

ASSET wise

ONE REPORT 2022

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2565
บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)



"We Build Happiness"



“ We Build Happiness ”

การรับฟังคนอยู่ให้มากที่สุด คือ หัวใจสำคัญที่บริษัท แออสเทคโวลส์ จำกัด (มหาชน) ใช้ในการสร้างสรรค์และพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ดี เพราะเราเชื่อว่า บ้านที่ดีคือจุดเริ่มต้นของความสุขและความสำเร็จในชีวิตเราจึงค้นคว้า รับฟัง และทำความเข้าใจคนอยู่ให้มากที่สุด เพื่อพัฒนาโครงการที่เติมเต็มทุกความต้องการ ทั้งในวันนี้และวันข้างหน้า ไม่ว่าจะเป็นการออกแบบที่สวยงาม โดดเด่น ฟังก์ชันและพื้นที่ใช้สอยที่คิดเผื่อรอบด้าน เทคโนโลยีแห่งอนาคตเพื่อความสะดวกยิ่งกว่า บริการที่เข้าใจและใส่ใจ รวมถึงพื้นที่ส่วนกลางที่รองรับการใช้งานของคนทุกรุ่นทุกสไตล์





วิสัยทัศน์ พันธกิจ

วิสัยทัศน์

เราจะเป็นบริษัทก่อสร้างที่มีคุณภาพ
ชั้นนำของประเทศไทย

พันธกิจ

เราจะสร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยที่ดี
ให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า
มุ่งมั่นในคุณภาพและการบริการ
เพื่อชีวิตที่ดีขึ้นของลูกค้า
และสังคม





05

สารจากประธานกรรมการบริษัท

07

สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

08

คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร

10

รางวัลที่บริษัทได้รับ

14

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ
และผลการดำเนินงาน

15

1.1 โครงสร้างและการดำเนินงาน
ของกลุ่มบริษัท

77

1.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง

89

1.3 การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

157

1.4 การวิเคราะห์และคำอธิบาย
ของฝ่ายจัดการ
(Management Discussion and
Analysis:MD&A)

188

1.5 ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

190

ส่วนที่ 2

การกำกับดูแลกิจการ

191

2.6 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

221

2.7 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ
และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ
คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร
พนักงานและอื่น ๆ

249

2.8 รายงานผลการดำเนินงานสำคัญ
ด้านการกำกับดูแลกิจการ

267

2.9 การควบคุมภายใน
และรายการระหว่างกัน

280

ส่วนที่ 3

งบการเงิน

362

ส่วนที่ 4

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

363

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร
ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมาย
ให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและ
การเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบ
โดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี
เลาอนุการบริษัท

389

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ
ของบริษัทย่อย

391

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจ
สอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแล
การปฏิบัติงานของบริษัท

392

เอกสารแนบ 4

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ
และรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมิน
ราคาทรัพย์สิน

412

เอกสารแนบ 5

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแล
กิจการ ฉบับเต็ม และจรรยาบรรณธุรกิจ
ฉบับเต็มที่บริษัทได้จัดทำ

413

เอกสารแนบ 6

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ





สารจากประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

ในนามของคณะกรรมการบริษัท ผมมีความยินดีที่จะเรียนให้ท่านทราบว่า ในปี 2565 นับเป็นอีกหนึ่งปีที่ท้าทายสำหรับแอสเซทไวส์ เนื่องจากยังคงเผชิญกับผลกระทบต่อเนื่องจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ที่ส่งผลกระทบต่อทุกภาคส่วน รวมไปถึงความผันผวนของเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศที่ส่งผลโดยตรงต่อกำลังซื้อของภาคประชาชน แม้ในระหว่างปี 2565 สถานการณ์ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะฟื้นตัวกลับมาได้บ้าง ตามทิศทางเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวขึ้น ส่งผลให้กำลังซื้อของลูกค้าเริ่มกลับมา พร้อมกับการเปิดประเทศต้อนรับนักท่องเที่ยวและนักลงทุนต่างชาติ แต่ก็ยังไม่กลับเข้าสู่ภาวะปกติก่อนการระบาดของ COVID-19

ตลอดระยะเวลากว่า 17 ปี ที่แอสเซทไวส์โดดเด่นอยู่ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทมุ่งมั่นในการสร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยในหลากหลายรูปแบบเพื่อตอบสนองความต้องการและไลฟ์สไตล์ที่เปลี่ยนแปลงไปตามสถานการณ์ของลูกค้าทุกกลุ่มอยู่เสมอ ดังจะเห็นได้ว่า ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา แม้บริษัทจะเผชิญกับความท้าทายในหลายด้าน แต่ก็ยังสามารถสร้างผลประกอบการที่แข็งแกร่งได้อย่างต่อเนื่อง โดยนอกจากความสำเร็จในการการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ตรงความต้องการของลูกค้า บริษัทยังเล็งเห็นโอกาสทางธุรกิจใหม่จากแนวโน้มการใช้ชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งในแง่ของความต้องการในที่อยู่อาศัย ค่านิยมการท่องเที่ยว ตลอดจนวิธีการทำงานและการใช้ชีวิตของผู้คน การเปลี่ยนแปลงเหล่านี้นำมาซึ่งการปรับแผนกลยุทธ์และสร้างโอกาสในธุรกิจของบริษัท และบริษัทยังคงมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องด้วยประสบการณ์ความชำนาญของทีมผู้บริหารและทีมงานทุกคน

นอกจากจากผลประกอบการที่เติบโตอย่างแข็งแกร่งแล้ว ในปี 2565 บริษัทยังได้รับการคัดเลือกเป็น “หุ้นยั่งยืน” “หุ้นยั่งยืน” หรือ Thailand Sustainability Index (THSI) รวมถึงได้รับการประเมินคะแนน CG อยู่ในระดับดีเลิศ หรือ 5 ดาว จากโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียน จากสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ซึ่งแสดงให้เห็นว่าบริษัทยังคงยึดมั่นจะดำเนินงานตามปณิธานที่ว่า “จะดำเนินงานด้วยหลักธรรมาภิบาลที่ดี โดยปฏิบัติงานด้วยความซื่อสัตย์ โปร่งใส คำนึงถึงประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม พร้อมทั้งมีส่วนร่วมในการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมไทยให้ก้าวหน้าไปสู่ความสำเร็จอย่างยั่งยืน” มาโดยตลอด

ในโอกาสนี้ ผมขอขอบคุณคณะผู้บริหารของแอสเซทไวส์ ที่บริหารธุรกิจของบริษัทให้มีผลประกอบการเป็นที่น่าพอใจอย่างยิ่ง และขอบคุณพนักงานทุกท่านสำหรับความทุ่มเทความอุตสาหะและเป็นกำลังสำคัญในการมีส่วนร่วมในการขยายธุรกิจ รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ซึ่งผมเชื่อว่าจะเป็นพื้นฐานที่แข็งแกร่งอันนำมาซึ่งความเติบโตอย่างยั่งยืนของแอสเซทไวส์ต่อไปในอนาคต

นายสรวิศ จารุจินดา

ประธานกรรมการ





สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย

สำหรับปี 2565 ยังคงเป็นอีกหนึ่งปีที่ท้าทายอย่างยิ่งสำหรับบริษัท เนื่องจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังมีการแข่งขันสูง รวมถึงยังต้องเผชิญกับสถานการณ์ความผันผวนของเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ ส่งผลกระทบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ และอำนาจการจับจ่ายของลูกค้าทั่วไปอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ แต่อย่างไรก็ดี หลังจากประเทศไทยผ่านพ้นช่วงยากลำบากในการรับมือกับโรคระบาดไปได้ค่อนข้างดี ภาคอุตสาหกรรมต่างๆ เริ่มกลับเข้าสู่สภาวะปกติ รวมถึง การเปิดประเทศต้อนรับนักท่องเที่ยวอันเป็นเครื่องยนต์หลักในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจ ส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในไทยฟื้นตัวต่อเนื่องในปีนี้ ตามทิศทางเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวขึ้น โดยมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐเป็นแรงผลักดัน ประกอบกับผู้ประกอบการได้มีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายต่างๆ เพื่อกระตุ้นกำลังซื้อภาคอสังหาริมทรัพย์ ช่วยให้บรรยากาศให้กลับมาคึกคักอีกครั้ง

ด้วยจุดแข็งในการปรับตัวได้อย่างรวดเร็ว บริษัทจึงสามารถปรับตัวรับมือกับสถานการณ์ได้อย่างรวดเร็ว ในปีนี้บริษัทสามารถก้าวเดินได้อย่างแข็งแกร่งผ่านกลยุทธ์ “WIND OF CHANCE” พร้อมฝ่าทุกคลื่นลม ทางไปเรือคว้าโอกาสเพื่อการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนในทุกๆ ด้าน ไม่ว่าจะเป็นด้านผลประกอบการทางการเงิน โดยสิ้นปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 5,483 ล้านบาท มีกำไรขั้นต้นจำนวน 2,404 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.2 และมีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,119 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 18.70 ซึ่งผลประกอบการดังกล่าวเป็นสถิติสูงที่สุดนับแต่ก่อตั้งบริษัทมา

สำหรับ ด้านการแสวงหาพันธมิตรทางธุรกิจนั้น ในปีที่ผ่านมาบริษัทร่วมทุนกับพาร์ทเนอร์ที่มีศักยภาพ ไม่ว่าจะเป็น บริษัท ทาคาระ เลเบียน (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ Takara Leben Co.,Ltd. และ Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd. บริษัทย่อยของ Tokyo Tatemono Co., Ltd. ทั้งสองบริษัทดังกล่าวเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำซึ่งบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์โตเกียวประเทศญี่ปุ่น นับว่าเป็นการคว้าโอกาสร่วมทุนกับบริษัทต่างชาติได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ยังได้เสริมความแข็งแกร่งของพอร์ตโฟลิโอให้ครอบคลุมทำเลทั้งในกรุงเทพฯ และขยายสู่ตลาดหัวเมืองต่างจังหวัด ด้วยการเข้าลงทุนในบริษัท บริษัท โบทานิก้า แกรนด์ อเวนิว จำกัด ผู้มากประสบการณ์และเชี่ยวชาญในการพัฒนาโครงการลักซัวรี่ในจังหวัดภูเก็ต

ส่วนในด้านธรรมาภิบาล บริษัทมุ่งมั่นจะบริหารงานตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน โดยในปี 2565 บริษัทได้รับการประเมินการกำกับดูแลกิจการในระดับดีเลิศ หรือ 5 ดาว จากสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และยังได้รับคัดเลือกเป็นหุ้นยั่งยืน ประจำปี 2565 จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอีกด้วย

ดังที่กล่าวมาข้างต้น จะเห็นได้ว่า ตลอดระยะเวลากว่า 17 ปีที่แอสเซทไวส์ได้เติบโตในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เรายังคงมุ่งมั่นที่จะก้าวสู่การเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศตามวิสัยทัศน์ของบริษัท โดยนับตั้งแต่วันแรกที่เริ่มพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย บริษัทตั้งใจสร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยที่ดีที่สุด เพื่อส่งมอบความสุขให้กับลูกค้า รวมถึงใส่ใจในการดำเนินธุรกิจร่วมกับคู่ค้าของเราเป็นอย่างดีภายใต้แนวคิด “We Build Happiness” และยังคงดำเนินตามปณิธานที่ตั้งมั่นไว้เสมอ

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

คุณกรเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



คณะกรรมการบริษัท



1

นายศราวุธ จารจินดา

ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ /
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง

