงานและผู้บริหารสามารถปฏิบัติงานได้สอดคล้องกับวัฒนธรรมองค์กร มีทักษะ ความรู้ความสามารถตามสายวิชาชีพ และกลุ่มงานที่รับผิดชอบ และมีความเป็นผู้นำและความรู้ความสามารถในการบริหารจัดการ เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการเติบโตไปพร้อมกับบริษัท

2. การวางแผนการพัฒนาบุคลากรศักยภาพสูง (Talent Management)

บริษัทมีนโยบายในการบริหารจัดการพนักงานที่มีผลการปฏิบัติงานดีเลิศ (High Performer) และมีศักยภาพสูง (High Potential) เปิดโอกาสให้บุคลากรที่มีผลงานโดดเด่นได้เติบโต (Career Opportunity) พร้อมสร้างความมั่นใจในกลุ่มคนรุ่นใหม่ให้ก้าวขึ้นมาเป็นพลังขับเคลื่อนองค์กร

3. การวางแผนการสืบทอดตำแหน่ง (Succession Planning)

บริษัทมีนโยบายแผนการสืบทอดตำแหน่งในตำแหน่งงานบริหารที่สำคัญของกลุ่มบริษัท โดยมีการจัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่งในระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และประธานเจ้าหน้าที่สายงาน ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยมีการรอบการกำหนดแผนการสืบทอดตำแหน่งที่ชัดเจน เริ่มตั้งแต่การวิเคราะห์และประเมินความพร้อมของกำลังคนเพื่อให้สอดคล้องกับการประกอบธุรกิจและกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัท มีการกำหนดแผนสรรหาและพัฒนาฝึกอบรม รวมถึงคุณสมบัติและความสามารถที่เหมาะสมกับแต่ละตำแหน่งและจัดทำแผนพัฒนาเป็นรายบุคคล (Individual Development Plan) มีการคัดเลือก ประเมินผลงานและศักยภาพเพื่อระบุผู้สืบทอดตำแหน่ง เพื่อให้เตรียมตัวรับมือและเรียนรู้งาน และมีการพัฒนาและติดตามประเมินอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่าจะสามารถรับสืบทอดตำแหน่งได้ตามที่คาดหวัง

สรุปข้อมูลการพัฒนาบุคลากร

จำนวนพนักงาน	จำนวนหลักสูตรฝึกอบรม	จำนวนชั่วโมงฝึกอบรม	ชั่วโมงฝึกอบรมเฉลี่ยต่อคนต่อปี
330 คน	47 หลักสูตร	1,301 ชั่วโมง	3.95 ชั่วโมง/คน

ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญ

-ไม่มี-

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

1. เลขานุการบริษัท

บริษัทได้แต่งตั้ง นางสาวอนงค์นาฏ วรรณมาศ เป็นเลขานุการบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบ

1. เลขานุการบริษัทต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยใช้เกณฑ์พิจารณาเกี่ยวกับกรรมการบริษัท มาตรา 89/23 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
2. จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับบริษัท ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัท กฎบัตร รวมทั้งข้อพึงปฏิบัติที่ดี (Best Practices)
3. จัดบันทึกและจัดทำรายงานการประชุมซึ่งต้องมีเนื้อหาครบถ้วน ภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด
4. แจ้งมติและนโยบายของคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นให้ผู้บริหารที่เกี่ยวข้องทราบและติดตามการปฏิบัติตามมติและนโยบาย รวมทั้งประสานงานและติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
5. จัดทำและเก็บรักษาทะเบียนกรรมการ หนังสือเชิญประชุมและรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานประจำปีของบริษัท และจะต้องมีระบบการจัดเก็บเอกสารที่ดี เพื่อสะดวกต่อการค้นหาและรักษาความลับ
6. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศต่าง ๆ ให้เป็นไปตามระเบียบ ประกาศ และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
7. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสีย และหนังสือรับรองความเป็นอิสระที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร และจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียและหนังสือรับรองความเป็นอิสระให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ ภายใน 7 วัน ทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น
8. เก็บรักษาสำเนารายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการหรือผู้บริหาร
9. ให้ข้อมูลและคำแนะนำแก่กรรมการเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท ข้อกำหนดกฎระเบียบ และข้อบังคับของบริษัท รวมถึงนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี การดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงรายงานการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนดกฎหมายที่มีนัยสำคัญแก่กรรมการและผู้บริหาร
10. ดูแลให้หน่วยงานเลขานุการบริษัทเป็นศูนย์กลางของข้อมูลองค์กร (Corporate Records) อาทิ หนังสือจดทะเบียนนิติบุคคล บริคคณห์สนธิ ข้อบังคับ ฯลฯ
11. ดำเนินการเรื่องอื่นๆ ตามที่กฎหมายกำหนด และ/หรือตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือตามมติคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

2. หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

บริษัทใช้บริการหน่วยงานภายนอก (Outsource) เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทโดยว่าจ้างบริษัท อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิสเชส จำกัด ("EY") ซึ่งมีบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติงานเป็นหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายใน ได้แก่ นางสาวพิมวดี พันธุ์โกมล

3. หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน

บริษัทใช้บริการหน่วยงานภายนอก (Outsource) เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทโดยว่าจ้างบริษัท อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิสเชส จำกัด ("EY") ซึ่งมีบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติงานเป็นหัวหน้างานผู้กำกับดูแลการปฏิบัติงาน ได้แก่ นางสาว ชีวมน จิตเรณูโอภาส

4. นักลงทุนสัมพันธ์

ในส่วนของงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์นั้น บริษัทได้จัดตั้งหน่วยงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อสื่อสารข้อมูลสำคัญที่เป็นประโยชน์แก่นักลงทุนสถาบัน ผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ สื่อมวลชน และประชาชนทั่วไป สำหรับในรอบปี 2564 งานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ที่ได้ดำเนินการ สรุปได้ดังนี้

1. การต้อนรับนักลงทุนที่ขอพบ (Company Visit) ผ่านทาง Online Meeting เป็นจำนวน 1 ครั้ง
2. การเข้าร่วมงานบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน (Opportunity Day) ซึ่งจัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นประจำทุกไตรมาส
3. การจัดประชุมนักวิเคราะห์ (Analyst Meeting) เป็นประจำทุกไตรมาส

ทั้งนี้ เพื่อเป็นช่องทางในการสื่อสารระหว่างบริษัทกับผู้ถือหุ้นและนักลงทุน ผู้สนใจสามารถติดต่องาน นักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทได้ที่ติดต่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ได้ที่

ที่อยู่ : 9 ซอยรามอินทรา 5 แยก 23 แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10220
โทรศัพท์ : 02-521-9533 ถึง 35
อีเมล : ir@assetwise.co.th
เว็บไซต์ : www.assetwise.co.th

5. ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีของกลุ่มบริษัท คือ บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee) ประจำปี 2564 ดังนี้

บริษัท	จำนวน (บาท)
บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)	580,000
บริษัทย่อย	3,055,000
รวม	3,635,000



■ 8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

8.1.1 การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

กรรมการอิสระ:

บริษัทกำหนดให้กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกิน 1 % ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท ทั้งนี้ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทเว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายของกรรมการรายอื่น ผู้บริหารบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทเว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทและไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท* เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทและไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกิน 1% ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

โดยในปี 2564 ที่ผ่านมามีกรรมการอิสระของบริษัทที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือให้บริการทางวิชาชีพเกินกว่าหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด

การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูง

• การสรรหากรรมการ

ในปี 2564 มีกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งวาระ 3 ท่าน คือ นางสาวธิดารัตน์ กาญจนวัฒน์ รศ.ดร.เกรียงไกร บุญเลิศอุทัย และนายสุเชษฐ ฤทธิภมร ทั้งนี้ กรรมการทั้ง 3 ท่าน มีคุณสมบัติเหมาะสมตามกฎหมายและข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งมีความรู้ความสามารถอันหลากหลาย มีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท สามารถอุทิศเวลาและความสามารถเพื่อพัฒนาบริษัทต่อไปได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจึงได้เสนอชื่อให้กรรมการทั้ง 3 ท่านกลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง และคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาให้ความเห็นชอบ และนำเสนอรายชื่อกรรมการทั้ง 3 ท่านต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 ได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการแต่งตั้งกรรมการทั้ง 3 ท่าน กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทอีกวาระหนึ่ง

• การสรรหาผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน พิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งในการสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารของบริษัทตั้งแต่ระดับ “รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร” ขึ้นไป โดยการพิจารณาสรรหาและกลั่นกรองคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมทั้งจากภายในและภายนอกบริษัท ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้ง ในปี 2564 บริษัทไม่มีการสรรหาผู้บริหารระดับสูง

การพัฒนากรรมการ

• การปฐมนิเทศกรรมการใหม่

ในปี 2564 บริษัทไม่ได้มีการสรรหากรรมการใหม่ แต่บริษัทได้มีการชี้แจงระเบียบข้อบังคับและนโยบายสำคัญของบริษัทที่ได้มีการปรับปรุง รวมทั้งนำเสนอแผนการดำเนินงานประจำปี และโครงการที่เป็ดใหม่ของบริษัทให้คณะกรรมการได้รับทราบถึงแนวทางการดำเนินงานของบริษัทและให้ข้อเสนอแนะพร้อมทั้งแลกเปลี่ยนความคิดเห็นต่อการดำเนินงานของบริษัท

• การเข้าอบรมหลักสูตรของกรรมการ

กรรมการของบริษัททุกท่าน ได้เข้าอบรมหลักสูตรต่างๆ ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) รายละเอียดดังนี้

กรรมการ	หลักสูตร
นายศราวุธ จารุจินดา	Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 31/2546 Advance Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 19/2558
นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงศ์	Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 249/2560
นายวิธพันธ์ วัฒนพงศ์	Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 255/2561
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 252/2561
นางสาวธิดาธิดา กาญจนวัฒน์	Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 252/2561
รศ.ดร. เกรียงไกร บุญเลิศฤทัย	Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 106/2556 Advance Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 23/2559
ศ.ดร. นกมล ร่มโพธิ์	Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 154/2561
นายกอบเกียรติ สนิทชัยะ	Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 249/2560 Advance Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 30/2561 Director Diploma Examination รุ่นที่ 64/2561
นายสุเชษฐ ฤทธิกรม	Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 162/2562

• การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ

ผลการประเมินการปฏิบัติงานคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2564 ผลการประเมินการผลการประเมินการปฏิบัติงานคณะกรรมการบริษัท มีค่าระดับคะแนนเฉลี่ย ร้อยละ 97 อยู่ในเกณฑ์ดีมาก - ดีเยี่ยม

ผลการประเมินการปฏิบัติงานคณะกรรมการชุดย่อย

ในปี 2564 ผลการประเมินการผลการประเมินการปฏิบัติงานคณะกรรมการชุดย่อย ดังนี้

- คณะกรรมการตรวจสอบ มีค่าระดับคะแนนเฉลี่ย ร้อยละ 94 อยู่ในเกณฑ์ ดีมาก - ดีเยี่ยม
- คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีค่าระดับคะแนนเฉลี่ย ร้อยละ 98 อยู่ในเกณฑ์ ดีมาก - ดีเยี่ยม
- คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีค่าระดับคะแนนเฉลี่ย ร้อยละ 96 อยู่ในเกณฑ์ ดีมาก - ดีเยี่ยม
- คณะกรรมการบริษัทภิบาล มีค่าระดับคะแนนเฉลี่ย ร้อยละ 96 อยู่ในเกณฑ์ ดีมาก - ดีเยี่ยม

8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

ข้อมูลการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการ

• การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น

ในปี 2564 บริษัทจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้น จำนวน 3 ครั้ง ได้แก่ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2564 การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2564 และ การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2564 ซึ่งมีรายละเอียดของคณะกรรมการที่เข้าร่วมประชุม ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น ปี 2564	ร้อยละ
นายศราวุธ จารุจินดา	3/3	100
นายกรมเชษฐ์ วัฒนศัพท์	3/3	100
นายวิรัตน์ วัฒนศัพท์	3/3	100
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	3/3	100
นางสาวธิดาธัตน์ กาญจนวัฒน์	3/3	100
รศ.ดร. เกียรติกร บุญเลิศอุทัย	3/3	100
ศ.ดร. นกมล ร่มโพธิ์	3/3	100
นายกอบเกียรติ ธัญชยะ	3/3	100
นายสุเชษฐ ฤทธิกรม	3/3	100

• การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2564 บริษัทจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการ จำนวน 8 ครั้ง โดยมีสัดส่วนการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท ที่ร้อยละ 100 มีรายละเอียดในการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท ปี 2564	ร้อยละ
นายศราวุธ จารุจินดา	8/8	100
นายกรมเชษฐ์ วัฒนศัพท์	8/8	100
นายวิรัตน์ วัฒนศัพท์	8/8	100
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	8/8	100
นางสาวธิดาธัตน์ กาญจนวัฒน์	8/8	100
รศ.ดร. เกียรติกร บุญเลิศอุทัย	8/8	100
ศ.ดร. นกมล ร่มโพธิ์	8/8	100
นายกอบเกียรติ ธัญชยะ	8/8	100
นายสุเชษฐ ฤทธิกรม	8/8	100

• การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการชุดย่อย

บริษัทมีคณะกรรมการชุดย่อย จำนวน 5 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหาร โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการชุดย่อยในแต่ละคณะ ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการบริหาร
นายศราวุธ จารุจินดา	-	-	4/4	-	-
นายกรมเชษฐ์ วัฒนศัพท์	-	-	4/4	2/2	85/85
นายวิธพันธ์ วัฒนศัพท์	-	-	-	2/2	85/85
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	-	4/4	-	-	85/85
นางสาวธิดารัตน์ กาญจนวัฒน์	-	4/4	-	-	-
รศ.ดร. เกียรติกร บุญเลิศสุกัญญา	4/4	-	-	-	-
ศ.ดร. นกมล ร่มโพธิ์	4/4	4/4	-	2/2	-
นายกอบเกียรติ ธัญญะ	4/4	-	4/4	-	-
นายสุเชษฐ ฤทธิกรม	-	-	-	-	-

การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการรายบุคคล

ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ที่เป็นตัวเงิน สำหรับปี 2564 ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	ค่าตอบแทนรายเดือน	เบี้ยประชุม						รวม
		คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการบริหาร	
นายศราวุธ จารุจินดา	480,000	240,000	-	-	60,000	-	-	780,000
นายกรมเชษฐ์ วัฒนศัพท์	-	-	-	-	-	-	-	-
นายวิธพันธ์ วัฒนศัพท์	-	-	-	-	-	-	-	-
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	-	-	-	-	-	-	-	-
นางสาวธิดารัตน์ กาญจนวัฒน์	300,000	120,000	-	60,000	-	-	-	480,000
รศ.ดร. เกียรติกร บุญเลิศสุกัญญา	300,000	120,000	100,000	-	-	-	-	520,000
ศ.ดร. นกมล ร่มโพธิ์	300,000	120,000	48,000	40,000	-	30,000	-	538,000
นายกอบเกียรติ ธัญญะ	300,000	120,000	48,000	-	40,000	-	-	508,000
นายสุเชษฐ ฤทธิกรม	300,000	120,000	-	-	-	-	-	420,000

การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก

ในปี 2564 กรรมการบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักไม่ได้รับค่าตอบแทนใดๆ

8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทกำหนดนโยบายการกำกับดูแลและบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม หรือบริษัทร่วม เพื่อกำหนดมาตรการและกลไกทั้งทางตรงและทางอ้อมเพื่อให้บริษัทสามารถกำกับดูแลและบริหารจัดการกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม รวมถึงการติดตามดูแลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีการปฏิบัติตามมาตรการและกลไกต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ได้เสมือนเป็นหน่วยงานของบริษัทเอง ทั้งนี้ เพื่อรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัทในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว โดยมีแนวทางการดำเนินการดังนี้

• กรณีสบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก

1. ให้กรณีดังต่อไปนี้ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (แล้วแต่กรณี)
 - 1.1 เรื่องที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
 - 1) การแต่งตั้ง หรือ เสนอชื่อบุคคลเป็นกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท ในบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก โดยให้กรรมการที่บริษัท เสนอชื่อ หรือ แต่งตั้งมีดุลยพินิจในการพิจารณาความเสี่ยงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักในเรื่องที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการทั่วไปและการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักได้ตามแต่ที่กรรมการของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักจะเห็นสมควรเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก (แล้วแต่กรณี) เว้นแต่เรื่องที่กำหนดไว้ในข้อ 1. ของนโยบายนี้
 - ทั้งนี้ กรรมการและผู้บริหารตามวรรคข้างต้นที่ได้รับการเสนอชื่อนั้น ต้องเป็นบุคคลที่มีรายชื่ออยู่ในระบบข้อมูลรายชื่อกรรมการและผู้บริหารของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ (White List) และมีคุณสมบัติ บทบาท หน้าที่ และ ความรับผิดชอบ ตลอดจนไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และ ตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท
 - 2) การเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักและการจัดสรรหุ้น รวมทั้งการลดทุน จดทะเบียน และ/หรือ ทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย ซึ่งไม่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นหรือการดำเนินการอื่นใดอันจะเป็นผลให้สัดส่วนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนทั้งทางตรงและทางอ้อมของบริษัทในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยไม่ว่าในทอดใด ๆ ลดลงเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของบริษัทย่อยนั้น เว้นแต่เป็นกรณีที่อยู่ในแผนธุรกิจหรืองบประมาณประจำปีของบริษัทย่อยซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว
 - 3) พิจารณาการจ่ายเงินปันผลประจำปี และเงินปันผลระหว่างกาล (หากมี) ของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก
 - 4) การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก (เว้นแต่การแก้ไขข้อบังคับในเรื่องที่มีนัยสำคัญตามข้อ 2) ซึ่งต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท)
 - 5) การพิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปีรวมของบริษัท และกลุ่มบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักของบริษัททั้งหมด
 - 6) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักเฉพาะกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวไม่ได้อยู่ในสังกัดสำนักงานสอบบัญชีที่เป็นสมาชิกประเภทเต็มรูปแบบ (Full Member) ในเครือข่ายเดียวกันกับผู้สอบบัญชีของบริษัท ซึ่งไม่เป็นไปตามแนวทางการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทที่ผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อยที่จะต้องสังกัดสำนักงานสอบบัญชีในเครือข่ายเดียวกันกับผู้สอบบัญชีของบริษัท
 - รายการตั้งแต่ข้อ 5) ถึง 8) นี้เป็นรายการที่ถือว่ามีความสำคัญ และหากเข้าทำรายการจะมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย ดังนั้น ก่อนที่จะมีการประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก กรรมการซึ่งบริษัทแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักจะออกเสียงในเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของบริษัทก่อน ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดรายการที่บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักเข้าทำรายการเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัท โดยนำหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และ/หรือ การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (แล้วแต่กรณี) มาบังคับใช้โดยอนุโลมแล้ว อยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท ซึ่งรายการดังต่อไปนี้ คือ
 - 7) กรณีที่บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทหรือบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก รายการที่เกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกรณีดังต่อไปนี้
 - 7.1) การโอนหรือสละสิทธิประโยชน์ รวมตลอดถึงการสละสิทธิเรียกร้องที่มีต่อผู้ที่ก่อความเสียหายแก่บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก
 - 7.2) การขายหรือโอนกิจการของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น
 - 7.3) การซื้อหรือการรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก

- 7.4) การเข้าทำ แก้วไข หรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เช่ากิจการของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักหรือการรวมกิจการกับบุคคลอื่นโดยมีวัตถุประสงค์จะแบ่งกำไรขาดทุนกัน
- 7.5) การเช่า หรือให้เช่าซื้อกิจการหรือทรัพย์สินของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ
- 8) การกู้ยืมเงิน การให้กู้ยืมเงิน การให้สินเชื่อ การค้ำประกัน การทำนิติกรรมผูกพันบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักให้ต้องรับภาระทางการเงินเพิ่มขึ้น หรือ การให้ความช่วยเหลือด้านการเงินในลักษณะอื่นใดแก่บุคคลอื่นและมีใช้ธุรกิจปกติของบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการกู้ยืมเงินระหว่างบริษัท และบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก
- 9) การเลิกกิจการของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก
- 10) รายการอื่นใดที่ไม่ใช่รายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อย และเป็นรายการที่จะมีผลกระทบต่อบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักอย่างมีนัยสำคัญ
- 11) เรื่องที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคะแนนก่อนบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักเข้าทำรายการ
 1. กรณีที่บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก หรือรายการที่เกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก โดยนำหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) มาบังคับใช้โดยอนุโลม ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดของรายการที่บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักเข้าทำรายการเปรียบเทียบกับขนาดของกลุ่มบริษัท ตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวแล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวด้วย
 2. การเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักและการจัดสรรหุ้น รวมทั้งการลดทุนจดทะเบียน และ/หรือ ทุนชำระแล้วของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก ซึ่งไม่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นหรือการดำเนินการอื่นใดอันจะเป็นผลให้สัดส่วนการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมของบริษัท ในบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักไม่ว่าในทอดใด ๆ ลดลงเหลือน้อยกว่าสัดส่วนที่กำหนดในกฎหมายที่ใช้บังคับกับบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักอันมีผลให้บริษัทไม่มีอำนาจควบคุมบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดของรายการเปรียบเทียบกับขนาดของกลุ่มบริษัท และอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาบังคับใช้โดยอนุโลม)
 3. การเลิกกิจการของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก ทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดของกิจการบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักที่เล็กนั้นเปรียบเทียบกับขนาดของกลุ่มบริษัท แล้วอยู่ในเกณฑ์ที่ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน มาบังคับใช้โดยอนุโลม
 4. รายการอื่นใดที่ไม่ใช่รายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก และเป็นรายการที่จะมีผลกระทบต่อบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดรายการนั้นเปรียบเทียบกับขนาดของกลุ่มบริษัท แล้วอยู่ในเกณฑ์ที่ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน มาบังคับใช้โดยอนุโลม
 5. การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักในเรื่องที่อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อยที่อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของบริษัท ในที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก หรือการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย เป็นต้น

2. คณะกรรมการบริษัทจะติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก และบริษัทร่วมที่เสนอชื่อหรือแต่งตั้งโดยบริษัท ปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามกฎหมาย ข้อบังคับและนโยบายของบริษัท
3. คณะกรรมการบริษัทจะติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักให้เป็นไปตามแผนงานและงบประมาณอย่างต่อเนื่อง และติดตามให้บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักเปิดเผยข้อมูลฐานะทางการเงินและผลการดำเนินการ การทำรายการเกี่ยวโยง และรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินต่อบริษัทอย่างครบถ้วนและถูกต้อง โดยนำหลักเกณฑ์ตามประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) มาบังคับใช้โดยอนุโลม
4. ให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักที่เสนอชื่อหรือแต่งตั้งโดยบริษัท มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - 4.1 เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกันของบริษัท หรือบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก ตลอดจนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญให้แก่บริษัททราบโดยครบถ้วน ถูกต้อง และภายในกำหนดเวลาที่สมควรตามที่บริษัทกำหนด ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการของบริษัท หรือบริษัทย่อยพิจารณาเข้าทำรายการระหว่างกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญของบริษัท หรือบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก โดยนำประกาศเรื่องการทำรายการที่เกี่ยวข้อง หรือประกาศเรื่องได้มาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินมาใช้บังคับโดยอนุโลม
 - 4.2 เปิดเผยและนำส่งข้อมูลส่วนได้เสียของตน และผู้ที่เกี่ยวข้องของตนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกรรมใด ๆ ในธุรกิจอื่น ๆ ที่อาจคาดหมายได้ว่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใด (Conflict of Interest) กับบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก ต่อคณะกรรมการของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก หรือผู้ที่คณะกรรมการของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก มอบหมายภายในกำหนดเวลาที่บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักกำหนด โดยคณะกรรมการของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักมีหน้าที่แจ้งเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการของบริษัท ทราบภายในกำหนดเวลาที่บริษัทกำหนด เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาตัดสินใจหรืออนุมัติใด ๆ ซึ่งการพิจารณานั้นจะคำนึงถึงประโยชน์โดยรวมของบริษัท และบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักเป็นสำคัญ

กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยต้องไม่มีส่วนร่วมอนุมัติในเรื่องที่ตนเองมีส่วนได้เสียหรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์

อนึ่ง การกระทำดังต่อไปนี้ซึ่งเป็นผลให้กรรมการ หรือผู้บริหารของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องของกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก ได้รับประโยชน์ทางการเงินอื่นนอกเหนือจากที่พึงได้ตามปกติ หรือเป็นเหตุให้บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก หรือบริษัทได้รับความเสียหาย ให้สันนิษฐานว่าเป็นการกระทำที่ขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักอย่างมีนัยสำคัญ

- 1 การทำธุรกรรมระหว่างบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักกับกรรมการ หรือผู้บริหารของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องของกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก โดยมีได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
 - 2 การใช้ข้อมูลของบริษัท หรือบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักที่ล่วงรู้มา เว้นแต่เป็นข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว
 - 3 การใช้ทรัพย์สินหรือโอกาสทางธุรกิจของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก ในลักษณะที่เป็นการฝ่าฝืนหลักเกณฑ์หรือหลักปฏิบัติทั่วไปตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
- 4.3 รายงานแผนการประกอบธุรกิจ การขยายธุรกิจ โครงการลงทุนขนาดใหญ่ ตลอดจนการเข้าร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ต่อบริษัท ผ่านรายงานผลการดำเนินงานประจำเดือนหรือไตรมาส และเข้าชี้แจงหรือนำส่งเอกสารประกอบการพิจารณาการณดังกล่าวในกรณีที่บริษัทร้องขอ
 - 4.4 ชี้แจง และ/หรือ นำส่งข้อมูลหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องการดำเนินงาน หรือเอกสารใด ๆ ให้แก่บริษัท เมื่อได้รับการร้องขอตามความเหมาะสม
 - 4.5 ดูแลรับผิดชอบให้บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักมีระบบการควบคุมภายใน ระบบบริหารความเสี่ยง และระบบป้องกันการทุจริตอย่างเหมาะสม มีประสิทธิภาพและรัดกุมเพียงพอที่ทำให้มั่นใจได้ว่าการดำเนินการต่าง ๆ ของบริษัทย่อยจะเป็นไปตามนโยบายของบริษัท กฎหมาย ประกาศ ข้อบังคับ และหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้อย่างแท้จริง รวมทั้งการจัดให้มีระบบงานที่ชัดเจน เพื่อแสดงได้ว่าบริษัทย่อยมีระบบเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่มีนัยสำคัญตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดได้อย่างต่อเนื่อง และน่าเชื่อถือ และมีช่องทางให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัท สามารถรับรู้ข้อมูลของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักในการติดตามดูแลผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

การทำรายการระหว่างบริษัทย่อยกับกรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก และการทำรายการที่มีนัยสำคัญของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ ต้องจัดให้มีกลไกในการตรวจสอบระบบงานดังกล่าวในบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักโดยให้ทีมงานผู้ตรวจสอบภายในและกรรมการอิสระของบริษัท สามารถเข้าถึงข้อมูลได้โดยตรง และให้มีการรายงานผลการตรวจสอบระบบงานดังกล่าวให้คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารของบริษัท เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทย่อยมีการปฏิบัติงานตามระบบที่จัดทำไว้อย่างสม่ำเสมอ

5. ห้ามมิให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักที่เสนอชื่อหรือแต่งตั้งโดยบริษัท พนักงาน ลูกจ้าง หรือผู้รับมอบหมายของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก รวมถึงคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าว ใช้ข้อมูลภายในของบริษัท และบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก ทั้งที่ได้มาจากการกระทำตามหน้าที่หรือในทางอื่นใด ที่มีหรืออาจจะมีผลกระทบเป็นนัยสำคัญต่อบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัท เพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่นไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าจะได้รับผลตอบแทนหรือไม่ก็ตาม
6. บริษัทต้องดำเนินการให้มีกรรมการในบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักและบริษัทร่วม ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนตามที่บริษัทกำหนดในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก ในการพิจารณาการที่มีสาระสำคัญต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักทุกครั้ง

• กรณียกข้อยกเว้นที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลัก

1. บริษัทจะส่งบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัท เข้าไปเป็นกรรมการในแต่ละบริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลัก อย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละบริษัท เว้นแต่ในนโยบายฉบับนี้หรือคณะกรรมการของบริษัทจะได้ กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลักดำเนินการให้ สอดคล้องกับกฎหมาย นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งนโยบายอื่น ๆ ของบริษัทอย่างใดก็ได้ การส่งตัวแทนของบริษัท เข้าไปเป็นกรรมการในแต่ละบริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลักให้เป็นอำนาจ ของที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของแต่ละบริษัท
2. หากในการเข้าทำรายการ หรือการดำเนินการใด ๆ ของบริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลักที่เข้าขายหรือเป็น การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัท มีหน้าที่ต้องขออนุมัติ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และ/หรือ ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทหรือขออนุมัติจาก หน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายก่อนการเข้าทำรายการบริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลักจะเข้าทำ รายการหรือดำเนินการนั้นได้ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทและ/หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว
- นอกจากนี้ หากในการเข้าทำรายการหรือการเกิดเหตุการณ์บางกรณีของบริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลัก อันทำให้บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดประกาศที่ เกี่ยวข้องของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ กรรมการผู้แทนของบริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลัก ดังกล่าวมีหน้าที่ต้องแจ้งมายังฝ่ายจัดการของบริษัทในทันทีที่ทราบว่าเป็นบริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลักมี แผนจะเข้าทำรายการหรือเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว
3. บริษัทจะกำหนดให้คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลักแต่ละบริษัทจะมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่สำคัญตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานให้แก่บริษัททราบ โดยนำประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับ ตลาดทุนและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ มาใช้บังคับโดยอนุโลมรวมทั้งเปิดเผยและนำส่งข้อมูล ส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการของบริษัทให้ทราบถึงความสัมพันธ์ และการทำธุรกรรมกับบริษัทและ/หรือบริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลัก ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความ ขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
4. บริษัทจะกำหนดแผนงานและดำเนินการที่จำเป็น เพื่อทำให้มั่นใจได้ว่าบริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลัก มีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน และบริษัทจะดำเนินการที่จำเป็นและ ติดตามให้บริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลักมีระบบในการเปิดเผยข้อมูลและระบบควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ และมีการนำส่งรายงานทางการเงินและงบการเงินฉบับที่ผ่านการ สอบทาน/ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี ตลอดจนข้อมูลประกอบการจัดทำงบการเงินดังกล่าวให้บริษัทเพื่อประกอบการจัดทำงบการเงินรวมหรือผลประกอบการของบริษัท
5. ในการทำรายการขาย หรือโอนกิจการของบริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลักทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ ให้แก่บุคคลอื่น และ/หรือ การซื้อหรือการรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลัก และ/หรือ รายการอื่นใดที่ไม่ใช่รายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลักและเป็นรายการที่จะมีผลกระทบต่อบริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลักอย่างมีนัยสำคัญ จะต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทก่อนเข้าทำ

รายการดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทจะจัดให้มีการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทในกรณีที่ขนาดรายการที่คำนวณได้ (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณ ขนาดของรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศ คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ เกี่ยวกับเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศที่แก้ไขเพิ่มเติมที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นมาบังคับใช้โดยอนุโลม) ส่งผลให้บริษัทมีหน้าที่ต้องขออนุมัติที่ประชุม ผู้ถือหุ้นของบริษัท ทั้งนี้ ในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลักนั้น ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทรวมถึง (1) ดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (2) กำกับและดูแลการบริหารจัดการ และการดำเนินงานต่างๆ ของบริษัทย่อยให้เป็นไปตามนโยบายต่าง ๆ ของบริษัท (3) พิจารณาแต่งตั้งบุคคลให้ดำรง ตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัทย่อย ในจำนวนอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย รวมถึง (4) การกำหนด กรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจนให้การออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยในเรื่องสำคัญซึ่งจะต้อง ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทก่อน เพื่อให้มีการควบคุมการบริหารให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทและการ ทำรายการต่างๆ ให้ถูกต้องตามกฎหมาย

8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

1. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีเหตุมีผล ด้วยความเป็นอิสระ และปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสีย และ ผู้เกี่ยวข้องอย่างเท่าเทียมกัน ตามหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการทำรายการใดๆ ที่บริษัททำกับผู้มีอำนาจหรือผู้สามารถ ควบคุมการตัดสินใจของบริษัทได้ เช่น คณะกรรมการ หรือผู้บริหาร เป็นต้น ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัท จะให้ความสำคัญและคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอกทั่วไป (Arm's length basis)

ทั้งนี้ บริษัทจึงได้กำหนดให้มีนโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานพึงหลีกเลี่ยงการก ระทำใดๆ อันอาจเป็นการขัดต่อผลประโยชน์ของบริษัทซึ่งส่งผลให้บริษัทเสียผลประโยชน์ ในกรณีที่จำเป็นไม่สามารถ หลีกเลี่ยงได้ ต้องทำรายการนั้น บริษัทจะดูแลให้ทำรายการนั้นๆ ด้วยความโปร่งใส เทียบธรรมเสมอเหมือนการทำรายการกับบุคคล ภายนอกทั่วไป โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท และเป็นธรรมต่อผู้เกี่ยวข้อง

โดยที่คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณารายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่าง กันอย่างเหมาะสม ภายใต้กรอบจริยธรรมที่ดี โดยผ่านการกลั่นกรองจากคณะกรรมการตรวจสอบ และมีการดูแลให้มีการปฏิบัติตาม เกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนการเปิด เผยข้อมูลการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวต่อสาธารณชน

ทั้งนี้ บุคคลที่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีส่วนได้เสียกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องมีหน้าที่ในการรายงาน การมีส่วนได้เสียให้แก่บริษัทได้รับทราบ

ในปี 2564 ที่ผ่านมามีบริษัทได้ติดตามและตรวจสอบกรณีที่มีความขัดแย้ง หรืออาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของ บริษัทดังนี้

- ไม่มีกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่เกี่ยวข้อง มีส่วนได้เสียใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ จึงไม่มีการจัดส่ง รายงานการมีส่วนได้เสียให้แก่ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ
- บริษัทมีการเข้าทำรายการเกี่ยวข้องกัน โดยคณะกรรมการได้กำกับดูแลให้คณะกรรมการที่มีส่วนได้เสียออกจากห้องประชุม เป็นการชั่วคราว และงดออกเสียงในการพิจารณารวาระดังกล่าว รวมถึงดูแลไม่ให้ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียออกเสียงในวาระ ดังกล่าว

- บริษัทจัดให้มีนโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และนโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลสำหรับลูกค้า เพื่อคุ้มครองและป้องกันการนำข้อมูลของลูกค้าไปใช้ เพื่อช่วยในการลดความเสี่ยงจากเรื่องดังกล่าว โดยได้รับการพิจารณาอนุมัติจากคณะกรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2564

ทั้งนี้ เพื่อให้ตระหนักตามนโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทได้จัดให้มีการจัดอบรมให้ความรู้แก่พนักงานประจำปี และจัดอบรมให้ความรู้แก่พนักงานที่เข้ามาใหม่ รวมถึงจัดให้มีการทดสอบความรู้นโยบายดังกล่าวแก่พนักงานประจำปี พร้อมทั้งเผยแพร่แนบนโยบายดังกล่าวไว้ใน Intranet บริษัท

2. การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

บริษัทกำหนดให้มีนโยบายการใช้ข้อมูลภายใน เพื่อใช้กับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เข้าถึงข้อมูลภายใน รวมถึงบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ คู่สมรสหรือผู้ที่ยูกันด้วยกันฉันสามีภริยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่บุคคลดังกล่าว คู่สมรสหรือผู้ที่ยูกันด้วยกันฉันสามีภริยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และการถือหุ้นรวมกันดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดของนิติบุคคลนั้น รวมถึงการกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายในของบุคคลอื่นใดที่รับรู้ข้อมูลภายในจากปฏิบัติงานให้กับบริษัท โดยกำหนดแนวทางในการปฏิบัติ ดังนี้

- ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เข้าถึงข้อมูลภายในของบริษัท เปิดเผย หรือ แสวงหาผลประโยชน์แก่ตนเองหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นใดไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม แล้วไม่ว่าจะได้รับผลตอบแทน หรือไม่ก็ตาม
- กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานจะต้องไม่ทำการซื้อขาย โอน หรือรับหลักทรัพย์ของบริษัทรวมทั้งการเข้าทำนิติกรรมอื่นใดโดยใช้ความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัท อันก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
- กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรสหรือผู้ที่ยูกันด้วยกันฉันสามีภริยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่บุคคลดังกล่าว คู่สมรสหรือผู้ที่ยูกันด้วยกันฉันสามีภริยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และการถือหุ้นรวมกันดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดของนิติบุคคลนั้น รวมถึงบุคคลตาม “รายชื่อของบุคคลที่เข้าถึงข้อมูลภายในและบุคคลที่เกี่ยวข้อง” ที่บริษัทจัดทำขึ้น ซึ่งจะถือว่ารายชื่อดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของนโยบายฉบับนี้ ต้องแจ้งต่อเลขาธิการบริษัทซึ่งเป็นผู้ที่คณะกรรมการมอบหมายทราบทุกครั้งอย่างน้อย 1 วันก่อนทำการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัท พร้อมจัดทำและเปิดเผยรายงานการถือครองหลักทรัพย์และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 วันทำการ นับจากวันที่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน และภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง และจัดส่งสำเนารายงานนี้ให้แก่บริษัทในวันเดียวกันกับวันที่นำส่งรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เข้าถึงข้อมูลภายใน รวมถึงคู่สมรสหรือผู้ที่ยูกันด้วยกันฉันสามีภริยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่บุคคลดังกล่าว คู่สมรสหรือผู้ที่ยูกันด้วยกันฉันสามีภริยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และการถือหุ้นรวมกันดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดของนิติบุคคลนั้น ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทหรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้าที่มีหุ้นของบริษัทเป็นหลักทรัพย์อ้างอิง ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทโดยตนเอง หรือร่วมกัน ในช่วงระยะเวลา 30 วันก่อนการเปิดเผยงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปีต่อสาธารณชน และภายใน 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีสู่สาธารณชน
- ห้ามมิให้กรรมการ ที่ปรึกษา พนักงาน บุคคลอื่นใดที่ปฏิบัติงานให้กับบริษัท บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว และบุคคลอื่นที่รับรู้ข้อมูลภายใน เช่น ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางกฎหมาย เป็นต้น ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทที่มี หรือ อาจมีผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์ของบริษัท หรือ ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงิน ซึ่งยังมีได้เปิดเผยต่อสาธารณชน ซึ่งตนได้ล่วงรู้มาในตำแหน่งหรือฐานะเช่นนั้นมาใช้ในการซื้อ หรือ ขาย หรือ เสนอซื้อ หรือ เสนอขาย หรือ เซกชวโนให้บุคคลอื่นซื้อ หรือ ขาย หรือ เสนอซื้อ หรือ เสนอขาย ซึ่งหลักทรัพย์ สัญญาซื้อขายล่วงหน้าซึ่งมีหุ้นของบริษัทเป็นหลักทรัพย์อ้างอิง หรือหลักทรัพย์อื่น (ถ้ามี) ของบริษัท ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม ในประการที่น่าจะเกิดความเสียหายแก่บริษัท ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าการกระทำดังกล่าวจะทำเพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่น หรือนำข้อเท็จจริงเช่นนั้นออกเปิดเผยเพื่อให้ผู้อื่นกระทำได้กล่าว โดยตนได้รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม
- ห้ามมิให้กรรมการ ที่ปรึกษา พนักงานที่เข้าถึงข้อมูลภายใน บุคคลอื่นใดที่ปฏิบัติงานให้กับบริษัท บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว และบุคคลอื่นที่รับรู้ข้อมูลภายใน เช่น ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางกฎหมาย เป็นต้น เปิดเผยข้อมูลความลับทางธุรกิจของบริษัทต่อบุคคลภายนอก โดยเฉพาะคู่แข่งชั้น แม้หลังพ้นสภาพการเป็นกรรมการ ที่ปรึกษา พนักงาน บุคคลอื่นใดที่ปฏิบัติงานให้กับบริษัทไปแล้ว หรือ นำไปใช้อ้างอิงต่อบุคคลภายนอก เพื่อสร้างประโยชน์ส่วนตัว และ/หรือผู้เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดเผยนโยบายการใช้ข้อมูลภายใน และจัดทำเป็นส่วนหนึ่งในจรรยาบรรณธุรกิจ เผยแพร่ไว้บน Intranet และเว็บไซต์ของบริษัทพร้อมทั้งจัดให้มีการอบรมนโยบายดังกล่าวให้แก่พนักงานประจำปี และพนักงานที่เข้าใหม่ทุกคน รวมถึงจัดให้มีการทดสอบความรู้ในเรื่องดังกล่าวแก่ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับในบริษัท

ในปี 2564 บริษัทไม่มีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามนโยบายการใช้ข้อมูลภายใน และไม่พบว่าการกรรมการและผู้บริหารมีการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วงเวลาที่บริษัทกำหนดให้งดซื้อขาย

3. การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทกำหนดให้มีนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันเป็นแนวทางให้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับตระหนักถึงการปฏิบัติหน้าที่ด้วยจิตสำนึกในการยึดถือความซื่อสัตย์สุจริตในการปฏิบัติหน้าที่ โดยปราศจากการทุจริตคอร์รัปชัน หรือการแสวงหาผลประโยชน์ในหน้าที่โดยมิชอบ และเพื่อให้การตัดสินใจและการดำเนินธุรกิจที่อาจมีความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันได้พิจารณาอย่างครบถ้วน รอบคอบ

ทั้งนี้ นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ซึ่งกำหนดห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ยอมรับการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบทั้งกับหน่วยงานของรัฐ หน่วยงานของเอกชน หรือนุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องทั้งโดยทางตรงและทางอ้อม เพื่อให้ได้มาซึ่งธุรกิจของบริษัท หรือผลประโยชน์แก่ตนเอง อันไม่เหมาะสมตามหลักจริยธรรม ได้แก่การให้คำรับรองว่าจะให้ หรือการรับสิ่งของ การให้หรือรับของขวัญ การเลี้ยงรับรอง รับเงินเรียไร รับเงินบริจาค และประโยชน์อื่นใดจากบุคคลอื่นที่มีผลประโยชน์กับธุรกิจ เป็นต้น

นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ครอบคลุมถึง คู่ค้า ธุรกิจ ลูกค้า และผู้มีส่วนได้เสียของบริษัททุกฝ่ายทั้งในประเทศและต่างประเทศ และบริษัทจัดให้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และทำการประเมินความเสี่ยงต่อการเกิดทุจริตคอร์รัปชันทั้งองค์กร เป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

บริษัทได้มีการทบทวนนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เป็นประจำทุกปี โดยในปี 2564 คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2564 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2564 โดยมีรายละเอียดในหัวข้อที่ 6.1.2. นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย / การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

ในปี 2564 บริษัทได้ดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ดังนี้

1. จัดให้มีการประเมินความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อวิเคราะห์ว่ากระบวนการใดในบริษัทที่อาจจะก่อให้เกิดความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน และกำหนดแนวทางในการควบคุมความเสี่ยงที่บริษัทต้องดำเนินการว่ามีประสิทธิภาพเพียงพอหรือไม่ ทั้งนี้ ในการประเมินความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชัน ประจำปี 2564 พบว่าบริษัทมีความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ และมีแผนดำเนินการควบคุมความเสี่ยงที่เพียงพอ
2. จัดทำประกาศ “นโยบายไม่รับของขวัญ” ในช่วงเทศกาลต่างๆ เช่น เทศกาลปีใหม่ หรือโอกาสอื่นใดเพื่อสร้างบรรทัดฐานที่ดีในการดำเนินธุรกิจ โดยสื่อสารไปยังกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และคู่ค้าธุรกิจของบริษัท โดยผ่านช่องทางการสื่อสารที่หลากหลายทั้งภายในและภายนอกบริษัท เช่น อีเมล อินทราเน็ต เว็บไซต์บริษัท แผ่นป้ายประชาสัมพันธ์ในบริษัทและโครงการของบริษัท เป็นต้น
3. จัดให้มีการสื่อสารให้ความรู้มาตรการและแนวทางการปฏิบัติตามนโยบายทุจริตคอร์รัปชันแก่พนักงานอย่างทั่วทั้งองค์กร ทั้งในรูปแบบของการจัดอบรม การจัดทำแบบทดสอบ และการเผยแพร่รายละเอียดของนโยบายในระบบ Intranet และกำหนดไว้ในจรรยาบรรณธุรกิจ เผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัท

ทั้งนี้ ในปี 2564 บริษัทได้มีการติดตามและตรวจสอบการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยตลอดทั้งปี ไม่พบการกระทำที่ขัดต่อนโยบายและมาตรการด้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัท

4. การแจ้งเบาะแส (Whistleblowing)

บริษัทกำหนดให้มีนโยบายการรับข้อร้องเรียนและแจ้งเบาะแส การกระทำผิด (Whistleblowing Policy) เพื่อเป็นช่องทางให้กับพนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม สามารถร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสดการกระทำผิด ในกรณีเกิดการทุจริต ฉ้อโกง การไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบต่างๆ ของบริษัท หรือผิดต่อจริยธรรมทางธุรกิจ

ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนและเบาะแสดการกระทำผิดและการทุจริต

1. “ตุ๊กต่องแดง” รับเรื่องร้องเรียน
2. ส่งเป็นจดหมายปิดผนึกส่งตรงถึงผู้รับข้อร้องเรียน ได้แก่ ประธานกรรมการตรวจสอบ หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือ หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

เรียน ประธานกรรมการตรวจสอบ หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือ หัวหน้างานตรวจสอบภายใน
บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

9 ซอย รามอินทรา 5 แยก 26 แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10220

3. แจ้งผ่าน E-Mail Address : CG@assetwise.co.th หรือ สามารถส่งอีเมลล์ตรงถึงผู้รับเรื่องร้องเรียนได้ ดังนี้
 - ประธานกรรมการตรวจสอบ: kriengkrai.cg@assetwise.co.th
 - ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร : Kromchet.cg@assetwise.co.th
 - หัวหน้างานตรวจสอบภายใน : chalermchai@assetwise.co.th

ผู้ร้องเรียนควรระบุรายละเอียดข้อเท็จจริง หรือหลักฐานที่ชัดเจนเพียงพอที่แสดงให้เห็นว่ามีเหตุอันควรเชื่อว่าการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับบริษัท หรือจรรยาบรรณในการดำเนินการธุรกิจของบริษัทเกิดขึ้นทั้งนี้ การร้องเรียนจะถือเป็นความลับสูงสุด และผู้ร้องเรียนสามารถร้องเรียนได้มากกว่าหนึ่งช่องทาง

ภายหลังจากที่บริษัทได้รับร้องเรียน หรือการแจ้งเบาะแสดการกระทำผิด บริษัทจะทำการตรวจสอบข้อมูล ข้อเท็จจริงตามความเหมาะสมของข้อร้องเรียน หากเป็นกรณีที่รุนแรงและซับซ้อนจะมีการตั้งคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริง เพื่อหาข้อสรุปและแก้ไขปัญหา

นอกจากนี้ บริษัทยังกำหนดให้มีมาตรการคุ้มครองสิทธิผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ร้องเรียน โดย

1. บริษัทจะเก็บข้อมูลและตัวตนของผู้ร้องเรียน ผู้แจ้งเบาะแส และผู้ถูกร้องเรียน ไว้เป็นความลับ
2. บริษัทจะเปิดเผยข้อมูลเท่าที่จำเป็น โดยคำนึงถึงความปลอดภัย และความเสียหายของผู้รายงานแหล่งที่มาของข้อมูลหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง
3. ผู้ที่ได้รับความเสียหาย จะได้รับการบรรเทาความเสียหายด้วยกระบวนการที่เหมาะสมและเป็นธรรม
4. กรณีที่ผู้ร้องเรียน ผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง เห็นว่าตนเองอาจได้รับความไม่ปลอดภัยหรืออาจเกิดความเดือดร้อนเสียหาย สามารถร้องขอให้บริษัทกำหนดมาตรการคุ้มครองที่เหมาะสม หรือบริษัทอาจกำหนดมาตรการคุ้มครองโดยที่ผู้ร้องเรียน ผู้แจ้งเบาะแส หรือ ผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงไม่ต้องร้องขอ หากเห็นว่าเป็นเรื่องที่มีแนวโน้มที่จะเกิดความเดือดร้อนเสียหายหรือความไม่ปลอดภัย
5. บริษัทจะไม่กระทำการใดอันไม่เป็นธรรมต่อผู้ร้องเรียน ผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงไม่ว่าจะโดยการเปลี่ยนแปลงตำแหน่งงาน ลักษณะงาน สถานที่ทำงาน สัมพันธภาพ ชุมชน หน่วยงานปฏิบัติงาน เลิกจ้าง หรือกระทำการอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรม

ในปี 2564 บริษัทไม่พบเรื่องที่เป็นกรแจ้งเบาะแสดและข้อร้องเรียนในเรื่องที่เป็นการกระทำผิด หรือกระทำทุจริต ที่เป็นการละเมิดต่อระเบียบ นโยบาย ข้อบังคับ หรือ จรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

8.2.1 การประชุมและการเข้าประชุมของกรรมการตรวจสอบรายบุคคล

กรรมการตรวจสอบซึ่งเป็นกรรมการอิสระที่ไม่เป็นผู้บริหารของบริษัทจำนวน 3 ท่าน โดยในปี 2564 บริษัทจัดให้มีการประชุม คณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 4 ครั้ง จำนวนครั้งที่กรรมการตรวจสอบแต่ละท่านเข้าร่วมประชุม เป็นดังต่อไปนี้

ชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
	ปี 2564
รศ. ดร. เกรียงไกร บุญเลิศสุกัญ	4/4
ศ. ดร. นกมล ร่มโพธิ์	4/4
นายกอบเกียรติ รัตนชัยะ	4/4

8.2.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2564 ผลการปฏิบัติงานคณะกรรมการตรวจสอบ โดยสรุป ดังนี้

1. พิจารณาผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทประจำปี โดยคณะกรรมการตรวจสอบสอบทานแล้วมีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเพียงพอเหมาะสม
2. กำกับดูแลการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัท โดยการพิจารณาเห็นชอบและให้ความเห็นต่องบการเงินของบริษัทสำหรับไตรมาส จำนวน 4 ครั้ง และสำหรับปี จำนวน 1 ครั้ง โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท
3. พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชี โดยคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาคัดเลือก บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2564
4. พิจารณาคัดเลือก และแต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน โดยคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาคัดเลือกและแต่งตั้ง บริษัท อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิสเชส จำกัด ให้เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท
5. พิจารณาแผนงานตรวจสอบภายในสำหรับปี 2564 โดยบริษัท อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิสเชส จำกัด
6. ประชุมหารือร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัท และผู้ตรวจสอบภายใน จำนวน 1 ครั้ง โดยที่ไม่มีฝ่ายจัดการของบริษัทเข้าร่วม
7. พิจารณาผลการดำเนินงานด้านการเงินของบริษัทสำหรับไตรมาส จำนวน 4 ครั้ง และสำหรับปี จำนวน 1 ครั้ง
8. พิจารณาผลการตรวจสอบภายในของบริษัทสำหรับไตรมาส จำนวน 4 ครั้ง และสำหรับปี จำนวน 1 ครั้ง
9. พิจารณาการเข้ารายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทสำหรับไตรมาส จำนวน 4 ครั้ง และสำหรับปี จำนวน 1 ครั้ง
10. พิจารณาเรื่องที่เป็นข้อร้องเรียนที่เกี่ยวข้องกับจรรยาบรรณธุรกิจ

8.2.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่นๆ

1. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จำนวน 3 ท่าน ในปี 2564 บริษัทจัดให้มีการประชุม คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จำนวน 4 ครั้ง จำนวนครั้งที่กรรมการกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนแต่ละท่านเข้าร่วมประชุม เป็นดังต่อไปนี้

ชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
	ปี 2564
นางสาวธิดารัตน์ กาญจนวัฒน์	4/4
ศ. ดร.บดินทร์ ร่มโพธิ์	4/4
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	4/4

ในปี 2564 ผลการปฏิบัติงานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยสรุป ดังนี้

1. พิจารณาหลักเกณฑ์การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย
2. พิจารณาผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย
3. พิจารณาเกณฑ์การประเมินผลการปฏิบัติงาน ประจำปี 2564 ของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร
4. พิจารณาหลักเกณฑ์ค่าตอบแทนและสวัสดิการของผู้บริหาร
5. พิจารณาการประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร
6. พิจารณาการปรับค่าตอบแทนและโบนัสประจำปีของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร
7. พิจารณาการแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องพ้นจากตำแหน่งตามวาระ
8. พิจารณาการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2564
9. พิจารณาโครงสร้างองค์กร

2. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการบริหารความเสี่ยง จำนวน 3 ท่าน ในปี 2564 บริษัทจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง จำนวน 4 ครั้ง จำนวนครั้งที่กรรมการบริหารความเสี่ยงแต่ละท่านเข้าร่วมประชุม เป็นดังต่อไปนี้

ชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
	ปี 2564
นายศราวุธ จารุจินดา	4/4
นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงศ์	4/4
นายกอบเกียรติ ธัญญะ	4/4

ในปี 2564 ผลการปฏิบัติงานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยสรุป ดังนี้

1. พิจารณาแผนการบริหารจัดการความเสี่ยงประจำปี
2. พิจารณาเกณฑ์การประเมินความเสี่ยงประจำปี
3. พิจารณาผลการบริหารจัดการความเสี่ยงขององค์กรประจำไตรมาส จำนวน 4 ครั้ง และผลการบริหารจัดการความเสี่ยงขององค์กรประจำปี จำนวน 1 ครั้ง
4. พิจารณาแผนการบริหารความต่อเนื่องขององค์กร
5. พิจารณาประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
6. พิจารณาทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยง
7. แต่งตั้งคณะทำงานบริหารความเสี่ยง

3. คณะกรรมการบรรษัทภิบาล

คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการบรรษัทภิบาล จำนวน 3 ท่าน ในปี 2564 บริษัทจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบรรษัทภิบาล จำนวน 2 ครั้ง จำนวนครั้งที่กรรมการบรรษัทภิบาลแต่ละท่านเข้าร่วมประชุม เป็นดังต่อไปนี้

ชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
	ปี 2564
ศ. ดร.นฤมล ร่มโพธิ์	2/2
นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงศ์	2/2
นายวิรพันธ์ วัฒนพงศ์	2/2

ในปี 2564 ผลการปฏิบัติงานคณะกรรมการบริษัท โดยสรุป ดังนี้

1. พิจารณาทบทวนนโยบายกำกับดูแลกิจการ และนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการ
2. พิจารณาทบทวนจรรยาบรรณธุรกิจ
3. พิจารณาแผนและผลการดำเนินงานด้านการกำกับดูแลกิจการของบริษัท
4. พิจารณาทบทวนนโยบายความยั่งยืน
5. พิจารณาแผนและผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืนของบริษัท

4. คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการบริหาร จำนวน 3 ท่าน ในปี 2564 บริษัทจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหาร จำนวน 85 ครั้ง จำนวนครั้งที่กรรมการบริหารแต่ละท่านเข้าร่วมประชุม เป็นดังต่อไปนี้

ชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
	ปี 2564
นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงศ์	85/85
นายวิรพันธ์ วัฒนพงศ์	85/85
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	85/85

ในปี 2564 ผลการปฏิบัติงานคณะกรรมการบริหาร โดยสรุป ดังนี้

1. พิจารณาผลการดำเนินงานด้านการตลาด การขาย และการโอเนกรรเมลิทรีของโครงการ
2. พิจารณาระเบียบปฏิบัติในเรื่องต่างๆ ของบริษัท
3. พิจารณาผลการดำเนินงานตามงบการเงินของบริษัท
4. พิจารณาผลการดำเนินงานตามกลยุทธ์ของบริษัท
5. พิจารณาผลการดำเนินงานตามแผนปฏิบัติงานของแต่ละหน่วยงาน
6. พิจารณาแผนการบริหารความต่อเนื่องขององค์กร
7. พิจารณาหลักเกณฑ์การปรับค่าจ้าง และ เกณฑ์การจ่ายโบนัส ประจำปี 2564
8. พิจารณาการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัท
9. พิจารณาเตรียมความพร้อมรองรับกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA)
10. พิจารณางบประมาณสำหรับการจัดกิจกรรมของบริษัท
11. พิจารณาความคืบหน้าของกิจการร่วมทุนของบริษัท
12. พิจารณาผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย
13. พิจารณาแผนการพัฒนาบุคลากร

■ 9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัทสนับสนุนให้กลุ่มบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ จึงได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและเพียงพอ รวมทั้งสนับสนุนให้มีฝ่ายตรวจสอบภายในของกลุ่มบริษัท ทำหน้าที่ในการวิเคราะห์ให้คำปรึกษาและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับกิจกรรมที่สอบทาน รวมถึงประเมินระบบการควบคุมภายในและส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการ โดยคณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้ฝ่ายตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระ สามารถทำหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลได้อย่างเต็มที่ และรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 ได้มีการพิจารณาและประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในตามแนวทางของ COSO (The Committee of Sponsoring Organization of Treadway Commission) ซึ่งประกอบไปด้วยระบบควบคุมภายในในด้านต่างๆ ทั้ง 5 ส่วน ได้แก่ การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทมีความเพียงพอและเหมาะสม พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะถึงแนวทางในการดำเนินงานเพิ่มเติมเพื่อให้ระบบควบคุมภายในของบริษัทมีประสิทธิภาพมากขึ้น

นอกจากนี้ บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินรายไตรมาสและประจำปี 2564 ไม่ได้มีความเห็นในรายงานการสอบบัญชีว่า บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในซึ่งสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ส่วนที่ 1 การควบคุมภายในองค์กร

บริษัทดำเนินการเพื่อสร้างสภาพแวดล้อมในการควบคุมภายในองค์กรที่ดี ดังนี้

1. บริษัทจัดให้มีโครงสร้างองค์กร และสายการรายงานตามลำดับชั้น เพื่อให้มีการตรวจสอบและถ่วงดุลอำนาจซึ่งกันและกัน
2. บริษัทจัดตั้งคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ซึ่งได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบรรษัทภิบาล และคณะกรรมการบริหาร รวมทั้งจัดทำกฎบัตรของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยทุกชุด เพื่อกำหนดบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่ง เป็นต้น และจัดให้มีการทบทวนกฎบัตรให้เหมาะสมอยู่เสมอ
3. บริษัทกำหนดแผนธุรกิจระยะ 5 ปี และกำหนดแผนกลยุทธ์และตัวชี้วัดผลสำเร็จในแต่ละปีอย่างชัดเจน ซึ่งแผนธุรกิจ แผนกลยุทธ์ และตัวชี้วัดดังกล่าวจะต้องได้รับพิจารณาและอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท
4. บริษัทจัดทำนโยบายกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และนโยบายอื่นๆ ภายใต้อำนาจการกำกับดูแลกิจการที่ดีไว้เป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งครอบคลุมหลักปฏิบัติของคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ เผยแพร่ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท (www.assetwise.co.th)
5. บริษัทกำหนดให้มีระเบียบ คู่มือการปฏิบัติงานครอบคลุมเรื่องต่างๆ ที่สำคัญในการดำเนินงานของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเป็นกรอบการปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามหลักการควบคุมภายในที่ดี
6. บริษัทจัดให้มีกิจกรรมตรวจสอบภายใน การติดตามผลการปรับปรุงแก้ไข เพื่อสนับสนุนระบบการควบคุมภายในและตรวจสอบภายในที่ดี โดยกำหนดโครงสร้างองค์กรให้ฝ่ายตรวจสอบภายในปฏิบัติหน้าที่โดยมีสายการรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ
7. บริษัทสนับสนุนบุคลากรให้มีความรู้ความสามารถและเติบโตไปพร้อมกับองค์กร โดยจัดให้มีนโยบายและแผนการสืบทอดตำแหน่งงานในตำแหน่งงานที่สำคัญของบริษัท

ส่วนที่ 2 การประเมินความเสี่ยง

บริษัทจัดให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างครอบคลุมทั่วทั้งองค์กร เพื่อให้การดำเนินงานบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายขององค์กรได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้

1. บริษัทจัดทำนโยบายบริหารความเสี่ยง โดยผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท เพื่อกำหนดบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ และขั้นตอนในการบริหารความเสี่ยง สำหรับเป็นแนวทางในการบริหารความเสี่ยงภายในบริษัท และมีการทบทวนนโยบายดังกล่าวเพื่อให้เหมาะสมต่อสถานการณ์เป็นประจำปี

- บริษัทจัดให้มีการประเมินความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทโดยพิจารณาจากปัจจัยที่อาจเกิดขึ้นทั้งภายในและภายนอก โดยระบุความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นครอบคลุมทุกด้าน ได้แก่ ด้าน กลยุทธ์ ด้านการดำเนินงาน ด้านการเงิน ด้านกฎหมาย และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นใหม่ รวมทั้งมีการกำหนดมาตรการในการควบคุมและแผนในการจัดการความเสี่ยง พร้อมทั้งรายงานและติดตามผลการบริหารความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงในทุกไตรมาส
- บริษัทกำหนดให้มีคู่มือปฏิบัติการด้านบัญชีเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของพนักงานบัญชี ให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน และสามารถจัดทำรายงานทางการเงินได้ตามมาตรฐานการบัญชีและทันเวลา
- บริษัทกำหนดเป้าหมายขององค์กรตามแผนยุทธศาสตร์ของบริษัทโดยครอบคลุมทุกด้านที่สำคัญ เช่น ยอดขาย ยอดโอนกรรมสิทธิ์ ความพึงพอใจของลูกค้า เป็นต้น และจัดให้มีกระบวนการติดตามและรายงานความคืบหน้าต่อคณะกรรมการบริหารอย่างสม่ำเสมอเป็นประจำทุกเดือน และรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท
- บริษัทจัดให้มีการสื่อสารนโยบาย และระเบียบปฏิบัติงาน ผ่านทางอีเมล เว็บไซต์บริษัท (www.assetwise.co.th) และเว็บไซต์ภายในบริษัท (ASW Intranet) และการอบรมประจำปี เพื่อให้พนักงานทุกคนได้รับทราบและยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด
- บริษัทจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานอย่างเท่าเทียม โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานตามเป้าหมาย แผนงาน นโยบาย และระเบียบ โดยผู้บังคับบัญชาตามสายงาน เพื่อเป็นไปตามหลักการของระบบการควบคุมภายในที่ดี
- บริษัทกำหนดให้มีการติดตามความคืบหน้า และจัดทำรายการข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทเพื่อใช้ติดตามและตรวจสอบการปฏิบัติงานของบริษัทให้สอดคล้องกับกฎหมาย

การควบคุมการปฏิบัติงาน

เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามเป้าหมายและบรรลุวัตถุประสงค์ที่บริษัทได้กำหนดไว้ บริษัทจึงได้จัดให้มีการควบคุมการปฏิบัติงาน ดังนี้

- บริษัทกำหนดให้มีนโยบาย ระเบียบ และคู่มือการปฏิบัติงานในแต่ละกระบวนการที่สำคัญของบริษัท เพื่อกำหนดให้มีการควบคุมภายในที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงของสภาพแวดล้อม ความซับซ้อนของงาน ลักษณะงาน ขอบเขตการดำเนินงาน เช่น ระเบียบอำนาจอนุมัติและดำเนินการ ระเบียบจัดซื้อจัดจ้าง ระเบียบการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ เป็นต้น
- บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบภายใน การติดตามผลการปรับปรุงแก้ไข เพื่อสนับสนุนระบบการควบคุมภายในและตรวจสอบภายในที่ดี โดยกำหนดให้ฝ่ายตรวจสอบภายในปฏิบัติหน้าที่โดยมีสายการรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ
- บริษัทกำหนดให้มีนโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้การทำธุรกรรมของกรรมการ ผู้บริหารที่อาจมีความขัดแย้งกับผลประโยชน์ส่วนตัว โดยจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ผู้ที่เข้าทำรายการดังกล่าวมีหน้าที่ต้องแจ้งและได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นก่อนดำเนินการทุกครั้ง
- บริษัทจัดให้มีการจัดทำนโยบาย และระเบียบปฏิบัติเรื่องการทำการรายการระหว่างกัน และอำนาจอนุมัติ เพื่อกำหนดถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ โดยการทำการรายการดังกล่าวนั้นจะต้องพิจารณาให้ถือเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก
- บริษัทจัดให้มีระบบการเก็บข้อมูลผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว สำหรับติดตามและสอบทานรายการระหว่างกันได้อย่างครบถ้วนเหมาะสม
- บริษัทได้กำหนดให้มีนโยบายและระเบียบการปฏิบัติงาน เรื่องการใช้งานระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ได้แก่ นโยบายด้านความปลอดภัยของระบบสารสนเทศ นโยบายด้านการควบคุมการพัฒนาหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงระบบงาน นโยบายด้านการสำรองและกู้คืนข้อมูล เป็นต้น

ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทกำหนดให้มีระบบสารสนเทศ และการสื่อสารอย่างครอบคลุมทั่วทั้งองค์กร ดังนี้

- บริษัทกำหนดให้มีนโยบายการเก็บรักษาความลับของบริษัท และจัดทำทะเบียนชั้นความลับ เพื่อกำหนดรักษาข้อมูลที่เป็นความลับของบริษัทไม่ให้ถูกเผยแพร่ออกไปสู่ภายนอกในช่วงเวลาที่ไม่เหมาะสม
- บริษัทจัดให้มีนโยบายการควบคุมเอกสารและการสื่อสารภายใน เพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดสิทธิในการเข้าถึงเอกสารต่างๆ ของบริษัท
- บริษัทกำหนดให้มีนโยบายเปิดเผยข้อมูล เพื่อกำหนดหน้าที่ของผู้มีอำนาจเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและสำหรับเป็นแนวทางในการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศของบริษัทต่อบุคคลภายนอก
- บริษัทจัดประชุมคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย โดยเป็นไปตามกฎบัตรของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยในแต่ละชุด เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ และติดตามผลการดำเนินงานของบริษัท
- บริษัทจัดให้มีการจัดทำบันทึกรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยทุกครั้งที่มีการประชุม โดยเลขานุการคณะกรรมการแต่ละชุด

6. บริษัทจัดให้มีกระบวนการสื่อสารข้อมูลภายในบริษัท โดยผ่านช่องทางอีเมล เว็บไซต์ภายในบริษัท (ASW Intranet) และการอบรมประจำปี กิจกรรม Town hall และปฐมนิเทศอบรมพนักงานใหม่ เพื่อให้พนักงานทุกคนได้เข้าถึงข้อมูลข่าวสารต่างๆ ของบริษัทได้อย่างครบถ้วน รวดเร็วและทั่วถึง
7. บริษัทกำหนดให้มีฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ในการทำหน้าที่ติดต่อ ประสานงาน และให้ข้อมูลที่จำเป็นแก่นักลงทุนและผู้ถือหุ้นของบริษัท
8. บริษัทกำหนดให้มีช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน และแจ้งเบาะแสการกระทำผิด ผ่านช่องทางต่างๆ ที่บริษัทได้กำหนดไว้ และได้กำหนดให้มีนโยบายการรับเรื่องร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการกระทำผิด เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติสำหรับการแจ้งเรื่องร้องเรียนของพนักงาน การพิจารณาตรวจสอบเรื่องร้องเรียน รวมทั้งกำหนดให้มีมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส

ระบบการติดตาม

บริษัทให้ความสำคัญต่อการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการควบคุมภายในยังดำเนินไปอย่างครบถ้วนเหมาะสม ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัท มีอำนาจหน้าที่ในการกำกับดูแลกิจการของบริษัท และติดตามให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน รวมถึงการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม
2. บริษัทกำหนดให้มีการจัดทำกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และกฎบัตรของฝ่ายตรวจสอบภายใน ซึ่งสอดคล้องกับคู่มือและแนวปฏิบัติที่ดีของคณะกรรมการตรวจสอบ และมาตรฐานการปฏิบัติงานวิชาชีพตรวจสอบภายใน
3. บริษัทแต่งตั้งบริษัท อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิสেস จำกัด (“EY”) ผู้ตรวจสอบภายในของกลุ่มบริษัท และจัดให้มีแผนการตรวจสอบภายในประจำปี โดยใช้วิธีประเมินความเสี่ยงจากกระบวนการทำงานหลักทั้งหมดของบริษัทและบริษัทย่อยนำเสนอและได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีฝ่ายตรวจสอบภายในเพื่อทำหน้าที่ประสานงาน
4. บริษัทกำหนดให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนจะต้องลงนามรับทราบถึงการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจและจัดให้มีการทดสอบความรู้ความเข้าใจนโยบายจรรยาบรรณธุรกิจ โดยผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทต้องจัดทำแบบทดสอบ และเกณฑ์ผ่าน 80% ขึ้นไป
5. บริษัทจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงาน โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานตามเป้าหมาย แผนงาน นโยบาย และระเบียบฯ โดยผู้บังคับบัญชาตามสายงาน ตามระบบการควบคุมภายในที่ดี
6. บริษัทกำหนดให้มีช่องทางการรายงานถึงความผิดปกติ หรือการฝ่าฝืนต่อจรรยาบรรณธุรกิจ ผ่านช่องทางต่างๆ ที่บริษัทได้กำหนดไว้ และได้กำหนดให้มีนโยบายการรับเรื่องร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการกระทำผิด เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติสำหรับการแจ้งเรื่องร้องเรียนของพนักงาน การพิจารณาตรวจสอบเรื่องร้องเรียน รวมทั้งกำหนดให้มีมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 4/2563 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2563 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแต่งตั้งบริษัท อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิสেস จำกัด (“EY”) ผู้ตรวจสอบภายในของกลุ่มบริษัทตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ซึ่งบริษัท อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิสেস จำกัด (“EY”) ได้มอบหมายให้นางสาวพิมวดี พันธุ์โกมล เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคูณสมบัติของบริษัท อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิสেস จำกัด (“EY”) และ นางสาวพิมวดี พันธุ์โกมล แล้วเห็นว่า มีความเหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว เนื่องจากมีความเป็นอิสระ และมีประสบการณ์ในปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายในในธุรกิจที่มีลักษณะเดียวกับบริษัทเพื่อตรวจสอบการปฏิบัติงานในกระบวนการที่สำคัญของบริษัทจำนวน 11 กระบวนการ ดังนี้

1. กระบวนการจัดซื้อและจ่ายเงิน
2. กระบวนการบริหารสัญญา (จัดซื้อ)
3. กระบวนการบริหารต้นทุน
4. กระบวนการบริหารจัดการข้อมูลส่วนบุคคล
5. กระบวนการบริหารสารสนเทศองค์กร
6. กระบวนการบริหารความเสี่ยง
7. กระบวนการบริหารแผนธุรกิจ
8. กระบวนการบริหารการเงินและบริหารความเสี่ยงทางการเงิน
9. กระบวนการควบคุมและพัฒนากระบวนการธุรกิจ
10. กระบวนการขายและการรับเงิน
11. กระบวนการบริหารข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทยังได้จัดตั้งฝ่ายตรวจสอบภายในเพื่อทำหน้าที่ประสานงานกับผู้ตรวจสอบที่จ้างจากภายนอก ทั้งนี้ ในการพิจารณาและอนุมัติแต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทจะต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในปรากฏในเอกสารแนบ 3

หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน

บริษัทมอบหมายให้บริษัท อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิสেস จำกัด (“EY”) โดยบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติงานเป็นหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน ได้แก่ นางสาวชีวมน จิตรเจริญโอกาส เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของหน่วยงานทางการที่กำกับดูแลการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยมีคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท ปรากฏในเอกสารแนบ 3

9.2 รายการระหว่างกัน

กลุ่มบริษัทมีรายการระหว่างกันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยรายการดังกล่าวเป็นไปตามลักษณะธุรกิจการค้าปกติ และเป็นการสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและสมเหตุสมผล และมีค่าตอบแทนที่เป็นราคาตลาดหรือตามเกณฑ์ที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

สำหรับปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายการระหว่างกันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย รายการระหว่างกัน สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

คำจำกัดความ

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย รวมเรียกว่า (“กลุ่มบริษัท”) ประกอบด้วย

1. ASW หรือ บริษัท หมายถึง บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)	2. EQ หมายถึง บริษัท เอสเตค คว จำกัด
3. PP หมายถึง บริษัท ไพร์ช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	4. 39E หมายถึง บริษัท 39 เอสเตค จำกัด
5. SN หมายถึง บริษัท ซินเนอจี เอสเตค จำกัด	6. PD หมายถึง บริษัท ไพร์ช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
7. TM หมายถึง บริษัท เทกเซอร์ เอ็ม จำกัด	8. PVD หมายถึง บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
9. CB หมายถึง บริษัท เซเนียม จำกัด	10. PS หมายถึง บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โซลูชั่น จำกัด
11. ABJV หมายถึง บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด	12. BU หมายถึง บริษัท บียู เรย์เอสเตค จำกัด
13. TU หมายถึง บริษัท ทียู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	14. AA หมายถึง บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด
15. W1 หมายถึง ไวส์ เอสเตค วัน จำกัด	16. W2 หมายถึง บริษัท ไวส์ เอสเตค 2 จำกัด
17. W3 หมายถึง บริษัท ไวส์ เอสเตค 3 จำกัด	18. W4 หมายถึง บริษัท ไวส์ เอสเตค 4 จำกัด
19. W5 หมายถึง บริษัท ไวส์ เอสเตค 5 จำกัด	20. W6 หมายถึง บริษัท ไวส์ เอสเตค 6 จำกัด
21. W7 หมายถึง บริษัท ไวส์ เอสเตค 7 จำกัด	22. W8 หมายถึง บริษัท ไวส์ เอสเตค 8 จำกัด
23. W9 หมายถึง บริษัท ไวส์ เอสเตค 9 จำกัด	24. W10 หมายถึง บริษัท ไวส์ เอสเตค 10 จำกัด
25. DGT หมายถึง บริษัท ดีจีที โกลด์ จำกัด	

รายการระหว่างกัน หมายถึง ธุรกิจหรือรายการทางธุรกิจระหว่างกลุ่มบริษัทกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัท

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (“บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง”) หมายถึง กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต ทางความสัมพันธ์ หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายกับบุคคลข้างต้น ซึ่ง ได้แก่ บิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง บุตร หรือคู่สมรสของบุตร และนิติบุคคลใดๆ ที่กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทถือหุ้น หรือมีอำนาจควบคุมหรือมีส่วนได้เสียอื่นใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมอย่างมีนัยสำคัญ

รายการระหว่างกันของกลุ่มบริษัทกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ในงวดบริษัทมีการเข้าทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยรายการระหว่างกันดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

รายการระหว่างกันของกลุ่มบริษัทกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ในงวดบริษัทมีการเข้าทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยรายการระหว่างกันดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

รายการซื้อ-ขายสินค้าหรือบริการ

รายการซื้อ-ขายสินค้า

บริษัท/บริษัทย่อย	บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ/เงื่อนไขที่สำคัญ	มูลค่ารายการ (บาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
ไม่มีรายการ				

ค่าบริการ

บริษัท/บริษัทย่อย	บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ/เงื่อนไขที่สำคัญ	มูลค่ารายการ (บาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
ABJV	บริษัท บ้านกูรี ปูรีโฮลดิ้ง จำกัด	สินค้าคงเหลือ ต้นทุนพัฒนาโครงการ หนี้สินหมุนเวียน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ยอดยกมา ณ 1 ม.ค. 2564 ตั้งหนี้เพิ่ม จ่ายชำระคืน ยอดคงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2564	2,515,660 2,180,238 2,515,660 <u>(4,695,898)</u> =	ความจำเป็นของการทำรายการ เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยเป็นรายการว่าจ้างบริหารควบคุมงานก่อสร้างและบริหารโครงการ เนื่องจากผู้รับจ้างเป็นบริษัทจัดการ บริหารและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านที่พักอาศัยครบวงจร ทั้งทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ โดยผู้รับจ้างจะทำหน้าที่ในการควบคุมบริหารและตรวจสอบงานก่อสร้างให้เป็นไปตามหลักวิชาการทางสถาปัตย์และวิศวกรรมที่ดี ในโครงการ Puri Puri Pattanakarn โดยมีค่าบริการรายเดือนรวมภาษีมูลค่าเพิ่มจำนวน 251,566 บาทต่อเดือน (ค่าบริการสิ้นสุด ส.ค. 2564) ความสมเหตุสมผลของราคา อัตราค่าจ้างที่บริษัทว่าจ้างเป็นราคาที่ยุติธรรมและสามารถตรวจสอบได้โดยบริษัทพิจารณาอัตราค่าจ้างตามระเบียบและแนวปฏิบัติต้งานจัดซื้อจัดจ้างโครงการ หมวดที่ 3 การจ้างที่ปรึกษา ผู้ออกแบบ ผู้ควบคุมงาน ด้วยวิธีตกลงราคาโดยประเมินจากชื่อเสียง เกียรติคุณ ผลงาน ในอดีตที่สามารถและเชื่อถือได้รวมถึงมีการต่อรองราคาและเปรียบเทียบอัตราค่าจ้างกับการว่าจ้างผู้รับจ้างในโครงการอื่นของบริษัท
PP	บริษัท วิศวกักร จำกัด	สินค้าคงเหลือ ค่าก่อสร้าง โครงสร้าง ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินมัดจำค่าก่อสร้าง ยอดยกมา ณ 1 ม.ค. 2564 ชำระเพิ่ม รับคืน ยอดคงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2564 หนี้สินหมุนเวียน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ยอดยกมา ณ 1 ม.ค. 2564 ตั้งหนี้เพิ่ม จ่ายชำระคืน ยอดคงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2564	80,858,085 - 18,400,000 <u>(3,993,465)</u> <u>14,406,535</u> - 78,921,393 <u>(54,091,239)</u> 24,830,154	ความจำเป็นของการทำรายการ เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ เป็นการจัดซื้อจัดจ้างผู้รับเหมาหลัก เพื่อทำการก่อสร้างคอนโด โครงการ Kave Salaya เพื่อส่งมอบให้กับลูกค้า ให้ทันเวลาและได้คุณภาพ ความสมเหตุสมผลของราคา บริษัทได้ทำการเชิญ ผู้รับเหมาที่ผ่านการคัดเลือกเบื้องต้นในการประมูลงาน (Approved Vender List) เข้าร่วมเสนอราคา งานก่อสร้างโครงการ Kave Salaya ด้วยวิธีการประกวดราคา 3 ราย และได้ทำการต่อรองราคา โดย คณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้าง ซึ่ง บ.วิศวกักร จำกัด เป็นประธานการประมูล โดยมีรายละเอียดดังนี้ 1. บ.วิศวกักร จำกัด เสนอราคา 368,000,000.00 บาท 2. บมจ. เวสเทรค เอ็นจิเนียริ่ง เสนอราคา 380,000,000.00 บาท 3. บ.ต.พีระกฤษ จำกัด เสนอราคา 391,700,531.00 บาท (ราคารวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว)
AAP	บริษัท บ้านไร่เบฟเวอร์เรจ จำกัด	ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	7,500	ความจำเป็นของการทำรายการ เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ เป็นค่าคูปอง Voucher 100 ใบ จัดกิจกรรมแจกลูกค้าที่กด Like , Share Facebook สำหรับกิจกรรมส่งเสริมการขายของ AAP ความสมเหตุสมผลของราคา บริษัทได้จัดหารางวัลสำหรับใจให้ลูกค้าเข้าร่วมกิจกรรมส่งเสริมการขายกับเพจ Facebook ของบริษัทจึงทำการซื้อคูปองจากบจก.บ้านไร่ เบฟเวอร์เรจ ซึ่งมีร้านค้าแพฟตั้งอยู่ในบริเวณโครงการที่เป็นลูกค้าหลักของ AAP โดยซื้อคูปองมูลค่า 100 บาท ในราคา 75 บาท เป็นจำนวน 100 ใบ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 7,500 บาท ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสม และเทียบเคียงได้กับราคาคูปองที่บจก.บ้านไร่ เบฟเวอร์เรจ ขายให้แก่ลูกค้าทั่วไป