2

นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์

กรรมการ / กรรมการบริหาร /
กรรมการบริหารความเสี่ยง /
กรรมการบรรษัทภิบาล

3

นายวิรพันธ์ วิพันธ์พงษ์

กรรมการ / กรรมการบริหาร /
กรรมการบรรษัทภิบาล

4

นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์

กรรมการ / กรรมการบริหาร /
กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

5

นางสาวธิดารัตน์ กาญจนวัฒน์

กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการสรรหา
และกำหนดค่าตอบแทน

6

รศ.ดร. เกียรติกร บุญเลิศสุทัย

กรรมการอิสระ /
ประธานกรรมการตรวจสอบ

7

ศ.ดร. นกมล ร่มโพธิ์

กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ /
กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน /
ประธานกรรมการบรรษัทภิบาล

8

นายกอบเกียรติ ธัญญะ

กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ /
กรรมการบริหารความเสี่ยง

9

นายสุเชษฐ์ ฤทธิกรม

กรรมการ



คณะผู้บริหาร



นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



นายวิรัตน์ วิพันธุ์พงษ์
รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารพัฒนารธุรกิจ



นางสาวปณิศา มาลัยวงศ์
รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารการตลาดและ
สื่อสารองค์กร และบริการลูกค้า



นายวุฒิ วิพันธุ์พงษ์
รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารความยั่งยืน
ทางธุรกิจ และสิ่งแวดล้อม



นางสาววรากรณ์ จาวโกนันท์
รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารสนับสนุนธุรกิจ



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 ประเภทธุรกิจอุตสาหกรรมการผลิต จัดขึ้นโดยสมาคมการจัดการธุรกิจแห่งประเทศไทยร่วมกับสถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



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 แจ่งวัฒนา ในงานประกาศรางวัล PRIX D'Excellence Awards 2020 FIABCI-Thai

2564



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

2565



บริษัทได้รับรางวัล **Best Residential Development Thailand** จากโครงการโมดิซ สุขุมวิท 50 (Modiz Sukhumvit 50) ในงาน Asia Pacific Property Award Development 2022-2023



บริษัทได้รับรางวัล **Winner Award สาขา Best Affordable Condo Development (Bangkok)** จากโครงการเคฟเอวา (Kave AVA) ในงาน Property Guru Thailand Property Award 2022



บริษัทได้รับรางวัล **Winner จากงาน ICONIC AWARD : Innovative Architecture ในหมวด Corporate** โดย German Design Council จากโครงการ baan puripuri : Home Office - ลาดพร้าว 41



บริษัทได้รับได้รับโล่ประกาศเกียรติคุณ จากดร.ยุทธพล อังกินันทน์ ที่ปรึกษา รมว.ทส. เนื่องในงานวันป่าชุมชนแห่งชาติประจำปี พ.ศ. 2565 เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2565 เป็นการแสดงเจตนารมณ์ว่า บริษัทมุ่งมั่นในการเพิ่มพื้นที่สีเขียว สนับสนุนกิจกรรมของชุมชนในการดูแล และรักษาพื้นที่ป่าชุมชน



บริษัทรางวัล “หนังสือชมเชย ผู้ช่วยเหลือราชการกรมป่าไม้” ในสาขาส่งเสริมและพัฒนาป่าชุมชนเพื่อแสดงว่าองค์กรมีความมุ่งมั่นตั้งใจในการช่วยฟื้นฟูป่าชุมชนให้อุดมสมบูรณ์ และเป็นการสนับสนุนการดำเนินงานด้านป่าชุมชนของกรมป่าไม้ให้สำเร็จลุล่วงตามกรอบที่กำหนด



โครงการ Kave town Space เข้าร่วมโครงการนำร่องทดสอบเกณฑ์การประเมินที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Green Residence) และได้รับประกาศเกียรติคุณการดำเนินงานที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Green Residence) ประเภทอาคาร จากกรมส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม



บริษัทได้รับผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR) ระดับดีเลิศ จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย (IOD)



บริษัทได้รับการจัดอันดับให้อยู่ในกลุ่มหุ้นยั่งยืน หรือ Thailand Sustainability Investment (THSI) จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2565
บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)



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 ธุรกิจสุขภาพและความงาม และธุรกิจในการจัดงานกิจกรรมต่างๆ ด้านความบันเทิงอย่างครบวงจร เพื่อตอบสนองความต้องการและรองรับไลฟ์สไตล์ได้หลากหลายกลุ่มลูกค้า ด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่เพียงพอและครบครัน ภายใต้แนวคิด “ความสุขที่ออกแบบมาเพื่อคุณ...We Build Happiness”

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เริ่มต้นจากครอบครัวของคุณกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์ (“คุณกรมเชษฐ์”) ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท โดยเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบหลากหลายรูปแบบ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮมและโฮมออฟฟิศ 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 ซึ่งยังคงอยู่ในทำเลกรุงเทพมหานครตอนเหนือที่บริษัท มีความเชี่ยวชาญเป็นอย่างดี ต่อมาบริษัทได้ขยายการเติบโตไปสู่การพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม แบบ Low Rise แบบ High Rise และอสังหาริมทรัพย์แนวราบอีกหลากหลายโครงการในทำเลศักยภาพต่างๆ ทั้งตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบราง และ บริเวณโดยรอบของย่านศูนย์กลางธุรกิจใหม่ของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมทั้งในพื้นที่โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) บริษัทมุ่งเน้นการออกแบบพื้นที่โครงการที่มีจุดเด่นสำคัญให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้ได้มากที่สุด รวมถึงจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน ฟังก์ชันการใช้งานโครงการที่คุ้มค่า สามารถรองรับการใช้งานจริงของผู้อยู่อาศัยได้ ซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดีเยี่ยม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทพัฒนาโครงการไปแล้วทั้งหมด 47 โครงการ ประกอบด้วยโครงการที่พัฒนาเสร็จและปิดโครงการแล้วจำนวน 16 โครงการ มีโครงการที่ก่อสร้างเสร็จแล้วและอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 20 โครงการ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและก่อสร้างจำนวน 9 โครงการ และมีโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย จำนวน 18 โครงการ และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 10 โครงการ ซึ่งดำเนินการโดยกลุ่มบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลักจำนวน 25 บริษัท และประกอบธุรกิจอื่นๆ อีก 5 บริษัท

1.1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาบททวนวิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมาย และกลยุทธ์ขององค์กรอย่างสม่ำเสมอ โดยในรอบปีที่ผ่านมาที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2564 ได้มีการพิจารณาบททวนวิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมายและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจให้สามารถเติบโตได้อย่างยั่งยืน นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทคณะกรรมการบริษัทยังได้มีการติดตามดูแลให้มีการนำกลยุทธ์ของบริษัทไปปฏิบัติ พร้อมติดตามผลการดำเนินงานตามเป้าหมายผ่านที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

• วิสัยทัศน์

กลุ่มบริษัทมีความมุ่งมั่นสู่การเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทย

• พันธกิจ

กลุ่มบริษัทมีความตั้งใจที่จะสร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยที่ดี ให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า มุ่งเน้นในคุณภาพและการบริการ เพื่อชีวิตที่ดีขึ้นของลูกค้าและสังคม

• เป้าหมาย

บริษัทกำหนดเป้าหมายในการเติบโตอย่างยั่งยืน เพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ สามารถปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ต่างๆ และการขยายธุรกิจเชิงรุกได้อย่างมีประสิทธิภาพ จึงได้มีการกำหนดเป้าหมายระยะสั้น สำหรับปี 2565 ในการเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 8 โครงการ มูลค่ารวมกว่า 10,700 ล้านบาท มีการรับรู้รายได้อยู่ที่ 6,500 ล้านบาท และการเติบโตของกำไรที่ 15% รวมถึงการกำหนดเป้าหมายระยะยาวในการสร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่องในระยะเวลา 5 ปี (ปี 2565 - 2569) โดยกำหนดให้มีการเติบโตของกำไรเพิ่มขึ้น 15% อย่างต่อเนื่องในทุกปี และมุ่งสู่การเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทย

เป้าหมายการเติบโตอย่างยั่งยืนของธุรกิจ 6 ด้าน ดังนี้

1. การพัฒนาทางการตลาด เพื่อสร้างแรงจูงใจในการซื้อให้แก่ลูกค้า ควบคู่กับการสร้างการรับรู้และการสื่อสารในแบรนด์สินค้าของบริษัทให้แก่ลูกค้า
2. การพัฒนาสินค้า ทั้งในสินค้าใหม่ และสินค้าเดิมที่มีคุณภาพ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า
3. การบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า โดยการวิเคราะห์ถึงความต้องการของลูกค้า ตลอดจนการดูแลและรับผิดชอบต่อลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
4. การแสวงหาโอกาสจากธุรกิจใหม่ เพื่อเสริมสร้างการเติบโต และขยายการเติบโตไปยังธุรกิจอื่นนอกเหนือจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
5. การร่วมลงทุนกับผู้ร่วมทุนที่มีศักยภาพเพื่อพัฒนาสินค้าของบริษัทให้มีคุณภาพมากยิ่งขึ้น เพื่อเสริมสร้างการเติบโตให้แก่บริษัท
6. การดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนอย่างครอบคลุมในทุกด้าน ทั้งการเติบโตด้านเศรษฐกิจ การดูแลและรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม

• กลยุทธ์

1. กลุ่มบริษัทมุ่งเน้นการสร้างและส่งเสริมความแข็งแกร่งของแบรนด์ พร้อมทั้งพัฒนาแบรนด์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้มีความหลากหลาย เพื่อที่จะได้สื่อสารกับลูกค้าได้ตรงกลุ่มเป้าหมายมากขึ้น

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทได้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แบรนด์หลัก 9 แบรนด์ ซึ่งมีลักษณะการออกแบบตกแต่งแตกต่างกันไปตามไลฟ์สไตล์ของลูกค้า ได้แก่

- Atmoz เป็นคอนโดมิเนียมที่ให้บรรยากาศเหมือนรีสอร์ทและใกล้ชิดธรรมชาติ เน้น facility ครบครัน และส่วนกลางขนาดใหญ่
- Modiz เป็นคอนโดมิเนียมที่เน้นความทันสมัย ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของคนเมือง ติดรถไฟฟ้าและถนนสายหลัก มีนวัตกรรมต่างๆ ที่ออกแบบมาเพื่อสร้างความสะดวกสบายโดยเฉพาะ
- Kave เป็นคอนโดมิเนียมที่เน้นลูกค้ากลุ่มนักศึกษาเป็นหลัก เน้นทำเลใกล้กับสถานศึกษาและมหาวิทยาลัยชั้นนำ มีพื้นที่ส่วนกลางให้จำนวนมากและหลากหลายฟังก์ชัน เพื่อตอบรับทุกไลฟ์สไตล์ของเด็กรุ่นใหม่ เช่น ห้อง E-sport, Co-working space, ห้องสมุด เป็นต้น
- Wynn เป็นคอนโดมิเนียมที่เน้นการใช้ชีวิตที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม หรือ Eco lifestyle เพิ่มพื้นที่สีเขียวในย่านใจกลางเมือง



- Brown เป็นคอนโดมิเนียมที่ตกแต่งตามสถาปัตยกรรมประเทศฝรั่งเศส เน้นสีโทนน้ำตาลทอง ให้บรรยากาศหรูหราและอบอุ่น
 - Ivory เป็นคอนโดมิเนียมที่ตกแต่งตามสไตล์อังกฤษ มีบรรยากาศสงบและเรียบหรู ตกแต่งด้วยลวดลายอันเป็นเอกลักษณ์ของงานหินกับพื้นผิวโทนสีทองและสีขาวไข่มุก
 - Glam เป็นทาวน์โฮมสไตล์หรูหราและทันสมัย เน้นเพดานสูง มีฟังก์ชันการใช้งานครบครันและออกแบบให้เป็นหนึ่งเดียวกับธรรมชาติ
 - Esta เป็นบ้านที่ให้ความเป็น Private community ในการออกแบบ Conventional system เพื่อตอบโจทย์เพิ่มเติมฟังก์ชันการอยู่อาศัยตามต้องการ
 - 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
2. กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยเป็นอันดับแรก เน้นการให้พื้นที่ส่วนกลาง การจัดสรรห้องให้มีฟังก์ชันการใช้งานได้อย่างเต็มที่และมีสิ่งอำนวยความสะดวก (facility) ที่รองรับการใช้งานของคนทุกกลุ่มทุกสไตล์ กลุ่มบริษัทเชื่อว่าการรับฟังผู้อยู่อาศัยให้มากที่สุดเป็นหัวใจสำคัญของการสร้างสรรค์และพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ดี และสามารถเติมเต็มทุกความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้จริง ทั้งการออกแบบที่สวยงาม มีเอกลักษณ์ที่โดดเด่นของแต่ละแบรนด์ ฟังก์ชันและพื้นที่ใช้สอยที่คิดเผื่อรอบด้าน รองรับไลฟ์สไตล์ได้หลากหลาย เห็นได้ชัดจากโครงการ Kave ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ติดมหาวิทยาลัยชั้นนำ อย่างเช่น มหาวิทยาลัยกรุงเทพ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต มหาวิทยาลัยมหิดล และมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ เป็นต้น 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 การติดตั้ง EV Charger เพื่อรองรับการใช้รถยนต์ไฟฟ้าที่ช่วยลดการปล่อยมลพิษต่อสิ่งแวดล้อม การจัดให้มี Health Station ซึ่งเป็นจุดตรวจสุขภาพเบื้องต้นให้แก่ลูกค้า เป็นต้น ซึ่งจากปัจจัยที่กล่าวข้างต้น ทำให้โครงการของกลุ่มบริษัทเป็นที่สนใจและขายได้ภายในระยะเวลาอันสั้น
3. กลุ่มบริษัทมีการดำเนินธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้อย่างหลากหลาย
- กลุ่มบริษัทมีการดำเนินธุรกิจหลายรูปแบบเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ทั้ง Community mall จำนวน 4 แห่ง ภายใต้ชื่อ “Mingle Mall” ที่ตั้งอยู่ด้านหน้าของโครงการ Kave Town “Mingle Market” ตั้งอยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ รังสิต “Mingle Hill Minburi” ตั้งอยู่ใจกลางมีนบุรี และ “Well Aesthetic & Wellness Center” ตั้งอยู่ที่ถนนรัชดาภิเษก ซึ่งกลุ่มบริษัทเป็นผู้บริหารงานเอง เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าวได้รับความสะดวกสบายจากการมีศูนย์การค้าใกล้กับที่พัก นอกจากนี้ยังมีบริการรับฝากขายฝากเช่าห้องคอนโดมิเนียมและบ้านเดี่ยวทาวน์โฮมผ่านทางเว็บไซต์ Asset A Plus ซึ่งถือเป็นการเพิ่มช่องทางการซื้อขายและสะดวกต่อลูกค้าที่เป็นนักลงทุนอีกด้วย

4. กลุ่มบริษัทมีการขยายธุรกิจในรูปแบบของกิจการร่วมค้า (Joint Venture) การซื้อกิจการ หรือ โครงการอสังหาริมทรัพย์ และร่วมมือกับธุรกิจอื่น (Collaboration) เพื่อเสริมสร้างศักยภาพและการเติบโตให้แก่บริษัท รวมทั้งเพิ่มโอกาสในการพัฒนา และแลกเปลี่ยนองค์ความรู้กับบริษัทที่มาร่วมทุน

กลุ่มบริษัทได้มีการพัฒนาโครงการในรูปแบบกิจการร่วมค้ากับบริษัท ไอทีเอส รีเทล จำกัด โดยการร่วมทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งของบริษัท เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม KAVE SALAYA ใกล้มหาวิทยาลัยมหิดล ศาลายา มูลค่าโครงการ 1,150 ล้านบาท ร่วมกัน โดยการร่วมทุนในครั้งนี้ บริษัทถือหุ้นในสัดส่วน 51:49 ซึ่งเป็นการเพิ่มศักยภาพ และสนับสนุนการเติบโตในอนาคต อย่างแข็งแกร่ง

กลุ่มบริษัทได้ทำกิจการร่วมค้ากับบริษัท โบทานิก้า แกรนด์ อเวนิว จำกัด ซึ่งเป็นหนึ่งในผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ ประเภท LUXURY VILLAS ของจังหวัดภูเก็ต โดยการร่วมทุนในครั้งนี้ กลุ่มบริษัทถือหุ้นในสัดส่วน 30:70 ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและเพื่อเช่าซื้อระยะยาว เพื่อสนับสนุนและต่อยอดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทได้มีการพัฒนาโครงการในรูปแบบกิจการร่วมค้า โดยการร่วมทุนกับบริษัทต่างชาติชั้นนำต่างๆ ดังนี้

- บริษัท ทาคาระ เลเป็น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในประเทศญี่ปุ่น เพื่อร่วมพัฒนาโครงการ จำนวน 2 โครงการ ได้แก่
 - โครงการแอทโมส บางนา มูลค่า 2,238 ล้านบาท ตั้งอยู่บนบางนา - ตราด กม.4 เป็นโครงการคอนโดมิเนียม Low Rise จำนวน 8 ชั้น 5 อาคาร โดยการจัดสรรพื้นที่พักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลางอย่างมีประสิทธิภาพ เน้นบรรยากาศภายในโครงการที่ร่มรื่นผ่อนคลาย เสมือนการพักอาศัยในรีสอร์ท
 - โครงการ เคพี ซี๊ด เกษตร มูลค่า 1,350 ล้านบาท ตั้งอยู่ในซอยพหลโยธิน 34 ใกล้มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ โดยมีดีไซน์ที่โดดเด่น ทันสมัยและเป็นเอกลักษณ์ เพื่อตอบสนองไลฟ์สไตล์คนรุ่นใหม่
- บริษัท โตเกียว ทาเทโมะ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำจากประเทศญี่ปุ่น เพื่อร่วมพัฒนาโครงการ แอทโมส โอเอซิส อ่อนนุช ภายใต้แนวคิด “The Oasis Within City Resort Lost in The Garden” ที่อยู่อาศัยที่เต็มเปี่ยมด้วยธรรมชาติใจกลางอ่อนนุช จำนวน 1,110 ยูนิต มูลค่าโครงการ 2,200 ล้านบาท

บริษัทยังได้ซื้อกิจการบริษัท แม็กซี พรีเมียร์ วัน จำกัด ในสัดส่วน 100% ของทุนจดทะเบียน เพื่อขยายการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัท แม็กซี พรีเมียร์ วัน จำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม Maxxi Prime Ratchada-Sutthisan คอนโด Low Rise สูง 8 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 218 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 570 ล้านบาท ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสุทธิสารประมาณ 400 เมตร และส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีเหลือง สถานีลาดพร้าว

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังได้ร่วมมือกับ Doctor A to Z ผู้พัฒนาแพลตฟอร์มเทคโนโลยีบริการด้านสุขภาพออนไลน์ เพื่อยกระดับการดูแลสุขภาพของลูกค้าในโครงการด้วย “Health Station” ที่ออกแบบเพื่อการดูแลสุขภาพครบวงจร พร้อมเชื่อมต่อแพลตฟอร์มเทคโนโลยีบริการด้านสุขภาพออนไลน์ตลอด 24 ชั่วโมง ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์การอยู่อาศัยในยุค New Normal ให้ลูกบ้านได้รับการบริการด้านสุขภาพที่สะดวกมากขึ้น

5. กลุ่มบริษัทขยายโอกาสในการดำเนินธุรกิจอื่น เพื่อเพิ่มโอกาสในการเติบโตทางธุรกิจที่หลากหลายนอกเหนือจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทมีการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวกับการศึกษาและลงทุนลงทุนในสินทรัพย์ดิจิทัล (Digital Asset) และเทคโนโลยี เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนไปของเทคโนโลยีในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทได้ขยายการดำเนินธุรกิจในด้านของธุรกิจสุขภาพ ซึ่งถือเป็นธุรกิจที่มีอัตราการเติบโตที่ค่อนข้างสูงในประเทศไทย โดยกลุ่มบริษัทมีแผนการร่วมลงทุนกับผู้ที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับสุขภาพ เพื่อลดระยะเวลาในการศึกษาเรียนรู้ในธุรกิจ อีกทั้งยังก่อให้เกิดความพร้อมในการพัฒนาธุรกิจได้รวดเร็วมากขึ้น

นอกจากนี้ บริษัทยังได้เข้าซื้อหุ้นบริษัท แซป เวิลด์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด หรือ ZAAP World ผู้ดำเนินธุรกิจ Lifestyle & Entertainment ครบวงจร ซึ่งเป็นผู้นำประสบการณ์ด้านการจัดงานคอนเสิร์ต เฟสตีวัล อีเวนต์เพื่อขยายสู่ธุรกิจไลฟ์สไตล์โดยการสร้างความบันเทิงผ่านดนตรีอย่างเต็มรูปแบบ



1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

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	<ul style="list-style-type: none"> จัดตั้งบริษัทใหม่ 3 บริษัท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับแบรนด์ต่างๆ ของกลุ่มบริษัท ได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> บริษัท 39 เอสเตท จำกัด ("39 Estate") ทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท จำนวน 1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 35 บริษัท ไพธรี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ("Prize Prop") ทุนจดทะเบียน 30 ล้านบาท จำนวน 300,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 64 บริษัท เอสเตท คิว จำกัด ("Estate Q") ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 60 Estate Q เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 100 ล้านบาท จำนวน 1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการ โดยบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 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 โดยบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 35
สิงหาคม 2557	จัดตั้งบริษัท ซินเนอร์จี เอสเตท จำกัด ("Synergy Estate") ทุนจดทะเบียน 50 ล้านบาท จำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 50 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบทาวน์โฮมและบ้านเดี่ยว
ปี 2557	กลุ่มบริษัทเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียม แบบ Low Rise รวมทั้งสิ้น 3 โครงการ มูลค่ารวม 1,899 ล้านบาท
ปี 2558 เมษายน 2558	<ul style="list-style-type: none"> จัดตั้งบริษัท ไพธรี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("Prize Dev") ทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 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 ทเรซัวร์ เอ็ม จำกัด ("Treasure M") ทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 96 เพื่อประกอบธุรกิจ Community mall
ตุลาคม 2559	<ul style="list-style-type: none"> จัดตั้งบริษัท พรวิเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("Priv Dev") ทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 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 ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท ใน 39 Estate เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 35 เป็นร้อยละ 41.5
กันยายน 2560	บริษัทซื้อหุ้นของ 39 Estate จากผู้ถือหุ้นอื่น ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท ใน 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") ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 97 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาผลิตภัณฑ์และเทคโนโลยีที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (วัตถุประสงค์เดิมคือจัดตั้ง)