รายการซื้อ-ขายสินค้าหรือบริการ

บริษัท/บริษัทย่อย	บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ/เงื่อนไขที่สำคัญ	มูลค่ารายการ (บาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ
PV	นายวิสิษฐ กอวรกุล	หนี้สินหมุนเวียน ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ ยอดคงเหลือ ณ ต้นงวด ชำระค่างวดเพิ่ม โอนออก ยอดคงเหลือ ณ สิ้นงวด PV ขายห้องชุดของโครงการ Modiz Sukhumvit 50 จำนวน 1 ยูนิต ห้อง C-3201 ขนาด 35.54 ตารางเมตร ราคาขายสุทธิ 6.66 ล้านบาท ราคาเฉลี่ยตารางเมตรละ 194,429 บาท การย้ายแปลง เมื่อวันที่ 24/5/2563 PV ดำเนินการย้ายแปลงจากห้อง A2403 เป็นห้อง C-3201 ขนาด 36.82 ตารางเมตร ราคาเฉลี่ยตารางเมตรละ 187,670 บาท รวมมูลค่าการขายทั้งสิ้น 6.66 ล้านบาท โดยทางโครงการไม่มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมย้ายแปลงจากลูกค้ารายนี้หรือลูกค้าทั่วไป	618,000 - - <u>618,000</u>	ความจำเป็นของการทำรายการ การขายห้องชุดของโครงการ เป็นรายการธุรกิจปกติของกลุ่มบริษัท และมีเงื่อนไขในการทำรายการเหมือนลูกค้าทั่วไป ความสมเหตุผลของราคา ราคาขายห้องชุดเป็นราคาปกติทั่วไปและเทียบเคียงได้กับราคาขายห้องชุดแก่ลูกค้าทั่วไป ราคาขายห้องชุดของวิสิษฐ A2403 มูลค่า 6,910,000 บาท คิดเป็นราคา 194,429 บาทต่อตารางเมตร ราคาของห้องตำแหน่งใกล้เคียงกันมีดังนี้ ห้อง A2303 มูลค่า 6,810,000 บาท คิดเป็นราคา 191,616 บาทต่อตารางเมตร ความสมเหตุผลของราคาห้องที่ย้ายแปลง ราคาขายห้องชุดของห้องที่ย้ายแปลงเป็นราคาปกติทั่วไปและเทียบเคียงได้กับราคาขายห้องชุดแก่ลูกค้าทั่วไป ราคาขายห้องชุดของแปลงของวิสิษฐ C-3201 มูลค่า 6,600,000 บาท คิดเป็นราคา 187,394.49 บาทต่อตารางเมตร ราคาของห้องตำแหน่งใกล้เคียงกันมีดังนี้ ห้อง C-3202 มูลค่า 7,050,000 บาท คิดเป็นราคา 186,733 บาทต่อตารางเมตร ห้อง C-3301 มูลค่า 7,109,000 บาท คิดเป็นราคา 183,025 บาทต่อตารางเมตร
PVD	นายสมศักดิ์ ไรจน์ตรงกุล	เจ้าหนี้ยกเลิกสัญญา (แสดงใน "เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น") ยอดคงเหลือ ณ ต้นงวด เพิ่มขึ้นจากการยกเลิกสัญญา คืนเงิน ยอดคงเหลือ ณ สิ้นงวด	619,900 - - <u>619,900</u>	ความจำเป็นของการยกเลิกสัญญา ยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดโครงการ Modiz Sukhumvit 50 จำนวน 7 ยูนิต ได้แก่ A-0704, A-0708, A-2402, A-2404, B-0404, B-0703 และ B-0704 เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2563 เนื่องจากผู้ซื้อไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขการจ่ายชำระเงินตามสัญญาจะซื้อจะขาย
TM	บจก. บ้านไร่ เบฟเวอร์เรจ	ลูกหนี้การค้า (ค่าเช่าและบริการพื้นที่) ยอดคงเหลือ ณ ต้นงวด เพิ่มขึ้น รับชำระเงิน ยอดคงเหลือ ณ สิ้นงวด รายได้ค่าเช่าและบริการ รายได้ค่าเช่า รายได้ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค รวม หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น (เงินประกันตามสัญญาเช่า) * ยอดคงเหลือ ณ ต้นงวด เพิ่มขึ้น คืนเงิน ยอดคงเหลือ ณ สิ้นงวด * เงินประกันประกอบด้วย ประกันการเช่าและบริการ, เงินประกันไฟฟ้าและเงินประกันประปา รวมทั้งสิ้นเป็นเงิน 212,200 บาท	- 504,096 (481,276) <u>22,820</u> 225,720 246,240 195,500 <u>667,460</u> 212,200 - - <u>212,200</u>	ความจำเป็นของการทำรายการ การให้เช่าและการให้บริการพื้นที่เช่า เป็นธุรกิจปกติของกลุ่มบริษัท และมีเงื่อนไขในการทำรายการเหมือนลูกค้าทั่วไป ความสมเหตุผลของราคา ค่าเช่าและการให้บริการพื้นที่เช่า เป็นอัตราปกติและเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าที่ให้เช่าแก่ลูกค้าทั่วไป บ้านไร่ เบฟเวอร์เรจ เช่าห้อง A9-A12 พื้นที่รวม 114 ตารางเมตร อัตราค่าเช่ารวมค่าบริการ เท่ากับ 70,315.20 บาท คิดเป็นอัตราค่าเช่ารวมค่าบริการ 600 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน อัตราเช่าของห้องตำแหน่งใกล้เคียงกันมีดังนี้ ห้อง A7-A8 พื้นที่รวม 52 ตารางเมตร อัตราค่าเช่ารวมค่าบริการ เท่ากับ 32,073.60 บาท คิดเป็นอัตราค่าเช่ารวมค่าบริการ เท่ากับ 600 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ห้อง A19 พื้นที่รวม 37 ตารางเมตร อัตราค่าเช่ารวมค่าบริการ เท่ากับ 26,625.20 บาท คิดเป็นอัตราค่าเช่ารวมค่าบริการ 700 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน

บริษัท/บริษัทย่อย	บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ/เงื่อนไขที่สำคัญ	มูลค่ารายการ (บาท)	ความจำเป็นและความเหมาะสมของผลการ
AAP	นางสาวปณิศา มาลัยวงศ์	หนี้สินหมุนเวียน (รายได้รับล่วงหน้าฝากขายฝากเช่า) ยอดคงเหลือ ณ ต้นงวด เพิ่มขึ้น จ่ายชำระ: ยอดคงเหลือ ณ สิ้นงวด รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	- 14,000 <u>(14,000)</u> = 13,084	ความจำเป็นของการทำรายการ การให้บริการฝากเช่าและฝากขาย เป็นธุรกิจปกติของกลุ่มบริษัท และมีเงื่อนไขในการทำรายการเหมือนลูกค้าทั่วไป ความเหมาะสมของราคา ห้องของลูกค้าปณิศา เป็นแบบ 1 Bedroom Exclusive ขนาด 29.22 ตารางเมตร ซึ่งราคามาตรฐานของห้องแบบ 1 Bedroom Exclusive ขนาด 29.22 ตารางเมตร ที่ทางบริษัทกำหนดไว้ อยู่ที่ 13,000 – 14,000 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ห้องลูกค้าปณิศา เป็นห้องชั้นสูง (ชั้น5) และมีการตกแต่งที่สวยงาม จึงปล่อยเช่าได้ในราคา 14,000 บาท
W3	นายวุฒิ วิพันธุ์พงษ์	หนี้สินหมุนเวียน ค้างงวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ ยอดคงเหลือ ณ ต้นงวด ชำระค้างงวดเพิ่ม โอนออก ยอดคงเหลือ ณ สิ้นงวด เดือน ก.ย. 2564 W3 ทำสัญญาขายห้องชุดของโครงการ Atmoz Bangna จำนวน 1 ยูนิต ห้อง A431 ขนาด 23.99 ตารางเมตร ราคาขายสุทธิ 2.07 ล้านบาท ราคาเฉลี่ยตารางเมตรละ 86,285.95 บาท	- 8,800 = <u>8,800</u>	ความจำเป็นของการทำรายการ การขายห้องชุดของโครงการ เป็นรายการธุรกิจปกติของกลุ่มบริษัท และมีเงื่อนไขในการทำรายการเหมือนลูกค้าทั่วไป ความเหมาะสมของราคา เลขที่แปลง/ห้อง : A430 พื้นที่ผืนขาย : 22.32 ตร.ม. รหัสแบบบ้าน/ห้อง : A1B แบบบ้าน/ห้อง : 1 Bedroom ราคาห้องชุด/บ้าน 1,920,000 บาท ราคาเฉลี่ย 86,021.50 บาท เลขที่แปลง/ห้อง : A432 พื้นที่ผืนขาย : 26.66 รหัสแบบบ้าน/ห้อง : C1AG แบบบ้าน/ห้อง : 1 Bedroom Exclusive ราคาห้องชุด/บ้าน 2,340,000.00 บาท ราคาเฉลี่ย 87,771.94 บาท เลขที่แปลง/ห้อง : A531 พื้นที่ผืนขาย : 23.99 รหัสแบบบ้าน/ห้อง : A1Y แบบบ้าน/ห้อง : 1 Bedroom ราคาห้องชุด/บ้าน 2,170,000.00 บาท ส่วนลด ณ วันโอน (โปรโมชั่น) 50,000.00 บาท ราคาเฉลี่ย 90,454.35 บาท

รายการกู้ยืม

บริษัท/บริษัทย่อย	บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ/เงื่อนไขที่สำคัญ	มูลค่ารายการ (บาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท เอบีจี จำกัด	บริษัท ภูเก็ต โฮลดิ้ง จำกัด	สินทรัพย์หมุนเวียน เงินกู้ยืม ยอดคงเหลือ ยกมา กู้เพิ่ม ชำระคืน ยอดคงเหลือ ณ สิ้นงวด ดอกเบี้ยจ่าย	49,000,000.00 <u>49,000,000.00</u> [0.00%]	ความจำเป็นของการทำรายการ รายการกู้ยืมเงินจาก บริษัทร่วมทุน เป็นรายการสนับสนุนทางการเงิน เพื่อช่วยเสริมสภาพคล่องในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยที่ผู้ให้กู้ไม่ได้คิดดอกเบี้ยหรือสิ่งตอบแทนจากการให้กู้ยืมเงิน ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท
บริษัท พีวีเอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัท บลูเวิร์ค เจวิวัน จำกัด	สินทรัพย์หมุนเวียน เงินกู้ยืม ยอดคงเหลือ ยกมา กู้เพิ่ม ชำระคืน ยอดคงเหลือ ณ สิ้นงวด ดอกเบี้ยจ่าย	122,850,000.00 122,850,000.00 [0.00%]	ความจำเป็นของการทำรายการ รายการกู้ยืมเงินจาก บริษัทร่วมทุน เป็นรายการสนับสนุนทางการเงิน เพื่อช่วยเสริมสภาพคล่องในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยที่ผู้ให้กู้ไม่ได้คิดดอกเบี้ยหรือสิ่งตอบแทนจากการให้กู้ยืมเงิน ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท
บริษัท ไพรซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัท โอติล เรียล จำกัด	สินทรัพย์หมุนเวียน เงินกู้ยืม ยอดคงเหลือ ยกมา กู้เพิ่ม ชำระคืน ยอดคงเหลือ ณ สิ้นงวด ดอกเบี้ยจ่ายถัวเฉลี่ย	134,754,410.00 <u>134,754,410.00</u> [2.79%-5.16%]	ความจำเป็นของการทำรายการ รายการกู้ยืมเงินจาก บริษัทร่วมทุน เป็นรายการสนับสนุนทางการเงิน เพื่อช่วยเสริมสภาพคล่องในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท

รายการจำนองและค้ำประกัน

กลุ่มบริษัททำสัญญาเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการประกอบธุรกิจ โดยวงเงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัทมีรายการที่บุคคลที่มีความขัดแย้งค้ำประกัน ดังต่อไปนี้

นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์

ผู้กู้	ผู้ให้กู้	วัตถุประสงค์การกู้ยืมเงิน	วงเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	ภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
ASW	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจของบริษัท	15,000,000.00	15,000,000.00	การค้ำประกันวงเงินสินเชื่อโดยบุคคลเป็นไปตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผู้ค้ำประกันไม่มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมใดๆ จากกลุ่มบริษัท
ASW	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจของบริษัท	26,000,000.00	26,000,000.00	
ASW	ธนาคารไทยพาณิชย์	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจของบริษัท	12,000,000.00	0.00	
EQ	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อพัฒนาโครงการ Ivory Ratchada 32	238,160,000.00	130,696,820.00	
EQ	ธนาคารไทยเครดิตรายย่อย	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจของบริษัท	35,000,000.00	30,320,088.76	
PVD	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	เพื่อพัฒนาโครงการ Modiz Sukhumvit 50	888,000,000.00	470,498,046.64	
ABJV	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อพัฒนาโครงการ Puri Pattanakarn	252,970,000.00	73,487,771.00	
ABJV	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อค้ำประกันสาธารณูปโภคโครงการ Puri Townhouse	5,000,000.00	3,229,433.00	
TU	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อพัฒนาโครงการ Kave Ava	800,000,000.00	1.00	
TU	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจของบริษัท	10,000,000.00	0.00	

นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์

ผู้กู้	ผู้ให้กู้	วัตถุประสงค์การกู้ยืมเงิน	วงเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	ภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	ความจำเป็นและความเหมาะสมผล ของรายการ
ASW	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ในการประกอบธุรกิจของบริษัท	15,000,000.00	15,000,000.00	การค้ำประกันวงเงินสินเชื่อโดยบุคคลเป็น ไปตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบัน การเงิน เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็น รายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อธุรกิจ ของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผู้ค้ำประกันไม่มี การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมใดๆ จาก กลุ่มบริษัท
ASW	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ในการประกอบธุรกิจของบริษัท	26,000,000.00	26,000,000.00	
EQ	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อพัฒนาโครงการ Ivory Ratchada 32	238,160,000.00	130,696,820.00	
EQ	ธนาคารไทยเครดิต รายย่อย	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ในการประกอบธุรกิจของบริษัท	35,000,000.00	30,320,088.76	
PVD	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	เพื่อพัฒนาโครงการ Modiz Sukhumvit 50	888,000,000.00	470,498,046.64	
ABJV	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อพัฒนาโครงการ Puri Pattanakarn	252,970,000.00	73,487,771.00	
ABJV	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อค้ำประกันสาธารณูปโภคโครงการ Puri Townhouse	5,000,000.00	3,229,433.00	
TU	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อพัฒนาโครงการ Kave Ava	800,000,000.00	1.00	
TU	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนใน การประกอบธุรกิจของบริษัท	10,000,000.00	0.00	

นายวุฒิ วิพันธ์พงษ์

ผู้กู้	ผู้ให้กู้	วัตถุประสงค์การกู้ยืมเงิน	วงเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	ภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	ความจำเป็นและความเหมาะสมผล ของรายการ
ABJV	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อพัฒนาโครงการ Puri Pattanakarn	252,970,000.00	73,487,771.00	การค้ำประกันวงเงินสินเชื่อโดยบุคคลเป็น ไปตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบัน การเงิน เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็น รายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อธุรกิจ ของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผู้ค้ำประกันไม่มี การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมใดๆ จาก กลุ่มบริษัท
ABJV	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อค้ำประกันสาธารณูปโภค โครงการ Puri Townhouse	5,000,000.00	3,229,433.00	

นางสาวปณิศา มาลัยวงศ์

ผู้กู้	ผู้ให้กู้	วัตถุประสงค์การกู้ยืมเงิน	วงเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	ภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	ความจำเป็นและความเหมาะสมผล ของรายการ
ASW	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ในการประกอบธุรกิจของบริษัท	15,000,000.00	15,000,000.00	การค้ำประกันวงเงินสินเชื่อโดยบุคคลเป็น ไปตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบัน การเงิน เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็น รายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อธุรกิจ ของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผู้ค้ำประกันไม่มี การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมใดๆ จาก กลุ่มบริษัท
ASW	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ในการประกอบธุรกิจของบริษัท	26,000,000.00	26,000,000.00	
EQ	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อพัฒนาโครงการ Ivory Ratchada 32	238,160,000.00	130,696,820.00	
EQ	ธนาคารไทยเครดิต รายย่อย	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ในการประกอบธุรกิจของบริษัท	35,000,000.00	30,320,088.76	
ABJV	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อพัฒนาโครงการ Puri Pattanakarn	252,970,000.00	73,487,771.00	
ABJV	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อค้ำประกันสาธารณูปโภค โครงการ Puri Townhouse	5,000,000.00	3,229,433.00	
TU	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อพัฒนาโครงการ Kave Ava	800,000,000.00	1.00	
TU	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ในการประกอบธุรกิจของบริษัท	10,000,000.00	0.00	

นางสาวบุญกนิษฐ วัฒนพงศ์

ผู้กู้	ผู้ให้กู้	วัตถุประสงค์การกู้ยืมเงิน	วงเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	ภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ
ABJV	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อพัฒนาโครงการ Puri Pattanakarn	252,970,000.00	73,487,771.00	การค้ำประกันวงเงินสินเชื่อโดยบุคคลเป็นไปตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผู้ค้ำประกันไม่มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมใดๆ จากกลุ่มบริษัท
ABJV	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อค้ำประกันสาธารณูปโภคโครงการ Puri Townhouse	5,000,000.00	3,229,433.00	

นายจรัส จรุงวานิชย์

ผู้กู้	ผู้ให้กู้	วัตถุประสงค์การกู้ยืมเงิน	วงเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	ภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ
ABJV	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อพัฒนาโครงการ Puri Pattanakarn	252,970,000.00	73,487,771.00	การค้ำประกันวงเงินสินเชื่อโดยบุคคลเป็นไปตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผู้ค้ำประกันไม่มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมใดๆ จากกลุ่มบริษัท
ABJV	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อค้ำประกันสาธารณูปโภคโครงการ Puri Townhouse	5,000,000.00	3,229,433.00	

บริษัท เวลท์ แคปปิตอล วัน จำกัด

ผู้กู้	ผู้ให้กู้	วัตถุประสงค์การกู้ยืมเงิน	วงเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	ภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ
ASW	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อใช้เป็นเงินหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจของบริษัท	15,000,000.00	15,000,000.00	การค้ำประกันวงเงินสินเชื่อโดยนิติบุคคลเป็นไปตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผู้ค้ำประกันไม่มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมใดๆ จากกลุ่มบริษัท
ASW	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อใช้เป็นเงินหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจของบริษัท	26,000,000.00	26,000,000.00	

บริษัท บ้านภูริপুর โฮสเทล จำกัด

ผู้กู้	ผู้ให้กู้	วัตถุประสงค์การกู้ยืมเงิน	วงเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	ภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ
ABJV	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อพัฒนาโครงการ Puri Pattanakarn	252,970,000.00	73,487,771.00	การค้ำประกันวงเงินสินเชื่อโดยนิติบุคคลเป็นไปตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผู้ค้ำประกันไม่มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมใดๆ จากกลุ่มบริษัท
ABJV	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อค้ำประกันสาธารณูปโภคโครงการ Puri Townhouse	5,000,000.00	3,229,433.00	

บริษัท วิศวภัทร์ จำกัด

ผู้กู้	ผู้ให้กู้	วัตถุประสงค์การกู้ยืมเงิน	วงเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	ภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ
PP	ธนาคารยูโอบี	เพื่อพัฒนาโครงการ Kave Salaya	485,000,000.00	123,710,815.26	การค้ำประกันวงเงินสินเชื่อโดยนิติบุคคลเป็นไปตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผู้ค้ำประกันไม่มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมใดๆ จากกลุ่มบริษัท
PP	ธนาคารยูโอบี	เพื่อใช้เป็นเงินหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจของบริษัท	10,000,000.00	0.00	

รายการสินทรัพย์ของกรรมการที่ติดการะคำประกันวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน

นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์

ผู้กู้	ผู้ให้กู้	วัตถุประสงค์การกู้ยืมเงิน	วงเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	ภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	รายการสินทรัพย์ของกรรมการหรือผู้บริหาร ที่ติดการะคำประกัน
ASW	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อใช้เป็นเงินกู้ยืมหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจของบริษัท	15,000,000.00	15,000,000.00	โฉนดที่ดินเลขที่ 11387 ตำบลท่าแร่ อำเภอบางเขน กรุงเทพฯ
EQ	บมจ. เงินทุนแอควาเนซ	เพื่อพัฒนาโครงการ Atmoz LP15, Atmoz Ratchada Huaikwang, AtmozCWN, Kave Town Space และ Kave Town Shift	160,000,000.00	0.00	โฉนดที่ดินเลขที่ 214796 ตำบลอนุสาวรีย์ อำเภอบางเขน กรุงเทพฯ
EQ	บมจ. เงินทุนแอควาเนซ	เพื่อพัฒนาโครงการ Atmoz Ratchada Huaikwang, Modiz Bangpho, Kave Town Space และ Kave Town Shift	100,500,000.00	37,026,440.70	โฉนดที่ดินเลขที่ 214796 ตำบลอนุสาวรีย์ อำเภอบางเขน กรุงเทพฯ
EQ	บมจ. เมืองไทยประกันชีวิต	เพื่อใช้เป็นเงินกู้ยืมหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจของบริษัท	200,000,000.00	67,903,200.00	โฉนดที่ดินเลขที่ 4999 ตำบลอนุสาวรีย์ อำเภอบางเขน กรุงเทพฯ

นางสาววรารณ จาวโกนันท์

ผู้กู้	ผู้ให้กู้	วัตถุประสงค์การกู้ยืมเงิน	วงเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	ภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	รายการสินทรัพย์ของกรรมการหรือผู้บริหารที่ติดการะคำประกัน
ASW	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อใช้เป็นเงินกู้ยืมหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจของบริษัท	15,000,000.00	15,000,000.00	โฉนดที่ดินเลขที่ 69609 ตำบลท่าแร่ อำเภอบางเขน กรุงเทพฯ

นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์

ผู้กู้	ผู้ให้กู้	วัตถุประสงค์การกู้ยืมเงิน	วงเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	ภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2564 (บาท)	รายการสินทรัพย์ของกรรมการหรือผู้บริหารที่ติดการะคำประกัน
ASW	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อใช้เป็นเงินกู้ยืมหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจของบริษัท	15,000,000.00	15,000,000.00	โฉนดที่ดินเลขที่ 69610 ตำบลท่าแร่ อำเภอบางเขน กรุงเทพฯ



ส่วนที่ 3

งบการเงินและ
หมายเหตุประกอบงบ

■ รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และผลการดำเนินงานรวม และผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

1) การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญมากที่สุดในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กลุ่มบริษัทมีจำนวนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก และมีความหลากหลาย เช่น รายการส่งเสริมการขาย ส่วนลดต่าง ๆ รวมทั้งการให้ส่วนลดพิเศษเพื่อกระตุ้นยอดขาย ด้วยเหตุนี้ ข้าพเจ้าจึงให้ความสนใจเป็นพิเศษต่อการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทว่าสอดคล้องกับมาตรฐานรายงานทางการเงิน

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดย

- ประเมินและทดสอบระบบสารสนเทศและระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป
- สุ่มตัวอย่างสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาขายของกลุ่มบริษัท และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- สุ่มทดสอบการกระตุ้นยอดขาย เช่น การให้ส่วนลดหรือแนวทางและวิธีการกระตุ้นยอดขายอื่น ว่ามีการบันทึกบัญชีสอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปหรือไม่
- สุ่มตรวจสอบรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรว่าบริษัทได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาครบถ้วนหรือไม่

2) การแสดงมูลค่าของสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.5 และข้อ 8 บริษัทย่อยมีสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 จำนวน 8,288.59 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน ได้ถูกแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าจะต่ำกว่า ซึ่งโครงการบางโครงการของบริษัทเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่มีจำนวนยูนิตมากอาจได้รับผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันที่สถาบันการเงินมีความเข้มงวดมากขึ้นในการให้สินเชื่อรายย่อย (ผู้ซื้อ) ที่มีความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะอาคารชุด ส่งผลให้การแสดงมูลค่าสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะรับแล้วแต่มูลค่าจะต่ำกว่าต้องใช้ดุลพินิจและประมาณการที่สำคัญของฝ่ายบริหารในการวัดมูลค่า ซึ่งดุลพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารประกอบด้วย การตั้งราคาขาย การประมาณในการให้ส่วนลดหรือวิธีการส่งเสริมการขายที่จะเกิดขึ้นเพื่อผลักดันให้เกิดการขายในอนาคต ซึ่งข้อสมมุติฐานที่ฝ่ายบริหารใช้ในเรื่องดังกล่าวจะส่งผลต่อการแสดงมูลค่าของสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือและค่าใช้จ่ายอันเกิดจากประมาณค่าเพื่อการลดมูลค่าสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ (ถ้ามี) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการแสดงมูลค่าของสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ โดย

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับแผนการขายและนโยบายการตั้งราคาขายของฝ่ายบริหาร และนโยบายส่งเสริมการขายที่จะผลักดันการขายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ฝ่ายบริหารได้คาดการณ์ไว้
- ประเมินดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับราคาที่กำลังจะขายในอนาคต
- เปรียบเทียบราคาขายของกลุ่มบริษัท กับราคาขายของกลุ่มคู่แข่งที่อยู่ในพื้นที่เดียวกันหรือใกล้เคียงกันซึ่งเชื่อได้ว่าพื้นที่ใกล้เคียงดังกล่าวมีผลต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อ
- ตรวจสอบราคาขายจริงในปัจจุบันของโครงการดังกล่าวแล้วนำมาเปรียบเทียบกับราคาที่กำลังจะขายในอนาคต
- ตรวจสอบราคาขายของยูนิคที่ขายได้แล้วที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงินรวมถึงการส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง

3) การแสดงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.8 และข้อ 12 บริษัทยอมืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 จำนวน 365.30 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน โดยมูลค่าตามบัญชีแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ซึ่งผู้บริหารจะพิจารณาการด้อยค่าเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่า โดยพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ว่าต่ำกว่าราคาตามบัญชีหรือไม่ โดยผู้บริหารจะจัดให้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรม ซึ่งการประเมินมูลค่ายุติธรรมเป็นรายการที่ต้องคำนวณภายใต้ข้อสมมุติฐาน การเปรียบเทียบราคาตลาด และการใช้ดุลยพินิจของทั้งฝ่ายบริหารและผู้ประเมินอิสระ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดย

- พิจารณาข้อบ่งชี้ที่จะเกิดการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของแต่ละหน่วย
- วิเคราะห์และสุ่มทดสอบอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับว่าจะครอบคลุมมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับหรือไม่
- ประเมินความรู้ ความสามารถความเป็นอิสระของผู้ประเมินอิสระ
- ประเมินความเหมาะสมของวิธีการที่ผู้ประเมินอิสระใช้ในการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์
- ประเมินความเหมาะสมของข้อสมมุติฐานต่าง ๆ ที่ผู้บริหารและผู้ประเมินอิสระใช้ในการวัดมูลค่าสินทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควร ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชีข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการบันทึกรายการหรือแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้บริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ ที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอ เกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัท เพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้าได้รับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

(นายณพฤกษ์ พิษณุวงศ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7764

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565

■ งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
		31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	785,487,818	316,910,302	339,447,526	17,806,706
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6	365,895,032	289,394,148	212,469,434	87,164,691
เงินปันผลค้างรับ		-	-	199,200,000	-
เงินให้กู้ยืมแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	50,000,000	-	3,815,016,156	1,666,910,598
สินค้าคงเหลือ	8	8,288,588,315	6,751,374,678	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดิน		444,900,500	76,561,854	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	9	503,177,133	-	503,177,133	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		10,438,048,798	7,434,240,982	5,069,310,249	1,771,881,995
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน และข้อจำกัดในการเบิกใช้		3,094,508	332,082	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	476,088,250	471,632,550
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	11	20,366,044	-	22,715,683	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	365,302,430	333,827,884	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	13	291,914,119	227,486,556	170,598,783	145,778,069
สินทรัพย์สิทธิการใช้	14	81,929,854	33,133,677	9,388,245	7,502,188
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	15	12,243,691	12,630,129	11,177,528	11,955,666
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	22	96,771,030	100,141,888	5,891,607	4,329,831
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		25,570,082	18,203,226	14,147,008	10,044,997
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		897,191,758	725,755,442	710,007,104	651,243,301
รวมสินทรัพย์		11,335,240,556	8,159,996,424	5,779,317,353	2,423,125,296

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

■ งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
		31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18	716,000,000	66,000,000	716,000,000	66,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	16	1,215,049,474	1,079,746,782	307,775,435	120,310,142
ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้		318,356,369	562,367,681	-	-
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	17	171,850,000	171,850,000	219,345,913	90,670,000
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ					
ชำระในปี	18	140,821,329	1,101,545,391	5,671,419	899,765,850
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		131,788,068	178,201,185	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		2,693,865,240	3,159,711,039	1,248,792,767	1,176,745,992
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่า	14,18	82,872,358	19,524,727	18,399,108	1,523,447
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	18	2,592,805,007	2,659,048,980	-	-
หุ้นกู้	18	989,330,816	-	989,330,816	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	22	1,107,078	814,562	1,218,821	470,068
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ					
ผลประโยชน์พนักงาน	19	32,007,403	21,984,201	29,458,036	21,173,203
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		6,701,366	2,228,307	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		3,704,824,028	2,703,600,777	1,038,406,781	23,166,718
รวมหนี้สิน		6,398,689,268	5,863,311,816	2,287,199,548	1,199,912,710

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

■ งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)	หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
		31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	23				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 856,125,000 หุ้น					
(พ.ศ. 2563: หุ้นสามัญ 761,000,000 หุ้น)					
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		856,125,000	761,000,000	856,125,000	761,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 856,121,119 หุ้น					
(พ.ศ. 2563: หุ้นสามัญ 555,000,000 หุ้น)					
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		856,121,119	555,000,000	856,121,119	555,000,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	23	1,998,593,340	243,722,900	1,998,593,340	243,722,900
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์		19,079,802	19,079,802	-	-
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - ดำรงตามกฎหมาย		71,153,455	35,512,114	71,153,455	35,512,114
ยังไม่ได้จัดสรร		1,750,925,093	1,309,718,782	566,249,891	388,977,572
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยน					
สัดส่วนเงินลงทุน		139,832,594	165,229,880	-	-
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		4,835,705,403	2,328,263,478	3,492,117,805	1,223,212,586
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		100,845,885	(31,578,870)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		4,936,551,288	2,296,684,608	3,492,117,805	1,223,212,586
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		11,335,240,556	8,159,996,424	5,779,317,353	2,423,125,296

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

■ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4,850,685,822	4,198,988,327	-	-
รายได้จากการเช่าและบริการ	77,739,881	6,034,171	350,104,327	297,955,674
รายได้เงินปันผล	-	-	697,200,000	457,488,159
รวมรายได้	4,928,425,703	4,205,022,498	1,047,304,327	755,443,833
ต้นทุนขาย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(2,681,329,149)	(2,341,908,872)	-	-
ต้นทุนการเช่าและบริการ	(45,570,291)	(6,570,996)	(335,155,894)	(229,912,093)
รวมต้นทุนขาย	(2,726,899,440)	(2,348,479,868)	(335,155,894)	(229,912,093)
กำไรขั้นต้น	2,201,526,263	1,856,542,630	712,148,433	525,531,740
รายได้อื่น	103,809,372	23,063,801	32,463,039	430,049
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(452,519,322)	(451,760,860)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(428,981,183)	(355,786,948)	(91,230,673)	(78,143,314)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,423,835,130	1,072,058,623	653,380,799	447,818,475
รายได้ทางการเงิน	1,465,622	703,392	88,505,697	48,607,702
ต้นทุนทางการเงิน	(4,188,034)	(8,442,143)	(28,187,712)	(23,976,793)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	(32,694,866)	-	-	-
กำไรก่อนภาษีเงินได้	1,388,417,852	1,064,319,872	713,698,784	472,449,384
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(301,793,487)	(193,570,425)	(871,964)	(2,673,357)
กำไรสำหรับปี	1,086,624,365	870,749,447	712,826,820	469,776,027
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,086,624,365	870,749,447	712,826,820	469,776,027
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	951,363,526	873,898,687	712,826,820	469,776,027
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	135,260,839	(3,149,240)	-	-
รวมการแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)	1,086,624,365	870,749,447	712,826,820	469,776,027
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	951,363,526	873,898,687	712,826,820	469,776,027
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	135,260,839	(3,149,240)	-	-
รวมการแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม	1,086,624,365	870,749,447	712,826,820	469,776,027
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น - ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	1.21	1.40	0.91	0.75
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	785,009,113	624,372,170	785,009,113	624,372,170
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้				

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564

	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ส่วนเกินทุนจากการจำหน่ายให้หุ้นเป็นเกณฑ์	งบการเงินรวม (บาท)				ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	รวม
				กำไรสะสม	กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยน	ส่วนส่วนของบริษัทใหญ่			
หมายเหตุ									
	555,000,000	243,722,900	19,079,802	-	761,182,209	163,091,983	1,742,076,894	(26,279,892)	1,715,797,002
ขดลงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563									
ลดทุนในหุ้นบริษัทของบริษั - ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	2,137,897	2,137,897	(2,137,897)	-
สำรองตามกฎหมาย	-	-	-	35,512,114	(35,512,114)	-	-	-	-
จ่ายเงินปันผล	-	-	-	-	(289,850,000)	-	(289,850,000)	-	(289,850,000)
จ่ายเงินปันผล-ส่วนได้เสียไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-	-	(11,841)	(11,841)
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	873,898,687	-	873,898,687	(3,149,240)	870,749,447
ขดลงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	555,000,000	243,722,900	19,079,802	35,512,114	1,309,718,782	165,229,880	2,328,263,478	(31,578,870)	2,296,684,608
ขดลงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	555,000,000	243,722,900	19,079,802	35,512,114	1,309,718,782	165,229,880	2,328,263,478	(31,578,870)	2,296,684,608
เพิ่มทุน	301,121,119	1,754,870,440	-	-	-	-	2,055,991,559	-	2,055,991,559
เพิ่มขึ้นจากหุ้นสามัญของบริษัทย่อย - ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-	-	3,500	3,500
สำรองตามกฎหมาย	-	-	-	35,641,341	(35,641,341)	-	-	-	-
จ่ายเงินปันผล	-	-	-	-	(404,792,041)	-	(404,792,041)	-	(404,792,041)
จ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นสามัญ	-	-	-	-	(95,121,119)	-	(95,121,119)	-	(95,121,119)
จ่ายเงินปันผล-ส่วนได้เสียไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-	-	(2,800,000)	(2,800,000)
รับรู้รายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	25,397,286	(25,397,286)	-	-	-
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	(39,584)	(39,584)
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	951,363,526	-	951,363,526	135,260,839	1,086,624,365
ขดลงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	856,121,119	1,998,593,340	19,079,802	71,153,455	1,750,925,093	139,832,594	4,835,705,403	100,845,885	4,936,551,288

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

■ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564

		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)				
		ทุนที่ออก	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	กำไรสะสม		รวม
				จัดสรรแล้ว -		
				สำรองตาม		
หมายเหตุ		และชำระแล้ว		กฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		555,000,000	243,722,900	-	244,563,659	1,043,286,559
สำรองตามกฎหมาย	24	-	-	35,512,114	(35,512,114)	-
จ่ายเงินปันผล		-	-	-	(289,850,000)	(289,850,000)
กำไรสำหรับปี		-	-	-	469,776,027	469,776,027
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		555,000,000	243,722,900	35,512,114	388,977,572	1,223,212,586
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564		555,000,000	243,722,900	35,512,114	388,977,572	1,223,212,586
เพิ่มทุน	23	301,121,119	1,754,870,440	-	-	2,055,991,559
สำรองตามกฎหมาย	24	-	-	35,641,341	(35,641,341)	-
จ่ายเงินปันผล	25	-	-	-	(404,792,041)	(404,792,041)
จ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นสามัญ	25	-	-	-	(95,121,119)	(95,121,119)
กำไรสำหรับปี		-	-	-	712,826,820	712,826,820
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		856,121,119	1,998,593,340	71,153,455	566,249,891	3,492,117,805

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	1,086,624,365	870,749,447	712,826,820	469,776,027
รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)เป็นเงินสดรับ(จ่าย)				
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	301,793,487	193,570,425	871,964	2,673,357
รายได้ทางการเงิน	(1,465,622)	(703,392)	(88,505,697)	(48,607,702)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	4,188,034	8,442,143	28,187,712	23,976,793
ค่าเสื่อมราคา	12, 13, 14	65,210,734	45,041,818	10,539,240
ค่าตัดจำหน่าย	15	1,526,014	950,629	1,408,938
(กำไร)ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายทรัพย์สิน		136,207	134,556	117,389
(กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน		(156,643)	(446,525)	(242,835)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	10.1	(33,279,930)	-	(30,540,473)
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	11.1	(33,196,243)	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	11.2	32,694,866	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าเงินลงทุน	9	(5,923)	-	(5,923)
ค่าเผื่อการด้อยค่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		652,087	-	-
โอนกลับขาดทุนจากการปรับมูลค่าสินค้าคงเหลือ		(3,196,818)	-	-
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย		-	(697,200,000)	(457,488,159)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	19	10,023,202	7,901,841	8,284,833
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		(77,812,984)	128,232,849	(44,737,455)
สินค้าคงเหลือ		(982,678,212)	(985,016,130)	-
เงินมัดจำค่าที่ดิน		(763,154,950)	(35,042,209)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		1,111,574	2,321,065	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		(19,270,160)	498,266,720	16,955,468
เงินค้างงวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้		(244,000,313)	(132,977,319)	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		4,473,059	1,563,510	-
เงินสดรับ(จ่าย)จากการดำเนินงาน		(649,784,169)	602,989,428	(82,040,019)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย		(179,212,480)	(204,979,067)	(22,485,558)
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล		(352,640,576)	(158,193,373)	(5,786,998)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมดำเนินงาน		(1,181,637,225)	239,816,988	(110,312,575)
				107,060,463

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

■ งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	9	(503,171,210)	-	(503,171,210)
เงินสดรับจากการลงทุนในเงินลงทุนกิจการร่วมค้า	10.1	49,395,384	-	52,365,590
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในบริษัทย่อย	10.2	-	-	(48,996,500)
เงินฝากประจำที่มีการผูกพันเพิ่มขึ้น		(2,762,426)	98,919	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28.1.3	-	-	825,391,074
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28.1.3	(50,000,000)	-	(2,973,496,632)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	28.1.3	-	73,801,000	-
เงินสดรับจากดอกเบี้ย		1,023,099	6,937,888	7,938,409
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์เพื่อการลงทุน		(38,837,664)	(89,759,908)	-
เงินสดรับจากการขายเครื่องมือและอุปกรณ์		1,244,562	1,161,850	961,639
เงินสดจ่ายซื้อเครื่องมือและอุปกรณ์	13	(97,291,417)	(70,919,807)	(13,902,038)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	15	(1,139,576)	(3,815,500)	(630,800)
เงินสดรับลงทุนหุ้นบุริมสิทธิ์ในบริษัทย่อย		-	-	-
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย		-	-	498,000,000
เงินสดรับจากการลงทุนหุ้นสามัญในบริษัทย่อยของ		-	-	-
ผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		3,500	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน		(641,535,748)	(82,495,558)	(2,155,540,468)
				442,885,226

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

■ งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564

		งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18.1	716,000,000	1,361,994,540	716,000,000	141,000,000
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18.1	(66,000,000)	(1,451,994,540)	(66,000,000)	(141,000,000)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	14	(18,332,635)	(10,297,655)	(4,231,217)	(2,560,101)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	18.2	2,522,482,188	3,232,552,822	-	-
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาว	18.2	(3,559,892,139)	(2,965,923,213)	(897,943,908)	-
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	18.3	1,000,000,000	-	1,000,000,000	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28.1.7	50,000,000	-	1,090,906,963	192,370,000
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28.1.7	(61,500,000)	-	(962,231,050)	(537,130,000)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	23	1,960,870,440	-	1,960,870,440	-
เงินสดจ่ายเงินปันผล	25	(249,877,365)	(289,850,000)	(249,877,365)	(289,850,000)
เงินปันผลของส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(2,000,000)	(12,641)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน		2,291,750,489	(123,530,687)	2,587,493,863	(637,170,101)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ		468,577,516	33,790,743	321,640,820	(87,224,412)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม		316,910,302	283,119,559	17,806,706	105,031,118
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		785,487,818	316,910,302	339,447,526	17,806,706

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

■ งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับงบกระแสเงินสดรายการที่ไม่ใช่เงินสด				
รายการไม่กระทบเงินสด				
บันทึกคอกเบี้ยเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือ	179,433,817	178,742,970	-	-
บันทึกคอกเบี้ยเป็นต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	324,384	5,147,065	-	-
โอนเงินมัดจำค่าที่ดินเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	500,000	-	500,000
สินทรัพย์ที่เกิดจากหนี้สัญญาเช่าการเงิน	14,422,524	-	14,422,524	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากหนี้สัญญาเช่าการเงิน	67,001,791	1,205,824	9,757,644	-
ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้บันทึกเป็นต้นทุนของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	710,542	-	-
เพิ่มทุนจากหุ้นปันผล	95,121,119	-	95,121,119	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และเปลี่ยนแปลง				
สินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันจำหน่ายเงินลงทุน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1,754,623	-	-	-
เงินให้กู้ยืมบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	11,500,000	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	8,426,916	-	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดิน	14,484,598	-	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	9,238,146	-	-	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,105,201	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	845	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	8,500	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(9,027,856)	-	-	-
ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	(10,999)	-	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	(390,429)	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	(1,109,424)	-	-	-
รวมสินทรัพย์สุทธิ	35,980,121	-	-	-
หัก เงินลงทุนคงเหลือ	(19,864,667)	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	33,279,930	-	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุน	49,395,384	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

■ **หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564

1 ข้อมูลทั่วไป

- 1.1 บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) "บริษัท" เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย มีที่อยู่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 9 ซอยรามอินทรา 5 แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพฯ
- 1.2 บริษัท ประกอบธุรกิจหลักเกี่ยวกับการลงทุนและบริการบริหารจัดการ
กลุ่มบริษัท ประกอบธุรกิจหลักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจรับฝากขาย
ฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจตัวกลางในการรับชำระเงินจากลูกค้า และธุรกิจศึกษาและลงทุนเกี่ยวกับ
สินทรัพย์ดิจิทัลและเทคโนโลยี
- 1.3 บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยกลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เพื่อขาย และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและนำเสนองบการเงิน

2.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดย
สภาวิชาชีพบัญชีฯ กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

งบการเงินของบริษัทจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของรายการในงบ
การเงิน ยกเว้นรายการที่เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

1. ในการจัดทำงบการเงินรวมถือหลักเกณฑ์การรวมเฉพาะบริษัท ซึ่งบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) มี
อำนาจควบคุมในบริษัทเหล่านั้น หลังจากได้ตัดยอดคงเหลือและรายการระหว่างกันแล้ว โดยบริษัทได้นำบริษัทย่อย
เข้ามาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ที่มีอำนาจควบคุม
2. การตัดบัญชีรายการระหว่างบริษัทในบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อย กับส่วนของผู้ถือหุ้นโดยถือหลักการตัด
บัญชีเป็นเงินลงทุนร้อยละ 100 ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นรายอื่น แสดงเป็นส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม
3. งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมของบริษัท
แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยเท่านั้น การใช้ข้อมูลตามงบการเงินเพื่อวัตถุประสงค์อื่น อาจมีข้อจำกัด
ด้านลักษณะธุรกิจที่ค่อนข้างแตกต่างกันในบรรดาบริษัทต่าง ๆ ที่นำงบการเงินมาประกอบเป็นงบการเงินรวม
4. งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัท
ใหญ่ โดยเข้าถือหุ้นในกิจการร่วมค้าและบริษัทย่อย ดังนี้

	อัตราการใช้หนี้ร้อยละ		ประเภทธุรกิจ	ความสัมพันธ์
	2564	2563		
บริษัทย่อย				
บริษัท 39 เอสเตท จำกัด	99.99	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	99.60	99.60	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด	99.99	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท ไพร์ช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	99.99	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท เทเรเซอร์ เอ็ม จำกัด	96.00	96.00	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	บริษัทย่อย
บริษัท พริวิลเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	55.00	55.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท เซเรเปียม จำกัด	97.00	97.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด	51.00	51.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท พริวิลเลจ โซลูชั่น จำกัด	99.97	99.97	ตัวกลางในการรับชำระเงินจากลูกค้า	บริษัทย่อย
บริษัท บียู เรียวเอสเตท จำกัด	99.97	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท ทิยู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	90.88	90.88	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด	99.97	99.97	นายหน้ารับฝากขายฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์	บริษัทย่อย
บริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด	99.97	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท ไวส์ เอสเตท ทู จำกัด	99.97	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด	99.97	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท ไวส์ เอสเตท 4 จำกัด	99.97	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท ไวส์ เอสเตท 5 จำกัด	99.97	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท ไวส์ เอสเตท 6 จำกัด	99.97	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด	99.97	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด	99.97	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท ไวส์ เอสเตท 9 จำกัด	99.97	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด	99.97	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท ดิจิ โทโนซ์ จำกัด	99.97	-	ศึกษาและลงทุนเกี่ยวกับสินทรัพย์ดิจิทัลและเทคโนโลยี	บริษัทย่อย
กิจการร่วมค้า				
บริษัท ไพร์ช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	50.99	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กิจการร่วมค้า

การรวมธุรกิจ

บริษัท บันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ เมื่อการควบคุมถูกโอนไปยังกลุ่มบริษัท ยกเว้นในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

การควบคุม หมายถึง อำนาจในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของกิจการ เพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์จากกิจกรรมของกิจการนั้น ในการพิจารณาอำนาจในการควบคุม บริษัท ต้องนำสิทธิในการออกเสียงที่เกิดขึ้นมารวมในการพิจารณา วันที่ซื้อกิจการ คือ วันที่อำนาจในการควบคุมนั้นได้ถูกโอนไปยังผู้ซื้อ การกำหนดวันที่ซื้อกิจการและการระบุเกี่ยวกับการโอนอำนาจควบคุมจากฝ่ายหนึ่งไปยังอีกฝ่ายหนึ่ง ต้องใช้ดุลยพินิจเข้ามาเกี่ยวข้อง

ค่าความนิยม ถูกวัดมูลค่า ณ วันซื้อ โดยวัดจากมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ ซึ่งรวมถึงการรับรู้จำนวนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ หักด้วยมูลค่าสุทธิ (มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มา และหนี้สินที่รับมาซึ่งวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ

สิ่งตอบแทนที่โอนให้ ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไป หนี้สินที่บริษัท ก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม และส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของที่ออกโดยบริษัท ทั้งนี้สิ่งตอบแทนที่โอนให้ยังรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

กิจการร่วมค้า

การร่วมการงานจัดประเภทเป็นการร่วมค้าเมื่อกลุ่มกิจการมีการควบคุมร่วมและมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น โดยเงินลงทุนในกิจการร่วมค้ารับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัท เปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้น ทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ณ วันที่วันซื้อกิจการ บริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ซื้อ

การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อย ที่ไม่ทำให้บริษัท สูญเสียอำนาจการควบคุมจะบันทึกบัญชีโดยถือเป็นรายการในส่วนของเจ้าของ

ส่วนได้เสียในเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

ส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้าบันทึกบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย โดยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนซึ่งรวมถึงต้นทุนการทำรายการภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียของบริษัท จะถูกบันทึกในงบการเงินรวมจนถึงวันที่บริษัท สูญเสียความมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือการควบคุมร่วม

การสูญเสียความควบคุม

เมื่อบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย บริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่อำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของเจ้าของที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

2.3 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

ในปัจจุบันมีการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งส่งผลกระทบต่อลักษณะการดำเนินกิจกรรมตามปกติของผู้คนส่วนใหญ่และส่งผลกระทบต่อธุรกิจโดยทั่วไปรวมถึงธุรกิจของกลุ่มบริษัท เนื่องจากสถานการณ์ดังกล่าวส่งผลต่อกำลังซื้อของลูกค้า การเข้าชมโครงการของลูกค้าและปัจจัยอื่นๆ ที่ไม่สามารถควบคุมได้ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท ได้ประเมินผลกระทบในเรื่องดังกล่าวต้องบการเงินอย่างรอบคอบและจะประเมินสถานการณ์อย่างต่อเนื่องต่อไป

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัท ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยมีการปรับปรุงและแก้ไขหลักการดังต่อไปนี้

- การปรับปรุงการอ้างอิงกรอบแนวคิดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
- คำนิยามของธุรกิจ
- คำนิยามของความสัมพันธ์สำคัญ และ
- การปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับมีการให้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติ หรือข้อยกเว้นชั่วคราวกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

- 4.1.1 บริษัท รับรู้รายได้ตามสัญญาที่ทำกับลูกค้าเมื่อบริษัทปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้นโดยรายได้จากการขายสินค้า (อาคารชุดและบ้านพร้อมที่ดิน) รับรู้เป็นรายได้เมื่อได้โอนอำนาจควบคุมของสินค้าให้กับผู้ซื้อแล้ว โดยกลุ่มบริษัทไม่เกี่ยวข้องในการบริหารหรือควบคุมบ้านพร้อมที่ดินและห้องชุดที่ขายไปแล้วทั้งทางตรงและทางอ้อม รายได้จากการขายแสดงมูลค่าตามสัญญาหลังหักส่วนลดและค่าส่งเสริมการขายต่าง ๆ และต้นทุนที่เกิดขึ้นเนื่องมาจากรายการนั้นสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ
- 4.1.2 รายได้จากการให้เช่าช่วงของสัญญาดำเนินงาน รับรู้โดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาในสัญญาเช่า
- 4.1.3 รายได้ค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้องในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะรับรู้เป็นรายได้ตามช่วงเวลาที่ได้รับบริการ
- 4.1.4 รายได้จากการให้บริการจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อการให้บริการเสร็จสิ้นลง
- 4.1.5 ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง
- 4.1.6 เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล
- 4.1.7 รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง
- 4.1.8 บริษัทคำนวณต้นทุนจากการขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุดพักอาศัย ตามเกณฑ์พื้นที่และราคาขาย
- 4.1.9 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสด เงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วแลกเงินที่ถึงกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน และไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 สินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัท รับรู้สินทรัพย์ทางการเงินในวันซื้อขายด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทางการเงิน ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนซึ่งกลุ่มบริษัท จะรับรู้ต้นทุนการทำรายการในกำไรหรือขาดทุนการจัดประเภทและการวัดมูลค่า

กลุ่มบริษัท จัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน โดยแบ่งเป็นแต่ละประเภทดังนี้

- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL)
- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost)

การจัดประเภทจะขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มบริษัทในการจัดการสินทรัพย์ และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

การด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทเลือกใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้ การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญาโดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรอง (Provision matrix) ซึ่งวิธีดังกล่าวอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตที่เกิดขึ้นในอดีตด้วยแนวโน้มที่คาดการณ์ไว้ รวมถึงการปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้แต่ละราย และการประเมินทั้งข้อมูลสภาวะการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน และข้อมูลคาดการณ์สภาวะการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย บริษัทใช้วิธีการทั่วไป (General approach) ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดผ่านกำไรขาดทุน จะจัดประเภทและวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน โดยพิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือน หรือตลอดอายุสินทรัพย์ ขึ้นอยู่กับว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าตั้งแต่เริ่มรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

บริษัทประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ว่ามีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อแรกเริ่มหรือไม่ (เปรียบเทียบความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รายงาน กับความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก)

การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัท ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อมีข้อมูลที่บ่งชี้ว่าลูกหนี้มีปัญหาด้านการเงินอย่างร้ายแรงและไม่มีความเป็นไปได้ที่จะได้รับคืน สินทรัพย์ทางการเงินที่ถูกตัดรายการอาจขึ้นอยู่กับวิธีการบังคับภายใต้กระบวนการทวงถามของกลุ่มบริษัท โดยใช้คำปรึกษาทางกฎหมายตามความเหมาะสม เงินที่ได้รับคืนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

การหักกลับของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลับกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงินก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลับจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.4 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นลูกหนี้วัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้แต่ละรายจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

4.5 สิ้นค้าคงเหลือ

- ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง แสดงด้วยราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วย ที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะหยุดบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้ามาเป็นต้นทุนเมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จหรือโครงการหยุดพัฒนา

- สิ้นค้าสำเร็จรูปคงเหลือ

สิ้นค้าคงเหลือ ประกอบด้วย อาคารห้องชุดและบ้านพร้อมที่ดินที่สร้างเสร็จในส่วนที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อบริษัทแสดงไว้ในราคาทุน โดยวิธีเฉพาะเจาะจงหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาจะต่ำกว่า

4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการ แสดงไว้โดยวิธีราคาทุน (Cost Method) หักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.7 เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

เงินลงทุนในกิจการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการ แสดงไว้โดยวิธีราคาทุน (Cost Method) หักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าในงบการเงินรวม แสดงไว้โดยวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method)

4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งหมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง ซึ่งแสดงไว้ในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนได้รวมต้นทุนประมาณการเบื้องต้นสำหรับการรื้อถอน การขนย้ายและการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ และกิจการจะทบทวนอายุการให้ประโยชน์มูลค่าคงเหลือ และวิธีการคิดค่าเสื่อมราคาอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบบัญชี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์ โดยประมาณ ดังนี้

	จำนวนปี
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	7-30 ปี
ส่วนตกแต่งอาคาร	5 ปี
งานระบบสาธารณูปโภค	5-30 ปี
เครื่องมือและเครื่องใช้	5 ปี

4.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ บันทึกราคาสินทรัพย์ในราคาทุน ราคาทุน ประกอบด้วย ต้นทุนเริ่มแรกเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ ต้นทุนการรื้อถอน การขนย้าย และการบูรณะสภาพของสินทรัพย์หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม และ ค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันจะบันทึกและพิจารณาการคำนวณค่าเสื่อมราคา แต่ละส่วนแยกต่างหากจากกันเมื่อแต่ละส่วนประกอบนั้นมีสาระสำคัญ

กิจการจะทบทวนอายุการให้ประโยชน์มูลค่าคงเหลือ และวิธีการคิดค่าเสื่อมราคาอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบบัญชี

อาคารและอุปกรณ์ คัดค่าเสื่อมราคาโดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ ดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	จำนวนปี
อาคารสำนักงานชายชั่วคราว	2-6 ปี (หรืออายุการใช้งานตามแผนการขาย)
อาคารสำนักงานและส่วนปรับปรุงอาคาร	20-30 ปี
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	5 ปี
เครื่องมือและเครื่องใช้	5 ปี
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	5 ปี
อุปกรณ์สำนักงาน	2-5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัท จะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่าย และวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อยค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3-10 ปี

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่อายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบได้แน่นอน แสดงในราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า(ถ้ามี)

4.11 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา หมายถึง ที่ดินและต้นทุนโครงการที่ถือไว้เพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต โดยแสดงตามราคาทุนหักด้วยค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ราคาทุนประกอบด้วย ค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน และต้นทุนโครงการรวมถึงต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นในระหว่างการพัฒนาและหยุดรวมต้นทุนกู้ยืมเมื่อหยุดการพัฒนา

4.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัท พิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ประเภทสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เงินลงทุน ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนต่าง ๆ เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่า สินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่า โดยพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์หากมีราคาต่ำกว่าราคาตามบัญชีถือว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า ซึ่งจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และบริษัทจะบันทึกกลับรายการจากการด้อยค่าต่อเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่านั้น ไม่มีอยู่อีกต่อไปหรือยังมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ หมายถึง ราคาขายสุทธิหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่าและจะประมาณจากสินทรัพย์แต่ละรายการ หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

4.13 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นสัญญา กลุ่มบริษัท จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

บริษัท ใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) บริษัท บันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิง และหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

ผู้เช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล โดยแสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (ถ้ามี) ราคาทุนดังกล่าวประกอบด้วย จำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงที่เกิดขึ้น และการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใดๆที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลหักสิ่งงู้อะตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า หรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภท แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า ดังต่อไปนี้

ที่ดิน	1-15 ปี รวมอายุของสัญญาที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้เลือกในการขายอายุสัญญาสิทธิ
ยานพาหนะ	5 ปี

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าแสดงด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวประกอบด้วย การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า (ถ้ามี) และจำนวนเงินที่คาดว่าผู้เช่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงการจ่ายชำระตามราคาใช้สิทธิของสิทธิการเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ กลุ่มบริษัท จะใช้สิทธิเลือกนั้น และการจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัท จะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัท กำหนดมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนัยของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมเงินที่มีระยะเวลาใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลกลุ่มบริษัท จะวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท จะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระ การเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า หรือการประเมินสิทธิการเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

กลุ่มบริษัท เลือกใช้ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น (สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และไม่มีสิทธิการเลือกซื้อ) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำจำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัท จะจัดประเภทสัญญาเช่าแต่ละสัญญาเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หรือสัญญาเช่าดำเนินงาน

ในการจัดประเภทสัญญาเช่า กลุ่มบริษัท จะทำการประเมินว่าสัญญาเช่านั้นโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับหรือไม่ โดยสัญญาเช่าจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หากสัญญานั้นโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับ และจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน หากสัญญาเช่านั้นไม่ได้โอนความเสี่ยงและ

ผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท ยังคำนึงถึงข้อบ่งชี้อื่น เช่น อายุสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์อ้างอิง เป็นต้น

กลุ่มบริษัท รับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.14 หนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

กลุ่มบริษัท วัดมูลค่าเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม หักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกหนี้สินทางการเงิน โดยจัดประเภทและวัดมูลค่าภายหลังหนี้สินทางการเงินทั้งหมดด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost) ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจะรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

หนี้สินทางการเงินจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนได้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัท ถือไว้เพื่อค้า หรือเป็นอนุพันธ์ หรือเลือกวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีดังกล่าว

การตัดรายการของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัท ตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

4.15 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

รายจ่ายเกี่ยวกับภาษีในรอบระยะเวลาบัญชีประกอบด้วย ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

4.15.1 ภาษีเงินได้นิติบุคคลปัจจุบัน

กลุ่มบริษัท บันทึกภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ต้องจ่ายในแต่ละปี เป็นค่าใช้จ่ายทั้งหมดในงวดนั้น และคำนวณภาษีเงินได้ตามที่กำหนดไว้ในประมวลรัษฎากร

4.15.2 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัท บันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัท รับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีรวม ทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทและบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัท จะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกวันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน และจะปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวหากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่า กลุ่มบริษัท จะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัท จะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.16 กำไรต่อหุ้น

4.16.1 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น ที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเป็นกำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน ซึ่งคำนวณโดยการหารยอดกำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้ว ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

4.16.2 กำไรต่อหุ้นปรับลด

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไรสุทธิสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทอาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญที่ขบเทาปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ

4.17 ประมวลการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมวลการหนี้สิน เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของการเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้สูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ เพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือหากบริษัทคาดว่าจะได้รับคืนรายจ่ายที่จ่ายชำระไปตามประมวลการหนี้สินทั้งหมดหรือบางส่วนอย่างแน่นอน กลุ่มบริษัท จะรับรู้รายจ่ายที่ได้รับคืนเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากแต่ต้องไม่เกินจำนวนประมวลการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

ประมวลการและข้อสมมติฐานที่อาจมีความเสี่ยงต่อการปรับปรุงบัญชีในปีถัดไปต่อมูลค่าสินทรัพย์ยกไป ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินได้แก่ สำรองผลประโยชน์ของพนักงาน เป็นมูลค่าที่ประมาณการโดยผู้เชี่ยวชาญ ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย และผู้บริหารให้การรับรองการประมวลการในเรื่องนี้ค่อนข้างมีความไม่แน่นอน อันเนื่องมาจากลักษณะของโครงการที่มีระยะเวลายาว (หมายเหตุ 4.18.2) การประมวลการในเรื่องอื่น ๆ ได้ถูกเปิดเผยในแต่ละส่วนที่เกี่ยวข้องของหมายเหตุประกอบงบการเงินนี้

4.18 ผลประโยชน์พนักงาน

4.18.1 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

บริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของบริษัท และได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงาน

และเงินสมทบจากบริษัท เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองกองทุนภายนอกเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

4.18.2 ผลประโยชน์ของพนักงาน

กลุ่มบริษัท จัดให้มีผลประโยชน์ของพนักงาน หลังการเลิกจ้างเพื่อจ่ายให้แก่พนักงานเป็นไปตามกฎหมายแรงงานไทยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ได้ถูกรับรู้รายการในงบแสดงฐานะการเงินโดยการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ภายใต้อสมมติฐานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตที่บริษัท กำหนดขึ้นอย่างเหมาะสม สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิประจำปี ได้รวมถึงอัตราส่วนลดอัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนพนักงาน และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงานการเปลี่ยนแปลงในอัตราเหล่านี้มีผลต่อประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิในทุกปี บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการทบทวนอัตราส่วนลดที่เหมาะสม ซึ่งสะท้อนถึงอัตราดอกเบี้ยที่ควรนำมาใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคตที่คาดว่าจะต้องจ่ายให้กับพนักงานในการประเมินอัตราส่วนลดที่เหมาะสมบริษัท และบริษัทย่อยจะพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งจ่ายในสกุลเงินที่ได้รับประโยชน์

4.19 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของที่ดินและการก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

4.20 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มบริษัท ต้องอาศัยดุลยพินิจของผู้บริหารในการกำหนดนโยบายการบัญชี การประมาณการและการตั้งข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการแสดงจำนวนสินทรัพย์หนี้สินและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รวมทั้งการแสดงรายได้และค่าใช้จ่ายของปีบัญชี ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น

การประมาณต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วยต้นทุนที่ดินและ

การปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินทรัพย์คงเหลือ

กลุ่มบริษัท ตั้งค่าเผื่อการลดมูลค่าสินทรัพย์ค้างนานโดยประมาณการมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ ซึ่งคำนวณจากราคาที่คาดว่าจะขายได้ของธุรกิจหักด้วยค่าใช้จ่ายในการขาย การคำนวณดังกล่าวต้องอาศัยการคาดการณ์ของผู้บริหารโดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีต ประสบการณ์ของผู้บริหารในธุรกิจและแนวโน้มของตลาดในอนาคต

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน/ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

การด้อยค่าของสินทรัพย์

สินทรัพย์คงเหลือตามบัญชีของกลุ่มบริษัท จะมีการทบทวน ณ ทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงินว่ามีข้อบ่งชี้ เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า – กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัท มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งงุนงงในทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัท ในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กลุ่มบริษัท ในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัท ไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่า ดังนั้นฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท ในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัท จะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่ง สินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัท มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและบันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเป็นเงินจำนวนหนึ่งซึ่งฝ่ายบริหารพิจารณาแล้วว่าเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้

4.21 การวัดมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่าซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางการเงิน

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม กลุ่มผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่า รวมถึงการจัดระดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

เมื่อวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน กลุ่มบริษัท ได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรง (เช่น ราคาขาย) หรือโดยอ้อม (เช่น ราคาที่สังเกตได้) ถ้าสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

4.22 การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

บริษัทมีการออกและจำหน่ายหุ้นบริมสิทธิ์ในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ให้กับบุคคลภายนอก (ผู้ถือหุ้นกลุ่มใหม่) ในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้น รายการดังกล่าวถือเป็นรายการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ ดังนั้นบริษัท จึงได้วัดมูลค่ายุติธรรมของหุ้นที่ออก โดยอ้างอิงราคาหุ้นจากมูลค่าของหุ้นตามรายงานการประเมินของ

ผู้ประเมินอิสระ และบริษัทบันทึกผลต่างระหว่างราคาของสิ่งตอบแทนที่ได้รับซึ่งต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นที่ออกให้เป็นค่าใช้จ่ายและส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ ซึ่งแสดงในส่วนของผู้ถือหุ้น

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
เงินสด	2,213,259	608,518	123,947	86,055
เงินฝากธนาคาร	729,168,065	315,118,669	339,323,579	17,720,651
เช็คฝากระหว่างทาง	54,106,494	1,183,115	-	-
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	785,487,818	316,910,302	339,447,526	17,806,706

6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

		หน่วย:บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
ลูกหนี้การค้า					
ลูกหนี้การค้า					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28.1.1	724,016	-	29,123,210	1,118,614
กิจการอื่น		3,402,148	59,578	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ		4,126,164	59,578	29,123,210	1,118,614
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
- รายได้ค้างรับ	28.1.1	-	-	3,736,505	2,102,811
- ดอกเบี้ยค้างรับ	28.1.1	442,523	-	158,847,245	78,279,956
กิจการอื่น					
- ลูกหนี้อื่น		42,590,118	34,661,507	14,470,314	1,137,594
- รายได้ค้างรับ		4,276,280	148,870	-	-
- ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		93,709,233	97,233,213	3,559,040	3,304,998
- เงินมัดจำค่าสินค้า		179,384,427	133,395,794	1,762,459	833,250
- เงินทดรองจ่าย		3,430,837	3,195,889	458,159	251,186
- ลูกหนี้เช็คปลอดจำนอง		33,202,256	13,297,797	-	-
- อื่น ๆ		4,733,194	7,401,500	512,502	136,282
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ		361,768,868	289,334,570	183,346,224	86,046,077
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ		365,895,032	289,394,148	212,469,434	87,164,691

ลูกหนี้การค้าสามารถวิเคราะห์ตามอายุลูกหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,902,772	21,549	29,123,210	447,771
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	1,618,646	27,329	-	670,843
ตั้งแต่ 3 - 6 เดือน	327,144	10,700	-	-
ตั้งแต่ 6 - 12 เดือน	266,902	-	-	-
มากกว่า 12 เดือน	10,700	-	-	-
รวม	4,126,164	59,578	29,123,210	1,118,614

7. เงินให้กู้ยืมแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

		หน่วย:บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
บริษัทย่อย	28.1.3	-	-	3,765,016,156	1,666,910,598
กิจการร่วมค้า	28.1.3	50,000,000	-	50,000,000	-
ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	28.1.3	-	-	-	-
รวม		50,000,000	-	3,815,016,156	1,666,910,598

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย จำนวน 3,815.01 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : จำนวน 1,666.91

ล้านบาท) ครอบคลุมเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.79 ถึง 5.16 ต่อปี (พ.ศ. 2563 : ร้อยละ 2.32 ถึง 3.72 ต่อปี)

ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทให้เงินกู้ยืมแก่กิจการร่วมค้า จำนวน 50 ล้านบาท ครอบคลุมเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.79 ถึง 5.16 ต่อปี ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

8. สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท	
	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
สินค้าสำเร็จรูป	3,272,163,657	2,259,668,697
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	3,859,315,990	2,969,391,779
งานระหว่างก่อสร้าง	932,031,395	1,336,010,543
ดอกเบี้ยจ่าย	226,222,324	190,645,528
รวมสินค้าคงเหลือ	8,289,733,366	6,755,716,547
หัก ค่าเพื่อการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ	(1,145,051)	(4,341,869)
รวมสินค้าคงเหลือ - สุทธิ	8,288,588,315	6,751,374,678

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ละ โครงการของบริษัทย่อย จำนวน 6,753.65 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 6,621.02 ล้านบาท) ได้นำไปจดจำนองเพื่อใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตามหมายเหตุข้อ 18

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัท บันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนโครงการ จำนวน 179.43 ล้านบาท

9. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
เงินลงทุนชั่วคราว	500,171,210	-
เงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้		
ที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	3,005,923	-
รวมสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	503,177,133	-

รายการเคลื่อนไหวของการเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้ มีดังนี้

	หน่วย: บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
ยอดยกมา	-	-
ซื้อเงินลงทุน	503,000,000	-
ขายเงินลงทุน	(500,000,000)	-
ปรับมูลค่าสุทธิธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5,923	-
ยอดปลายปี	3,005,923	-

เงินลงทุนชั่วคราว เป็นเงินฝากธนาคารออมทรัพย์ จำนวน 500.17 ล้านบาท โดยมีการนำไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ตามหมายเหตุข้อ 18

10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)					
	อัตราการใช้หนี้		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2563	
	2564	2563	วิธีราคาทุน	เงินปันผลรับ	วิธีราคาทุน	เงินปันผลรับ
บริษัท 39 เอสเตท จำกัด	99.99%	99.99%	14,102,850	-	14,102,850	86,995,476
บริษัท ไพร์ช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	50.99%	99.99%	-	-	44,540,800	6,499,963
บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	99.60%	99.60%	99,600,000	697,200,000	99,600,000	-
บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด	99.99%	99.99%	75,374,800	-	75,374,800	-
บริษัท ไพร์ช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	99.99%	99.99%	230,848,000	-	190,848,800	363,992,720
บริษัท เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด	96.00%	96.00%	9,600,000	-	9,600,000	-
บริษัท พรวิเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	55.00%	55.00%	16,499,900	-	16,499,900	-
บริษัท เซเรเนียม จำกัด	97.00%	97.00%	970,000	-	970,000	-
บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด	51.00%	51.00%	5,099,900	-	5,099,900	-
บริษัท พรวิเลจ โซลูชั่น จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท บียู เรซิดเสเอสเตท จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท ทิยู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	90.88%	90.88%	9,997,000	-	9,997,000	-
บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท ทู จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด	99.97%	-	999,700	-	-	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท 4 จำกัด	99.97%	-	999,700	-	-	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท 5 จำกัด	99.97%	-	999,700	-	-	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท 6 จำกัด	99.97%	-	999,700	-	-	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด	99.97%	-	999,700	-	-	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด	99.97%	-	999,700	-	-	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท 9 จำกัด	99.97%	-	999,700	-	-	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด	99.97%	-	999,700	-	-	-
บริษัท คิจิ โทไนซ์ จำกัด	99.97%	-	999,700	-	-	-
รวม			476,088,250	697,200,000	471,632,550	457,488,159

10.1 การจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2564 คณะกรรมการมีมติอนุมัติจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท ไพร์ช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 171,500 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ให้กับบุคคลภายนอกเป็นจำนวน 52.37 ล้านบาท โดยมีการทำสัญญาร่วมลงทุนโดยมีข้อตกลงบริหารงานร่วมกันการจำหน่ายหุ้นดังกล่าว ทำให้บริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุมบริษัทย่อย โดยมีสัดส่วนเงินลงทุนลดลงจากอัตราร้อยละ 99.99 เป็นอัตราร้อยละ 50.99 และส่งผลให้เกิดกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 33.28 ล้านบาท และ 30.54 ล้านบาท ซึ่งแสดงอยู่ในรายได้อื่นในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามลำดับ ตามหมายเหตุข้อ 20 กลุ่มบริษัท รับรู้รายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อยกับกำไรสะสมส่วนของบริษัทใหญ่ จำนวน 25.40 ล้านบาท ในงบการเงินรวม และได้จัดประเภทเงินลงทุนคงเหลือเป็นเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า ตามหมายเหตุข้อ 11

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่มีการจำหน่ายในระหว่างปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)			
	อัตรการถือหุ้น (ร้อยละ)		31 ธันวาคม 2564	
	2564	2563	วิธีราคาทุน	วิธีราคาทุน
บริษัท ไพร์ช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	99.99	-	44,540,800

สิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินที่หุ้ดรับรู้ ณ วันจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย มีดังนี้

สิ่งตอบแทนที่ได้รับ ณ วันจำหน่าย

	หน่วย : บาท
เงินสด	49,395,384
หัก สินทรัพย์สุทธิ ณ วันจำหน่าย	(16,115,454)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	33,279,930

10.2 การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อย สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 แสดงดังต่อไปนี้

	หน่วย: บาท
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	471,632,550
ลงทุนในหุ้นสามัญบริษัทย่อย	48,996,500
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(44,540,800)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	476,088,250

10.3 การจัดตั้งบริษัทใหม่

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2564 เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2564 คณะกรรมการบริษัทอนุมัติการจัดตั้งบริษัทใหม่ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัทเพื่อศึกษาและลงทุนเกี่ยวกับสินทรัพย์ดิจิทัลและเทคโนโลยี โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	มูลค่าทุนจดทะเบียน(บาท)	อัตราการถือหุ้น (ร้อยละ)	วันที่จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
บริษัท ดิจิ โท โนซ์ จำกัด	1,000,000	99.97	15 กรกฎาคม 2564

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2564 คณะกรรมการบริษัทอนุมัติการจัดตั้งบริษัทใหม่ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการในอนาคด โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	มูลค่าทุนจดทะเบียน(บาท)	อัตราการถือหุ้น (ร้อยละ)	วันที่จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด	1,000,000	99.97	24 พฤษภาคม 2564
บริษัท ไวส์ เอสเตท 4 จำกัด	1,000,000	99.97	24 พฤษภาคม 2564
บริษัท ไวส์ เอสเตท 5 จำกัด	1,000,000	99.97	24 พฤษภาคม 2564
บริษัท ไวส์ เอสเตท 6 จำกัด	1,000,000	99.97	25 พฤษภาคม 2564
บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด	1,000,000	99.97	25 พฤษภาคม 2564
บริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด	1,000,000	99.97	25 พฤษภาคม 2564
บริษัท ไวส์ เอสเตท 9 จำกัด	1,000,000	99.97	27 พฤษภาคม 2564
บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด	1,000,000	99.97	27 พฤษภาคม 2564

10.4 เงินปันผลจ่ายบริษัทย่อย

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2564 คณะกรรมการบริษัทย่อยมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล สำหรับกำไรสะสม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย เป็นจำนวน 1,000,000 หุ้น ในอัตราหุ้นละ 300 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 300 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วในระหว่างงวดครบแล้วทั้งจำนวน

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ครั้งที่ 12/2564 เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการบริษัทย่อยมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล สำหรับกำไรสะสม ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย เป็นจำนวน 1,000,000 หุ้น ในอัตราหุ้นละ 400 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 400 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วในระหว่างงวดบางส่วน และมีเงินปันผลค้างจ่าย แสดงตามหมายเหตุข้อ 16

11. เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

11.1 เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน เงินลงทุน (ร้อยละ)	ทุนที่ชำระ แล้ว	หน่วย:บาท	
				งบการเงิน	งบการเงิน
				รวม	เฉพาะกิจการ
				มูลค่าตามวิธี ส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน
บริษัท ไพรซ์ ฟรีพ					
เพอร์ดี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	50.99	35,000,000	20,366,044	22,715,683

ตามที่แสดงในหมายเหตุข้อ 10 บริษัท จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ไพรซ์ ฟรีพเพอร์ดี จำกัด โดยที่บริษัท สูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทจัดประเภทรายการเงินลงทุนคงเหลือเป็นเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า โดยมีการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ณ วันที่ได้มา และรับรู้กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 33.20 ล้านบาท แสดงในรายได้อื่นในงบการเงินรวมตามหมายเหตุข้อ 20

11.2 การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 แสดงดังต่อไปนี้

	หน่วย:บาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	-	-
ซื้อเงินลงทุน	-	-
เพิ่มขึ้นจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	53,060,910	22,715,683
เงินปันผลรับ	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	(32,694,866)	-
ส่วนแบ่งขาดทุนเบ็ดเสร็จ	-	-
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	20,366,044	22,715,683

12. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ประกอบด้วย

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม			
	ที่ดิน	อาคาร	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน :-				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	219,967,782	6,151,338	12,668,006	238,787,126
เพิ่มขึ้น	3,530,802	183,739	91,902,974	95,617,515
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563				
และ 1 มกราคม 2564	223,498,584	6,335,077	104,570,980	334,404,641
เพิ่มขึ้น	222,335	249,130	38,690,582	39,162,047
โอนเข้า(ออก)	-	131,937,310	(131,937,310)	-
รวม	223,720,919	138,521,517	11,324,252	373,566,688
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(652,087)	-	-	(652,087)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	223,068,832	138,521,517	11,324,252	372,914,601
ค่าเสื่อมราคาสะสม :-				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	259,870	-	259,870
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	316,887	-	316,887
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563				
และ 1 มกราคม 2564	-	576,757	-	576,757
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	7,035,414	-	7,035,414
โอนเข้า/ออก	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-	7,612,171	-	7,612,171
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	223,498,584	5,758,320	104,570,980	333,827,884
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	223,068,832	130,909,346	11,324,252	365,302,430

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนเงิน 365.30 ล้านบาท (พ.ศ.2563 : จำนวน 333.83 ล้านบาท) ได้นำไปจดจำนองเพื่อใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตามหมายเหตุข้อ 18

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่า 376.87 ล้านบาท ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ตามที่ออกรายงานในเดือนกุมภาพันธ์ 2564

13. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

งบการเงินรวม									หน่วย:บาท
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง		คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	เครื่องมือและเครื่องใช้	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม	
ที่ดิน									
ราคาทุน :-									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	48,275,757	151,671,486	10,685,275	177,988	388,252	20,954,810	13,960,766	2,735,967	248,850,301
เพิ่มขึ้น	19,187,575	38,889,790	1,897,990	263,587	-	6,382,938	-	4,797,927	71,419,807
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(20,727,023)	(286,702)	(16,000)	-	(1,468,663)	(2,990,000)	-	(25,488,388)
โอนเข้า/ออก	-	2,730,023	-	-	-	-	-	(2,730,023)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563									
และ 1 มกราคม 2564	67,463,332	172,564,276	12,296,563	425,575	388,252	25,869,085	10,970,766	4,803,871	294,781,720
เพิ่มขึ้น	391,830	246,237	2,726,886	1,181,500	46,692	2,963,459	20,318,845	83,838,492	111,713,941
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(7,651,226)	(979,577)	-	-	(236,718)	(3,449,000)	-	(12,316,521)
โอนเข้า/ออก	-	55,355,773	-	-	296,792	7,780,594	-	(63,433,159)	-
จัดประเภทรายการใหม่	-	(1,095,134)	-	-	-	1,095,134	19,617,697	-	19,617,697
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย									(9,238,146)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	67,855,162	219,419,926	14,043,872	1,607,075	731,736	37,471,554	47,458,308	15,971,058	404,558,691