มิถุนายน 2561	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทเข้าร่วมลงทุนกับบริษัท บ้านกูรี ปูรี โฮลดิ้ง จำกัด โดยจัดตั้งบริษัท เอ บี เจ วี จำกัด ("ABJV") ทุนจดทะเบียน 2 ล้านบาท จำนวน 20,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 51 เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภททาวน์โฮม 2 โครงการและโฮมออฟฟิศ 1 โครงการ ต่อมาในเดือนสิงหาคม ปี 2561 ABJV เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 10 ล้านบาท จำนวน 100,000 หุ้น โดยบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 51 คงเดิม จัดตั้งบริษัท พรวิสเซอ โซลูชั่น จำกัด ("Priv Solution") ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการเก็บผลประโยชน์จากลูกค้าต่างประเทศในการขายอสังหาริมทรัพย์
สิงหาคม 2561	<ul style="list-style-type: none"> Priv Dev เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 10 ล้านบาท เป็น 30 ล้านบาท จำนวน 300,000 หุ้น โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ซึ่งบริษัท เข้าร่วมลงทุนกับบริษัท บลูเวิร์ค เจวีวัน จำกัด โดยบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 55 และบริษัท บลูเวิร์ค เจวีวัน จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 45 เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม โครงการ Modiz สุขุมวิท 50 39 Estate ลดทุนจดทะเบียนจาก 200 ล้านบาทเป็น 50 ล้านบาท โดยลดมูลค่าที่ตราไว้จากหุ้นละ 100 บาทเป็นหุ้นละ 25 บาท จำนวน 2,000,000 หุ้น โดยสัดส่วนการถือหุ้นคงเดิม
ตุลาคม 2561	จัดตั้งบริษัท บียู เรียลเอสเตท จำกัด ("BU Real Estate") ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 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 โดยทำการแลกเปลี่ยนหุ้นบริษัทกับผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทย่อย โดยบริษัทออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 45,581 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เพื่อแลกกับหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นบริษัทย่อย 4 บริษัทข้างต้น และหลังจากปรับโครงสร้างบริษัท มีทุนจดทะเบียนเพิ่มจาก 100 ล้านบาท เป็น 104.56 ล้านบาท
ปี 2561	<ul style="list-style-type: none"> 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 ซึ่งเป็นรางวัลสำหรับโครงการที่มีสถาปัตยกรรมดีเด่นและเป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยอดเยี่ยมแห่งปี ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก
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	<ul style="list-style-type: none"> จัดตั้งบริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด ("Asset A Plus") ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อทำธุรกิจให้บริการรับฝากขายฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์ จัดตั้งบริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด ("Wise Estate 1") ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 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 โดยบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม โครงการ Modiz ศรีนครินทร์
ธันวาคม 2562	<ul style="list-style-type: none"> 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 บาทให้แก่บริษัท ต่อมาบริษัทขายหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 10,000 หุ้น ให้แก่บริษัท โอดีล เรียล จำกัด
ปี 2562	<ul style="list-style-type: none"> 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 <ol style="list-style-type: none"> 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 ประเภทธุรกิจอุตสาหกรรมการผลิต จัดขึ้นโดยสมาคมการจัดการธุรกิจแห่งประเทศไทยร่วมกับสถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โครงการ Kave Condo ได้รับรางวัลชนะเลิศ Best Condominium ในงานประกาศรางวัล Asia Pacific Property Awards 2019 - 2020
ปี 2563 มีนาคม 2563	Cerebium แก้ไอเพิ่มเติมวัตถุประสงค์บริษัท เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม โครงการ Modiz Launch
เมษายน 2563	TU Prop ลดทุนจดทะเบียนจาก 12 ล้านบาทเป็น 11 ล้านบาท โดยลดหุ้นบุริมสิทธิของบริษัท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
พฤษภาคม 2563	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทแปรรูปเป็นบริษัทมหาชนจำกัด 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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 ไพรัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ให้แก่บริษัท โอติล เรียว จำกัด โดยทำให้สัดส่วนการลงทุนของบริษัท ใน บริษัท ไพรัช 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	บริษัทเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเริ่มซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยใช้ชื่อย่อหลักทรัพย์ "ASW"
พฤษภาคม 2564	<ul style="list-style-type: none"> • 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 โดยบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับแบรนด์ต่างๆ ของกลุ่มบริษัท • จัดตั้งบริษัท ไวส์ เอสเตท 6 จำกัด ("Wise Estate 6") ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับแบรนด์ต่างๆ ของกลุ่มบริษัท • จัดตั้งบริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด ("Wise Estate 7") ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับแบรนด์ต่างๆ ของกลุ่มบริษัท • จัดตั้งบริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด ("Wise Estate 8") ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับแบรนด์ต่างๆ ของกลุ่มบริษัท • จัดตั้งบริษัท ไวส์ เอสเตท 9 จำกัด ("Wise Estate 9") ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับแบรนด์ต่างๆ ของกลุ่มบริษัท • จัดตั้งบริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด ("Wise Estate 10") ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับแบรนด์ต่างๆ ของกลุ่มบริษัท
กรกฎาคม 2564	<ul style="list-style-type: none"> • จัดตั้งบริษัท ดิจิ โทไนซ์ จำกัด ("DIGI TONIZE") ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อประกอบธุรกิจศึกษาและลงทุนเกี่ยวกับสินทรัพย์ดิจิทัลและเทคโนโลยี • บริษัทร่วมมือกับบริษัท บิทคับ แอปพลิเคชัน (Bitkub) ในการเปิดช่องทางให้ลูกค้าสามารถแลกเปลี่ยนสกุลเงินดิจิทัล หรือ คริปโทเคอร์เรนซี (Cryptocurrency) เป็นเงินบาท เพื่อใช้ในการซื้อบ้านและคอนโดมิเนียม
ตุลาคม 2564	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัทเสนอขายหุ้นกู้ มูลค่าไม่เกิน 1,000 ล้านบาท โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ให้นักลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ • บริษัทเปิด Community mall ชื่อ "Mingle Market" ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกับ ม.สสสศาสตร์ รัชสิด บริหารงานโดย Treasure M
ธันวาคม 2564	บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด ลงนามในสัญญาร่วมค้า (Joint Venture) กับบริษัท Takara Leben จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในประเทศญี่ปุ่น ในการพัฒนาโครงการ Atmoz Bangna

ปี 2564	<ul style="list-style-type: none"> กลุ่มบริษัทเปิดขายโครงการ 6 โครงการ มูลค่า 7,500 ล้านบาท บริษัทได้รับรางวัล Best Affordable Condominium Bangkok จากโครงการ KAVE TU ในงานประกาศรางวัล PropertyGuru THAILAND PROPERTY AWARDS
มกราคม 2565	<ul style="list-style-type: none"> จัดตั้งบริษัท ดับบลิวเอชบี จำกัด ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อประกอบธุรกิจสุขภาพและความงาม เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แม็กซ์ พรیمیส์ จัน จำกัด ("บจก.แม็กซ์") ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ บจก.แม็กซ์ ในมูลค่าเงินลงทุนรวม 126,267,800 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อต่อยอดและสนับสนุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ทั้งนี้ บจก.แม็กซ์ ประกอบกิจการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในรูปแบบคอนโดมิเนียม จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ MAXXI Prime (Ratchada – Sutthisan) ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด ("Wise Estate 3") (บริษัทย่อยของบริษัท) ซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ ในสัดส่วนร้อยละ 99.97 โดยการเข้าทำรายการ ดังกล่าวเป็นการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Wise Estate 3 ในสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน หรือ จำนวน 4,900 หุ้น ให้กับ Takara Leben Co.,Ltd. ("Takara") ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ไทย โดยวัตถุประสงค์เพื่อยกยอโอกาสการลงทุน ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท รวมทั้งเพื่อต่อยอดและสนับสนุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท
เมษายน 2565	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทลดทุนจดทะเบียนที่ยังไม่ได้จำหน่ายของบริษัทจากการออกหุ้นสามัญเพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผล จำนวนจำนวน 3,881 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 856,125,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 856,121,119 บาท แบ่งออกเป็น 856,121,119 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 856,121,119 บาท เป็น 1,363,106,937 บาท โดยออกหุ้นสามัญจำนวน 506,985,818 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) การออกเสนอขายในสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 1 (ASW-W1) การออกเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ และการออกเสนอขายในสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 2 (ASW-W2)
พฤษภาคม 2565	บริษัทออกและเสนอขายในสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 1 (ASW-W1) จำนวนไม่เกิน 285,373,707 หน่วย เพื่อจัดสรร ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)
มิถุนายน 2565	<ul style="list-style-type: none"> จัดตั้งบริษัท ไวส์ เอสเตท 11 จำกัด ("Wise Estate 11") ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท) ถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับแบรนด์ต่างๆ ของกลุ่ม บริษัท จัดตั้งบริษัท ไวส์ เอสเตท 12 จำกัด ("Wise Estate 12") ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท) ถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับแบรนด์ต่างๆ ของกลุ่ม บริษัท
กันยายน 2565	จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด ("Wise Estate 7") (บริษัทย่อยของบริษัท) ซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ ในสัดส่วนร้อยละ 99.97 โดยการเข้าทำรายการ ดังกล่าวเป็นการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Wise Estate 7 ในสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน หรือ จำนวน 4,900 หุ้น ให้กับ Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd. ("TTA") บริษัทย่อยของ Tokyo Tatemono Co., Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ไทย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อยกยอโอกาสการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท รวมทั้งเพื่อต่อยอดและสนับสนุนโครงการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท
ตุลาคม 2565	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทเสนอขายและจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะ ทำให้บริษัทมีหนี้ที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) จำนวนไม่เกิน 320,000,000.00 บาท บริษัทออกและเสนอขายในสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 2 (ASW-W2) จำนวนไม่เกิน 96,000,000 หน่วย เพื่อจัดสรร ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่จะซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้น ที่จะทำให้บริษัทมีหนี้ที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) โดยไม่คิดมูลค่า (ศูนย์บาท) จัดตั้งบริษัท ไวส์ เอสเตท 14 จำกัด ("Wise Estate 14") ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับแบรนด์ต่างๆ ของกลุ่มบริษัท จัดตั้งบริษัท ไวส์ เอสเตท 15 จำกัด ("Wise Estate 15") ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 99.97 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับแบรนด์ต่างๆ ของกลุ่มบริษัท เข้าลงทุนในหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แซป เวสต์เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด ("บจก.แซป เวสต์") ในสัดส่วนร้อยละ 41.18 ของทุนจดทะเบียน ของ บจก.แซป เวสต์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อยกยอโอกาสทางธุรกิจอื่นๆ ในอนาคต ทั้งนี้ บจก.แซป เวสต์ ประกอบธุรกิจในการจัดงานกิจกรรม ด้านความบันเทิงต่างๆ อย่างครบวงจร มุ่งมั่นจะเป็นผู้นำแห่งความบันเทิงและไลฟ์สไตล์คนรุ่นใหม่ ทั้งในส่วนของงานอีเว้นต์ คอนเสิร์ต เทศกาลดนตรี ซึ่งผลสำเร็จของการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว จะทำให้ บจก.แซป เวสต์ มีสภาพเป็นบริษัทร่วมของบริษัท
พฤศจิกายน 2565	จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด ("Wise Estate 10") (บริษัทย่อยของบริษัท) ซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ ในสัดส่วนร้อยละ 99.97 โดยการเข้าทำรายการ ดังกล่าวเป็นการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Wise Estate 10 ในสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน หรือ จำนวน 4,900 หุ้น ให้กับ บริษัท ทาคาระ เลเบน (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ Takara Leben Co.,Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ไทย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อยกยอโอกาสการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท รวมทั้งเพื่อต่อยอดและสนับสนุนโครงการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท
ธันวาคม 2565	บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด ("บจก.ซินเนอจี") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท โบทานิก้า แกรนด์ อเวนิว จำกัด ("บจก.โบทานิก้า") ในสัดส่วนร้อยละ 30 ของทุนจดทะเบียนของบจก.โบทานิก้า โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนและต่อยอดธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ทั้งนี้ บจก.โบทานิก้า เป็นหนึ่งในผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ประเภท LUXURY VILLAS ของจังหวัดภูเก็ต ประกอบกิจการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและเพื่อเช่าซื้อระยะยาว ซึ่งผลสำเร็จของการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญดังกล่าว จะทำให้บจก.โบทานิก้ามีสภาพเป็นบริษัทร่วมของบริษัท