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม								
	อาคารและสิ่ง ปลูกสร้าง	คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์	เครื่องมือและ เครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	อุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง		
	ที่ดิน						รวม		
ค่าเสื่อมราคาสะสม :-									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	33,629,011	3,621,728	72,569	81,682	11,181,803	8,411,850	-	56,998,643
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	27,530,797	2,155,963	57,380	76,636	4,044,328	1,089,728	-	34,954,832
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(20,727,019)	(230,608)	(10,801)	-	(1,297,883)	(2,392,000)	-	(24,658,311)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563									
และ 1 มกราคม 2564	-	40,432,789	5,547,083	119,148	158,318	13,928,248	7,109,578	-	67,295,164
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	34,249,317	2,483,899	191,257	106,352	5,173,870	3,595,086	-	45,799,781
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(7,648,675)	(844,539)	-	-	(206,597)	(2,392,583)	-	(11,092,394)
โอนเข้า/ออก	-	-	-	-	-	-	-	-	-
จัดประเภทรายการใหม่	-	(336,945)	-	-	-	336,945	10,642,021	-	10,642,021
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-	66,696,486	7,186,443	310,405	264,670	19,232,466	18,954,102	-	112,644,572

มูลค่าสุทธิทางบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	67,463,332	132,131,487	6,749,480	306,427	229,934	11,904,837	3,861,188	4,803,871	227,486,556
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	67,855,162	152,723,440	6,857,429	1,296,670	467,066	18,239,088	28,504,206	15,971,058	291,914,119

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัท นวัตกรรมและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 139.68 ล้านบาท (พ.ศ.2563 : จำนวน 123.50 ล้านบาท) และจำนวน 129.63 ล้านบาท (พ.ศ.2563 : จำนวน 112.86 ล้านบาท) ไปจดจำนองกับธนาคารพาณิชย์เพื่อใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตามหมายเหตุข้อ 18

งบการเงินเฉพาะกิจการ										หน่วย:บาท
	ที่ดิน	อาคารและสิ่ง ปลูกสร้าง	คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์	เครื่องมือและ เครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	อุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม	
ราคาทุน :-										
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	48,275,757	70,041,118	8,796,815	44,089	388,252	11,794,965	8,335,766	-	147,676,762	
เพิ่มขึ้น	19,187,575	390,459	1,897,990	192,187	-	876,852	-	-	22,545,063	
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(59,672)	-	-	(88,508)	(2,990,000)	-	(3,138,180)	
โอนเข้า/ออก	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563										
และ 1 มกราคม 2564	67,463,332	70,431,577	10,635,133	236,276	388,252	12,583,309	5,345,766	-	167,083,645	
เพิ่มขึ้น	391,830	218,016	2,616,306	1,169,500	46,693	2,156,572	20,318,845	1,406,800	28,324,562	
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(398,502)	-	-	(134,567)	(2,490,000)	-	(3,023,069)	
จัดประเภทรายการใหม่	-	-	-	-	-	-	15,324,697	-	15,324,697	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	67,855,162	70,649,593	12,852,937	1,405,776	434,945	14,605,314	38,499,308	1,406,800	207,709,835	

หน่วย:บาท	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	เครื่องมือและเครื่องใช้	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้างรวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม :-								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	3,536,535	2,262,422	7,736	81,682	5,465,034	5,307,316	- 16,660,725
ค่าเสื่อมราคาลำหรับปี	-	2,310,083	1,872,752	30,308	76,636	2,128,087	698,276	- 7,116,142
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(23,294)	-	-	(55,997)	(2,392,000)	- (2,471,291)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563								
และ 1 มกราคม 2564	-	5,846,618	4,111,880	38,044	158,318	7,537,124	3,613,592	- 21,305,576
ค่าเสื่อมราคาลำหรับปี	-	2,312,815	2,317,744	151,187	71,549	2,047,329	3,269,218	- 10,169,842
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(276,775)	-	-	(109,950)	(1,800,150)	- (2,186,875)
จัดประเภทรายการใหม่	-	-	-	-	-	-	7,822,509	- 7,822,509
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-	8,159,433	6,152,849	189,231	229,867	9,474,503	12,905,169	- 37,111,052
มูลค่าสุทธิทางบัญชี								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	67,463,332	64,584,959	6,523,253	198,232	229,934	5,046,185	1,732,174	- 145,778,069
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	67,855,162	62,490,160	6,700,088	1,216,545	205,078	5,130,811	25,594,139	1,406,800 170,598,783

14. สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทเช่าทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและอาคารสำนักงานเช่าชั่วคราว และการเช่ายานพาหนะเพื่อใช้ในการดำเนินงาน

14.1 สินทรัพย์สิทธิการใช้

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และการเคลื่อนไหวสำหรับปี แสดง ได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			หน่วย:บาท		
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดิน	ยานพาหนะ	รวม	ที่ดิน	ยานพาหนะ	รวม
รายการ :-						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	31,067,298	19,617,696	50,684,994	-	15,324,697	15,324,697
ผลกระทบจากการปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่า	(667,165)	-	(667,165)	-	-	-
เพิ่มขึ้น	1,205,824	-	1,205,824	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 1 มกราคม 2564	31,605,957	19,617,696	51,223,653	-	15,324,697	15,324,697
ผลกระทบจากการปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่า	(855,953)	-	(855,953)	-	-	-
เพิ่มขึ้น	62,675,193	9,433,353	72,108,546	324,290	9,433,353	9,757,643
จัดประเภทรายการใหม่	-	(19,617,697)	(19,617,697)	-	(15,324,697)	(15,324,697)
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(1,205,824)	-	(1,205,824)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	92,219,372	9,433,353	101,652,725	324,290	9,433,353	9,757,643

ค่าเสื่อมราคาสะสม :-

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 1 มกราคม 2564

ผลกระทบจากการปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี

จัดประเภทรายการใหม่

ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

มูลค่าสุทธิทางบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

	หน่วย:บาท			หน่วย:บาท		
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดิน	ยานพาหนะ	รวม	ที่ดิน	ยานพาหนะ	รวม
	-	7,609,335	7,609,335	-	5,598,380	5,598,380
	7,645,412	2,835,229	10,480,641	-	2,224,129	2,224,129
	7,645,412	10,444,564	18,089,976	-	7,822,509	7,822,509
	(197,412)	-	(197,412)	-	-	-
	12,092,494	480,457	12,572,951	86,398	283,000	369,398
	-	(10,642,021)	(10,642,021)	-	(7,822,509)	(7,822,509)
	(100,623)	-	(100,623)	-	-	-
	19,439,871	283,000	19,722,871	86,398	283,000	369,398
	23,960,545	9,173,132	33,133,677	-	7,502,188	7,502,188
	72,779,501	9,150,353	81,929,854	237,892	9,150,353	9,388,245

14.2 หนี้สินตามสัญญาเช่า	มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และการเคลื่อนไหวสำหรับปี แสดง ได้ดังนี้	หน่วย:บาท				หน่วย:บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินเฉพาะกิจการ		รวม	
		ที่ดิน	ยานพาหนะ	รวม	ที่ดิน	ยานพาหนะ	รวม	ที่ดิน	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		30,620,049	8,019,816	38,639,865	-	6,681,678	6,681,678	-	6,681,678
ผลกระทบจากการปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่า		(667,165)	-	(667,165)	-	-	-	-	-
เพิ่มขึ้น		1,205,824	-	1,205,824	-	-	-	-	-
จ่ายชำระ		(6,659,544)	(3,660,775)	(10,320,319)	-	(2,560,101)	(2,560,101)	-	(2,560,101)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 1 มกราคม 2564		24,499,164	4,359,041	28,858,205	-	4,121,577	4,121,577	-	4,121,577
ผลกระทบจากการปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่า		(855,953)	-	(855,953)	-	-	-	-	-
เพิ่มขึ้น		57,568,438	23,855,877	81,424,315	324,290	23,855,877	24,180,167	324,290	24,180,167
จ่ายชำระ		(8,839,899)	(4,385,982)	(13,225,881)	(82,699)	(4,148,518)	(4,231,217)	(82,699)	(4,231,217)
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย		(1,109,424)	-	(1,109,424)	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		71,262,326	23,828,936	95,091,262	241,591	23,828,936	24,070,527	241,591	24,070,527
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี		(6,654,967)	(5,563,937)	(12,218,904)	(107,482)	(5,563,937)	(5,671,419)	(107,482)	(5,671,419)
หนี้สินตามสัญญาเช่า – สรุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ									
ในหนึ่งปี		64,607,359	18,264,999	82,872,358	134,109	18,264,999	18,399,108	134,109	18,399,108

กลุ่มบริษัท มีการระงับผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่า ดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
ภายใน 1 ปี	16,277,461	10,578,067	7,273,303	2,795,552
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	52,233,927	14,708,034	21,045,311	1,589,592
เกิน 5 ปี	46,595,772	8,530,016	-	-
	115,107,160	33,816,117	28,318,614	4,385,144
หัก ดอกเบี้ยจ่ายในอนาคตของสัญญาเช่า	(20,015,898)	(4,957,912)	(4,248,087)	(263,567)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	95,091,262	28,858,205	24,070,527	4,121,577
หัก หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ครบกำหนด				
ภายใน 1 ปี	(12,218,904)	(9,333,478)	(5,671,419)	(2,598,130)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า-สุทธิ	82,872,358	19,524,727	18,399,108	1,523,447

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับหนี้สินตามสัญญาเช่าและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้นสำหรับปี มีดังนี้

	หน่วย:บาท	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	12,572,951	369,398
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	3,513,337	812,025
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้นและสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	13,293,537	2,110,845

15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

	หน่วย:บาท	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ราคาทุน :-		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	11,503,426	11,164,985
เพิ่มขึ้น	3,815,500	3,287,500
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(48,311)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 1 มกราคม 2564	15,270,615	14,452,485
เพิ่มขึ้น	1,139,576	630,800
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	16,410,191	15,083,285
ค่าเสื่อมราคาสะสม :-		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	1,718,364	1,587,405
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	950,629	909,414
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(28,507)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 1 มกราคม 2564	2,640,486	2,496,819
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	1,526,014	1,408,938
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	4,166,500	3,905,757
มูลค่าสุทธิทางบัญชี		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	12,630,129	11,955,666
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	12,243,691	11,177,528

16. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

		หน่วย: บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
เจ้าหนี้การค้า					
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28.1.5	-	2,180,238	-	168,180
บุคคลหรือกิจการอื่น		108,282,498	259,065,708	3,065,581	3,229,790
ตัวเงินจ่าย		49,219,920	26,050,203	780,808	360,086
รวมเจ้าหนี้การค้า		157,502,418	287,296,149	3,846,389	3,758,056
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น					
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	28.1.5	-	165,000	-	165,000
- ดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28.1.5	-	-	7,493,387	961,176
- เจ้าหนี้อื่นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	28.1.5	310,000	-	310,000	-
- เงินปันผลค้างจ่าย	28.1.5	229,771,301	73,961,424	228,971,301	73,961,424
- เจ้าหนี้ยกเลิกสัญญา	28.1.5	619,900	619,900	-	-
บุคคลหรือกิจการอื่น					
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		156,484,325	65,876,575	47,733,200	35,276,473
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย		13,027,101	5,180,651	9,354,851	291,912
- เงินปันผลค้างจ่าย		2,892,751	2,987,952	2,892,751	2,987,952
- เงินประกันผลงานผู้รับเหมา		128,005,949	113,290,430	-	-
- ประมาณการปิดต้นทุน		318,015,160	159,582,911	-	-
- รายได้รับล่วงหน้า		17,886,946	23,650,633	-	-
- เงินมัดจำรับ		4,067,131	4,738,116	-	-
- เจ้าหนี้ยกเลิกสัญญา		116,619,660	280,262,536	-	-
- เจ้าหนี้อื่น		69,846,832	62,134,505	7,173,556	2,908,149
รวมเจ้าหนี้อื่น		1,057,547,056	792,450,633	303,929,046	116,522,086
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		1,215,049,474	1,079,746,782	307,775,435	120,310,142

17. เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

		หน่วย:บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
บริษัทย่อย	28.1.7	-	-	219,345,913	90,670,000
กิจการร่วมค้า	28.1.7	-	-	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28.1.7	171,850,000	171,850,000	-	-
รวม		171,850,000	171,850,000	219,345,913	90,670,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีกู้ยืมเงินจากบริษัทย่อย ครอบคลุมเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.79 ถึง 5.16 ต่อปี (พ.ศ. 2563 : ร้อยละ 2.32 ถึง 3.72 ต่อปี) ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทกู้ยืมเงินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อนำมาใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท การกู้ยืมดังกล่าวไม่มีการคิดดอกเบี้ย (พ.ศ. 2563 : ไม่มีการคิดดอกเบี้ย) ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

18. หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

		หน่วย:บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18.1	716,000,000	66,000,000	716,000,000	66,000,000
รวม		716,000,000	66,000,000	716,000,000	66,000,000

หน่วย:บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่					
ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี					
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ครบ					
กำหนดภายใน 1 ปี	14.2	12,218,904	9,333,478	5,671,419	2,598,130
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่					
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	18.2	128,602,425	1,092,211,913	-	897,167,720
รวม		140,821,329	1,101,545,391	5,671,419	899,765,850
รวมหนี้สินหมุนเวียน		856,821,329	1,167,545,391	721,671,419	965,765,850
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่า	14.2	82,872,358	19,524,727	18,399,108	1,523,447
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	18.2	2,592,805,007	2,659,048,980	-	-
หุ้นกู้	18.3	989,330,816	-	989,330,816	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		3,665,008,181	2,678,573,707	1,007,729,924	1,523,447
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย		4,521,829,510	3,846,119,098	1,729,401,343	967,289,297
18.1 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน					

18.1 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน มีดังนี้

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
ยอดยกมา	66,000,000	156,000,000	66,000,000	66,000,000
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	716,000,000	1,361,994,540	716,000,000	141,000,000
คืนเงินกู้ยืมระหว่างปี	(66,000,000)	(1,451,994,540)	(66,000,000)	(141,000,000)
ยอดคงเหลือปลายปี	716,000,000	66,000,000	716,000,000	66,000,000

18.2 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน				
การเงิน	2,721,407,432	3,751,260,893	-	897,167,720
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี	(128,602,425)	(1,092,211,913)	-	(897,167,720)
เงินกู้ยืมระยะยาว -สุทธิ	2,592,805,007	2,659,048,980	-	-

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมระยะยาว (รวมเงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี) มีดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
ขอยกมา	3,771,395,923	3,504,766,314	897,943,908	897,943,908
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	2,522,482,188	3,232,552,822	-	-
คืนเงินกู้ยืมระหว่างปี	(3,559,892,139)	(2,965,923,213)	(897,943,908)	-
รวม	3,733,985,972	3,771,395,923	-	897,943,908
หัก ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอ				
ตัดบัญชี	(12,578,540)	(20,135,030)	-	(776,188)
ยอดคงเหลือปลายปี	2,721,407,432	3,751,260,893	-	897,167,720

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัท มีวงเงินกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศ จำนวน 9,711.53 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 :จำนวน 10,296.21 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัท มีวงเงินกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศ จำนวน 738.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 :จำนวน 985.94 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทมีกำหนดชำระดอกเบี้ยและชำระเงินต้นตามทีระบุในสัญญาซึ่งมีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 6 เดือน ถึง 84 เดือนนับจากวันที่ทำสัญญา หรือวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก หรือตามการปลอดจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือการขาย เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทตามหมายเหตุข้อ 8, 12 และ 13 และเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันจำนวน 3.09 ล้านบาท (พ.ศ. 2563: จำนวน

0.33 ล้านบาท) ค้ำประกันโดยสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ตามหมายเหตุข้อ 9 และค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัท สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินเป็นไปตามเงื่อนไขสัญญากู้ยืมรายละเอียดเงินกู้ยืมระยะยาว (รวมเงินกู้ระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี) และอัตราดอกเบี้ย มีดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
วงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เบิกใช้				
อัตราดอกเบี้ยตลาด	700,944,330	3,448,143,298	-	897,167,720
อัตราดอกเบี้ยคงที่	2,020,463,102	303,117,595	-	-
	2,721,407,432	3,751,260,893	-	897,167,720
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)
อัตราดอกเบี้ย				
อัตราดอกเบี้ยตลาด	MLR-2.70	Saving+1,	-	Saving+1
	ถึง MLR-1.00	MLR-2.50		
		ถึง MLR-1.00		
อัตราดอกเบี้ยคงที่	2.00 - 6.50	2.00 - 6.75	-	-

18.3 หุ้นกู้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
หุ้นกู้	1,000,000,000	-	1,000,000,000	-
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้หรือตัดจ่าย	(10,669,184)	-	(10,669,184)	-
สุทธิ	989,330,816	-	989,330,816	-

รายละเอียดการออกหุ้นกู้ ชนิดระบุชื่อผู้ถือไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

วันที่ออกหุ้นกู้	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	อายุหุ้นกู้	ครบกำหนดไถ่ถอน	การชำระดอกเบี้ย
5 พ.ย.64	500.00	คงที่ 5.15%	1 ปี 6 เดือน	5 พ.ค.66	ทุก 3 เดือน
5 พ.ย.64	500.00	คงที่ 5.65%	2 ปี 6 เดือน	5 พ.ค.67	ทุก 3 เดือน
รวม	1,000.00				

รายการเคลื่อนไหวหุ้นกู้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
ยอดยกมา	-	-	-	-
ออกหุ้นกู้ใหม่ระหว่างปี	1,000,000,000	-	1,000,000,000	-
หุ้นกู้ครบกำหนดไถ่ถอนระหว่างปี	-	-	-	-
รวม	1,000,000,000	-	1,000,000,000	-
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	(10,669,184)	-	(10,669,184)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	989,330,816	-	989,330,816	-

19. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน มีดังนี้

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
ณ วันต้นปี	21,984,201	14,082,360	21,173,203	14,082,360
ต้นทุนบริการปัจจุบัน และดอกเบี้ย	10,023,202	7,901,841	8,284,833	7,090,843
ณ วันปลายปี	32,007,403	21,984,201	29,458,036	21,173,203

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมิน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	1.61	1.61
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ร้อยละ)	5.00	5.00
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	0 - 12	0 - 12

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตรามรณะในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและจากอัตราตารางมรณะไทยปี 2560 (“TMO2017”) อัตราการเสียชีวิต ร้อยละ 5 ต่อปี

วิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติฐานอื่นๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(3,988,875)	4,800,996	(5,541,677)	6,669,944
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)				
	(4,240,408)	2,080,673	(6,429,106)	2,890,643
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)				
	4,872,527	(4,119,809)	7,387,495	(5,723,581)

20. รายได้อื่น

รายได้อื่น สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ประกอบด้วย

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน				
บริษัทย่อยและกำไรจากการวัดมูลค่าสุทธิธรรม				
ของเงินลงทุน (หมายเหตุ 10 และ 11)	66,476,173	-	30,540,473	-
รายได้จากการรับเงินจองเงินสัญญา	32,515,554	20,646,360	-	-
รายได้อื่น	4,817,645	2,417,441	1,922,565	430,049
รวม	103,809,372	23,063,801	32,463,039	430,049

21. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ประกอบด้วย

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
ซื้อที่ดิน วัสดุก่อสร้าง และค่าแรง				
ผู้รับเหมาระหว่างปี	4,218,542,786	3,834,086,156	-	-
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าคงเหลือ				
งานระหว่างทำและที่ดินรอพัฒนา	(1,537,213,637)	(1,492,177,284)	-	-
เงินเดือนและค่าแรง และ				
ผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	324,127,561	241,612,462	309,822,671	238,729,729
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน	186,757,220	160,126,272	-	-
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	128,180,113	78,681,626	47,917,360	13,418,887
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	66,736,748	45,992,447	11,948,178	10,249,685

22. รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีภายหลังการนำมาหักลบกันตามความเหมาะสม ได้แสดงรวมไว้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ประมาณการหนี้สิน	5,891,607	5,469,950	5,891,607	4,329,831
สินทรัพย์ตามสัญญาเช่าซื้อ	-	103,798	-	-
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญา	186,821	72,714	-	-
ค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ	83,499	722,863	-	-
กำไรที่ยังไม่รับรู้ในงบการเงินรวมจาก				
การจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย				
บางส่วน	31,800,000	31,800,000	-	-
ผลขาดทุนสะสมทางภาษี	58,809,103	61,972,563	-	-
	<u>96,771,030</u>	<u>100,141,888</u>	<u>5,891,607</u>	<u>4,329,831</u>
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	994,931	478,601	1,106,674	470,068
หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อ	112,147	-	112,147	-
ผลแตกต่างระยะเวลาค่าเสื่อมสินทรัพย์	-	335,961	-	-
	<u>1,107,078</u>	<u>814,562</u>	<u>1,218,821</u>	<u>470,068</u>

ภาษีเงินได้นิติบุคคลคำนวณขึ้นจากกำไรก่อนภาษีเงินได้สำหรับปีคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	298,130,957	259,158,901	1,684,987	4,209,945
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราว	3,662,530	(65,588,476)	(813,023)	(1,536,588)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	301,793,487	193,570,425	871,964	2,673,357

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สามารถแสดงได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,388,417,852	1,064,319,872	713,698,784	472,449,384
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (ร้อยละ)	20	20	20	20
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณ				
อัตราภาษี	277,683,570	212,863,974	142,739,757	94,489,877
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ :				
รายได้ที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	538,401	263,096	-	-
รายจ่ายอื่นที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	(425,657)	(188,240)	-	-
รายจ่ายที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษี	6,019,328	2,943,012	251,598	193,672
รายจ่ายที่หักได้เพิ่มขึ้น	(14,983,427)	(446,484)	(13,021,264)	(446,484)
รายได้ที่ได้รับยกเว้นภาษี	-	-	(139,440,000)	(91,497,632)
ผลขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็น				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	25,437,151	2,702,167	8,024,307	-
ผลขาดทุนทางภาษีงวดก่อนที่ไม่ได้บันทึก				
เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัด				
บัญชีและนำมาใช้ในงวดปัจจุบัน	1,004	(26,329,068)	-	-
อื่นๆ	7,523,117	1,761,968	2,317,566	(66,076)
รวม	24,109,917	(19,293,549)	(141,867,793)	(91,816,520)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	301,793,487	193,570,425	871,964	2,673,357
อัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริง (ร้อยละ)	21.74	18.19	0.12	0.57

23. ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ทุนจดทะเบียน	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	555,000,000	555,000,000	243,722,900	798,722,900
เพิ่มทุน	206,000,000	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	761,000,000	555,000,000	243,722,900	798,722,900
เพิ่มทุน	95,125,000	301,121,119	1,816,920,000	2,118,045,119
ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหุ้นสามัญ	-	-	(62,049,560)	(62,049,560)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	856,125,000	856,121,119	1,998,593,340	2,854,714,459

ตามรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2564 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท อีกจำนวน 95.12 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 761.00 ล้านบาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 856.12 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 95,125,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผลตามหมายเหตุข้อ 25 และได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2564 และ เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2564 บริษัทจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระแล้วจำนวน 95,121,119 บาท กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ รวมทั้งมีการจ่ายหุ้นปันผลครบถ้วนแล้วทั้งจำนวน

ในระหว่างวันที่ 19-21 เมษายน 2564 บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อขายให้แก่ประชาชนทั่วไปและพนักงานของบริษัทเป็นครั้งแรกจำนวน 206 ล้านหุ้น (หุ้นสามัญที่เสนอขายต่อกรรมการและผู้บริหารของบริษัทจำนวน 6.83 ล้านหุ้น และหุ้นสามัญที่เสนอขายต่อประชาชนทั่วไปครั้งแรกจำนวน 199.17 ล้านหุ้น) มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 9.82 บาท

ในระหว่างช่วงเวลาดังกล่าว บริษัทได้รับชำระเงินค่าหุ้นจำนวนทั้งสิ้น 206 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงิน 2,022.92 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นส่วนเกินมูลค่าหุ้น 1,816.92 ล้านบาท ผลจากการออกจำหน่ายหุ้นดังกล่าวทำให้ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วของบริษัทเพิ่มขึ้นจากจำนวน 555 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 555 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) เป็นจำนวน 761 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 761 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) บริษัทได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนชำระแล้วดังกล่าว กับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2564 และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้รับหุ้นสามัญจำนวน 761 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและเริ่มทำการซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 28 เมษายน 2564 ในการออกจำหน่ายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหุ้นดังกล่าวเป็นจำนวน 62.05 ล้านบาท ซึ่งบริษัทแสดงเป็นรายการหักจากส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ

24. สำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องสำรองตามกฎหมายอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิ หลังจากหักส่วนของขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองนี้จะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองนี้ไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

25. เงินปันผลจ่าย

25.1 ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นบริษัท ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2564 ที่ประชุมมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัททั้งหมด เป็นจำนวน 761,000,000 หุ้น ในอัตราหุ้นละ 0.14706 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 111.91 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

25.1.1 การจ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 8 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นปันผล จำนวนไม่เกิน 95,125,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท หรือคิดเทียบเป็นมูลค่าเท่ากับอัตราการจ่ายปันผล 0.12500 บาทต่อหุ้น รวมมูลค่าทั้งสิ้น 95.12 ล้านบาท ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดมีเศษของหุ้นเดิม หลังจากการจัดสรรหุ้นปันผลดังกล่าว บริษัท จะจ่ายปันผลเป็นเงินสดแทน ในอัตราหุ้นละ 0.12500 บาท สำหรับเศษหุ้นดังกล่าว

25.1.2 การจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสด ในอัตราหุ้นละ 0.02206 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 16.79 ล้านบาท โดยมีเงินปันผลค้างจ่าย แสดงตามหมายเหตุข้อ 16

25.2 ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นบริษัท ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2564 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติจ่ายปันผลประจำปี 2563 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท เป็นจำนวน 555,000,000 หุ้น ในอัตราหุ้นละ 0.6991 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 388 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นบางส่วน และมีเงินปันผลค้างจ่าย แสดงตามหมายเหตุข้อ 16

26. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและชำระแล้วในระหว่างปี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่				
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ				
ของบริษัท (บาท)	951,363,526	873,898,687	712,826,820	469,776,027
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก				
ที่จ่ายชำระแล้วและถือโดยผู้ถือหุ้น				
(หุ้น)	785,009,113	624,372,170	785,009,113	624,372,170
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	1.21	1.40	0.91	0.75

บริษัทได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานจากการจ่ายปันผลเป็นหุ้น โดยการปรับจำนวนหุ้นสามัญที่เพิ่มขึ้นตามอัตราส่วนของการจ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้น ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ ข้อ 23 และ 25 บริษัทได้ปรับปรุงกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานย้อนหลังของปีที่ผ่านมาเปรียบเทียบกับใช้จำนวนหุ้นสามัญใหม่ โดยถือเสมือนว่าการเปลี่ยนแปลงของหุ้นจำนวนหุ้นสามัญได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่เริ่มต้นของงวดแรกที่เสนอรายการ

27. ภาระผูกพันและเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า

27.1 ภาระผูกพัน

27.1.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัท มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระผู้รับเหมาจากการทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจนครบตามสัญญา เป็นจำนวนเงิน 2,770.31 ล้านบาท (พ.ศ.2563: จำนวน 1,722.76 ล้านบาท)

27.1.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัท มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระค่าที่ดินตามสัญญาจะซื้อขายจำนวน 2,586.21 ล้านบาท (พ.ศ.2563: จำนวน 467.54 ล้านบาท) โดยมีกำหนดชำระภายในปี 2565

27.1.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัท มีภาระผูกพันจากการทำสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับการเช่าและใช้บริการพื้นที่สำหรับการขายโครงการอาคารชุดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
ภายใน 1 ปี	207,890	3,263,568	-	31,579

27.2 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

27.2.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน เพื่อการพัฒนาโครงการของบริษัทย่อย จำนวน 14.32 ล้านบาท (พ.ศ.2563: จำนวน 25.72 ล้านบาท)

27.2.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทค้ำประกันวงเงินกู้ยืมเงิน วงเงินเบิกเกินบัญชีและหนังสือค้ำประกันธนาคารของบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า วงเงินรวม 9,433.53 ล้านบาท (พ.ศ.2563: จำนวน 7,534.44 ล้านบาท)

27.2.3 บริษัทย่อย มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการฟ้องร้องดังนี้

ปีที่ฟ้องร้อง	ฐานความผิด	ทุนทรัพย์ (ล้านบาท)	สถานะคดีความจนถึงวันที่ออกรายงาน
ปี 2563-2564	ผิดสัญญาจะซื้อจะขาย	9.33	บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ถูกฟ้องร้องในความฐานความผิดเรื่อง ผิดสัญญาจะซื้อจะขายรวม 12 คดี ปัจจุบันอยู่ระหว่างการนัดไต่ถามถ้อยคำและพิจารณาของศาลชั้นต้น
ปี 2565	ผิดสัญญาจะซื้อจะขาย	4.39	บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ถูกฟ้องร้องในความฐานความผิดเรื่อง ผิดสัญญาจะซื้อจะขายรวม 2 คดี ปัจจุบันอยู่ระหว่างการนัดไต่ถามถ้อยคำและพิจารณาของศาลชั้นต้น

28. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทถูกควบคุมโดย บริษัท เวลท์ แคปปิตอลวัน จำกัด ("บริษัทใหญ่สูงสุด") ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทย บริษัทใหญ่สูงสุด ดังกล่าวถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นจำนวนร้อยละ 27.58 จำนวนหุ้นที่เหลือร้อยละ 72.42 ถือโดยบุคคลทั่วไป บุคคลที่มีอำนาจควบคุมสูงสุดของกลุ่มกิจการ คือ นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์ ถือหุ้นทางตรงจำนวนร้อยละ 25.54 และถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัทใหญ่สูงสุดจำนวนร้อยละ 7.08

ลำดับ	บุคคลหรือกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ
1	บริษัท เอสเตท ทิว จำกัด	บริษัทย่อย	ค่าบริการ , เงินให้กู้ยืม
2	บริษัท 39 เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย	เงินให้กู้ยืม
3	บริษัท ชินเนอจี เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
4	บริษัท ไพรซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	กิจการร่วมค้า	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม ,เงินให้กู้ยืม
5	บริษัท ไพรซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
6	บริษัท เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด	บริษัทย่อย	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
7	บริษัท พรวิเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
8	บริษัท เซเรเบียม จำกัด	บริษัทย่อย	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
9	บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด	บริษัทย่อย	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
10	บริษัท พรวิเลจ โซลูชั่น จำกัด	บริษัทย่อย	ค่าบริการ
11	บริษัท บียู เรียดเอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย	เงินกู้ยืม
12	บริษัท ทียู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
13	บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด	บริษัทย่อย	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
14	บริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด	บริษัทย่อย	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
15	บริษัท ไวส์ เอสเตท ทู จำกัด	บริษัทย่อย	เงินกู้ยืม
16	บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด	บริษัทย่อย	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
17	บริษัท ไวส์ เอสเตท 4 จำกัด	บริษัทย่อย	เงินกู้ยืม
18	บริษัท ไวส์ เอสเตท 5 จำกัด	บริษัทย่อย	เงินกู้ยืม
19	บริษัท ไวส์ เอสเตท 6 จำกัด	บริษัทย่อย	เงินกู้ยืม
20	บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด	บริษัทย่อย	เงินกู้ยืม

ลำดับ	บุคคลหรือกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ
21	บริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด	บริษัทย่อย	เงินกู้ยืม
22	บริษัท ไวส์ เอสเตท 9 จำกัด	บริษัทย่อย	เงินกู้ยืม
23	บริษัท คิจิ โทโนะ จำกัด	บริษัทย่อย	เงินกู้ยืม
24	บริษัท บลูเวิร์ค เจวีวัน จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ("ผู้ถือหุ้นในบริษัทย่อย")	เงินกู้ยืม
25	บริษัท บ้านบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ("ผู้ถือหุ้นในบริษัทย่อย")	เงินกู้ยืม, ค่าบริการ, ค้ำประกันวงเงินกู้ยืม
26	นายกรมเชษฐ วัฒนพงษ์	ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	เงินให้กู้ยืม, ค้ำประกันวงเงินกู้ยืม
27	นางสาววรารัตน์ จาวโกนันท	สมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดของผู้บริหารสำคัญของกิจการ ("ผู้บริหารสำคัญของกิจการ")	ค้ำประกันวงเงินกู้ยืม
28	นายวิรัตน์ วัฒนพงษ์	ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	ค้ำประกันวงเงินกู้ยืม
29	นายวุฒิ วัฒนพงษ์	สมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดของผู้บริหารสำคัญของกิจการ ("ผู้บริหารสำคัญของกิจการ")	ขายอสังหาริมทรัพย์, ค้ำประกันวงเงินกู้ยืม
30	นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	ขายอสังหาริมทรัพย์, ค้ำประกันวงเงินกู้ยืม รายได้จากการบริการฝากเช่า
31	นายสมศักดิ์ ไรจน์ตรงกุล	ผู้บริหารสำคัญของบริษัทย่อย	ขายอสังหาริมทรัพย์
32	นายวิสิทธิ์ กอวรกุล	ผู้บริหารสำคัญของบริษัทย่อย	ขายอสังหาริมทรัพย์
33	นางสาวมัญญกัญญา วัฒนพงษ์	ผู้บริหารสำคัญของบริษัทย่อย	ค้ำประกันวงเงินกู้ยืม
34	นายขจร จรูญวานิชย์	ผู้บริหารสำคัญของบริษัทย่อย	ค้ำประกันวงเงินกู้ยืม
35	บริษัท เวลท์ แคปปิตอล วัน จำกัด	บริษัทใหญ่ที่สุด	ค้ำประกันวงเงินกู้ยืม
36	บริษัท ไอออนอส จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ค่าบริการ

นโยบายราคาตามลักษณะรายการมีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	นโยบายราคา
เงินกู้ยืม, เงินให้กู้ยืม	อัตราดอกเบี้ยกลุ่มบริษัท
ค่าบริการ	ราคาเป็นไปตามข้อตกลงกัน
ค่าซื้อสินค้า	ราคาตลาด
รายได้จากบริการฝากเช่า	ราคาตลาด
ขายอสังหาริมทรัพย์	ราคาตลาด

กลุ่มบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการกำหนดราคาอย่างมีสาระสำคัญในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

28.1 รายการและจำนวนเงินด้านงบแสดงฐานะการเงินกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เป็นดังนี้

28.1.1 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
ลูกหนี้การค้า				
ค่าบริการ				
บริษัทย่อย	-	-	28,399,194	1,118,614
กิจการร่วมค้า	724,016	-	724,016	-
รวมลูกหนี้การค้า	<u>724,016</u>	<u>-</u>	<u>29,123,210</u>	<u>1,118,614</u>
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
รายได้ค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	3,736,505	2,102,811
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	158,404,721	78,279,956
กิจการร่วมค้า	442,523	-	442,523	-
รวม	<u>442,523</u>	<u>-</u>	<u>158,847,245</u>	<u>78,279,956</u>

28.1.2 เงินปันผลค้างรับ

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
บริษัทย่อย	-	-	199,200,000	-

28.1.3 เงินให้กู้ยืมแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
บริษัทย่อย	-	-	3,765,016,156	1,666,910,598
กิจการร่วมค้า	50,000,000	-	50,000,000	-
ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	-	-	-	-
รวม	50,000,000	-	3,815,016,156	1,666,910,598

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
บริษัทย่อย				
ยอดยกมา	-	-	1,666,910,598	1,524,192,250
ให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	-	-	2,923,496,632	1,437,412,598
รับคืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	-	-	(825,391,074)	(1,294,694,250)
ยอดคงเหลือปลายงวด	-	-	3,765,016,156	1,666,910,598
กิจการร่วมค้า				
ยอดยกมา	-	-	-	-
ให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	50,000,000	-	50,000,000	-
รับคืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	-	-	-	-
ยอดคงเหลือปลายงวด	50,000,000	-	50,000,000	-
ผู้บริหารสำคัญของกิจการ				
ยอดยกมา	-	73,801,000	-	-
ให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	-	-	-	-
รับคืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	-	(73,801,000)	-	-
ยอดคงเหลือปลายงวด	-	-	-	-

28.1.4 สินค้าคงเหลือ

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,515,660	4,809,187	-	-

28.1.5 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
เจ้าหนี้การค้า(ค่าสินค้าและบริการ)				
บริษัทย่อย	-	-	-	168,180
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	2,180,238	-	-
รวมเจ้าหนี้การค้า	-	2,180,238	-	168,180
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย				
ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	-	165,000	-	165,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - เงินกู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย	-	-	7,493,387	961,176
เจ้าหนี้อื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	310,000	-	310,000	-
เงินปันผลค้างจ่าย				
บริษัทใหญ่สูงสุด	146,752,276	56,677,320	146,752,276	56,677,320
ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	83,019,025	17,284,104	82,219,025	17,284,104
รวม	229,771,301	73,961,424	228,971,301	73,961,424
เจ้าหนี้ยกเลิกสัญญา				
ผู้บริหารสำคัญของบริษัทย่อย	619,900	619,900	-	-

28.1.6 ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	8,800	-	-	-
ผู้บริหารสำคัญของบริษัทย่อย	618,000	618,000	-	-
รวม	626,800	618,800	-	-

28.1.7 เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
บริษัทย่อย	-	-	219,345,913	90,670,000
กิจการร่วมค้า	-	-	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	171,850,000	171,850,000	-	-
รวม	171,850,000	171,850,000	219,345,913	90,670,000

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
บริษัทย่อย				
ยอดยกมา	-	-	90,670,000	435,430,000
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	-	-	1,040,906,963	192,370,000
คืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	-	-	(912,231,050)	(537,130,000)
รวม	-	-	219,345,913	90,670,000
กิจการร่วมค้า				
ยอดยกมา	-	-	-	-
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	61,500,000	-	50,000,000	-
คืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	(61,500,000)	-	(50,000,000)	-
รวม	-	-	-	-

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ยอดยกมา	171,850,000	171,850,000	-	-
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	-	-	-	-
คืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	-	-	-	-
รวม	171,850,000	171,850,000	-	-

28.2 รายการและจำนวนเงินค้ำประกันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เป็นดังนี้

28.2.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	-	2,245,327	-	-

28.2.2 รายได้ค่าเช่าและบริการ

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
บริษัทย่อย	-	-	296,299,489	297,955,674
กิจการร่วมค้า	53,804,838	-	53,804,838	-
ผู้บริหารสำคัญของบริษัทย่อย	13,084	-	-	-
รวม	53,817,922	-	350,104,327	297,955,674

28.2.3 รายได้ทางการเงิน

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
บริษัทย่อย	-	-	87,382,364	48,520,245
กิจการร่วมค้า	442,523	-	442,523	-
ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	-	233,535	-	-
รวม	442,523	233,535	87,824,887	48,520,245

28.2.4 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	107,000	-	-

28.2.5 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
บริษัทย่อย	-	-	-	37,500

28.2.6 ต้นทุนทางการเงิน

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
บริษัทย่อย	-	-	6,912,596	7,550,811
กิจการร่วมค้า	477,744	-	477,744	-
รวม	477,744	-	7,390,340	7,550,811

28.2.7 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ค่าตอบแทนสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
เงินเดือนและผลประโยชน์				
ระยะสั้นอื่น	33,823,015	29,605,562	33,823,015	29,605,562

29. เครื่องมือทางการเงิน

29.1 วัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท ได้ติดตามและจัดการความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผ่านรายงานความเสี่ยงภายใน ซึ่งจะวิเคราะห์ความเสี่ยงตามระดับและขนาดของความเสี่ยง ความเสี่ยงเหล่านี้รวมถึงความเสี่ยงด้านตลาด ความเสี่ยงด้านเครดิต และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

29.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัท มีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคาร สินทรัพย์ทางการเงินอื่น เงินกู้ยืมระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่า และ หนี้กู้ โดยสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญ สามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

		งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564					หน่วย: บาท
รายการ	หมายเหตุ	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม
		ภายใน 1 ปี	1 ปี ถึง 5 ปี	เกิน 5 ปี	ลอยตัว		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	-	-	-	771,104,924	14,382,894	785,487,818
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		-	-	-	-	46,628,584	46,628,584
เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	-	-	50,000,000	-	50,000,000
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	9	-	-	-	500,171,210	3,005,923	503,177,133
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน							
และข้อจำกัดในการเบิกใช้		-	-	-	3,094,508	-	3,094,508
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18	-	-	-	716,000,000	-	716,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		-	-	-	-	192,403,572	192,403,572
เงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	17	-	-	-	-	171,850,000	171,850,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	14,18	12,218,904	42,236,799	40,635,559	-	-	95,091,262
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	18	23,800,000	676,044,330	1,100,000	2,020,463,103	-	2,721,407,432
หุ้นกู้	18	-	989,330,816	-	-	-	989,330,816