ปี 2565	<ul style="list-style-type: none"> กลุ่มบริษัทเปิดขายโครงการ 8 โครงการ มูลค่า 10,700 ล้านบาท บริษัทได้รับรางวัล Best Residential Development Thailand จากโครงการโมดิซ สุขุมวิท 50 (Modiz Sukhumvit 50) ในงาน Asia Pacific Property Award Development 2022-2023 บริษัทได้รับรางวัล Winner Award สาขา Best Affordable Condo Development (Bangkok) จากโครงการเคฟ เอวา (Kave AVA) ในงาน Property Guru Thailand Property Award 2022 บริษัทได้รับรางวัล Winner จากงาน ICONIC AWARD : Innovative Architecture ในหมวด Corporate โดย German Design Council บริษัทได้รับใบประกาศเกียรติคุณจากดร.ยุทธพล อังกินันท์ ที่ปรึกษา สว.ทศ. เนื่องในงานวันป่าชุมชนแห่งชาติประจำปี พ.ศ. 2565 เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2565 เป็นการแสดงเจตนารมณ์ว่าบริษัทมุ่งมั่นในการเพิ่มพื้นที่สีเขียว สนับสนุนกิจกรรมของชุมชนในการดูแล และรักษาพื้นที่ป่าชุมชน บริษัทรางวัล “หนึ่งสื่อชมเชย ผู้ช่วยเหลือนายกรัฐมนตรี” ในสาขาส่งเสริมและพัฒนาป่าชุมชนเพื่อแสดงว่าองค์กรมีความมุ่งมั่นตั้งใจในการช่วยฟื้นฟูพื้นที่ป่าชุมชนให้อุดมสมบูรณ์ และเป็นการสนับสนุนการดำเนินงานด้านป่าชุมชนของกรมป่าไม้ให้สำเร็จลุล่วงตามกรอบที่กำหนด โครงการ Kave town Space เข้าร่วมโครงการนำร่องทดสอบเกณฑ์การประเมินที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Green Residence) และได้รับประกาศเกียรติคุณการดำเนินงานที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Green Residence) ประเภทอาคาร จากกรมส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม บริษัทได้ขึ้นทะเบียนและผ่านการรับรองคาร์บอนนิวทรัล ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) ครั้งที่ 3/2565 วันที่ 25 มีนาคม 2565 บริษัทขึ้นทะเบียนและผ่านการรับรองการปล่อยก๊าซปัสสาวะตามมติที่ประชุมคณะกรรมการองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) ครั้งที่ 3/2565 วันที่ 25 มีนาคม 2565 บริษัทได้รับผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR) ระดับดีเลิศ จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย (IOD) บริษัทได้รับการจัดอันดับให้อยู่ในกลุ่มหุ้นยั่งยืน หรือ Thailand Sustainability Investment (THSI) จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วมแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (CAC)
---------	---

การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้น

กลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้น รายละเอียดดังนี้

- การปรับโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท ไวส์ แอสเตค 3 จำกัด (บริษัทย่อย)**
 เดิมบริษัท ไวส์ แอสเตค 3 จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 99.97 บริษัทจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท ไวส์ แอสเตค 3 จำกัด ที่บริษัทถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน หรือ จำนวน 4,900 หุ้น ในมูลค่า 50,490,000 บาท ให้กับ Takara Leben Co.,Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์โตเกียว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขยายโอกาสการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท รวมทั้งเพื่อต่อยอดและสนับสนุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ทำให้ บริษัท ไวส์ แอสเตค 3 จำกัด สิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยของบริษัท
- การปรับโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท ไวส์ แอสเตค 7 จำกัด (บริษัทย่อย)**
 เดิมบริษัท ไวส์ แอสเตค 7 จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 99.97 บริษัทจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท ไวส์ แอสเตค 7 จำกัด ที่บริษัทถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียนให้กับ Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd. บริษัทย่อยของ Tokyo Tatemono Co., Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์โตเกียว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขยายโอกาสการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท รวมทั้งเพื่อต่อยอดและสนับสนุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ทำให้ บริษัท ไวส์ แอสเตค 7 จำกัด สิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยของบริษัท
- การปรับโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท ไวส์ แอสเตค 10 จำกัด (บริษัทย่อย)**
 เดิมบริษัท ไวส์ แอสเตค 10 จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 99.97 บริษัทจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท ไวส์ แอสเตค 10 จำกัด ที่บริษัทถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียนให้กับ ให้กับบริษัททาเคระ เลเบ็น (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ Takara Leben Co.,Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์โตเกียว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขยายโอกาสการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท รวมทั้งเพื่อต่อยอดและสนับสนุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ทำให้ บริษัท ไวส์ แอสเตค 10 จำกัด สิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยของบริษัท
- การปรับโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท แม็กชี พรีเมียร์ วัน จำกัด**
 บริษัทเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แม็กชี พรีเมียร์ วัน จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท แม็กชี พรีเมียร์ วัน จำกัด ในมูลค่าเงินลงทุนรวม 126,267,800 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อต่อยอดและสนับสนุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ซึ่งทำให้บริษัท แม็กชี พรีเมียร์ วัน จำกัด มีสภาพเป็นบริษัทย่อยของบริษัท
- การปรับโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท แชนป์ เวิลด์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด**
 บริษัทเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แชนป์ เวิลด์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 41.18 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท แชนป์ เวิลด์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขยายโอกาสทางธุรกิจอื่นๆ ในอนาคต ซึ่งทำให้บริษัท แชนป์ เวิลด์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด มีสภาพเป็นบริษัทร่วมของบริษัท
- การปรับโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท โบทานิก้า แกรนด์ อเวนิว จำกัด**
 บริษัท ชินเนอจี เอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท โบทานิก้า แกรนด์ อเวนิว จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 30 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท โบทานิก้า แกรนด์ อเวนิว จำกัดโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนและต่อยอดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

1.1.3 การใช้เงินระดมทุนของบริษัท ตามวัตถุประสงค์ที่แจ้งในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

(1) การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารหนี้หรือตราสารหนี้แต่ละครั้ง

- การออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด / ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
1. เพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต	451,350,000	พ.ศ. 2565 - มิ.ย. 2566	ค่าใช้จ่ายสำหรับสิ่งปลูกสร้างและสาธารณูปโภคในโครงการ
2. เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน	50,150,000	พ.ศ. 2565 - พ.ศ. 2566	เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

- การออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด / ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
1. เพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต	448,650,000	พ.ศ. 2565 - มิ.ย. 2566	ค่าใช้จ่ายสำหรับสิ่งปลูกสร้างและสาธารณูปโภคในโครงการ
2. เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน	49,850,000	พ.ศ. 2565 - พ.ศ. 2566	เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

- การออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้อำนาจหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO)

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด / ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
1. เพื่อเป็นเงินทุนเพิ่มเติมในโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน			ค่าใช้จ่ายสำหรับสิ่งปลูกสร้างและสาธารณูปโภคในโครงการ
• โครงการ แอ็กโมซ์ โอเอซิส อ่อนนุช	50	ต.ค. 2565 - เม.ย. 2566	
• โครงการแอ็กโมซ์ ไฟลด์ มินบุรี	100	ต.ค. 2565 - เม.ย. 2566	
• โครงการ ดี อ่อนนุช โยธินพัฒนา	150	ต.ค. 2565 - เม.ย. 2566	
2. เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน	20	ต.ค. 2565 - ม.ค. 2566	เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

- การขยายวงเงินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัท เพิ่มอีกจำนวน 2,000 ล้านบาท จากวงเงินเดิมไม่เกินจำนวน 2,000 ล้านบาท รวมเป็นวงเงินใหม่ไม่เกิน 4,000 ล้านบาท

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด / ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
1. เพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต	1,050	ก.พ. 2566 - ก.ค. 2567	ค่าใช้จ่ายสำหรับสิ่งปลูกสร้างและสาธารณูปโภคในโครงการ
2. เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน	450	ก.พ. 2566 - ก.ค. 2567	เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

(2) กฎหมายที่บังคับใช้

สำหรับกฎหมายที่ใช้บังคับตราสารหนี้เป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้สำหรับหุ้นกู้บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ภายใต้โครงการตราสารหนี้ (Medium Term Note Program) ของบริษัท บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ปี พ.ศ.2565 วงเงินหุ้นกู้ทั้งสิ้นไม่เกิน 4,000 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 ในวันที่ 20 เมษายน 2565 และร่างข้อกำหนดสิทธิเพิ่มเติมสำหรับการออกตราสารหนี้แต่ละครั้ง



1.1.4 ข้อผูกพันที่บริษัทให้ค้ำประกันในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย หลักทรัพย์ และ/หรือ เงื่อนไขการอนุญาตของสำนักงาน และ/หรือ เงื่อนไขการรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ

บริษัทจะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วน “หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ” (Interest Baring Debt) ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” (Shareholders' Equity Ratio) ในงบการเงินรวมของบริษัทที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทแล้วในอัตราส่วนไม่เกิน 2.50 : 1 (สองจุดห้า ศูนย์) เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยนิยามข้อกำหนดในการเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2564 หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2565 และหุ้นกู้แปลงสภาพครั้งที่ 1/2565 ของบริษัท

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีภาระคงค้างจากการออกหุ้นกู้ของบริษัท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 2,320,000.00 บาท มีรายละเอียดดังนี้

รุ่นหุ้นกู้	วันที่ออก	วันที่ครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย	มูลค่า (ล้านบาท)
ASW235A	5 พฤศจิกายน 2564	5 พฤษภาคม 2566	5.15%	500.00
ASW245A	5 พฤศจิกายน 2564	5 พฤษภาคม 2567	5.65%	500.00
ASW245B	12 พฤษภาคม 2565	12 พฤษภาคม 2567	5.25%	501.50
ASW255A	12 พฤษภาคม 2565	12 พฤษภาคม 2568	5.75%	498.50
ASW240A	4 ตุลาคม 2565	4 ตุลาคม 2567	5.00%	320.00
รวม				2,320.00

1.1.5 ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ประเภทธุรกิจ เลขทะเบียนบริษัท โทรศัพท์ โทรสาร เว็บไซต์บริษัท จำนวนชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