หน่วย: บาท

		งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564					
รายการ	หมายเหตุ	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี	รวม
		ภายใน 1 ปี	1 ปี ถึง 5 ปี	เกิน 5 ปี	ลอยตัว	อัตราดอกเบี้ย	
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	-	-	-	330,407,095	9,040,431	339,447,526
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		-	-	-	-	29,123,210	29,123,210
เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	-	-	3,815,016,156	-	3,815,016,156
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	9	-	-	-	500,171,210	3,005,923	503,177,133
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18	-	-	-	716,000,000	-	716,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		-	-	-	-	4,222,577	4,222,577
เงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	17	-	-	-	219,345,913	-	219,345,913
หนี้สินตามสัญญาเช่า	14,18	5,671,419	18,399,108	-	-	-	24,070,527
หุ้นกู้	18	-	989,330,816	-	-	-	989,330,816

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 แสดงได้ดังนี้

งบการเงินรวม		
สกุลเงิน	เพิ่มขึ้น/ลดลง	ดอกเบี้ยจ่ายเปลี่ยนแปลง
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
บาท	+0.50	เพิ่มขึ้น 9.02
	-0.50	ลดลง 9.01

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด และตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดของเงินกู้ยืมไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นหรือลดลงดังกล่าวข้างต้นบางส่วนจะบันทึกรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและบางส่วนจะบันทึกเป็นราคาทุนของต้นทุนพัฒนาโครงการ โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายเมื่อโอนขายสินค้า

29.3 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัท มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่กับลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ซึ่งปัจจุบันกลุ่มบริษัท มีนโยบายที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ โดยการไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับลูกค้าจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด

กลุ่มบริษัท ไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเนื่องจากกลุ่มบริษัท มีลูกค้าจำนวนมาก รายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้ที่รับเป็นเงินสด โดยรายการที่เกี่ยวข้องกับเงินสดหรือเทียบเท่าเงินสดกลุ่มบริษัท ได้เลือกที่จะทำการรายการกับสถาบันการเงินที่มีคุณภาพและมีความน่าเชื่อถือสูง

29.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัท มีการบริหารความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เงินกู้ยืมธนาคารและการออกหุ้นกู้ กลุ่มบริษัท ได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันแสดงในหมายเหตุข้อ 29.2

29.5 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัท จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ส่วนใหญ่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ยกเว้นหุ้นกู้ซึ่งได้สรุปเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2564	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หนี้สินทางการเงิน		
หุ้นกู้	989,330,816	989,217,817

30. ลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรมหรือเปิดเผยมูลค่าสุทธิธรรม โดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิธรรม ดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)			งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)		
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย						
มูลค่าสุทธิธรรมผ่านงบกำไรขาดทุน						
เงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้	3,005,923	-	-	3,005,923	-	-
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่าสุทธิธรรม						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	138,181,380	238,685,792	-	-	-
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่าสุทธิธรรม						
หุ้นกู้	-	989,217,817	-	-	989,217,817	-

ในระหว่างปีปัจจุบัน กิจการไม่มีการเปลี่ยนวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่าสุทธิธรรมของเครื่องมือทางการเงิน และไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิธรรม

31. รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นจากเงินรับล่วงหน้าตามสัญญา มีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญา	318,356,369	562,367,681
สัญญาที่ทำกับลูกค้า - สุทธิ	6,738,216,406	7,848,436,591

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทย่อย คาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังไม่เสร็จสิ้น (หรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วน) ของสัญญาที่ทำกับลูกค้าหลังหักส่วนลด จำนวน 6,738.22 ล้านบาท (พ.ศ.2563: 7,848.44 ล้านบาท) ซึ่งบริษัทย่อยคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นระหว่างปี 2565 ถึง 2566

32. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทและกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัท และกลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะเงินกู้ยืม (หมายเหตุ 17 และ 18) ต่อทุน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	0.94	1.74	0.56	0.86

33. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

33.1 จัดตั้งบริษัทย่อย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2564 เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2564 คณะกรรมการบริษัทอนุมัติการจัดตั้งบริษัท ใหม่ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัท เพื่อธุรกิจสุขภาพและความงาม โดย เมื่อวันที่ 6 มกราคม 2565 บริษัท ดับบลิวเอชบี จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท

33.2 การขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2564 เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2564 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท ไลฟ์ เอสเตท 3 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท จำนวน 4,900 หุ้น มูลค่า 50.49 ล้านบาท ให้แก่บริษัท ทาคาระ เลเบียน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์โตเกียว โดยได้ดำเนินการจำหน่ายหุ้นแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 7 มกราคม 2565 การจำหน่ายหุ้นดังกล่าวทำให้บริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุมบริษัท ย่อย โดยมีสัดส่วนเงินลงทุนลดลงจากอัตราร้อยละ 99.97 เป็นอัตราร้อยละ 51.00 เนื่องจากบริษัทมีการจัดทำข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้น โดยทั้ง 2 ฝ่ายมีอำนาจในการตัดสินใจร่วมกัน

33.3 ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2565 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แม็กชี พรีเมียร์ วัน ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดโดยได้ลงนามในสัญญาเมื่อวันที่ 31 มกราคม 2565 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อต่อยอดและสนับสนุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท

33.4 การเปลี่ยนแปลงของทุนจดทะเบียนและการออกไปสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้

33.4.1 การลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 856,125,000 บาท เป็น 856,121,119 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้นำออกจำหน่าย จำนวน 3,881 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

33.4.2 การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 856,121,119 บาท เป็น 1,363,106,937 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 506,985,818 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการออกไปสำคัญแสดงสิทธิ

33.4.2 การออกไปสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทในจำนวนไม่เกิน 506,985,818 หน่วย

33.5 เงินปันผลจ่ายบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 คณะกรรมการบริษัทมีมติจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวน 856,121,119 หุ้น ในอัตราหุ้นละ 0.40 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 342.45 ล้านบาท

34. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565



ส่วนที่ 4

การรับรอง

ความถูกต้องของข้อมูล

■ การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2564 ฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัทขอรับรองว่าข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้บริษัทขอรับรองว่า

1. งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อยแล้ว
2. บริษัทได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว
3. บริษัทได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และบริษัทได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มิชอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทได้มอบหมายให้นางสาวอนงค์นาฏ วรรณมาศ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนางสาวอนงค์นาฏ วรรณมาศ กำกับไว้ บริษัทจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

-กรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์-
(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

-วีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์-
(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)

ผู้รับมอบอำนาจ
-อนงค์นาฏ วรรณมาศ-
(นางสาวอนงค์นาฏ วรรณมาศ)

■ เอกสารแนบ 1

1. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและ การเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการกำกับบัญชีและเลขานุการบริษัท

นายศราวุธ จารุจินดา (อายุ 63 ปี)

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการ : 5 พฤษภาคม 2563

ตำแหน่งปัจจุบัน : ประธานกรรมการ/ กรรมการอิสระ/
ประธานกรรมการ บริหารความเสี่ยง

การถือหุ้น

- กรรมการ : ไม่มี
- คู่สมรส/ผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา : ไม่มี
- บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

ปริญญาโท บริหารธุรกิจ - การเงิน มหาวิทยาลัยมิสซิสซิปปี สหรัฐอเมริกา
ปริญญาตรี การบัญชี (เกียรตินิยมอันดับ 2) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการฝึกอบรม :

หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 31/2546
หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 19/2558

ประสบการณ์การทำงาน :

2561 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ/ กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

2559 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการตรวจสอบ/ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท บีที เวิร์ อินดัสตรีส์ จำกัด (มหาชน)

2559 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ชิค รีพับลิค จำกัด (มหาชน)

2556 - 2561 ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท อุตสาหกรรมไทยบรรจภัณฑ์ จำกัด (มหาชน)

2555 - 2560 กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการอิสระ บริษัท สหการประมูล จำกัด (มหาชน)

2561 - ปัจจุบัน กรรมการ/ กรรมการบริหาร บริษัท สหการประมูล จำกัด (มหาชน)

2555 - 2560 ประธานสายสินค้าธุรกิจ/ รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น :

- บริษัทจดทะเบียน 2 บริษัท
- บริษัทหรือองค์กรอื่น 1 บริษัท

ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย

ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา : ไม่มี

นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์ (อายุ 49 ปี)

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการ :

5 พฤษภาคม 2563

ตำแหน่งปัจจุบัน :

กรรมการ/ ประธานกรรมการบริหาร/ กรรมการบริหารความเสี่ยง/
กรรมการบริษัท/ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

การถือหุ้น :

- กรรมการ : 219,304,350 หุ้น (ร้อยละ 25.62)
- บริษัท เวิลด์ แคปปิตอล วัน จำกัด : 101,467 หุ้น (ร้อยละ 25.66)
- คู่สมรส/ผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา : ไม่มี
- บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

น้องชายของนายวิวัฒน์ วิพันธ์พงษ์ และ นายวุฒิ วิพันธ์พงษ์

คุณวุฒิทางการศึกษา :

ปริญญาโท บริหารธุรกิจสำหรับผู้บริหาร XMBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปริญญาโท บริหารงานก่อสร้าง มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้า ธนบุรี
ปริญญาตรี วิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคล

ประวัติการฝึกอบรม :

หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 249/2560

ประสบการณ์การทำงาน :

2548 - ปัจจุบัน

2561 - ปัจจุบัน

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/กรรมการบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
กรรมการบริหาร/กรรมการบริหารความเสี่ยง/ กรรมการบริษัท
บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

ประธานกรรมการ บริษัท เอบีเจวี จำกัด

ประธานกรรมการ บริษัท ปิ๊ญ เรียวเอสเตท จำกัด

ประธานกรรมการ บริษัท เซเรเบียม จำกัด

ประธานกรรมการ บริษัท พรวิเลจ โซลูชั่น จำกัด

ประธานกรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด

ประธานกรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 4 จำกัด

ประธานกรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 5 จำกัด

ประธานกรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 6 จำกัด

ประธานกรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด

ประธานกรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด

ประธานกรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 9 จำกัด

ประธานกรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด

ประธานกรรมการ บริษัท ดิจิ โทไนซ์ จำกัด

2564 - ปัจจุบัน

ประธานกรรมการ บริษัท เวิลด์ แคปปิตอล วัน จำกัด

ประธานกรรมการ บริษัท ทียู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ประธานกรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด

ประธานกรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท ทุ จำกัด

ประธานกรรมการ บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด

2562 - ปัจจุบัน

ประธานกรรมการ บริษัท 39 เอสเตท จำกัด

ประธานกรรมการ บริษัท ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ประธานกรรมการ บริษัท เอสเตท คิว จำกัด

2556 - ปัจจุบัน

ประธานกรรมการ บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด

2557 - ปัจจุบัน

ประธานกรรมการ บริษัท ไพร์ม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

2558 - ปัจจุบัน

ประธานกรรมการ บริษัท พรวิเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

2559 - ปัจจุบัน

ประธานกรรมการ เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด

2544 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ทรีทีเออร์ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น :

- บริษัทจดทะเบียน : ไม่มี
- บริษัทหรือองค์กรอื่น : 26 บริษัท

ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย

ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

ไม่มี

นายวิรัตน์ วิพันธ์พงษ์ (อายุ 53 ปี)

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการ :

5 พฤษภาคม 2563

ตำแหน่งปัจจุบัน :

กรรมการ/ กรรมการบริหาร/ กรรมการบริษัท/ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานพัฒนาธุรกิจ

การถือหุ้น :

- กรรมการ : 20,900,475 หุ้น (ร้อยละ 2.44)
- บริษัท เวิร์ธแคปปีตอล วัน จำกัด : 35,000 หุ้น (ร้อยละ 8.85)
- คู่สมรส/ผู้ที่ยูกันด้วยกันฉันสามีภรรยา : 9,554,512 หุ้น (ร้อยละ 1.12)
- บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

พี่ของนายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์ และนายวุฒิ วิพันธ์พงษ์
ผู้ที่ยูกันฉันสามีภรรยา กับ นางสาววราภรณ์ จาวโกนันท

คุณวุฒิทางการศึกษา :

ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร

ประวัติการฝึกอบรม :

หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 255/2561

ประสบการณ์การทำงาน :

2560 - ปัจจุบัน

2561 - ปัจจุบัน

กรรมการบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
กรรมการบริหาร/ กรรมการบริษัท/ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
สายงานพัฒนาธุรกิจ บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
กรรมการ บริษัท เอบีเจวี จำกัด
กรรมการ บริษัท บียู เรียวเอสเตท จำกัด
กรรมการ บริษัท เซเรเบียม จำกัด
กรรมการ บริษัท พรวิเลจ โฮลดิ้ง จำกัด
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานพัฒนาโครงการ บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
กรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด
กรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 4 จำกัด
กรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 5 จำกัด
กรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 6 จำกัด
กรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด
กรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด
กรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 9 จำกัด
กรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด
กรรมการ บริษัท ดิจิ โทไนซ์ จำกัด
กรรมการ บริษัท เวิร์ธแคปปีตอล วัน จำกัด
กรรมการ บริษัท 39 เอสเตท จำกัด
กรรมการ บริษัท ไพร์ซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
กรรมการ บริษัท ไพร์ซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
กรรมการ บริษัท ทิยู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
กรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด
กรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท ทุ จำกัด
กรรมการ บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด
กรรมการ บริษัท เอสเตท คิว จำกัด
กรรมการ บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด
กรรมการ บริษัท พรวิเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
กรรมการ เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด

2550 - 2561

2564 - ปัจจุบัน

2562 - ปัจจุบัน

2556 - ปัจจุบัน

2557 - ปัจจุบัน

2559 - ปัจจุบัน

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น :

- บริษัทจดทะเบียน : ไม่มี
- บริษัทหรือองค์กรอื่น : 25 บริษัท

ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย

ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

ไม่มี

นางสาวปณิศา มาลัยวงศ์ (อายุ 49 ปี)

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการ :

5 พฤศจิกายน 2563

ตำแหน่งปัจจุบัน :

กรรมการ/ กรรมการบริหาร/ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน/
รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานขายและการตลาด

การถือหุ้น :

- กรรมการ : 9,669,037 หุ้น (ร้อยละ 1.13)
- บริษัท เวลท์ แคปปิตอล วัน จำกัด 14,000 หุ้น (ร้อยละ 3.54)
- คู่สมรส/ผู้ที่ยูกันด้วยกันฉันสามีภรรยา : 20,900,475 หุ้น (ร้อยละ 2.44)

บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ :

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ผู้ที่ยูกันฉันสามีภรรยา กับ นายวุฒิ วิพันธ์พงษ์

คุณวุฒิทางการศึกษา :

ปริญญาโท บริหารธุรกิจ University of Illinois at Urbana-Champaign สหรัฐอเมริกา
ปริญญาตรี ศึกษาศาสตร์ (เกียรตินิยมอันดับ 1) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการฝึกอบรม :

หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 252/2561

ประสบการณ์การทำงาน :

2561 - ปัจจุบัน

กรรมการ/ กรรมการบริหาร/ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน/
รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานขายและการตลาด

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

กรรมการ บริษัท ปิ๊ปปี้ เรียวเอสเตท จำกัด

2558 - 2561

ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการตลาด บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

2564 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด

กรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 4 จำกัด

กรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 5 จำกัด

กรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 6 จำกัด

กรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด

กรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด

กรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 9 จำกัด

กรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด

กรรมการ บริษัท ดิจิ โทไนซ์ จำกัด

2562 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท เวลท์ แคปปิตอล วัน จำกัด

กรรมการ บริษัท 39 เอสเตท จำกัด

กรรมการ บริษัท เอสเตท คิว จำกัด

กรรมการ บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด

กรรมการ บริษัท ไพร์ม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

กรรมการ บริษัท ทิพย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

กรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด

กรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท ทุ จำกัด

กรรมการ บริษัท พรวิเลจ โฮลิสติก จำกัด

กรรมการ บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น :

- บริษัทจดทะเบียน ไม่มี
- บริษัทหรือองค์กรอื่น 20 บริษัท

ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย

ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

ไม่มี

นางสาวธิดารัตน์ กาญจนวัฒน์ (อายุ 59 ปี)

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการ :

5 พฤษภาคม 2563

ตำแหน่งปัจจุบัน :

กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

การถือหุ้น :

- กรรมการ : 22,950 หุ้น (ร้อยละ 0.00)
- คู่สมรส/ผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา : ไม่มี
- บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

ปริญญาโท MBA, Marketing, Hawaii Pacific University สหรัฐอเมริกา

ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร มหาวิทยลัยเกษตรศาสตร์

ประวัติการฝึกอบรม :

หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 153/2561

ประสบการณ์การทำงาน :

2561 - ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

2547 - ปัจจุบัน

กรรมการ/ กรรมการผู้จัดการ บริษัท จัดหางาน อีทีค็อก (ประเทศไทย) จำกัด

กรรมการ/ กรรมการผู้จัดการ บริษัท จัดหางาน อีทีค็อก พระราม 4 จำกัด

กรรมการ/ กรรมการผู้จัดการ บริษัท จัดหางาน อีทีค็อก อีสเทิร์นซีบอร์ด จำกัด

กรรมการ/ กรรมการผู้จัดการ บริษัท จัดหางาน อีทีค็อก คอนซัลตติ้ง จำกัด

กรรมการ/ กรรมการผู้จัดการ บริษัท จัดหางาน อีทีค็อก พหลโยธิน จำกัด

กรรมการ/ กรรมการผู้จัดการ บริษัท จัดหางาน อีทีค็อก เพชรบุรีตใหม่ จำกัด

2550 - ปัจจุบัน

กรรมการ/ กรรมการผู้จัดการ บริษัท จัดหางาน อีทีค็อก บางนา จำกัด

2556 - ปัจจุบัน

กรรมการ/ กรรมการผู้จัดการ บริษัท จัดหางาน สปริง โปรเฟสชันแนล (ประเทศไทย) จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น :

- บริษัทจดทะเบียน : ไม่มี
- บริษัทหรือองค์กรอื่น : 8 บริษัท

ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย

ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

ไม่มี

รศ.ดร. เกรียงไกร บุญเลิศสุกัญ (อายุ 50 ปี)

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการ :

5 พฤษภาคม 2563

ตำแหน่งปัจจุบัน :

กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ

การถือหุ้น :

- กรรมการ : 34,312 หุ้น (ร้อยละ 0.00)
- คู่สมรส/ผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา : ไม่มี
- บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

Ph.D. in Business Administration, Oklahoma State University สหรัฐอเมริกา

M.S. in Accounting, Oklahoma State University สหรัฐอเมริกา

บัณฑิตมหาบัณฑิต (ผลการเรียนยอดเยี่ยม) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปส. สอบบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

บริหารธุรกิจบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับหนึ่ง) การบัญชี มหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม

ประวัติการฝึกอบรม :

หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 106/2556

หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 23/2559

ประสบการณ์การทำงาน :

2561 - ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

2558 - ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ

บริษัท วินท์คอม เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)

2562 - ปัจจุบัน

รองศาสตราจารย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2554 - 2562

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2554 - 2560

ผู้ช่วยอธิการบดี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2552 - ปัจจุบัน

รองคณบดีฝ่ายวิชาการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น :

- บริษัทจดทะเบียน 1 บริษัท
- บริษัทหรือองค์กรอื่น 1 องค์กร

ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย

ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

ไม่มี

ศ.ดร. นกมล ร่มโพธิ์ (อายุ 49 ปี)

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการ :	5 พฤษภาคม 2563
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน/ ประธานกรรมการบริษัทภิบาล
การถือหุ้น :	
• กรรมการ :	630,112 หุ้น (ร้อยละ 0.07)
• คู่สมรส/ผู้ที่ยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา :	229,162 หุ้น (ร้อยละ 0.03)
• บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ :	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :	ไม่มี
คุณวุฒิทางการศึกษา :	
Doctor of Philosophy, Management, University of Glasgow สหราชอาณาจักร	
บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	
Master of Science, Chemical Engineering, Oregon State University สหรัฐอเมริกา	
วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับสอง) วิศวกรรมเคมี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	
ประวัติการฝึกอบรม :	
หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 249/2560	
ประสบการณ์การทำงาน :	
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน/ ประธานกรรมการบริษัทภิบาล บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
2546 - ปัจจุบัน	ศาสตราจารย์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น :	
• บริษัทจดทะเบียน	ไม่มี
• บริษัทหรือองค์กรอื่น	1 องค์กร
ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย	
ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :	ไม่มี

นายกอบเกียรติ ธัญชยะ (อายุ 34 ปี)

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการ :	5 พฤษภาคม 2563
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการบริหารความเสี่ยง
การถือหุ้น :	
• กรรมการ :	57,262 หุ้น (ร้อยละ 0.00)
• คู่สมรส/ผู้ที่ยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา :	ไม่มี
• บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ :	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :	ไม่มี
คุณวุฒิทางการศึกษา :	
LL.M. (Merits), Maritime Laws, University of Bristol, สหราชอาณาจักร เนติบัณฑิต, เนติบัณฑิตยสภา	
นิติศาสตร์บัณฑิต (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	
ประวัติการฝึกอบรม :	
หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 154/2561	
หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 30/2561	
หลักสูตร Director Diploma Examination รุ่นที่ 64/2561	
ประสบการณ์การทำงาน :	
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท อีเอสซี ลอว์ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เรโว่ พาวเวอร์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษากฎหมาย อีเอส เคาน์เซล
2557 - 2559	ที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี จำกัด
การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น :	
• บริษัทจดทะเบียน	ไม่มี
• บริษัทหรือองค์กรอื่น	3 บริษัท
ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย	
ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :	ไม่มี

นายสุเชษฐ์ ฤทธิกรม (อายุ 47 ปี)

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการ : 5 พฤษภาคม 2563

ตำแหน่งปัจจุบัน : กรรมการ

การถือหุ้น :

- กรรมการ : 12,286,912 หุ้น (ร้อยละ 1.44)
- คู่สมรส/ผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา : ไม่มี
- บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

ประวัติการฝึกอบรม :

หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 162/2562

ประสบการณ์การทำงาน :

2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ไอโอโนส จำกัด
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท คิตเรียงปาย จำกัด
2560 - 2561	กรรมการ บริษัท คิตเรียงอยู่ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น :

- บริษัทจดทะเบียน : ไม่มี
- บริษัทหรือองค์กรอื่น : 2 บริษัท

ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย

ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา : ไม่มี

นายวุฒิ วิพันธ์พงษ์ (อายุ 51 ปี)

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการ :

5 พฤษภาคม 2563

ตำแหน่งปัจจุบัน :

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานเทคโนโลยีสารสนเทศ

การถือหุ้น :

- ผู้บริหาร : 20,900,475 หุ้น (ร้อยละ 2.44)
- บริษัท เวลท์ แคปปิตอล วัน จำกัด 35,000 หุ้น (ร้อยละ 8.85)
- คู่สมรส/ผู้ที่ยู่กันด้วยกันฉันสามีภรรยา : 9,669,037 หุ้น (ร้อยละ 1.13)
- บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

พี่ของนายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์ และน้องของนายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์
ผู้ที่ยู่กันฉันสามีภรรยากับนางสาวปณิดา มัลลียงค์

คุณวุฒิทางการศึกษา :

ปริญญาโท การตลาด/การเงิน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปริญญาโท สิ่งแวดล้อม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปริญญาตรี เครื่องกล จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการฝึกอบรม :

หลักสูตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 252/2561

หลักสูตร Driving Company Success with IT Governance (ITG) รุ่นที่ 6/2560

ประสบการณ์การทำงาน :

2561 - ปัจจุบัน

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานเทคโนโลยีสารสนเทศ

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

กรรมการ บริษัท เซเรเบียม จำกัด

กรรมการ บริษัท เคลื่อนไทยด้วยปัญญา วิสาหกิจเพื่อสังคม จำกัด

2558 - 2561

ประธานเจ้าหน้าที่สายงานเทคโนโลยีสารสนเทศ บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

2548 - 2561

กรรมการ บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

2556 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

2559 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท พรวิเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

กรรมการ บริษัท เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด

2562 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท เอบีเจวี จำกัด

2544 - ปัจจุบัน

กรรมการ/ กรรมการผู้จัดการ บริษัท ทรีทีเอิร์ธ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น :

- บริษัทจดทะเบียน ไม่มี
- บริษัทหรือองค์กรอื่น 7 บริษัท

ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย

ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

ไม่มี

นางสาววรารณ์ จาวโกนันท์ (อายุ 46 ปี)

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการ :

5 พฤษภาคม 2563

ตำแหน่งปัจจุบัน :

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานสนับสนุนธุรกิจ

การถือหุ้น :

ผู้บริหาร :

9,554,512 หุ้น (ร้อยละ 1.12)

บริษัท เวลท์ แคปปิตอล วัน จำกัด

14,000 หุ้น (ร้อยละ 3.54)

คู่สมรส/ผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา :

20,900,475 หุ้น (ร้อยละ 2.44)

บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ :

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ผู้ที่อยู่กินฉันสามีภรณากับนายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์

คุณวุฒิทางการศึกษา :

ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

ประวัติการฝึกอบรม :

หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 255/2561

ประสบการณ์การทำงาน :

2561 - ปัจจุบัน

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานสนับสนุนธุรกิจ

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

2558 - 2561

ประธานเจ้าหน้าที่สายงานจัดซื้อจัดจ้าง

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น :

• บริษัทจดทะเบียน

ไม่มี

• บริษัทหรือองค์กรอื่น

ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย

ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

ไม่มี

นายปัญญา นันกกิตระกูร (อายุ 41 ปี)

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการ :

5 พฤษภาคม 2563

ตำแหน่งปัจจุบัน :

ประธานเจ้าหน้าที่อาวุโส สายงานบัญชีและการเงิน

การถือหุ้น :

- ผู้บริหาร : 1,123,762 หุ้น (ร้อยละ 0.13)
- คู่สมรส/ผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา : ไม่มี
- บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
เศรษฐศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประวัติการฝึกอบรม :

หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 258/2561
หลักสูตร Board Reporting Program รุ่นที่ 25/2561
หลักสูตร Strategic CFO in Capital Markets Program รุ่นที่ 5/2560
หลักสูตร CFO Focus on Financial Reporting รุ่นที่ 1/2561
หลักสูตรการพัฒนาความรู้ต่อเนื่องด้านบัญชี โครงการอบรมเพื่อทดสอบนักบัญชีบริหารระดับสูง
วิชา Financial Strategy เดือนกุมภาพันธ์ 2563

ประสบการณ์การทำงาน :

2559 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่อาวุโส สายงานบัญชีและการเงิน
บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
2557 - 2559 Assistant Vice President ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
2555 - 2557 Deputy Finance Director บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลล็อปเม้นต์
คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2560 - 2563 กรรมการ บริษัท ปิยอนด์ แชลเลนจ์ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น :

- บริษัทจดทะเบียน : ไม่มี
- บริษัทหรือองค์กรอื่น : ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย

ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

ไม่มี

นางสาวสิริพร อากาศิริกุล (อายุ 39 ปี)

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการ :

5 พฤษภาคม 2563

ตำแหน่งปัจจุบัน :

ผู้ช่วยรองประธานเจ้าหน้าที่สายงานอาวุโส ฝ่ายบัญชี

การถือหุ้น :

- ตนเอง : 45,787 หุ้น (ร้อยละ 0.00)
- คู่สมรส/ผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา : ไม่มี
- บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

ปริญญาโท การเงิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปริญญาตรี บัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการฝึกอบรม : หลักสูตรการพัฒนาความรู้ต่อเนื่องด้านบัญชี

ปี	หลักสูตร	จำนวน ชั่วโมง	องค์กร
2563	ประเด็นทางบัญชีที่สำคัญเกี่ยวกับรายได้ ค่าใช้จ่าย และแนวปฏิบัติที่ถูกต้องตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน	6	ธสสมนิติ
2563	Workshop นักบัญชีกับการจัดทำเอกสาร การจัดทำบัญชีที่เกี่ยวข้อง Transfer pricing	6	ธสสมนิติ
2563	เจาะปัญหาบัญชีของธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	6	ธสสมนิติ
2564	การตรวจสอบภาษีของสรรพากรจากงบการเงินและทางเดินเอกสาร	3	ธสสมนิติ
2564	แนวทางการจัดทำบัญชี-ภาษีอากรสำหรับการลงทุนใน Cryptocurrency	3	ธสสมนิติ
2564	การตรวจสอบและวิเคราะห์สถานะของกิจการด้านการเงิน กฎหมาย ภาษี (Corporate Due Diligence)	3	ธสสมนิติ
2564	Data Analytics การบริหารจัดการและวิเคราะห์ข้อมูลองค์กรเพื่องานบัญชี	3	ธสสมนิติ

ประสบการณ์การทำงาน :

2562 - ปัจจุบัน

ผู้ช่วยรองประธานเจ้าหน้าที่สายงานอาวุโส ฝ่ายบัญชี
บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

2552 - 2562

ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายตรวจสอบบัญชี
บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น :

- บริษัทจดทะเบียน : ไม่มี
- บริษัทหรือองค์กรอื่น : ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย

ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

ไม่มี

นางสาวอนงค์นาฏ วรรณมาศ (อายุ 34 ปี)

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการ :

5 พฤษภาคม 2563

ตำแหน่งปัจจุบัน :

ผู้ช่วยรองประธานเจ้าหน้าที่สายงานอาวุโส ฝ่ายบัญชี

การถือหุ้น :

- ตนเอง : 1,700 หุ้น (ร้อยละ 0.00)
- คู่สมรส/ผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา : ไม่มี
- บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการฝึกอบรม :

หลักสูตร Company Secretary Program (CSP) รุ่นที่ 59/2557

หลักสูตร Anti-Corruption the Practical Guide (ACPG) รุ่นปี 2557

หลักสูตรพื้นฐานกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจดทะเบียน สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย รุ่นที่ 12/2557

หลักสูตร Advances for Corporate Secretaries สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย รุ่นที่ 1/2558

หลักสูตร Enterprises Risk Management in Practice สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย รุ่นที่ 2/2559

ประสบการณ์การทำงาน :

2561 - ปัจจุบัน

เลขานุการบริษัท บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

2556 - 2561

เลขานุการบริษัท บริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น :

- บริษัทจดทะเบียน : ไม่มี
- บริษัทหรือองค์กรอื่น : ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย

ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

ไม่มี

2. หน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

บริษัทกำหนดให้มีกฎบัตรเลขานุการบริษัทเพื่อกำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัทไว้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. เลขานุการบริษัทต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยใช้เกณฑ์พิจารณาเกี่ยวกับกรรมการบริษัท มาตรา 89/23 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
2. จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับบริษัท ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัท กฎบัตร รวมทั้งข้อพึงปฏิบัติที่ดี (Best Practices)
3. จัดบันทึกและจัดทำรายงานการประชุมซึ่งต้องมีเนื้อหาครบถ้วน ภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด
4. แจ้งมติและนโยบายของคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นให้ผู้บริหารที่เกี่ยวข้องทราบและติดตามการปฏิบัติตามมติและนโยบาย รวมทั้งประสานงานและติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
5. จัดทำและเก็บรักษาทะเบียนกรรมการ หนังสือเชิญประชุมและรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานประจำปีของบริษัท และจะต้องมีระบบการจัดเก็บเอกสารที่ดี เพื่อสะดวกต่อการค้นหาและรักษาความลับ
6. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศต่างๆ ให้เป็นไปตามระเบียบ ประกาศ และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
7. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสีย และหนังสือรับรองความเป็นอิสระที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร และจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียและหนังสือรับรองความเป็นอิสระให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น
8. เก็บรักษาสำเนารายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการหรือผู้บริหาร
9. ให้ข้อมูลและคำแนะนำแก่กรรมการเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท ข้อกำหนด กฎระเบียบ และข้อบังคับของบริษัท รวมถึงนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี การดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงรายงานการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนดกฎหมายที่มีนัยสำคัญแก่กรรมการและผู้บริหาร
10. ดูแลให้หน่วยงานเลขานุการบริษัทเป็นศูนย์กลางของข้อมูลองค์กร (Corporate Records) อาทิ หนังสือจดทะเบียนนิติบุคคล บริคคณห์สนธิ ข้อบังคับ ฯลฯ
11. ดำเนินการเรื่องอื่นๆ ตามที่กฎหมายกำหนด และ/หรือตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

3. กรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อยที่เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก

กรรมการของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักโดยส่วนใหญ่เป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัทในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักดังกล่าว ซึ่งได้ระบุนกรรมการที่ไม่ได้มาจากบริษัทไว้แล้วในตารางด้านล่าง

บริษัทใช้โครงสร้างการจัดการของบริษัทในการบริหารจัดการบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักด้วย

1. บริษัท 39 เอสเตค จำกัด

ชื่อ-สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษาและการเข้ารับการอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท 39 เอสเตค จำกัด ¹	ความสัมพันธ์กับกรรมการ/ผู้บริหารรายอื่น	ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์ ²		รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1	44.7%	รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1			
นายวิธพันธ์ วิพันธุ์พงษ์ ²			9.6%				
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ ²			9.6%				

- หมายเหตุ
1. สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวเป็นการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยนับรวมหุ้นของคู่สมรส
 2. กรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัท ได้แก่ นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์ หรือ นายวิธพันธ์ วิพันธุ์พงษ์ หรือ นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ สองในสามคนลงลายมือชื่อร่วมกันและ-ประทับตราสำคัญของบริษัท

2. บริษัท ไพรัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ชื่อ-สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษาและการเข้ารับการอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ไพรัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ¹	ความสัมพันธ์กับกรรมการ/ผู้บริหารรายอื่น	ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
นายกรมเชษฐ์ วัชรพงศ์ ²		รายละเอียดตามข้อมูล ที่ปรากฏในตารางใน หัวข้อ 1	44.7%	รายละเอียดตามข้อมูล ที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1			
นายวีรพันธ์ วัชรพงศ์ ²			9.6%				
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ ²			9.6%				

- หมายเหตุ
1. สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัดังกล่าวเป็นการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยนับรวมหุ้นของคู่สมรส
 2. กรรมการซึ่งลงชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท ได้แก่ นายกรมเชษฐ์ วัชรพงศ์ หรือ นายวีรพันธ์ วัชรพงศ์ หรือ นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ สองในสามคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

3. บริษัท เอสเตค คิว จำกัด

ชื่อ-สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษาและการเข้ารับการอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท เอสเตค คิว จำกัด ¹	ความสัมพันธ์กับกรรมการ/ผู้บริหารรายอื่น	ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
นายกรมเชษฐ์ วัชรพงศ์ ²		รายละเอียดตามข้อมูล ที่ปรากฏในตารางใน หัวข้อ 1	44.7%	รายละเอียดตามข้อมูล ที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1			
นายวีรพันธ์ วัชรพงศ์ ²			9.6%				
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ ²			9.6%				

- หมายเหตุ
1. สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัดังกล่าวเป็นการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยนับรวมหุ้นของคู่สมรส
 2. กรรมการซึ่งลงชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท ได้แก่ นายกรมเชษฐ์ วัชรพงศ์ หรือ นายวีรพันธ์ วัชรพงศ์ หรือ นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ สองในสามคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

4. บริษัท ซินเนอจี เอสเตค จำกัด

ชื่อ-สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษาและการเข้ารับการอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ซินเนอจี เอสเตค จำกัด ¹	ความสัมพันธ์กับกรรมการ/ผู้บริหารรายอื่น	ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
นายกรมเชษฐ์ วัชรพงศ์ ²		รายละเอียดตามข้อมูล ที่ปรากฏในตารางใน หัวข้อ 1	44.7%	รายละเอียดตามข้อมูล ที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1			
นายวีรพันธ์ วัชรพงศ์ ²			9.6%				
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ ²			9.6%				

- หมายเหตุ
1. สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัดังกล่าวเป็นการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยนับรวมหุ้นของคู่สมรส
 2. กรรมการซึ่งลงชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท ได้แก่ นายกรมเชษฐ์ วัชรพงศ์ หรือ นายวีรพันธ์ วัชรพงศ์ หรือ นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ สองในสามคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

5. บริษัท ไพรัช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ชื่อ-สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษาและการเข้ารับการอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ไพรัช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ¹	ความสัมพันธ์กับกรรมการ/ผู้บริหารรายอื่น	ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
นายกรมเชษฐ์ วัชรพงศ์ ²		รายละเอียดตามข้อมูล ที่ปรากฏในตารางใน หัวข้อ 1	44.7%	รายละเอียดตามข้อมูล ที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1			
นายวีรพันธ์ วัชรพงศ์ ²			9.6%				
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ ²			9.6%				

- หมายเหตุ
1. สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัดังกล่าวเป็นการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยนับรวมหุ้นของคู่สมรส
 2. กรรมการซึ่งลงชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท ได้แก่ นายกรมเชษฐ์ วัชรพงศ์ หรือ นายวีรพันธ์ วัชรพงศ์ หรือ นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ สองในสามคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

6. บริษัท พรีเมียม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ชื่อ-สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา และการเข้ารับการอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นใน บริษัท พรีเมียม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ¹	ความสัมพันธ์กับ กรรมการ/ ผู้บริหารรายอื่น	ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท
นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงษ์ ²		รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1	24.6%	รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1	รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1		
นายวิรัตน์ วัฒนพงษ์ ²		รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1	5.3%	รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1	รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1		
นายวุฒิ วัฒนพงษ์ ²		รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1	5.3%	รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1	รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1		
นางสาวนิญกนิษฐ วัฒนพงษ์ ²	46	- ปริญญาตรี สาขา วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิศวกรรมศาสตร์ - Associate Degree in Nursing, CCBC Catonsville, USA - Bachelor of Science in Nursing, University of Maryland, USA - ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพการพยาบาล - Digital Network Advantage Program (DNA) มหาวิทยาลัยศรีปทุม รุ่นที่ 4 ปี 2562 - Singha SMART SMEs รุ่นที่ 37 ปี 2562	3.2%	น้องของนาย กรมเชษฐ์ วัฒนพงษ์ นายวิรัตน์ วัฒนพงษ์ และ นายวุฒิ วัฒนพงษ์	2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. พรีเมียม ดีเวลลอปเม้นท์
					2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เกรเซอร์ เอ็ม บจก. เอบีเจวี
					2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เก้าไขกุญ
นายสมศักดิ์ รัตนวงศ์กุล ³	50	- ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์ - สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง	10.0%	ไม่มี	2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. พรีเมียม ดีเวลลอปเม้นท์
					2562 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. วันชัย ยอชตั้ง
					2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. บลูเวิร์ค เจริญวัน
					2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. บลูเวิร์ค ดีไซน์ แอนด์ คอนซัลแตนท์
					2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. บลูเวิร์ค ดีไซน์แอนด์ดีเวลลอปเม้นท์
นายวิสิษฐ กอวรกุล ³	46	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหามบัณฑิต (การจัดการทั่วไป) มหาวิทยาลัยเอเธนส์ - ปริญญาตรี ศิลปศาสตรบัณฑิต (การจัดการ) มหาวิทยาลัยเอเธนส์	10.0%	ไม่มี	2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. พรีเมียม ดีเวลลอปเม้นท์
					2562 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บจก. กรัฟิตี้ เพ็ค ออสฟิรอส
					2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. บลูเวิร์ค เจริญวัน
					2561 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บจก. เจดับบลิว เออร์เนสต์
					2550 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บจก. เจดับบลิว เรย์ลอสเตด
					2523 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บจก. กอวรกุล