ชื่อบริษัท	:	บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	:	ASW
ประเภทธุรกิจ	:	ถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)
ทุนจดทะเบียน	:	1,363,106,937 บาท ณ 31 ธันวาคม 2565
ทุนชำระแล้ว	:	856,121,119 บาท ณ 31 ธันวาคม 2565
จำนวนหุ้น	:	หุ้นสามัญ 1,363,106,937 หุ้น ณ 31 ธันวาคม 2565
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 30 บริษัท ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักคือ ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ทั้งโครงการอาคารชุดที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม และโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮมและโฮมออฟฟิศ จำนวน 25 บริษัท และบริษัทย่อยอีก 5 บริษัท ประกอบธุรกิจอื่น ซึ่งเป็นธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจอื่นๆ เช่น ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า, ธุรกิจรับฝากขายฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจเกี่ยวกับลงทุนในธุรกิจด้านสินทรัพย์ดิจิทัลและเทคโนโลยี และธุรกิจด้านสุขภาพและความงาม

1.2.1 โครงสร้างรายได้

รายได้รวมของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 - 31 ธันวาคม 2565 แบ่งตามกลุ่มธุรกิจได้ ดังต่อไปนี้

รายการ	ดำเนินการโดย	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
		2563		2564		2565	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	บจก.39 เอสเตค บจก.ไพรซ์ พร็อพเพอร์ตี้ บจก.เอสเตค คิว บจก.ซินเนอจี เอสเตค บจก.ไพรซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ บจก.เอ บี เจ วี บจก.กียู พร็อพเพอร์ตี้ บจก.พรวิเลจ ดีเวลลอปเม้นท์	4,198.99	99.31	4,850.7	96.36	5,221.4	87.32
รายได้จากการประกอบธุรกิจหลัก		4,198.99	99.31	4,850.7	96.36	5,221.4	87.32
รายได้จากการฝากขายฝากเช่า	2.95	0.07	5.24	0.10	9.0	0.15	0.10
รายได้จากการให้เช่าและบริการอสังหาริมทรัพย์	3.08	0.07	55.4	1.44	46.0	0.77	1.44
รายได้จากการประกอบธุรกิจอื่น		6.03	0.14	77.7	1.54	55.0	0.92
รายได้อื่น*	23.06	0.55	105.3	2.09	703.6	11.77	2.09
รวมรายได้ทั้งหมด		4,228.09	100.00	5,033.70	100.00	5,980.0	100.0

หมายเหตุ : *รายได้อื่นส่วนใหญ่ประกอบด้วย รายได้จาก การรับเงินจองเงินทำสัญญา 20.6 ลบ., 32.5 ลบ. และ 45.4 ลบ. สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 ตามลำดับ

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



1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

(1) ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท สามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภทหลัก ได้แก่ โครงการอาคารชุดที่พักอาศัยประเภท คอนโดมิเนียมและโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ทั้งหมด 9 แปรนด์ โดยแบ่งออกเป็นโครงการอาคารชุดที่พักอาศัยประเภท คอนโดมิเนียม จำนวน 6 แปรนด์ และโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ จำนวน 3 แปรนด์ รายละเอียดดังนี้

- **โครงการอาคารชุดที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม**

กลุ่มบริษัทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคอนโดมิเนียมทั้งแบบ High Rise และ Low Rise ภายใต้อายุ 6 แปรนด์ ดังนี้

1. 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



2. Modiz

เป็นโครงการคอนโดมิเนียมเน้นการตกแต่งสไตล์โมเดิร์นผสมผสานกับความหรูหราได้อย่างลงตัว มีเทคโนโลยีอัจฉริยะที่ทำให้การใช้ชีวิตสะดวกสบายมากขึ้น รูปแบบห้องมี 1 - 2 ห้องนอน ทั้งแบบชั้นเดี่ยวและ 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



3. 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



4. 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 ลูกค้ากลุ่มวัยทำงานอายุ 25 - 45 ปี ที่มีรายได้ระดับกลาง ประมาณ 25,000 - 50,000 บาทต่อเดือน



5. 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 ลูกค้ากลุ่มวัยทำงานอายุ 25 - 45 ปี ที่มีรายได้ระดับกลาง ประมาณ 20,000 - 50,000 บาทต่อเดือน





6. Ivory

เป็นโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise ความสูง 8 ชั้น ตกแต่งตามสไตล์อังกฤษด้วยลวดลายของงานหินกับพื้นผิวทาสีทองและสีขาวไข่มุก ให้บรรยากาศสงบและเรียบหรู เป็นแบบ 1 ห้องนอน ขนาดห้องตั้งแต่ 26 - 41 ตารางเมตร ราคาขายประมาณ 84,000 บาท ต่อตารางเมตร ลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย คือ ลูกค้ากลุ่มวัยทำงานอายุ 30 - 55 ปี ที่มีรายได้ระดับกลางประมาณ 30,000 - 50,000 บาทต่อเดือน



- โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ

กลุ่มบริษัทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม ภายใต้ 3 แบรนด์ ดังนี้

1. The Honor

เป็นโครงการบ้านเดี่ยวสุดหรูระดับ Super Luxury บนทำเลย่านโยธินพัฒนา ใกล้จุดขึ้นลงทางด่วน ภายใต้แนวคิด The Residential Club ตัวบ้านถูกออกแบบให้เป็นบ้านสุดหรู 3 ชั้น สไตล์ Modern Tropical พร้อม Private Pool Villa ทุกหลัง เพียบพร้อมไปด้วยพื้นที่ส่วนกลางและ Club House ระดับพรีเมียม ที่มีทั้ง Social Club และ Resident's Club



2. Glam

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 ห้องและที่จอดรถ 3 - 4 คัน ลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย คือ ลูกค้ากลุ่มวัยทำงานระดับผู้บริหารอายุ 35 - 45 ปี ที่มีรายได้ครอบคลุมมากกว่า 250,000 บาทต่อเดือน หรือเจ้าของธุรกิจอายุ 30 ปีขึ้นไป ที่มีรายได้หมุนเวียน 10 ล้านบาทต่อปี



3. ESTA

เป็นโครงการบ้านเดี่ยว - บ้านแฝด 2 ชั้นดีไซน์ใหม่ เน้นความอบอุ่น เรียบง่ายแบบ Scandinavian ผสมผสานความ Modern ที่ทันสมัยเข้ากับไลฟ์สไตล์คนรุ่นใหม่ มีพื้นที่ใช้สอย 153-197 ตารางเมตร ที่เน้นให้ความเป็นส่วนตัวเพียง 153 หลังเท่านั้น พร้อมพื้นที่ส่วนกลางแบบ Outdoor Facilities ที่ประกอบด้วย Club House พร้อมสวนขนาดใหญ่ ฟังก์ชันครบครัน ด้วยพื้นที่ส่วนกลางเกือบ 2 ไร่



ในปี 2565 กลุ่มบริษัทเปิดตัวโครงการใหม่ 8 โครงการ มูลค่ารวม 10,700 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการอาคารชุดที่พักอาศัยประเภท คอนโดมิเนียม 7 โครงการ และโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ 1 โครงการ กระจายไปในทำเลต่างๆ ดังนี้

8 โครงการใหม่ ในปี 2565

โครงการอาคารชุดที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม

1. Atmos Kanaal Rangsit



พัฒนาโดย	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถนนรังสิต-ปทุมธานี ตำบลประจักษ์ศิลป อำเภอรังสิต จังหวัดปทุมธานี
เนื้อที่ดิน	9-0-92.6 ไร่
พื้นที่ขาย	25,929.20 ตร.ม.
ราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิต	1.72 ล้านบาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise 4 อาคาร
จุดเด่นของโครงการ	ใกล้รถไฟฟ้าสายสีแดง สถานีรังสิต คอนโดมิเนียมบรรยากาศริมน้ำ กับส่วนกลางขนาดใหญ่กว่า 40 รายการ
จำนวนยูนิต	ห้องชุดพักอาศัย 974 ยูนิต และ ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 5 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	1,685,398,000 บาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	5%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	0% (อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)
สัดส่วนห้องที่ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	46.5%



2. Atmoz Oasis Onnut



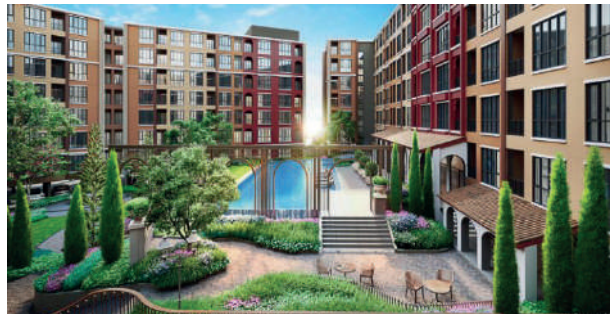
พัฒนาโดย	บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถนนอ่อนนุช แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร
เนื้อที่ดิน	10-1-98.0 ไร่
พื้นที่ขาย	29,286.40 ตร.ม.
ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย	2.02 ล้านบาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise 5 อาคาร
จุดเด่นของโครงการ	อยู่บนถนนอ่อนนุช ใกล้รถไฟฟ้าสายสีเหลือง สถานีศรีบุญ คอนโดมิเนียมมีส่วนกลางขนาดใหญ่ 45 รายการ พื้นที่รวมกว่า 3 ไร่
จำนวนยูนิต	ห้องชุดพักอาศัย 1,108 ยูนิต และ ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 2 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	2,240,409,600 บาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	3.54%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	0% (อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)
สัดส่วนห้องที่ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	36.5%

3. Atmoz Flow Minburi



พัฒนาโดย	บริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถนนสีหบุรานุกิจ เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร
เนื้อที่ดิน	6-2-21 ไร่
พื้นที่ขาย	19,585.80 ตร.ม.
ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย	1.85 ล้านบาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise 3 อาคาร และอาคารส่วนกลาง 1 อาคาร
จุดเด่นของโครงการ	ตั้งอยู่ใจกลางตลาดมีนบุรี ใกล้รถไฟฟ้าสีชมพู สถานีตลาดมีนบุรี ส่วนกลางขนาดใหญ่กว่า 35 รายการ ห้องพักรูปแบบพิเศษ ALL GEN ตอบโจทย์การอยู่อาศัยของลูกบ้านในทุกช่วงอายุ
จำนวนยูนิต	ห้องชุดพักอาศัย 739 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	1,371,006,000 บาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	4%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	0% (อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)
สัดส่วนห้องที่ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	56.0%

4. Atmoz Portrait Srisaman



พัฒนาโดย	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถนนศรีสมาน ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี
เนื้อที่ดิน	5-0-39.5 ไร่
พื้นที่ขาย	18,073.60 ตร.ม.
ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย	1.78 ล้านบาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise 3 อาคาร
จุดเด่นของโครงการ	ทำเลอยู่ตรงข้ามห้างสรรพสินค้า โรบินสัน ศรีสมาน ใกล้ทางขึ้นลงทางพิเศษอุดรรัถยา ทางขึ้นลงศรีสมาน ส่วนกลางขนาดใหญ่กว่า 30 รายการ
จำนวนยูนิต	ห้องชุดพักอาศัย 678 ยูนิต และ ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 2 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	1,210,931,200 บาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	17.32%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	0% (อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)
สัดส่วนห้องที่ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	54.0%

5. Kave Seed Kaset



พัฒนาโดย	บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ซอยพลโยธิน 34 แยก 11-10 แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
เนื้อที่ดิน	3-3-10.9 ไร่
พื้นที่ขาย	16,015.80 ตร.ม.
ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย	2.26 ล้านบาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise 3 อาคาร
จุดเด่นของโครงการ	ใกล้มหาวิทยาลัยเกษตร บางเขน และรถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีเสนานิคม ส่วนกลางขนาดใหญ่ พร้อมพัฒนาเปิดบริการ 24 ชั่วโมง
จำนวนยูนิต	ห้องชุดพักอาศัย 600 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	1,361,343,000 บาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	1%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	0% (อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)
สัดส่วนห้องที่ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	43.7%