หมายเหตุ

- สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวเป็นการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยนับรวมหุ้นของคู่สมรส
- กรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัท ได้แก่ นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงษ์ หรือ นายวิรัตน์ วัฒนพงษ์ หรือ นายวุฒิ วัฒนพงษ์ หรือ นางสาวนิญกนิษฐ วัฒนพงษ์ สองในสี่คนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
- ไม่ได้เป็นกรรมการที่มาจากบริษัท

7. บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด

ชื่อ-สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา และการเข้ารับการอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นใน บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด ¹	ความสัมพันธ์กับกรรมการ/ผู้บริหารรายอื่น	ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงศ์ ²		รายละเอียดตามข้อมูล ที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1	22.8%		รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1		
นายวีรพันธ์ วัฒนพงศ์ ²		รายละเอียดตามข้อมูล ที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1	4.9%		รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1		
นายวุฒิ วัฒนพงศ์ ²		รายละเอียดตามข้อมูล ที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1	4.9%		รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1		
นางสาวมัญญกนิษฐ วัฒนพงศ์ ²	46	- ปริญญาตรี สาขา อุตสาหกรรมเกษตร มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ - Associate Degree in Nursing, CCBC Catonsville, USA - Bachelor of Science in Nursing, University of Maryland, USA - ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ การพยาบาล - Digital Network Advantage Program (DNA) มหาวิทยาลัยศรีปทุม รุ่นที่ 4 ปี 2562 - Singha SMART SMEs รุ่นที่ 37 ปี 2562	2.9%	น้องของ นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงศ์ นายวีรพันธ์ วัฒนพงศ์ และ นายวุฒิ วัฒนพงศ์	2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บก. พรวิไลเสจ ดีเวลลอปเม้นท์ บก. เทรเซอร์ เอ็ม
					2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บก. เอบีเจวี
					2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บก. เท้าไขกุน
นายปจิตพงษ์ พงษ์ศิวกาย ³	50	- ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - Master of Landscape Architecture, University of Colorado at Denver, USA - Master of Architecture, University of Colorado at Denver, USA	20.1%	ไม่มี	2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บก. เดอะคอนสลิบ์ ภูเก็ต
					2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บก. เอบีเจวี
					2558 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บก. บ้านกูธิบุรี โฮสเทล
					2553 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บก. อินไซด์ เอวท์ ดี ชายน
					2523 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บก. ลันตา เออริทจ
							บก. พัดดีชายน แอนด์ คอนสตรัคชั่น
นางสาวสิราพร พิงส์สำราญ ³	41	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร	28.9%	ไม่มี	2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บก. เอบีเจวี
					2562 - ปัจจุบัน	สถาปนิก	บก. บ้านกูธิบุรี โฮสเทล
					2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บก. บ้านกูธิบุรี
					2556 - ปัจจุบัน	สถาปนิก	บก. สิริอาร์คิเทค
							บก. สิริอาร์คิเทค

หมายเหตุ

1. สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัสดังกล่าวเป็นการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยนับรวมหุ้นของผู้สมรส
2. กรรมการซึ่งลงชื่อผู้พันบริษัท ได้แก่ นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงศ์ หรือ นายวีรพันธ์ วัฒนพงศ์ หรือ นายวุฒิ วัฒนพงศ์ หรือ นางสาวมัญญกนิษฐ วัฒนพงศ์ สองในสี่คนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
3. ไม่ได้เป็นกรรมการที่มาจากบริษัท

17. บริษัท ไวส์ เอสเตท จำกัด

ชื่อ-สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา และการเข้ารับการ อบรม	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท ไอสี่ เอสเตท 7 จำกัด ¹	ความสัมพันธ์กับ กรรมการ/ผู้บริหาร รายอื่น	ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี		
					ช่วง เวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท
นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์ ²		รายละเอียดตามข้อมูล ที่ปรากฏในตารางใน หัวข้อ 1	44.7%	รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1			
นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์ ²			9.6%				
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ ²			9.6%				

- หมายเหตุ 1. สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวเป็นการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยนับรวมหุ้นของคู่สมรส
2. กรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัท ได้แก่ นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์ หรือ นายวิรพันธ์ วิพันธ์พงษ์ หรือ นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ สองในสามคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

18. บริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด

ชื่อ-สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา และการเข้ารับการ อบรม	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท ไอสี เอสเตท 8 จำกัด ¹	ความสัมพันธ์กับ กรรมการ/ผู้บริหาร รายอื่น	ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี		
					ช่วง เวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท
นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์ ²		รายละเอียดตามข้อมูล ที่ปรากฏในตารางใน หัวข้อ 1	44.7%	รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1			
นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์ ²			9.6%				
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ ²			9.6%				

- หมายเหตุ 1. สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวเป็นการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยนับรวมหุ้นของคู่สมรส
2. กรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัท ได้แก่ นายกรมเชษฐ วัฒนพงศ์ หรือ นายวีรพันธ์ วัฒนพงศ์ หรือ นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ สองในสามคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

19. บริษัท ไวส์ เอสเตท 9 จำกัด

ชื่อ-สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษาและการเข้ารับการอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ไวส์ เอสเตท 9 จำกัด ¹	ความสัมพันธ์กับกรรมการ/ผู้บริหารรายอื่น	ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
นายกรมเชษฐ์ วัฒนศัพท์ ²		รายละเอียดตามข้อมูล ที่ปรากฏในตารางใน หัวข้อ 1	44.7%	รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1			
นายวีรพันธ์ วัฒนศัพท์ ²			9.6%				
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ ²			9.6%				

- หมายเหตุ 1. สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวเป็นการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยนับรวมหุ้นของคู่สมรส
2. กรรมการซึ่งลงชื่อผู้กพ้นบริษัท ได้แก่ นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์ หรือ นายวิรัตน์ วิพันธ์พงษ์ หรือ นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ สองในสามคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

20. บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด

ชื่อ-สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษาและการเข้ารับการอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท โวลส์ เอสเตท 10 จำกัด ¹	ความสัมพันธ์กับกรรมการ/ผู้บริหารรายอื่น	ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์ ²		รายละเอียดตามข้อมูล ที่ปรากฏในตารางใน หัวข้อ 1	44.7%	รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1			
นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์ ²			9.6%				
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ ²			9.6%				

- หมายเหตุ 1. สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัสดังกล่าวเป็นการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยนับรวมหุ้นของคู่สมรส
2. กรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัท ได้แก่ นายกรมเชษฐ วัฒนทรัพย์ หรือ นายวิรัชพันธ์ วัฒนทรัพย์ หรือ นางสาวปณิตา มาลัยวงศ์ สองในสามคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ข้อมูลการเป็นกรรมการในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้องของกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก

ชื่อ - สกุล	บริษัท	บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก																			
		บริษัท 1	บริษัท 2	บริษัท 3	บริษัท 4	บริษัท 5	บริษัท 6	บริษัท 7	บริษัท 8	บริษัท 9	บริษัท 10	บริษัท 11	บริษัท 12	บริษัท 13	บริษัท 14	บริษัท 15	บริษัท 16	บริษัท 17	บริษัท 18	บริษัท 19	บริษัท 20
นายศราวุธ จารุจินดา	X																				
นายกรมเชษฐ วัฒนทรัพย์	//	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
นายวิรัตน์ วัฒนทรัพย์	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	//	//	///	//	//	//	///	///	///	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
นางสาวธิดารัตน์ กาญจนวัฒน์	/																				
รศ.ดร. เกรียงไกร บุญเลิศอุทัย	/																				
ศ.ดร. นกมล ร่มโพธิ์	/																				
นายกอบเกียรติ รัตนัญชะ	/																				
นายสุเชษฐ ฤทธิกรม	/																				
นางสาววราภรณ์ จาวโกนันท	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///
นายวุฒิ วัฒนทรัพย์	///	///	//	///	///	///	//	//	//	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///
นายปัญญา นันทกิจตระกูล	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///

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

รายชื่อบริษัท / บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก

บริษัท	=	บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทย่อย 11	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด
บริษัทย่อย 1	=	บริษัท บีที เวิลด์ อินดิस्टรีส์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทย่อย 12	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท ภูเก็ต จำกัด
บริษัทย่อย 2	=	บริษัท ชิค รีพับลิค จำกัด (มหาชน)	บริษัทย่อย 13	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด
บริษัทย่อย 3	=	บริษัท สหการประมูล จำกัด (มหาชน)	บริษัทย่อย 14	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท 4 จำกัด
บริษัทย่อย 4	=	บริษัท จัดหางาน อเด็คโก้ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทย่อย 15	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท 5 จำกัด
บริษัทย่อย 5	=	บริษัท จัดหางาน จัดหางาน อเด็คโก้ พร-ราม 4 จำกัด	บริษัทย่อย 16	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท 6 จำกัด
บริษัทย่อย 6	=	บริษัท จัดหางาน อเด็คโก้ อีสเทิร์นซีบอร์ด จำกัด	บริษัทย่อย 17	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด
บริษัทย่อย 7	=	บริษัท อเด็คโก้ คอนซัลติ้ง จำกัด	บริษัทย่อย 18	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด
บริษัทย่อย 8	=	บริษัท อเด็คโก้ บางนา จำกัด	บริษัทย่อย 19	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท 9 จำกัด
บริษัทย่อย 9	=	บริษัท อเด็คโก้ พลัสโยธิน จำกัด	บริษัทย่อย 20	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด
บริษัทย่อย 10	=	บริษัท อเด็คโก้ เพชรบุรีตัดใหม่ จำกัด			

บริษัทย่อยอื่น

ชื่อ - สกุล	บริษัท	บริษัทย่อยอื่น			
		บริษัทย่อย 21	บริษัทย่อย 22	บริษัทย่อย 23	บริษัทย่อย 24
นายศราวุธ จารุจินดา	X				
นายกรมเชษฐ วัฒนทรัพย์	//	X	X	X	X
นายวิรัตน์ วัฒนทรัพย์	//	//	//	//	//
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	//	///	//	//	//
นางสาวธิดารัตน์ กาญจนวัฒน์	/				
รศ.ดร. เกรียงไกร บุญเลิศอุทัย	/				
ศ.ดร. นกมล ร่มโพธิ์	/				
นายกอบเกียรติ รัตนัญชะ	/				
นายสุเชษฐ ฤทธิกรม	/				
นางสาววราภรณ์ จาวโกนันท	///	///	///	///	///
นายวุฒิ วัฒนทรัพย์	///	//	///	///	///
นายปัญญา นันทกิจตระกูล	///	///	///	///	///

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

รายชื่อบริษัท / บริษัทย่อยอื่น

บริษัท	=	บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทย่อย 11	=	บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด
บริษัทย่อย 1	=	บริษัท เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด	บริษัทย่อย 12	=	บริษัท ดิจ โทไบซ์ จำกัด
บริษัทย่อย 2	=	บริษัท พรวิเลจ ไซลูชั่น จำกัด			

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ชื่อ - สกุล	บริษัท	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน																			
		บริษัท 1	บริษัท 2	บริษัท 3	บริษัท 4	บริษัท 5	บริษัท 6	บริษัท 7	บริษัท 8	บริษัท 9	บริษัท 10	บริษัท 11	บริษัท 12	บริษัท 13	บริษัท 14	บริษัท 15	บริษัท 16	บริษัท 17	บริษัท 18	บริษัท 19	บริษัท 20
นายคราวัธ จารุจินดา	X	/	/	/																	
นายกรเบษฐ วัฒนทรัพย์	//															/				/	
นายวิธพันธ์ วัฒนทรัพย์	//																			/	
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	//																			/	
นางสาวธิดาธิดา กาญจนวัฒน์	/				//	//	//	//	//	//	//	//									
รศ.ดร. เกรียงไกร บุญเลิศสุกัญญา													/								
ศ.ดร. นกมล ร่มโพธิ์	/																				
นายกอบเกียรติ ธัญญะ	/													/	///						/
นายสุเชษฐ ฤทธิภมร	/																	/	/		
นางสาววราภรณ์ จาวโกนินท์	///																				
นายวุฒิ วิวัฒน์พงษ์	///															//	/				
นายปัญญา นันทกิจตระกูล	///																				

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

รายชื่อบริษัท / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท	=	บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท 11	=	บริษัท จัดหางาน สปริง โปรเฟสชันแนล (ประเทศไทย) จำกัด
บริษัท 1	=	บริษัท บีที เวิลด์ อินดัสตรีส์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท 12	=	บริษัท วินท์คอม เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)
บริษัท 2	=	บริษัท ชิค ธิฟต์ลิก จำกัด (มหาชน)	บริษัท 13	=	บริษัท เรโวลูชั่น จำกัด
บริษัท 3	=	บริษัท สหการประมูล จำกัด (มหาชน)	บริษัท 14	=	บริษัท อีส เคาน์เซล จำกัด
บริษัท 4	=	บริษัท จัดหางาน อเด็คโก้ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท 15	=	บริษัท ทรักเออร์ จำกัด
บริษัท 5	=	บริษัท จัดหางาน จัดหางาน อเด็คโก้ พรูเฟสชันแนล จำกัด	บริษัท 16	=	บริษัท เคสชั่นไทยด้วยปัญญา วิชากิจเพื่อสังคม จำกัด
บริษัท 6	=	บริษัท จัดหางาน อเด็คโก้ อีสเทิร์นบอร์ด จำกัด	บริษัท 17	=	บริษัท โอโคโนส จำกัด
บริษัท 7	=	บริษัท อเด็คโก้ คอนซัลตัง จำกัด	บริษัท 18	=	บริษัท คัดเรื่องป้าย จำกัด
บริษัท 8	=	บริษัท อเด็คโก้ บางนา จำกัด	บริษัท 19	=	บริษัท เวิลด์ แคปิตอล วัน จำกัด
บริษัท 9	=	บริษัท อเด็คโก้ พลอยจิน จำกัด	บริษัท 20	=	บริษัท อีสซี ลอว์ จำกัด
บริษัท 10	=	บริษัท อเด็คโก้ เพชรบุรีตัดใหม่ จำกัด			

■ เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก

ชื่อ – สกุล	บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก																			
	บริษัท 1	บริษัท 2	บริษัท 3	บริษัท 4	บริษัท 5	บริษัท 6	บริษัท 7	บริษัท 8	บริษัท 9	บริษัท 10	บริษัท 11	บริษัท 12	บริษัท 13	บริษัท 14	บริษัท 15	บริษัท 16	บริษัท 17	บริษัท 18	บริษัท 19	บริษัท 20
นาย กรมเชษฐ วัฒนทรัพย์	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
นาย วีรพันธ์ วัฒนทรัพย์	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
นางสาว ปณิดา มาลัยวงศ์	//		//	//	//				//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
นาย วุฒิ วัฒนทรัพย์		//				//	//	//												
นางสาว มัญญกนิษฐ วัฒนทรัพย์						/	/													
นาย สมศักดิ์ ไรจน์ตรงกุล						/														
นาย วิสิษฐ กอวรกุล						/														
นาย ปจิตพงษ์ พงษ์ศิวาภัย							/													
นางสาว สิริพร พึ่งสำราญ							/													

หมายเหตุ : X = ประธานกรรมการ / = กรรมการ // = กรรมการที่เป็นผู้บริหาร

บริษัทย่อยอื่นๆ

ชื่อ – สกุล	บริษัทย่อยอื่น			
	บริษัทย่อย 21	บริษัทย่อย 22	บริษัทย่อย 23	บริษัทย่อย 24
นาย กรมเชษฐ วัฒนทรัพย์	X	X	X	X
นาย วีรพันธ์ วัฒนทรัพย์	//	//	//	//
นางสาว ปณิดา มาลัยวงศ์		//	//	//
นาย วุฒิ วัฒนทรัพย์	//			
นางสาว มัญญกนิษฐ วัฒนทรัพย์	/			
นาย สมศักดิ์ ไรจน์ตรงกุล				
นาย วิสิษฐ กอวรกุล				
นาย ปจิตพงษ์ พงษ์ศิวาภัย				
นางสาว สิริพร พึ่งสำราญ				

หมายเหตุ : X = ประธานกรรมการ / = กรรมการ // = กรรมการที่เป็นผู้บริหาร

รายชื่อบริษัท / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อย 1	=	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด	บริษัทย่อย 13	=	บริษัท ไวส์ เอสเตค 3 จำกัด
บริษัทย่อย 2	=	บริษัท ไพรซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย 14	=	บริษัท ไวส์ เอสเตค 4 จำกัด
บริษัทย่อย 3	=	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด	บริษัทย่อย 15	=	บริษัท ไวส์ เอสเตค 5 จำกัด
บริษัทย่อย 4	=	บริษัท ซินเนอจี เอสเตค จำกัด	บริษัทย่อย 16	=	บริษัท ไวส์ เอสเตค 6 จำกัด
บริษัทย่อย 5	=	บริษัท ไพรซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย 17	=	บริษัท ไวส์ เอสเตค 7 จำกัด
บริษัทย่อย 6	=	บริษัท พรวิเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย 18	=	บริษัท ไวส์ เอสเตค 8 จำกัด
บริษัทย่อย 7	=	บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด	บริษัทย่อย 19	=	บริษัท ไวส์ เอสเตค 9 จำกัด
บริษัทย่อย 8	=	บริษัท เซเรเนียม จำกัด	บริษัทย่อย 20	=	บริษัท ไวส์ เอสเตค 10 จำกัด
บริษัทย่อย 9	=	บริษัท บิยู เรย์เอสเตค จำกัด	บริษัทย่อย 21	=	บริษัท เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด
บริษัทย่อย 10	=	บริษัท ทัช เรย์เอสเตค จำกัด	บริษัทย่อย 22	=	บริษัท พรวิเลจ ไซลูชั่น จำกัด
บริษัทย่อย 11	=	บริษัท ไวส์ เอสเตค จัน จำกัด	บริษัทย่อย 23	=	บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด
บริษัทย่อย 12	=	บริษัท ไวส์ เอสเตค ภูเก็ต จำกัด	บริษัทย่อย 24	=	บริษัท ดิจิ โทโมะ จำกัด

■ เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

บริษัทใช้บริการหน่วยงานภายนอก (Outsource) เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท โดยว่าจ้างบริษัท อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิสেস จำกัด (“EY”) ซึ่งมีบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติงานเป็นหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน โดยมีรายละเอียดดังนี้

หัวหน้างานตรวจสอบภายในของ EY

	ข้อมูล
ชื่อ – นามสกุล	คุณพิมพ์ดี พันธุมโกมล
ตำแหน่ง	หุ้นส่วน แผนกที่ปรึกษาการบริหารธุรกิจ
คุณวุฒิทางการศึกษา	- ปริญญาโท สาขาการบัญชี - การสอบบัญชี University of Texas – Austin ประเทศสหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต สาขาการบัญชี (เกียรตินิยม) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ผู้ตรวจสอบภายในรับอนุญาตของ The Institute of Internal Auditors (CIA) - ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย (CPA) - Certification in Risk Management Assurance (CRMA)
การฝึกอบรม	- Know your engagements- Thailand - Delivering Exceptional Client Service on Advisory Engagements - APAC Advisory - IFRS Update-Thailand 2019 - IFRS 17 Insurance Contract-Thailand - Practical Issues Forum II - Thailand 2019 - Global Independence 2019 Update - Conflicts of Interest - Tax Update - Thailand 2019 - TFRS 9 Financial Instruments (Impairment)-Thailand - AAL Mindful Leadership - ASEAN 2019 Advisory - AAL GTM & Sector Sharing - ASEAN 2019 Advisory - Executive Event I-Thailand 2019 - IFRS intermediate workshop - Thailand 2019 - ASEAN Advisory Business Economics Training for Partners – Advisory - Financial Crime Money Laundering, Tax Evasion and Terrorist Financing - Handling Information Safely - General Data Protection Regulation (GDPR) Training Course - GDPR Assessment Method Webcast - APAC Advisory - Innovation Master Class - Develop your innovation - Certified Design Thinking Bootcamp - Culture I How to Make Team Decisions - Creativity, Design Thinking, and Innovation for Business - Cooper Crash Course: Design Thinking in 3 Steps - Business Model Innovation: Differentiate & Grow Your Company - Advisory Business Trends-Thailand
ประสบการณ์ทำงาน	2559 - ปัจจุบัน หุ้นส่วน บริษัท อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิสেস จำกัด 2556 - 2559 กรรมการบริหาร บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด 2549 - 2556 ผู้จัดการ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด 2545 - 2549 นักวิชาการตรวจสอบบัญชี กรมการประกันภัย 2541 - 2543 ผู้ช่วยผู้สอบบัญชี บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ก แอนด์ ยัง จำกัด

หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของ EY

	ข้อมูล
ชื่อ – นามสกุล	คุณชวมน จิตรเจริญโอกาส
ตำแหน่ง	ผู้จัดการ แผนกที่ปรึกษาการบริหารธุรกิจ
คุณวุฒิทางการศึกษา	ปริญญาตรี บัณฑิตบัณฑิต สาขาการบัญชี (เกียรตินิยม) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ผู้ตรวจสอบภายในรับอนุญาตของ The Institute of Internal Auditors (CIA)
การฝึกอบรม	- Supply Chain Courses - Supply Chain Planning Fundamentals - Demand Planning Fundamentals - Supply and Capacity Planning Fundamentals - Sales & Operations Planning Fundamentals - Production Planning and Scheduling - Digital Strategy and Transformation - Design Thinking - Conflicts of Interest - Global Independence 2019 Update - Fundamentals of Internal Audit-Thailand - Agile Working - Handling Information Safely (HIS) - Cybersecurity - Data Protection and Privacy - Application Control Testing for SAP-Thailand - General Data Protection Regulation (GDPR) Training Course - Financial Crime Money Laundering, Tax Evasion and Terrorist Financing - Advisory Business Trends-Thailand - Delivering Exceptional Client Service on Advisory Engagements - APAC Advisory - AAL Immersive Selling & Agile – ASEAN 2019 Advisory - AAL GTM & Sector Sharing – ASEAN 2019 Advisory - Know your engagements- Thailand - Business Update for Advisory-Thailand - Effective PowerPoint Presentations
ประสบการณ์ทำงาน	2559 - ปัจจุบัน ผู้จัดการ บริษัท ฮิวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิสส์ จำกัด 2554 – 2559 ผู้ช่วยผู้จัดการ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด 2553 – 2554 เจ้าหน้าที่ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สอบบัญชี จำกัด

■ เอกสารแนบ 4

สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท

ณ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วย (1) สินค้าคงเหลือ (2) เงินมัดจำค่าที่ดิน (3) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (4) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และ (5) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยมีรายละเอียดสรุปดังนี้

ลำดับ	รายการ	มูลค่า ณ 31 ธ.ค. 64 (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	การผูกพัน
1.	สินค้าคงเหลือ	8,288.59	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้กับสถาบันการเงิน
2.	เงินมัดจำค่าที่ดิน	444.90	เป็นเจ้าของ	-
3.	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	365.30	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้กับสถาบันการเงิน
4.	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	291.91	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้กับสถาบันการเงิน
5.	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	12.24	เป็นเจ้าของ	-
	รวม	9,402.94		

1. สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ ได้แก่ ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 8,288.59 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดสรุปดังนี้

ลำดับ	บริษัท	ชื่อโครงการ	เนื้อที่ (ไร่)	สถานะโครงการ	มูลค่า ณ วันที่ 31 ธ.ค. 64 (ล้านบาท)	การผูกพัน
1.	บริษัท 39 เอสเตท จำกัด	B Campus	1-2-11	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์	3.02	ไม่มีการผูกพัน
2.	บริษัท 39 เอสเตท จำกัด	Esta Bliss	6-0-66	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์	1.20	ไม่มีการผูกพัน
3.	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	H2 Phase 1	1-3-98	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์	5.86	ไม่มีการผูกพัน
4.	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	Wynn Paholyothin 52	2-0-16	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์	14.51	ไม่มีการผูกพัน
5.	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	Modiz Station	1-3-3	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์	1.70	ไม่มีการผูกพัน
6.	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	Modiz Interchange	1-1-55	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์	75.77	ค้ำประกันสินเชื่อ วงเงิน 260.50 ล้านบาท
7.	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	Brown Paholyothin 67	1-0-73	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์	105.39	ไม่มีการผูกพัน
8.	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	Atmoz Ladprao 71	7-0-93.2	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์	269.25	ค้ำประกันสินเชื่อ วงเงิน 200.00 ล้านบาท
9.	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	Modiz Ratchada 32	1-0-69.1	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์	30.89	ค้ำประกันสินเชื่อ วงเงิน 260.50 ล้านบาท
10.	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	Brown Ratchada - Huai Kwang	1-1-18	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์	30.35	ค้ำประกันสินเชื่อ วงเงิน 100.50 ล้านบาท
11.	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	Atmoz Ladprao 15	4-0-15.1	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์	2.33	ไม่มีการผูกพัน
12.	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	Atmoz Ratchada - Huai Kwang	3-3-10	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์	416.87	ค้ำประกันสินเชื่อ วงเงิน 636.30 ล้านบาท
13.	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	Atmoz Chaengwattana	4-2-0	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์	79.97	ค้ำประกันสินเชื่อวงเงิน 200.00 ล้านบาท

ลำดับ	บริษัท	ชื่อโครงการ	เนื้อที่ (ไร่)	สถานะโครงการ	มูลค่า ณ วันที่ 31 ธ.ค. 64 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
14.	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด	Ivory Ratchada 32	1-2-8	ได้รับอนุมัติ EIA แล้ว และอยู่ระหว่างก่อสร้าง	213.96	คำประกันสินเชื่อ วงเงิน 238.16 ล้านบาท
15.	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด	Kave Town Space	9-2-47.1	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์	12.66	ไม่มีการผูกพัน
16.	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด	Kave Town Shift	9-2-46.8	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์	418.19	ไม่มีการผูกพัน
17.	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด	Modiz Collection Bang Pho	1-1-42.8	ได้รับอนุมัติ EIA แล้ว และอยู่ระหว่างก่อสร้าง	543.67	คำประกันสินเชื่อ วงเงิน 549.80 ล้านบาท
18.	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด	Atmoz Kanaal Rangsit	9-0-92.6	อยู่ระหว่างการพัฒนาแบบ และยื่น EIA	213.67	ไม่มีการผูกพัน
19.	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด	Atmoz Rangsit Phase2	8-3-45.8	อยู่ระหว่างการพัฒนาแบบ และยื่น EIA	0.11	ไม่มีการผูกพัน
20.	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด	Atmoz Portrait Srisaman	5-0-39.5	อยู่ระหว่างการพัฒนาแบบ และยื่น EIA	203.99	ไม่มีการผูกพัน
21.	บริษัท ซินเนอจี เอสเตค จำกัด	Glam	2-1-14.6	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์	48.87	ไม่มีการผูกพัน
22..	บริษัท ซินเนอจี เอสเตค จำกัด	Esta รังสิต – คลอง 2	25-1-01	อยู่ระหว่างพัฒนาแบบ และยื่นขออนุญาตก่อสร้าง	128.36	ไม่มีการผูกพัน
23.	บริษัท ซินเนอจี เอสเตค จำกัด	The Honor Yothipattana	41-2-69	อยู่ระหว่างการพัฒนาแบบ และยื่น EIA	0.14	ไม่มีการผูกพัน
24.	บริษัท ไพรซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	Episode	2-2-72	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์	2.74	ไม่มีการผูกพัน
25.	บริษัท ไพรซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	Atmoz Siracha	3-3-71.5	อยู่ระหว่างการพัฒนาแบบ และยื่น EIA	177.99	คำประกันสินเชื่อ วงเงิน 405.00 ล้านบาท
26.	บริษัท พรวิเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	Modiz Sukhumvit 50	3-3-13.6	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์	1,128.78	คำประกันสินเชื่อ วงเงิน 888.00 ล้านบาท
27.	บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด	Baan Puri Puri ลาดพร้าว 41 (ทาวน์โฮม)	1-2-42	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์	6.60	ไม่มีการผูกพัน
28.	บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด	Baan Puri Puri ลาดพร้าว 41 (โฮมออฟฟิศ)	0-2-33	อยู่ระหว่างก่อสร้าง และโอนกรรมสิทธิ์	45.33	ไม่มีการผูกพัน
29.	บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด	Baan Puri Puri พัฒนาการ	5-0-17.4	อยู่ระหว่างก่อสร้าง และการโอนกรรมสิทธิ์	301.07	คำประกันสินเชื่อ วงเงิน 252.97 ล้านบาท
30.	บริษัท เซเรเนียม จำกัด	Modiz Launch	1-3-89	ได้รับอนุมัติ EIA แล้ว และอยู่ระหว่างก่อสร้าง	275.21	คำประกันสินเชื่อ วงเงิน 505.00 ล้านบาท
31.	บริษัท บิยู เรียวเอสเตค จำกัด	Kave Island	17-1-77.8	อยู่ระหว่างการพัฒนาแบบ และยื่น EIA	372.56	ไม่มีการผูกพัน
32.	บริษัท บิยู เรียวเอสเตค จำกัด	Kave Colony	10-0-87.6	อยู่ระหว่างการพัฒนาแบบ และยื่น EIA	217.87	ไม่มีการผูกพัน
33.	บริษัท ทิยู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	Kave TU	11-0-31.1	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์	307.29	ไม่มีการผูกพัน
34.	บริษัท ทิยู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	Kave Ava	11-0-18.7	ได้รับอนุมัติ EIA แล้ว และอยู่ระหว่างก่อสร้าง	289.11	คำประกันสินเชื่อ วงเงิน 810.00 ล้านบาท
35.	บริษัท ไวส์ เอสเตค วัน จำกัด	Modiz Rhyme Hill	2-3-38.6	ได้รับอนุมัติ EIA แล้ว และอยู่ระหว่างก่อสร้าง	562.04	คำประกันสินเชื่อ วงเงิน 1,775.50 ล้านบาท
36.	บริษัท ไวส์ เอสเตค วัน จำกัด	Modiz Rhyme Cloud	4-2-83.7	ได้รับอนุมัติ EIA แล้ว	736.38	

ลำดับ	บริษัท	ชื่อโครงการ	เนื้อที่ (ไร่)	สถานะโครงการ	มูลค่า ณ วันที่ 31 ธ.ค. 64 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
37.	บริษัท ไวส์ เอสเตท กู จำกัด	Modiz Voyage Srinakarin	3-3-67.6	ได้รับอนุมัติ EIA แล้ว	443.33	คำประกันสินเชื่อ วงเงิน 1,050.00 ล้านบาท
38.	บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด	Atmoz Bangna	10-1-86.5	ได้รับอนุมัติ EIA แล้ว	552.02	คำประกันสินเชื่อ วงเงิน 1,003.00 ล้านบาท
39.	บริษัท ไวส์ เอสเตท 4 จำกัด	Modiz Bangna	5-2-16.6	อยู่ระหว่างการพัฒนาแบบ และยื่น EIA	15.52	คำประกันสินเชื่อ วงเงิน 262.00 ล้านบาท
40.	บริษัท ไวส์ เอสเตท 5 จำกัด	Minburi Project A	7-1-28	อยู่ระหว่างการพัฒนาแบบ และยื่น EIA	0.12	ไม่มีการผูกพัน
41.	บริษัท ไวส์ เอสเตท 6 จำกัด	Minburi Project B	7-1-18	อยู่ระหว่างการพัฒนาแบบ และยื่น EIA	2.57	ไม่มีการผูกพัน
42.	บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด	Atmoz Oasis Onnut	10-1-42	อยู่ระหว่างการพัฒนาแบบ และยื่น EIA	21.73	ไม่มีการผูกพัน
43.	บริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด	Atmoz Flow Minburi	7-1-04	อยู่ระหว่างการพัฒนาแบบ และยื่น EIA	8.42	ไม่มีการผูกพัน
44.	บริษัท ไวส์ เอสเตท 9 จำกัด	Minburi Project C	6-2-96	อยู่ระหว่างการพัฒนาแบบ และยื่น EIA	1.18	ไม่มีการผูกพัน
รวม					8,288.59	

2. เงินมัดจำค่าที่ดิน

ลำดับ	รายการ	เนื้อที่ (ไร่)	มูลค่า ณ 31 ธ.ค. 64 (ล้านบาท)
1.	ที่ดินเปล่า Modiz Bangna	5-2-16.60	137.91
2.	ที่ดินเปล่า Atmoz Onnut	10-1-3	69.00
3.	ที่ดินเปล่า โยธินพัฒนา	34-0-10	93.09
4.	ที่ดินเปล่า Minburi- Mall	5-1-16	15.50
5.	ที่ดินเปล่า Minburi- Plot A	7-1-56	21.70
6.	ที่ดินเปล่า Minburi- Plot B	5-2-16	21.60
7.	ที่ดินเปล่า Minburi- Plot C	7-1-32	21.50
8.	ที่ดินเปล่า Minburi- Plot D	6-3-22	19.70
9.	ที่ดินเปล่า Kave Kaset	3-0-77	44.90
รวม		85-0-37	444.90

3. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายละเอียด	มูลค่า ณ 31 ธ.ค. 64 (ล้านบาท)	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดิน			
ที่ดินโครงการ Mingle	99.91	เป็นเจ้าของ	คำประกันสินเชื่อวงเงินรวม 1,999.44 ล้านบาท
ที่ดินโครงการ Kave Mall 2	63.70	เป็นเจ้าของ	คำประกันสินเชื่อวงเงินรวม 1,999.44 ล้านบาท
ที่ดินให้เช่า	50.43	เป็นเจ้าของ	คำประกันสินเชื่อวงเงินรวม 1,999.44 ล้านบาท
ที่ดินของสำนักงานขายโครงการ Kave Town	17.71	เป็นเจ้าของ	คำประกันสินเชื่อวงเงินรวม 1,999.44 ล้านบาท
ที่ดินอื่นๆ *	0.65	เป็นเจ้าของ	คำประกันสินเชื่อสถาบันการเงิน
อาคาร			
อาคารสำนักงานขายโครงการ Kave Town	5.44	เป็นเจ้าของ	คำประกันสินเชื่อสถาบันการเงิน

รายละเอียด	มูลค่า ณ 31 ธ.ค. 64 (ล้านบาท)	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
อาคาร Mingle	100.69	เป็นเจ้าของ	-
อาคาร Mingle Market	15.45	เป็นเจ้าของ	-
งานระหว่างก่อสร้าง	11.32	-	-
รวม	365.30		

หมายเหตุ * ที่ดินอื่นๆ ประกอบด้วย ที่ดินติดการจ่ายมอบสำหรับโครงการ Kave TU และ Modiz Launch

4. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายละเอียด	มูลค่า ณ 31 ธ.ค. 64 (ล้านบาท)	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดินที่ตั้งของสำนักงานใหญ่	67.86	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อกับสถาบันการเงิน
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง			
• อาคารและสิ่งปลูกสร้างของสำนักงานใหญ่	62.49	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อกับสถาบันการเงิน
• อาคารและสิ่งปลูกสร้างของสำนักงานขายโครงการ	90.23	เป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพัน
คอมพิวเตอร์	6.86	เป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพัน
เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน	1.30	เป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพัน
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	0.47	เป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพัน
อุปกรณ์สำนักงาน	18.24	เป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพัน
ยานพาหนะ	28.50	เป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพัน
งานระหว่างก่อสร้าง	15.97	-	-
รวม	291.91		

5. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

รายละเอียด	มูลค่า ณ 31 ธ.ค. 64 (ล้านบาท)	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	11.75	เป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพัน
สินทรัพย์ดิจิทัล	0.50	-	-
รวม	12.24		

สัญญาสำคัญที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจ

1. สัญญาเช่าพื้นที่สำหรับสำนักงานขาย

คู่สัญญา	ผู้เช่า : บริษัทย่อยที่พัฒนาโครงการ ผู้ให้เช่า : บุคคลธรรมดาและนิติบุคคลหลายราย
สินทรัพย์ที่เช่า	ที่ดิน และ/หรือ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
วัตถุประสงค์	เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานขายอาคารชุด (Condominium) ของกลุ่มบริษัท
อายุสัญญา	อายุสัญญาประมาณ 1 - 2 ปี ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่ายินยอมให้ต่อสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 2 - 4 เดือน
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าตามที่ตกลงร่วมกัน
เงื่อนไขที่สำคัญ	ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้ผู้เช่าในสภาพเรียบร้อยคงเดิม รวมถึงกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ตามที่ตกลงกันในสัญญา • สิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ปรับปรุง ซ่อมแซม ในลักษณะติดตั้งตราถาวรลงไปในตัวตกเป็นของผู้ให้เช่าทันที และเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ปรับปรุงซ่อมแซมให้แก่ผู้ให้เช่า • ผู้เช่าจะต้องรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ที่ผู้เช่าได้ปลูกสร้างลงในที่ดินของผู้ให้เช่า รวมถึงขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากสถานที่เช่าให้เสร็จสิ้นเรียบร้อย และส่งมอบทรัพย์สินในสภาพดีและเป็นปกติ

2. สัญญารับเหมาก่อสร้าง

คู่สัญญา	ผู้ว่าจ้าง : บริษัทย่อย ผู้รับจ้าง : บริษัทบริหารและควบคุมงานก่อสร้างหลายแห่ง
วัตถุประสงค์	จ้างเหมางานก่อสร้างงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบไฟฟ้าสื่อสาร ระบบอากาศ และงานระบบประปาสุทภิบาลสำหรับโครงการของบริษัท
อายุสัญญา	ตั้งแต่ 5 – 25 เดือน
มูลค่าสัญญา	ตามที่ตกลงร่วมกันระหว่างผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้าง โดยมีมูลค่าอยู่ในกรอบตามการศึกษความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) ที่ได้รับอนุมัติ
ข้อมูลอื่น	ผู้รับจ้างยินยอมให้ผู้ว่าจ้างหักเงินประกันผลงาน (Retention) ในอัตราร้อยละ 5 ของมูลค่างาน ผู้รับจ้างกำหนดระยะเวลาการชำระเงินผลงาน 1 - 2 ปี นับตั้งแต่การส่งมอบงานในงวดสุดท้าย

3. สัญญาว่าจ้างผู้บริหารและควบคุมงานก่อสร้าง

คู่สัญญา	ผู้ว่าจ้าง : บริษัทย่อย ผู้รับจ้าง : บริษัทบริหารและควบคุมงานก่อสร้างหลายแห่ง
วัตถุประสงค์	ให้บริการบริหารและควบคุมงานก่อสร้างโครงการของบริษัทให้เป็นไปตามแผนงานที่ตกลงร่วมกัน โดยแบ่งเป็นงานช่วงก่อนก่อสร้าง งานระยะทำการก่อสร้าง และช่วงระยะหลังก่อสร้างแล้วเสร็จ
อายุสัญญา	ตั้งแต่ 1 – 2 ปี
มูลค่าสัญญา	ตามที่ตกลงร่วมกันระหว่างผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้าง

4. สัญญาเช่าที่ดิน

คู่สัญญา	ผู้เช่า : บริษัท เกรเซอร์ เอ็ม ผู้ให้เช่า : นิติบุคคลรายหนึ่ง
วันที่ทำสัญญา	วันที่ 1 ตุลาคม 2562
ทรัพย์สินที่ให้เช่า	ที่ดิน 2 แปลง ตั้งอยู่ที่ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
วัตถุประสงค์	เพื่อใช้เป็นสถานที่ประกอบการค้า และสถานที่จอดรถ
ระยะเวลาเช่า	3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2562 ถึง 31 ตุลาคม 2565 โดยผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่าจะให้ผู้เช่าทำการเช่าที่ดินต่อโดยมีกำหนดระยะเวลาคราวละไม่เกิน 3 ปี จนถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2575
อัตราค่าเช่า	เป็นไปตามที่ตกลงร่วมกัน
เงื่อนไขอื่น	เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง ผู้เช่าจะต้องขนย้ายบริเวณ และทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากที่ดินให้เช่า และส่งมอบคืนที่ดินเปล่าให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพเดียวกับวันที่ผู้เช่าได้ส่งมอบพื้นที่ให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับจากวันที่สัญญาสิ้นสุดลง โดยผู้เช่าไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว

5. สัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการ Mingle Market

คู่สัญญา	ผู้เช่า : บริษัท เกรเซอร์ เอ็ม ผู้ให้เช่า : บุคคลรายหนึ่ง (ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องของกลุ่มบริษัท)
วันที่ทำสัญญา	วันที่ 29 มกราคม 2564
ทรัพย์สินที่ให้เช่า	ที่ดิน 2 แปลง ตั้งอยู่ที่ถนนคลองหลวง ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
วัตถุประสงค์	เพื่อใช้เป็นสถานที่ประกอบการค้า และสถานที่จอดรถ
ระยะเวลาเช่า	1 ปี 10 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 ถึง 30 พฤศจิกายน 2565 โดยผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่าจะให้ผู้เช่าทำการเช่าที่ดินต่อโดยมีกำหนดระยะเวลาคราวละไม่เกิน 3 ปี จนถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2571
อัตราค่าเช่า	เป็นไปตามที่ตกลงร่วมกัน
เงื่อนไขอื่น	เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง ผู้เช่าจะต้องขนย้ายบริเวณ และทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากที่ดินให้เช่า และส่งมอบคืนที่ดินเปล่าให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพดีและเป็นปกติพร้อมให้ผู้เช่าใช้ประโยชน์ได้ทันทีนับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง โดยผู้เช่ายังต้องชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าวด้วย

6. สัญญาจะซื้อขายหุ้นกับ บริษัท โอติล เรียล จำกัด

คู่สัญญา	ผู้ขาย : บริษัท ผู้ซื้อ : บริษัท โอติล เรียล จำกัด
วันที่ทำสัญญา	วันที่ 30 ธันวาคม 2562
หุ้นที่ซื้อขาย	หุ้นบุริมสิทธิของ TU Prop จำนวนรวม 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาทที่ถือโดยผู้ขาย
ข้อตกลงกระทำการ	- คู่สัญญาจะดำเนินการให้ บริษัท ทียู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (TU Prop) จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจากกำไรของ TU Prop ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ TU Prop จะอนุมัติ โดยจะพิจารณาจ่ายปันผลเมื่อเงื่อนไขดังต่อไปนี้เสร็จสมบูรณ์ - โครงการก่อสร้างและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเสร็จสิ้น - TU Prop ชำระเงินกู้คืนจนเสร็จสิ้น - ไม่ขัดกับเงื่อนไขตามสัญญาใดๆ - หักค่าใช้จ่ายต่างๆ แล้ว และ - หักเงินสำรองตามกฎหมายตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว - เมื่อผู้ซื้อได้รับผลตอบแทนการเข้าลงทุนแล้ว ผู้ซื้อตกลงและทราบว่า TU Prop จะดำเนินการลดทุนจดทะเบียนของ TU Prop โดยลดทุนเฉพาะส่วนของหุ้นที่ซื้อขายทั้งหมด

7. สัญญาระหว่างบริษัท และบริษัท โอติล เรียล จำกัด

คู่สัญญา	บริษัท โอติล เรียล จำกัด ("โอติล เรียล")
วันที่ทำสัญญา	วันที่ 25 มกราคม 2564
วัตถุประสงค์	ร่วมลงทุนใน บริษัท ไพรซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ("Prize Prop") ในการพัฒนาเพื่อขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุดพักอาศัย (Condominium) ชื่อ Kave Salaya ("โครงการ")
ทุนจดทะเบียน	35 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 350,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	- บริษัทจำนวน 178,498 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 51 ("ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก.") - โอติล เรียล จำนวน 171,500 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49 ("ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ข.") และ - นายกรมเชษฐ์ วัชรพงษ์ จำนวน 1 หุ้น - นายวีรพันธ์ วัชรพงษ์ จำนวน 1 หุ้น
จำนวนกรรมการ	5 คน โดยมีกรรมการกลุ่ม ก จำนวน 3 คน และกรรมการกลุ่ม ข จำนวน 2 คน ได้แก่ ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. - นายกรมเชษฐ์ วัชรพงษ์ - นายวีรพันธ์ วัชรพงษ์ - นายวุฒิ วัชรพงษ์ ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ข. - นายสมปอง วงศ์ไตรโพธิ์ และ - นายพงศ์ศักดิ์ ธีระจตุรเกียรติ
การบริหารจัดการโครงการ	คู่สัญญากทั้งสองฝ่ายตกลงว่าผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการบริหารและพัฒนาโครงการ Kave Salaya โดยให้ Prize Prop ว่าจ้างบริษัท ให้เป็นผู้บริหารโครงการดังกล่าวโดยมีกำหนดระยะเวลา 2 ปี 9 เดือนนับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 30 กันยายน 2566 โดยอัตราค่าบริหารเป็นไปตามที่ตกลงกันในสัญญา

8. สัญญาระหว่างบริษัท และบริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด

คู่สัญญา	บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด ("ไวส์ 3")
วันที่ทำสัญญา	วันที่ 29 พฤศจิกายน 2564
วัตถุประสงค์	ร่วมลงทุนใน บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด ("ไวส์ 3") ในการพัฒนาเพื่อขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุดพักอาศัย (Condominium) ชื่อ Atmoz Bangna ("โครงการ")
ทุนจดทะเบียน	580 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 5,800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	- บริษัทจำนวน 2,957,997 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 51 ("ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก.") - ทาคาระ เลาเบน จำนวน 2,842,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49 ("ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ข.") และ - นายกรมเชษฐ์ วัชรพงษ์ จำนวน 1 หุ้น - นายวีรพันธ์ วัชรพงษ์ จำนวน 1 หุ้น - นางสาวปณิศา มาลัยวงศ์ จำนวน 1 หุ้น
จำนวนกรรมการ	5 คน โดยมีกรรมการกลุ่ม ก จำนวน 3 คน และกรรมการกลุ่ม ข จำนวน 2 คน ได้แก่ ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. - นายกรมเชษฐ์ วัชรพงษ์ - นายวีรพันธ์ วัชรพงษ์ - นางสาวปณิศา มาลัยวงศ์ ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ข. - นายอิทธิชัย อิวาโมโตะ - นายอะกิระ โอทซึมะ
การบริหารจัดการโครงการ	คู่สัญญากทั้งสองฝ่ายตกลงว่าผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการบริหารและพัฒนาโครงการ Atmoz Bangna โดยให้ ไวส์ 3 ว่าจ้างบริษัท ให้เป็นผู้บริหารโครงการดังกล่าวโดยมีกำหนดระยะเวลา 2 ปี 10 เดือนนับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2567 โดยอัตราค่าบริหารเป็นไปตามที่ตกลงกันในสัญญา

• สัญญากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

สถาบันการเงิน	แห่งที่ 1					
ผู้กู้	บริษัท	บริษัท	บริษัท เอสเคค คว จำกัด	บริษัท ทียู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด	บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด
วงเงิน	1. ตัวสัญญาใช้เงิน 26 ล้านบาท	1. ตัวสัญญาใช้เงิน 15 ล้านบาท	238.16 ล้านบาท แบ่งเป็น 1. เงินกู้ยืมระยะยาว 235.16 ล้านบาท และ 2. หนังสือค้ำประกัน 3.00 ล้านบาท	810.00 ล้านบาท แบ่งเป็น 1. เงินกู้ยืมระยะยาว 790.00 ล้านบาท และ 2. หนังสือค้ำประกัน 10.00 ล้านบาท และ 3. เงินเบิกเกินบัญชี 10.00 ล้านบาท	252.97 ล้านบาท แบ่งเป็น 1. เงินกู้ยืมระยะยาว 232.97 ล้านบาท และ 2. หนังสือค้ำประกัน 20.00 ล้านบาท	1. หนังสือค้ำประกัน 3.09 ล้านบาท
วันที่ทำสัญญา	22 กรกฎาคม 2563	27 พฤศจิกายน 2563	16 ตุลาคม 2561	28 ตุลาคม 2563	10 กันยายน 2561	11 พฤศจิกายน 2562
ระยะเวลา	6 เดือน	6 เดือน	เงินกู้ระยะยาว 5 ปี หนังสือค้ำประกัน 3 ปี	เงินกู้ระยะยาว 4 ปี หนังสือค้ำประกัน 3 ปี	เงินกู้ระยะยาว 4 ปี หนังสือค้ำประกัน 6 ปี	ไม่กำหนดระยะเวลา
วัตถุประสงค์	เงินหมุนเวียนในกิจการ	เงินหมุนเวียนในกิจการ	สำหรับพัฒนาโครงการ Ivory ริชดา 32	สำหรับพัฒนาโครงการ Kave Ava	สำหรับพัฒนาโครงการ Baan Puri Puri พัฒนาการ	สำหรับค้ำประกัน สาธารณูปโภค โครงการ Baan Puri Puri Town House
หลักทรัพย์ค้ำประกัน	จดทะเบียนจำนองที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท	จดทะเบียนจำนองที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ นายกรมเชษฐ์ วัชรพงษ์, น.ส.ปณิดา มาลัยวงศ์, และ น.ส.วราภรณ์ จาวโกนิน	จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างของโครงการ	จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างของโครงการ	จดทะเบียนจำนองที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างของ โครงการ	บัญชีเงินฝาก ออมทรัพย์ เลขที่บัญชี 200-248-804-0
ผู้ค้ำประกัน	นายกรมเชษฐ์ วัชรพงษ์ นายวีรพันธ์ วัชรพงษ์ น.ส. ปณิดา มาลัยวงศ์ บจก. เอลท์ แคปิตอล วัน		นายกรมเชษฐ์ วัชรพงษ์ นายวีรพันธ์ วัชรพงษ์ น.ส. ปณิดา มาลัยวงศ์ บริษัท	นายกรมเชษฐ์ วัชรพงษ์ นายวีรพันธ์ วัชรพงษ์ น.ส. ปณิดา มาลัยวงศ์ บริษัท	นายกรมเชษฐ์ วัชรพงษ์ นายวีรพันธ์ วัชรพงษ์ น.ส. ปณิดา มาลัยวงศ์ นายวุฒิ วัชรพงษ์ น.ส. นิญดา วัชรพงษ์ นายจรัส จรุงวานิชย์, บจก. บ้านกุรุปรี โอเดียง บริษัท	-
เงื่อนไขที่สำคัญที่ผู้กู้ ได้รับความยินยอม จากผู้ให้กู้	- ไม่ควบหรือรบกวนกับนิติบุคคลอื่น - ไม่เปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กร ผู้ถือหุ้น สัดส่วนการถือหุ้น ผู้บริหารหลัก - ไม่เปลี่ยนแปลงหนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ข้อบังคับ วัตถุประสงค์ในการดำเนินกิจการ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม - ไม่ชำระหนี้ หรือกระทำการใดๆ เพื่อให้กรรมการ ผู้ถือหุ้น ผู้ค้ำประกัน หรือผู้ให้หลักประกันได้รับชำระหนี้ หรือได้ทรัพย์สินของผู้กู้ไป จนกว่าผู้ให้สินเชื่อจะได้รับ ชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว					-

สถาบันการเงิน	แห่งที่ 1	แห่งที่ 2				แห่งที่ 3
ผู้กู้	บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด	บริษัท เอสเคค คว จำกัด	บริษัท เอสเคค คว จำกัด	บริษัท ไอเอสเคค วัน จำกัด	บริษัท เอสเคค คว จำกัด	บริษัท พรวิเลจ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
วงเงิน	1. หนังสือค้ำประกัน 0.13 ล้านบาท	636.30 ล้านบาท แบ่งเป็น 1. เงินกู้ยืมระยะยาว 626.30 ล้านบาท และ 2. เงินเบิกเกินบัญชี 10.00 ล้านบาท	549.80 ล้านบาท แบ่งเป็น 1. เงินกู้ยืมระยะยาว 539.80 ล้านบาท และ 2. ตัวสัญญาใช้เงิน 166.00 ล้านบาท (วงเงินร่วมกับ 1) และ 3. เงินเบิกเกินบัญชี 10.00 ล้านบาท	1,775.50 ล้านบาท แบ่งเป็น 1. เงินกู้ยืมระยะยาว 1,765.50 ล้านบาท และ 2. เงินเบิกเกินบัญชี 10.00 ล้านบาท และ 3. หนังสือค้ำประกัน 41.00 ล้านบาท (วงเงินร่วมกับ 1)	1. เงินกู้ยืมระยะยาว 20.00 ล้านบาท	1. เงินกู้ยืมระยะยาว 888.00 ล้านบาท
วันที่ทำสัญญา	1 ธันวาคม 2564	23 กรกฎาคม 2561	30 มกราคม 2562	30 ตุลาคม 2563	9 เมษายน 2563	15 กรกฎาคม 2562
ระยะเวลา	ไม่กำหนดระยะเวลา	4 ปี	4 ปี	4 ปี 2 เดือน	2 ปี	4 ปี
วัตถุประสงค์	สำหรับค้ำประกัน สาธารณูปโภคโครงการ Baan Puri Puri Town House	สำหรับพัฒนาโครงการ Atmos ริชดา-ห้วยขวาง	สำหรับพัฒนาโครงการ Modiz Collection บางโพ	สำหรับพัฒนาโครงการ Modiz Rhyme รามคำแหง และ Modiz Rhyme Cloud	เพื่อสนับสนุนการดำเนิน ธุรกิจในสถานการณ์ COVID-19 (Soft Loan)	สำหรับพัฒนาโครงการ Modiz สุขุมวิท 50
หลักทรัพย์ ค้ำประกัน	บัญชีเงินฝากออมทรัพย์ เลขที่บัญชี 200-248-804-0	จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างของโครงการ	จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างของโครงการ	จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างของโครงการ	-	จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างของโครงการ
ผู้ค้ำประกัน	-	บริษัท	บริษัท	บริษัท เอสเคค คว จำกัด	บริษัท	นายกรมเชษฐ์ วัชรพงษ์ นายวีรพันธ์ วัชรพงษ์ บริษัท
เงื่อนไขที่สำคัญที่ จะต้องได้รับความ ยินยอมจากผู้ให้กู้	-	- ดำรงอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ในเวลาใดๆ ไม่เกินกว่า 2:1 โดยคำนวณจากหนี้สินรวมลดด้วยเงินกู้ยืมกรรมการ หาดด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น บวกด้วยเงินกู้ยืมกรรมการ - ไม่ชำระคืนเงินกู้ยืมกรรมการหรือผู้ถือหุ้น จนกว่าผู้ให้สินเชื่อจะได้อำนาจคืนตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่ผู้ให้สินเชื่อจนครบถ้วน				ผู้ดูแลคงสัดส่วน Loan to Value (LTV) ทุกขณะ ต้องไม่เกินร้อยละ 62.50

สถาบันการเงิน	แห่งที่ 4					
ผู้กู้	บริษัท	บริษัท	บริษัท	บริษัท เซเรบียม จำกัด	บริษัท เกรเซอร์ เอ็ม จำกัด	บริษัท ไพรัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
วงเงิน	35 ล้านบาท แบ่งเป็น 1. เงินกู้เบิกเกินบัญชี 10.00 ล้านบาท และ 2. หนังสือค้ำประกัน อาวัล เงินกู้ระยะสั้น รวมกัน 25.00 ล้านบาท	เงินกู้ระยะสั้น รวมกัน 500.00 ล้านบาท	เงินกู้ระยะสั้น รวมกัน 150.00 ล้านบาท	505.00 ล้านบาท แบ่งเป็น 1. เงินกู้ยืมระยะยาว 505.00 ล้านบาท 2. เงิน DLC ไม่เกิน 410.00 ล้านบาท (วงเงินร่วมกับ 1) 3. เงินอาวัล ไม่เกิน 10.00 ล้านบาท (วงเงินร่วมกับ 1)	77.30 ล้านบาท แบ่งเป็น 1. เงินกู้ยืมระยะยาว 77.30 ล้านบาท 2. เงินอาวัล ไม่เกิน 2.00 ล้านบาท (วงเงินร่วมกับ 1)	495.00 ล้านบาท แบ่งเป็น 1. เงินกู้ยืมระยะยาว 485.00 ล้านบาท และ 2. เงินเบิกเกินบัญชี 10.00 ล้านบาท
วันที่ทำสัญญา	6 ตุลาคม 2560	5 พฤษภาคม 2564	26 สิงหาคม 2564	23 มีนาคม 2563	26 มีนาคม 2563	4 มีนาคม 2564
ระยะเวลา	- เงินกู้เบิกเกินบัญชี ชำระคืนเมื่อทวงถาม - อาวัล และหนังสือค้ำประกัน 1 ปี - เงินกู้ระยะสั้น 3 เดือน และต่ออายุคราวละ 3 เดือน	เงินกู้ระยะสั้น 6 เดือน และต่ออายุคราวละ 6 เดือนรวมกันไม่เกิน 12 เดือน	เงินกู้ระยะสั้น 6 เดือน และต่ออายุคราวละ 6 เดือนรวมกันไม่เกิน 12 เดือน	4 ปี	7 ปี	3 ปี
วัตถุประสงค์	เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	สำหรับพัฒนาโครงการ Modiz Launch	สำหรับพัฒนาโครงการ Mingle	สำหรับพัฒนาโครงการ Kave Salaya
หลักประกัน	- จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของสำนักงานใหญ่ - จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท เกรเซอร์ เอ็ม จำกัด - สิทธิในบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ เลขที่บัญชี 836-166-816-2 ของบริษัท - สิทธิเรียกร้องรับเงินค่าเช่าของบริษัท เกรเซอร์ เอ็ม จำกัด			- จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ - จดทะเบียนจำนองลำดับที่สองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของสำนักงานใหญ่ - สิทธิเรียกร้องในการถอนบัญชีเงินฝากของCereblum (กรณีใช้วงเงิน DLC)	จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ และที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทในกลุ่ม	จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ
ผู้ค้ำประกัน	-			บริษัท	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด	บริษัท บริษัท วิศวภัทร์ จำกัด
เงื่อนไขที่สำคัญที่ จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้	- ไม่เพิ่มทุน ลดทุน และ/หรือ ควบกิจการ ชำระบัญชี หรือเลิกกิจการ - ไม่เปลี่ยนแปลงรายการในหนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ จอห์นคัมบริษัท			- ไม่เพิ่มทุน ลดทุน และ/หรือ ควบกิจการ ชำระบัญชี หรือเลิกกิจการ - ไม่เปลี่ยนแปลงรายการในหนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ จอห์นคัมบริษัท - ไม่การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้น ยกเว้นภายใต้เงื่อนไข (1) นายกรมเชษฐ์ วัชรพงษ์ ยังคงมีสถานะเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และ (2) ครอบครัวยังคงมีหุ้น 51% ของหุ้นทั้งหมด		ดำเนินการส่วนหนึ่งของหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นงวดบัญชีของทุกๆ ปี ไม่เกินกว่า 2.5 เท่า โดยเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องไม่ถือเป็นหนี้สินและให้ถือเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นในการคำนวณ

สถาบันการเงิน	แห่งที่ 4			แห่งที่ 5		แห่งที่ 6
ผู้กู้	บริษัท ไวส์ เอสเตค 2 จำกัด	บริษัท ไวส์ เอสเตค 3 จำกัด	บริษัท ไวส์ เอสเตค 4 จำกัด	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด
วงเงิน	1,050.00 ล้านบาท แบ่งเป็น 1. เงินกู้ยืมระยะยาว 1,040.00 ล้านบาท 2. เงินเบิกเกินบัญชี 10.00 ล้านบาท และ 3. เงินอาวัล ไม่เกิน 20.00 ล้านบาท (วงเงินร่วมกับ 1)	1,003.00 ล้านบาท แบ่งเป็น 1. เงินกู้ยืมระยะยาว 993.00 ล้านบาท และ 2. เงินเบิกเกินบัญชี 10.00 ล้านบาท	วงเงินค้ำที่คืน 262.00 ล้านบาท (ตัวสัญญาใช้เงิน/ตัวอาวัล)	เงินกู้ระยะยาว 160.00 ล้านบาท	เงินกู้ระยะยาว 100.50 ล้านบาท	เงินกู้ยืมระยะยาว 200.00 ล้านบาท
วันที่ทำสัญญา	24 พฤษภาคม 2564	3 กันยายน 2564	3 กันยายน 2564	20 ธันวาคม 2562	25 ธันวาคม 2563	16 สิงหาคม 2564
ระยะเวลา	4 ปี	3 ปี	12 เดือนนับจากวันออกตัว	3 ปี	3 ปี	2 ปี
วัตถุประสงค์	สำหรับพัฒนาโครงการ Modiz Srinakarin	สำหรับพัฒนาโครงการ Atmoz Bangna	สำหรับค้ำที่คืนโครงการ Modiz Bangna	เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ
หลักประกัน	จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ	จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ	-	- จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิ์ของนายกรมเชษฐ์ วัชรพงษ์ - จดทะเบียนจำนองกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ Modiz รัชดา 32 และโครงการ Modiz อินเดอร์เซนจ์	- จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิ์ของนายกรมเชษฐ์ วัชรพงษ์ - จดทะเบียนจำนองกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ Modiz รัชดา 32 โครงการ Modiz อินเดอร์เซนจ์ และโครงการ Brown รัชดา-ห้วยขวาง	- จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิ์ของนายกรมเชษฐ์ วัชรพงษ์ - จดทะเบียนจำนองกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ Atmoz ลาดพร้าว 71 และโครงการ Atmoz แจ้งวัฒนะ
ผู้ค้ำประกัน	บริษัท	บริษัท	บริษัท	บริษัท	บริษัท	บริษัท

สถาบันการเงิน	แห่งที่ 4	แห่งที่ 5	แห่งที่ 6
เงื่อนไขที่สำคัญที่ จะต้องได้รับความ ยินยอมจากผู้ถือหุ้น	- ไม่เพิ่มทุน ลดทุน และ/หรือ ควบกิจการ ชำระบัญชี หรือเลิกกิจการ - ไม่เปลี่ยนแปลงรายการในหนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ จอห์นคัมบริษัท - ไม่การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้น ยกเว้นภายใต้เงื่อนไข (1) นายกรมเชษฐ์ วัชรพงษ์ ยังคงมีสถานะเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และ (2) ครอบครองทรัพย์สิน 51% ของหุ้นทั้งหมด - ดำรงอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นงวดบัญชีของทุกๆ ปี ไม่เกินกว่า 2.5 เท่า โดยเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องไม่ถือเป็นหนี้สิน และให้ถือเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นในการคำนวณ	- ไม่เปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และ/หรือ ลดทุนจดทะเบียนหรือ ทุนชำระแล้ว - ไม่ควบหรือรวมกับนิติบุคคลอื่นใด หรือดำเนินการใดๆ เพื่อให้มีการเลิกบริษัท ชำระบัญชี หรือเลิกกิจการ - ไม่ชำระหนี้เงินกู้ให้แก่กรรมการ และ/หรือ ผู้ถือหุ้น และ/หรือ บริษัทในกลุ่มเดียวกัน - จ่ายเงินปันผล และ/หรือ ค่าตอบแทนพิเศษ และ/หรือ กรวยสินใดๆ ให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือบุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้อง	-

สถาบันการเงิน	แห่งที่ 7		แห่งที่ 8
ผู้กู้	บริษัท	บริษัท ไพรซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด
วงเงิน	เงินเบิกเกินบัญชี 12.00 ล้านบาท	405.00 ล้านบาท แบ่งเป็น 1. เงินกู้ยืมระยะยาว 390.00 ล้านบาท 2. เงินเบิกเกินบัญชี 5.00 ล้านบาท และ 3. หนังสือคำประกัน 10.00 ล้านบาท	เงินกู้ยืมระยะยาว 35.00 ล้านบาท
วันที่ทำสัญญา	28 ตุลาคม 2562	1 ตุลาคม 2564	11 มีนาคม 2564
ระยะเวลา	1 ปี	3 ปี	5 ปี
วัตถุประสงค์	เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	สำหรับพัฒนาโครงการ Atmoz Sriracha	เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ
หลักประกัน	จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท	จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ	จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็น กรรมสิทธิ์ของบริษัท
ผู้ค้ำประกัน	นายกรมเชษฐ์ วัชรพงษ์	บริษัท	นายกรมเชษฐ์ วัชรพงษ์ นายวัชรพงษ์ วัชรพงษ์ นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์
เงื่อนไขที่สำคัญที่จะ ต้องได้รับความยินยอม จากผู้ถือหุ้น	-	- ไม่ลดทุนจดทะเบียน หรือเข้าควบกับนิติบุคคลอื่น - ไม่เปลี่ยนแปลงสภาพความเป็นนิติบุคคล คณะกรรมการ หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงหนังสือ บริคณห์สนธิ จอห์นคัม และ/หรือวัตถุประสงค์ - ควบคุมสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นในบริษัทผู้กู้ไม่ให้มีการเปลี่ยนแปลง - ไม่จ่ายเงินปันผล ไม่ว่าเฉพาะกาลหรือประจำปี - ดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุน ไว้ในอัตราไม่เกิน 2:1	ชำระหนี้ให้กับธนาคารให้เสร็จสิ้นก่อน จึงจะชำระหนี้ให้กับกรรมการของผู้กู้

หมายเหตุ: ทั้งนี้ บริษัทได้รับความยินยอมจากสถาบันการเงินที่บริษัทมีสัญญากู้ยืมเงินอยู่ ให้ทำธุรกรรมเพื่อเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ เช่น การแปรสภาพบริษัทการ
เพิ่มทุนจดทะเบียน การนำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงหนังสือบริคณห์สนธิ การเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้น การจ่ายเงินปันผล การดำรงอัตราส่วน
หนี้สินต่อส่วนทุน เป็นต้น

กรมธรรม์ประกันภัยอาคารสำนักงาน

ผู้เอาประกันภัย	บริษัท
ประเภท	กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risks)
ระยะเวลาคุ้มครอง	1 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา และต่ออายุสัญญาทุกปี แบ่งเป็น 2 กรมธรรม์ ดังนี้ กรมธรรม์ที่ 1 มีระยะเวลาคุ้มครอง คือ 18 ต.ค. 64 - 18 ต.ค. 65 กรมธรรม์ที่ 2 มีระยะเวลาคุ้มครอง คือ 30 ก.ค. 64 - 30 ก.ค. 65
ทรัพย์สินที่เอาประกัน	สิ่งปลูกสร้าง เพอร์นิเจอร์ อุปกรณ์สำนักงาน เครื่องใช้ไฟฟ้า
ทุนประกันภัยรวม	104.98 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ส.ค. 64)
ความคุ้มครอง	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายของทรัพย์สินที่เอาประกันภัย เนื่องมาจากไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยเนื่องจากน้ำ ภัยลูกเห็บ ภัยจากอากาศยาน ภัยจากควัน ภัยจากแผ่นดินไหวหรือภูเขาไฟระเบิดหรือคลื่นใต้น้ำหรือสึนามิ ภัยจากการฉีกฉีกหรือการชนของยานพาหนะ ภัยจากการประท้วง การนัดหยุดงาน การจลาจล หรือการกระทำอันมีเจตนา ร้าย รวมถึงอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอก

กรมธรรม์ประกันภัยงานโครงการ

ผู้เอาประกันภัย	บริษัทที่ย่อยที่พัฒนาโครงการ และ/หรือ ผู้รับเหมาหลัก และ/หรือ ผู้รับเหมาช่วยรายอื่นๆ
ประเภท	การประกันการเสี่ยงภัยทุกชนิดของผู้รับเหมาก่อสร้าง (Contractor All Risks)
ระยะเวลาคุ้มครอง	8 - 16 เดือน นับจากวันที่ทำสัญญา (ขึ้นอยู่กับระยะเวลาก่อสร้าง) + ระยะเวลาบำรุงรักษา 12 - 24 เดือน
ขอบเขตงาน	งานโครงสร้าง งานเสาเข็ม งานสถาปัตย์กรรม งานภูมิสถาปัตย์กรรม งานระบบประกอบอาคาร งานสีพท์ประกอบอาคาร งานตกแต่งภายใน งานกระเบื้องปูพื้น และงานอื่นๆ ตามสัญญาว่าจ้าง
ทุนประกันภัยรวม	3,212.50 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ส.ค. 64)
ความคุ้มครอง	งานก่อสร้างและงานวิศวกรรมโยธา การติดตั้งเครื่องจักร และความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก

• เงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังนี้

บริษัทย่อย	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	มูลค่าเงินลงทุน ตามราคา ณ 31 ธ.ค. 2564 (ล้านบาท)
บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก			
1. บริษัท 39 เอสเตค จำกัด	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	14.10
2. บริษัท ไพรซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	99.99*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	33.28
3. บริษัท เอสเตค คิว จำกัด	99.60	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.60
4. บริษัท ซินเนอจี เอสเตค จำกัด	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	75.37
5. บริษัท ไพรซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	230.85
6. บริษัท พรวิสเซอ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	55.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	16.50
7. บริษัท เซเรเนียน จำกัด	97.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	0.97
8. บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด	51.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	5.10
9. บริษัท บียู เรียวเอสเตค จำกัด	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1.00
10. บริษัท กียู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	90.88	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	10.00
11. บริษัท ไวส์ เอสเตค วัน จำกัด	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1.00
12. บริษัท ไวส์ เอสเตค ฏ จำกัด	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1.00
13. บริษัท ไวส์ เอสเตค 3 จำกัด	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1.00
14. บริษัท ไวส์ เอสเตค 4 จำกัด	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1.00
15. บริษัท ไวส์ เอสเตค 5 จำกัด	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1.00
16. บริษัท ไวส์ เอสเตค 6 จำกัด	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1.00
17. บริษัท ไวส์ เอสเตค 7 จำกัด	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1.00
18. บริษัท ไวส์ เอสเตค 8 จำกัด	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1.00
19. บริษัท ไวส์ เอสเตค 9 จำกัด	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1.00
20. บริษัท ไวส์ เอสเตค 10 จำกัด	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1.00
บริษัทย่อยอื่นๆ			
21. บริษัท เกรเซอร์ เอ็ม จำกัด	96.00	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	9.60
22. บริษัท พรวิสเซอ โซลูชั่น จำกัด	99.97	ให้บริการเป็นตัวกลางรับชำระเงินของลูกค้าต่างประเทศ	1.00
23. บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด	99.97	ให้บริการเกี่ยวกับการเช่ารถและฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์	1.00
24. บริษัท ดิจิ ไทโซ จำกัด	99.97	ศึกษาและลงทุนเกี่ยวกับสินทรัพย์ดิจิทัลและเทคโนโลยี	1.00
รวมเงินลงทุน			476.09

หมายเหตุ *เมื่อเดือนมกราคม 2564 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท ไพรซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ให้แก่บริษัท โอติล เรียว จำกัด โดยมีสัดส่วนการลงทุนลดลงจาก 99.99% เป็น 50.99% (รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏในข้อ 5.2.8 สัญญา:ระหว่างบริษัทและบริษัท โอติล เรียว จำกัด ของส่วนที่ 2.2.5 กรณียกเลิกใช้ประกอบการประกอบธุรกิจ)

• เครื่องหมายการค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีเครื่องหมายการค้าทั้งที่ได้รับการจดทะเบียนและอยู่ระหว่างการยื่นคำขอ ณ กรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์ จำนวนทั้งสิ้น 4 รายการ ดังนี้

เครื่องหมายการค้าที่ได้รับการจดทะเบียนแล้ว

	เครื่องหมายการค้า	เลขทะเบียน	ประเภทสินค้า
1.		201111260	คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม
2.		221103749	ศูนย์การค้า

เครื่องหมายการค้าที่อยู่ระหว่างการยื่นคำขอ

	เครื่องหมายการค้า	เลขที่คำขอ	ประเภทสินค้า
1.		200110753 (อยู่ระหว่างการพิจารณา)	คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม
2.		200135787 (อยู่ระหว่างการพิจารณา)	คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม



■ เอกสารแนบ 5

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ

- นโยบายกำกับดูแลกิจการ
<https://investor.assetwise.co.th/storage/download/cg-policy/20200608-cg-policy.pdf>
- นโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน
<https://investor.assetwise.co.th/storage/download/anti-fraud-policy/20200604-anti-fraud-policy.pdf>
- จรรยาบรรณธุรกิจ
<https://investor.assetwise.co.th/storage/download/cg-document/code-of-conduct-th-02.pdf>

กฎบัตรคณะกรรมการชุดต่างๆ

- กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท
<https://investor.assetwise.co.th/storage/download/charters/board-of-directors-charters-th.pdf>
- กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ
<https://investor.assetwise.co.th/storage/download/charters/audit-committee-charter-th-02.pdf>
- กฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
<https://investor.assetwise.co.th/storage/download/charters/nomination-and-remuneration-committee-charter-th.pdf>
- กฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
<https://investor.assetwise.co.th/storage/download/charters/risk-committee-charter-th.pdf>
- กฎบัตรคณะกรรมการบริหารบรรษัทภิบาล
<https://investor.assetwise.co.th/storage/download/charters/cg-committee-charter-th.pdf>
- กฎบัตรคณะกรรมการบริหาร
<https://investor.assetwise.co.th/storage/download/charters/executive-committee-charter-th.pdf>
- กฎบัตรประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
<https://investor.assetwise.co.th/storage/download/charters/ceo-charter.pdf>
- กฎบัตรเลขาธิการบริษัท
<https://investor.assetwise.co.th/storage/download/charters/company-secretary-charter-th-02.pdf>

■ เอกสารแนบ 6

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบซึ่งได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ที่มีคุณสมบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นผู้ทรงคุณวุฒิมีประสบการณ์ที่เหมาะสมเพียงพอในการดำเนินงานตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบอย่างครบถ้วน

ในปี 2564 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง เพื่อหารือและพิจารณาในเรื่องต่างๆที่สำคัญอย่างเป็นอิสระ โดยมีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการของบริษัท จำนวน 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564

รายชื่อและรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2564

ชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
	ปี 2564
ศ. ดร. เกรียงไกร บุญเลิศสุก	4/4
ศ. ดร. นกมล ร่มโพธิ์	4/4
นายกอบเกียรติ สนิทชัย	4/4

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระ โปร่งใส ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ โดยได้มีการหารือ และแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับผู้บริหาร ผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ในเรื่องต่างๆ โดยมีสาระสำคัญดังนี้

1. การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณางบการเงินรายไตรมาสและประจำปีของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งผ่านการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วว่างบการเงินดังกล่าวได้มีการจัดทำขึ้นตามมาตรฐานบัญชี และมีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่ถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ โดยมีผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเข้าร่วมประชุมในวาระพิจารณารับรองงบการเงินทุกครั้ง เพื่อปรึกษาหารือถึงประเด็นที่พบระหว่างการตรวจสอบ ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน และข้อเสนอแนะของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตในการจัดทำงบการเงินก่อนที่คณะกรรมการตรวจสอบจะให้ความเห็นชอบต่องบการเงิน และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติแล้วแต่กรณี

2. การกำกับดูแลการควบคุมภายในและตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาขอบเขตการปฏิบัติงาน บทบาทหน้าที่ บทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ และความเป็นอิสระของผู้ตรวจสอบภายใน และพิจารณาแต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทโดยที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 4/2563 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2563 ได้พิจารณาแต่งตั้งให้บริษัท อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิสেস จำกัด (“EY”) ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทประจำปี 2564 โดยมีคุณพิมวดี พันธุ์โกมล เป็นบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติงานเป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และให้ฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นผู้ประสานงานในการปฏิบัติหน้าที่ของ EY

นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาอนุมัติแผนงานตรวจสอบภายในประจำปี ซึ่งได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของการประเมินและสอบทานระบบควบคุมภายใน การประเมินความเสี่ยง (Risk Based Audit) ในแต่ละระบบงาน โดยครอบคลุมกิจกรรมทางธุรกิจและระบบงานที่สำคัญของบริษัทพร้อมทั้งมีการติดตามผลการปฏิบัติงานของผู้ตรวจสอบภายใน และให้ข้อเสนอแนะด้านการควบคุมภายในเพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ มีการปฏิบัติตามข้อกำหนด กฎระเบียบ นโยบาย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอย่างครบถ้วน

ทั้งนี้ยังได้กำกับดูแลและสนับสนุนงานตรวจสอบภายในให้มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน โดยมีการพบปะหารือกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในโดยที่ไม่มีฝ่ายจัดการ จำนวน 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564 ซึ่งเป็นไปตามแนวทางปฏิบัติที่ดี (Best Practice)

3. การคัดเลือก เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของของกลุ่มบริษัท เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทสอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด มีความรู้ความสามารถ และเข้าใจในธุรกิจของกลุ่มบริษัท มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ รวมทั้งให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ รวมถึงพิจารณาค่าสอบบัญชีประจำปี 2564 โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาถึงผลประโยชน์สูงสุดของกลุ่มบริษัท และได้นำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา และขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป

ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้สอบบัญชีเป็นไปอย่างอิสระ คณะกรรมการตรวจสอบจึงได้จัดให้มีการประชุมเพื่อหารือกับผู้สอบบัญชี โดยไม่มีฝ่ายจัดการปีละ 1 ครั้ง รวมทั้งได้หารือ รวมกับผู้สอบบัญชีในประเด็นที่เป็นข้อกังวล/ข้อสังเกตของผู้สอบบัญชีทุกไตรมาส ตลอดจนได้ติดตามการดำเนินการของฝ่ายจัดการเพื่อให้มั่นใจว่าได้มีการดำเนินการปรับปรุงแก้ไขตามแนวทางที่ได้กำหนดไว้

4. การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้ติดตามและพิจารณาสอบทานการเปิดเผยข้อมูลรายการระหว่างกันกับบริษัทย่อย บริษัทร่วม กรรมการ ผู้บริการ และผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมกิจการซึ่งอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีการดำเนินการตามเงื่อนไขทางธุรกิจอย่างสมเหตุสมผล โปร่งใส เป็นประโยชน์ต่อบริษัท และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์

5. การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของกลุ่มบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับของภาครัฐ และองค์กรกำกับดูแล โดยให้ฝ่ายจัดการที่เกี่ยวข้องรวบรวมและติดตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินของกลุ่มบริษัท เพื่อให้การดำเนินงานของกลุ่มบริษัทเป็นไปอย่างถูกต้อง มีกระบวนการป้องกันและควบคุมที่มีประสิทธิภาพ นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบยังได้สอบทานรับข้อร้องเรียน และแจ้งเบาะแสการทุจริต เพื่อให้มั่นใจว่ากลุ่มบริษัทดำเนินการอย่างเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

6. กบวณกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ทบทวนกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทบทวนเนื้อหาให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสถานการณ์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน รวมถึงสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการที่ดี และแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบได้รับการพิจารณาอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว

7. การประเมินตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของตนเอง ปีละ 1 ครั้ง ตามแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยผลการประเมินแสดงได้ว่าคณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมายอย่างสมบูรณ์ โดยใช้ความรู้อย่างเพียงพอและมีอิสระ พร้อมทั้งได้ให้ความเห็นและข้อเสนอแนะที่มีประโยชน์ต่อผู้ที่เกี่ยวข้องและฝ่ายจัดการของบริษัท

ในปี 2564 คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีการจัดทำรายงานทางการเงินที่ถูกต้อง เชื่อถือได้ และเป็นไปตามมาตรฐาน มีระบบการควบคุมภายในและตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและเพียงพอ มีการปฏิบัติเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์โดยครบถ้วน รวมทั้งมีการปฏิบัติงานที่สอดคล้องข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อพึงปฏิบัติที่ดีของบริษัทจดทะเบียน และรายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัททราบทุกครั้ง นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบยังได้มีการประเมินตัวเองตามแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อนำผลการประเมินมาใช้ในการปรับปรุงการทำงานของคณะกรรมการตรวจสอบให้ดียิ่งขึ้น และเพื่อให้มั่นใจว่าคณะกรรมการตรวจสอบมีคุณสมบัติและได้ปฏิบัติหน้าที่สอดคล้องกับกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

-เกรียงไกร บุญเลิศอุทัย-

(นายเกรียงไกร บุญเลิศอุทัย)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

ASSETwise

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

9 ซ.รามอินทรา 5 แยก 23 แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพฯ 10220



02-168-0000



ir@assetwise.co.th



02-551-2089



www.assetwise.co.th