6. Kave Town Colony



พัฒนาโดย	บริษัท บิยู เรียวเอสเตท จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ใกล้มหาวิทยาลัยกรุงเทพ ฝั่งสิต ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
เนื้อที่ดิน	10-0-87.6 ไร่
พื้นที่ขาย	26,805.90 ตร.ม.
ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย	1.73 ล้านบาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise 4 อาคาร
จุดเด่นของโครงการ	ใกล้มหาวิทยาลัยกรุงเทพ ฝั่งสิต และห้างแมกซ์ที่ประกอบไปด้วยร้านอาหารและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ส่วนกลางขนาดใหญ่กว่า 30 รายการ
จำนวนยูนิต	ห้องชุดพักอาศัย 1,083 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	1,876,287,000 บาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	17.09%
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	0% (อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)
สัดส่วนห้องที่ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	87.4%

7. Kave Universe Bangsaen



พัฒนาโดย	บริษัท ไพรัช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ใกล้มหาวิทยาลัยบูรพา ถนนบางแสนสาย 4 ใต้ ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
เนื้อที่ดิน	1-2-96 ไร่
พื้นที่ขาย	6,587.70 ตร.ม.
ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย	2.14 ล้านบาท
ประเภทโครงการ	คอนโดมิเนียม Low Rise 1 อาคาร และอาคารส่วนกลาง 1 อาคาร
จุดเด่นของโครงการ	คอนโดมิเนียมที่ใกล้มหาวิทยาลัยบูรพา ด้วยระยะการเดินทางเดินเพียงไม่กี่ก้าว มีอาคารส่วนกลางขนาดใหญ่พร้อมสระว่ายน้ำ
จำนวนยูนิต	245 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	524,420,000 บาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	0% (อยู่ระหว่างเตรียมงานก่อสร้าง)
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	0% (อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)
สัดส่วนห้องที่ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	100%

8. Esta Rangsit Klong 2



พัฒนาโดย	บริษัท ชินเนอจี เอสเตท จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถนนเลียบคลองสอง ตำบลคลองสอง อำเภอกลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
เนื้อที่ดิน	25-1-61 ไร่
พื้นที่ขาย	6,285.5 ตร.วา
ราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิต	5.02 ล้านบาท
ประเภทโครงการ	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 31 หลัง บ้านแฝด 2 ชั้น 122 หลัง
จุดเด่นของโครงการ	บ้านสไตล์ Modern Scandi สังคมส่วนตัวเพียง 153 หลัง สวนส่วนกลางขนาด 1.5 ไร่ คลับเฮาส์ขนาด 545 ตร.ม. พร้อมห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำระบบเกลือ ขนาด 20 เมตร พร้อมสระว่ายน้ำสำหรับเด็ก
จำนวนยูนิต	153 หลัง
มูลค่าโครงการ	769,254,371 บาท
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	คลับเฮาส์ และ สวนส่วนกลางแล้วเสร็จ 100% บ้านสร้างเสร็จ พร้อมขาย 32 หลัง (32%)
สัดส่วนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	3.9%
สัดส่วนห้องที่ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์	11.8%

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีโครงการทั้งหมด 47 โครงการ ประกอบด้วย (1) โครงการที่พัฒนาเสร็จและปิดโครงการแล้ว จำนวน 16 โครงการ (2) โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 20 โครงการ (3) โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและก่อสร้าง จำนวน 9 โครงการ และ (4) โครงการที่ขายหมดแล้วแต่ยังอยู่ระหว่างก่อสร้าง จำนวน 2 โครงการ

สรุปสถานะการก่อสร้าง การขาย และการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ๒๕๖๕

ชื่อโครงการ	บริษัท	พื้นที่		สถานะการก่อสร้าง				สถานะการขาย									
				เนื้อที่ดิน (ไร่)	พื้นที่ ขาย ¹	เดือน/ปี ที่เริ่ม/ คาดว่าจะ เริ่มก่อสร้าง	เดือน/ปี ที่เสร็จ /คาดว่าจะ จะเสร็จ	% การ ก่อสร้าง		โครงการทั้งหมด		ส่วนที่ ขายได้แล้ว		ส่วนที่คงเหลือขาย			
		ส่วนที่ ขายได้แล้ว	ส่วนที่โอน ได้แล้ว					ส่วนที่ ขายได้แล้ว	ส่วนที่คงเหลือขาย					ส่วนที่ ขายได้แล้ว	ส่วนที่โอน ได้แล้ว	ส่วนที่ ขายแล้ว รอโอน	
																	ยูนิต
โครงการคอนโดมิเนียม																	
H2 เฟส 1 ²	บจก.เอสเตค คิว	1-3-98	8,731	Q1/2557	Q3/2558	100%	308	533.5	308	533.5	0	0.0	100%	308	533.5	0	0.0
H2 เฟส 2 ³	บจก.เอสเตค คิว	0-3-98	4,401	พ.ย.-57	พ.ค.-58	100%	154	294.2	154	294.2	0	0.0	100%	154	294.2	0	0.0
B Campus	บจก.39 เอสเตค	1-2-11	6,905	ก.ค.-56	พ.ค.-58	100%	206	439.1	206	439.1	0	0.0	100%	206	439.1	0	0.0
Modiz ลาดพร้าว 18	บจก.โพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้	1-0-33	5,522	ก.ค.-57	พ.ย.-58	100%	166	477.6	166	477.6	0	0.0	100%	166	477.6	0	0.0
Esta	บจก.39 เอสเตค	1-0-5	4,661	เม.ย.-56	พ.ย.-58	100%	150	296.3	150	296.3	0	0.0	100%	150	296.3	0	0.0
Esta Bliss	บจก.39 เอสเตค	6-0-66	18,045	ก.ย.-57	ก.ค.-59	100%	634	1070.8	633	1068.4	1	2.4	100%	633	1068.4	0	0.0
H2 Glo	บจก.เอสเตค คิว	0-1-99	2,243	พ.ย.-59	เม.ย.-60	100%	79	148.0	79	148.0	0	0.0	100%	79	148.0	0	0.0
Wynn พลัส 52	บจก.เอสเตค คิว	2-0-16	8,200	ม.ค.-59	ส.ค.-60	100%	275	572.8	275	572.8	0	0.0	100%	275	572.8	0	0.0
Episode	บจก.โพธิ์ ดีเวลลอปเม้นท์	2-2-72	14,220	พ.ค.-58	ส.ค.-60	100%	465	1165.8	465	1165.8	0	0.0	100%	465	1165.8	0	0.0
Modiz Station	บจก.เอสเตค คิว	1-3-3	6,370	ต.ค.-59	มี.ค.-61	100%	246	589.4	246	589.4	0	0.0	100%	246	589.4	0	0.0
Brown ริชดา 32	บจก.เอสเตค คิว	1-3-44	6,702	มี.ค.-60	มี.ค.-61	100%	242	490.0	242	490.0	0	0.0	100%	242	490.0	0	0.0
Wynn โซคีย์ 4	บจก.โพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้	4-0-15.1	9,250	พ.ค.-60	ก.ค.-61	100%	325	666.2	325	666.2	0	0.0	100%	325	666.2	0	0.0
Modiz Interchange	บจก.เอสเตค คิว	1-1-55	5,935	ก.ค.-59	ก.ย.-61	100%	217	564.4	210	545.9	7	18.5	97%	199	509.0	11	37.0
Brown พลัส 67	บจก.เอสเตค คิว	1-0-73	4,903	มี.ย.-60	พ.ย.-61	100%	174	495.8	137	380.6	37	115.2	79%	136	377.3	1	3.3
Kave Condo	บจก.โพธิ์ ดีเวลลอปเม้นท์	4-3-71.6	16,835	ต.ค.-59	ส.ค.-61	100%	593	1067.0	593	1067.0	0	0.0	100%	593	1067.0	0	0.0
Modiz ริชดา 32	บจก.เอสเตค คิว	1-0-69.1	5,724	มี.ย.-60	มี.ค.-62	100%	191	565.0	189	558.4	2	6.6	99%	189	558.4	0	0.0
Atmoz ลาดพร้าว 71	บจก.เอสเตค คิว	7-0-93.2	25,209	เม.ย.-60	มี.ย.-62	100%	741	1902.0	655	1624.1	86	277.9	88%	644	1583.8	11	40.3
Brown ริชดา-ห้วยขวาง	บจก.เอสเตค คิว	1-1-18	5,523	ก.ย.-61	ก.ย.-62	100%	202	565.4	200	558.1	2	7.3	99%	199	554.6	1	3.5

ชื่อโครงการ	พื้นที่	สถานะการก่อสร้าง				สถานะการขาย									
		เนื้อที่ดิน (ไร่)	พื้นที่ขาย	เดือน/ปี ที่เริ่ม/ คาดว่าจะ เริ่มก่อสร้าง	เดือน/ปี ที่เสร็จ /คาดว่าจะ จะเสร็จ	% การ ก่อสร้าง	โครงการทั้งหมด		ส่วนที่ ขายได้แล้ว		ส่วนที่คงเหลือขาย			ส่วนที่โอน ได้แล้ว	
							ยูนิต ลบ.	ยูนิต	ยูนิต ลบ.	ยูนิต	ยูนิต	ลบ.	(ร้อยละ)	ยูนิต	ลบ.
Atmoz ลาดพร้าว 15		4-0-15.1	16,305	ต.ค.-61	พ.ย.-62	100%	572	1523.5	570	1517.0	2	6.5	100%	570	1517.0
Atmoz แจ้งวัฒนะ		4-2-0	16,777	ก.ค.-62	มิ.ย.-63	100%	626	1269.3	625	1266.8	1	2.4	100%	625	1266.8
Atmoz รัชดา-ห้วยขวาง		3-3-10	16,399	ส.ค.-62	พ.ย.-63	100%	595	1613.7	390	1077.0	205	536.7	66%	382	1052.0
Atmoz บางนา		10-1-86.5	28,742	มี.ค.-65	Q1/2566	83%	1103	2295.5	617	1376.6	486	918.8	56%	0	0.0
Atmoz ศรีราชา		3-3-71.5	6,286	มิ.ย.-65	Q2/ 2566	56%	539	1165.9	252	486.9	287	679.0	47%	0	0.0
Kave Town Space		9-2-47.1	28,329	ต.ค.-62	พ.ย.-63	100%	1073	2165.6	1073	2165.6	0	0.0	100%	1073	2165.6
Kave Town Shift		9-2-46.8	28,329	ก.พ.-63	มี.ค.-21	100%	1073	2160.8	1073	2160.8	0	0.0	100%	1073	2160.8
Kave TU		11-0-31.1	39,134	ก.ค.-63	ส.ค.-64	100%	1016	1960.5	1016	1960.5	0	0.0	100%	1014	1955.3
Kave ศาเลา		4-2-51.8	16,027	ส.ค.-64	ก.ย.-65	100%	589	1209.9	361	795.0	228	414.9	61%	350	769.7
Kave AVA		11-3-94.3	34,506	ส.ค.-64	พ.ย.-65	100%	1291	2460.9	921	1892.0	370	568.9	71%	607	1233.5
Modiz สุขุมวิท 50		3-3-13.6	20,013	พ.ย.-62	ส.ค.-64	100%	582	2274.0	258	898.2	324	1375.7	44%	246	846.3
Modiz Collection บางโพ		1-1-42.8	9,217	มิ.ย.-63	พ.ย.-65	100%	235	1231.7	88	528.4	147	703.3	37%	53	287.9
Modiz Rhyme งามคำแหง		2-3-38.6	16,657	ก.พ.-64	Q2/2566	66%	555	1810.3	320	895.5	235	914.8	58%	0	0.0
Modiz Launch		1-3-89	13,246	ก.พ.-64	Q1/2566	99%	466	1224.9	466	1224.9	0	0.0	100%	0	0.0
Ivory รัชดา 32		1-2-8	6,162	ม.ค.-64	มิ.ย.-65	100%	204	573.2	102	291.4	102	281.8	50%	90	251.9
Maxxi Prime		1-2-86.7	6,394	มี.ค.-63	ก.พ.-22	100%	218	613.0	157	460.9	61	152.1	72%	141	409.4
Atmoz Kanaal		9-0-92.6	25,812	ส.ค.-64	Q1/2567	5%	979	1701.0	454	802.1	525	898.9	46%	0	0.0
Atmoz Oasis		10-1-98	28,259	พ.ย.-65	Q4/2566	4%	1110	2218.2	516	1081.2	594	1137.0	46%	0	0.0



ชื่อโครงการ	บริษัท	พื้นที่		สถานะการก่อสร้าง				สถานะการขาย									
				เนื้อที่ดิน (ไร่)	พื้นที่ ขาย ¹	เดือน/ปี ที่เริ่ม/ คาดว่าจะ เริ่มก่อสร้าง	เดือน/ปี ที่เสร็จ /คาดว่าจะ จะเสร็จ	% การ ก่อสร้าง	โครงการทั้งหมด		ส่วนที่ ขายได้แล้ว		ส่วนที่คงเหลือขาย		ส่วนที่โอน ได้แล้ว		ขายแล้ว ร้อยละ
		ยูนิต	ลบ.						ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.	
Atmoz Portrait Srisaman	บจก.เอสเตท คิว	5-0-39.5	18,074	ก.ย.-65	Q3/2566	17%	680	1150.0	367	616.2	313	533.8	54%	0	0.0	367	616.2
Atmoz Flow Minburi	บจก.ไอส์ เอสเตท 8	6-2-21	19,586	พ.ย.-65	Q4/2566	4%	739	1390.3	414	831.2	325	559.2	56%	0	0.0	414	831.2
Kave Town Colony	บจก. บัณฑิต เอ็มเอสเตท	10-0-87	26,804	พ.ย.-65	Q4/2566	17%	1083	1812.2	947	1710.9	136	101.2	87%	0	0.0	947	1710.9
Kave Seed Kaset	บจก.ไอส์ เอสเตท 10	3-3-10.9	16,016	พ.ย.-65	Q1/2567	1%	600	1354.4	257	615.8	343	738.6	43%	0	0.0	257	615.8
Kave Universe	บจก.โพธิ์ ดีเวลอปเม้นท์	1-2-96	6,765	พ.ค.-65	Q2/2567	0%	245	539.3	245	539.3	0	0.0	100%	0	0.0	245	539.3
โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ																	
The Honor	บจก.ซินเนอจี เอสเตท	31108	787	ต.ค.-58	ส.ค.-59	100%	12	351.5	12	351.5	0	0.0	100%	12	351.5	0	0.0
Glam	บจก.ซินเนอจี เอสเตท	2-1-14.6	915	มี.ค.-61	มี.ค.-62	100%	18	296.6	17	281.9	1	14.7	94%	17	281.9	0	0.0
Baan Puri Puri ลาดพร้าว 41 (ทาวน์โฮม)	บจก.เอ บี เจ วั	1-2-42	472	ต.ค.-61	เม.ย.-63	100%	15	181.5	15	181.5	0	0.0	100%	15	181.5	0	0.0
Baan Puri Puri Courtyard พัฒนาการ	บจก.เอ บี เจ วั	5-0-17.4	1,457	ต.ค.-62	ส.ค.-63	100%	37	690.4	37	690.4	0	0.0	100%	36	672.2	1	18.2
Baan Puri Puri Home Office ลาดพร้าว 41	บจก.เอ บี เจ วั	0-2-33	224.1	พ.ค.-64	ก.พ.-65	100%	6	103.7	2	39.6	4	64.1	33%	2	39.6	0	0.0
Esta ริสสิต คลอง 2	บจก.ซินเนอจี เอสเตท	25-1-2.57	6285.5	เม.ย.-65	พ.ย.-65	32%	153	680.0	18	102.4	135	577.6	12%	6	35.4	12	67.1
รวมทั้งหมด							21,782	49924.9	16823	38317.1	4959	11607.8	77%	11521	26869.5	5302	11447.6

หมายเหตุ : (1) พื้นที่ขายของโครงการคอนโดมิเนียมแสดงเป็นหน่วยตารางเมตร และพื้นที่ขายของโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบแสดงเป็นตารางวา
(2) H2 เฟส 1 ประกอบด้วยโครงการ H2 Wood, H2 Metal, H2 Stone และ H2 Steel
(3) H2 เฟส 2 ประกอบด้วยโครงการ H2 Chrome และ H2 G

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการของธุรกิจอื่น

• ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

บริษัท เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า เช่น ให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานขาย ให้เช่าพื้นที่ภายใน Community mall เป็นต้น ทั้งนี้มี Community mall ที่เปิดดำเนินการแล้ว 2 แห่ง ได้แก่

- Mingle Mall ซึ่งตั้งอยู่ด้านหน้าโครงการ Kave Town เพื่อให้ลูกค้าของโครงการมีแหล่งช้อปปิ้งใกล้กับที่พักอาศัยและได้รับความสะดวกสบายในการจับจ่ายใช้สอย โดย Mingle Mall มี 2 ชั้น ชั้นที่ 1 เปิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสำหรับร้านอาหารและร้านค้า จำนวน 55 ร้าน พื้นที่ให้เช่า 2,548 ตารางเมตร ส่วนชั้นที่ 2 จัดเป็น Co-working space และร้านค้า
- Mingle Market ตั้งอยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ รังสิต เพื่อบริการลูกค้าในกลุ่มนักศึกษา บุคลากร เจ้าหน้าที่ในมหาวิทยาลัย รวมถึงผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง โดยมีพื้นที่ให้เช่าสำหรับร้านอาหารและร้านค้า 47 ร้าน พื้นที่เช่าทั้งหมด 1,240 ตารางเมตร

นอกจากนี้ ในปี 2565 ได้ขยาย Community mall เพิ่มขึ้นอีก 2 แห่ง ซึ่งอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ได้แก่

- Mingle Hill Minburi ตั้งอยู่ใจกลางมีนบุรี ด้านหน้าโครงการ Atmos Flow Minburi เพื่อให้ลูกค้าของโครงการและผู้พักอาศัยในบริเวณดังกล่าวได้มีแหล่งช้อปปิ้งใกล้กับที่พักอาศัย และได้รับความสะดวกสบายในการจับจ่ายใช้สอย โดยเป็นอาคาร 4 ชั้น เป็นพื้นที่ให้เช่าสำหรับร้านอาหารและร้านค้า จำนวน 31 ร้าน พื้นที่ให้เช่า 3,369.50 ตารางเมตร และคาดว่าจะเริ่มเปิดให้บริการ ไตรมาสที่ 3 ของปี 2566
- Well Aesthetic & Wellness Center ตั้งอยู่ที่ถนนรัชดาภิเษก เป็นอาคาร 4 ชั้น เป็นพื้นที่ให้เช่าสำหรับร้านค้า จำนวน 14 ร้าน พื้นที่เช่าทั้งหมด 1,346 ตารางเมตร และคาดว่าจะเริ่มเปิดให้บริการ 1 มีนาคม 2566

2) ธุรกิจรับฝากขายฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์

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

• ธุรกิจอื่นๆ

1) ธุรกิจตัวกลางในการรับชำระเงินจากลูกค้าต่างประเทศ

บริษัท พรวิมลเลจ โซลูชั่น จำกัด ทำหน้าที่เป็นตัวกลางในการรับชำระเงินจากลูกค้าต่างประเทศ โดยเฉพาะลูกค้าชาวจีน สำหรับการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท

2) ธุรกิจศึกษาและลงทุนลงทุนในสินทรัพย์ดิจิทัล และเทคโนโลยี

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

3) ธุรกิจในการจัดงานกิจกรรมด้านความบันเทิงต่างๆ อย่างครบวงจร

บริษัท แซป เวลด์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด ประกอบธุรกิจในการจัดงานกิจกรรมด้านความบันเทิงต่างๆ อย่างครบวงจร มุ่งมั่นจะเป็นผู้นำแห่งความบันเทิงและไลฟ์สไตล์คนรุ่นใหม่ ทั้งในส่วนของงานอีเวนต์ คอนเสิร์ต เทศกาลดนตรี



(2) การตลาดและการแข่งขัน

(ก.) นโยบายและกลยุทธ์ทางผลิตภัณฑ์และบริการของกลุ่มบริษัท

ทำเลที่ตั้งของโครงการ

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นอย่างมาก เนื่องจากเป็นปัจจัยสำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะสำหรับโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งทำเลที่ตั้งของโครงการจะเน้นใกล้แหล่งคมนาคมที่สำคัญ เดินทางสะดวก รวมถึงแวดล้อมด้วยสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน ดังนี้

- ใกล้สถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตรอบนอกกรุงเทพมหานคร เช่น โครงการ Modiz Station, Modiz Interchange, Brown พหลโยธิน 67 และ Wynn พหลโยธิน 52 ติดรถไฟฟ้าสายสีเขียวส่วนต่อขยายช่วงห้าแยกลาดพร้าวถึงคูคต และติดถนนเส้นหลักอย่างพหลโยธิน เช่นเดียวกับกับ โครงการ Modiz รัชดา 32 และ Atmoz ลาดพร้าว 15 และ Ivory รัชดา 32 อยู่ใกล้รถไฟฟ้าถึง 3 สาย คือ สายสีน้ำเงิน สีเขียวแวงและสีเหลือง และแวดล้อมด้วยห้างสรรพสินค้าต่างๆ เช่น ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลลาดพร้าว ห้างสรรพสินค้ายูเนี่ยน มอลล์ ตลาดนัดสวนจตุจักร เป็นต้น โครงการ Modiz Rhyme รามคำแหง อยู่ใกล้รถไฟฟ้าสายสีส้ม สถานีรามคำแหง โครงการ Atmoz Portrait ศรีสมาน ใกล้กับรถไฟฟ้าสายสีชมพู ส่วนต่อขยาย สถานีเมืองทอง
- ใกล้ศูนย์กลางทางเศรษฐกิจแห่งใหม่ (New CBD) ทั้งในย่านรัชดา-ห้วยขวางและใกล้แหล่งชุมชน เช่น โครงการ Brown รัชดา-ห้วยขวาง และ Atmoz รัชดา-ห้วยขวาง เป็นต้น และย่านมีนบุรี ซึ่งถือว่าเป็น Center of Eastern CBD
- ใกล้สถานศึกษาและมหาวิทยาลัยชั้นนำ เช่น โครงการ Kave Condo Kave Town และ Kave Colony ที่อยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยกรุงเทพ โครงการ Kave TU และ Kave Ava ที่อยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต โครงการ Kave ศาลายา ที่อยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยมหิดล วิทยาเขตศาลายา โครงการ Kave seed เกษตร อยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ และโครงการ Kave Universe บางแสน ที่อยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยบูรพา
- ใกล้แม่น้ำเจ้าพระยา สามารถเห็นวิวแม่น้ำเจ้าพระยาได้แบบพาโนรามา ได้แก่ โครงการ Modiz สุขุมวิท 50 และ Modiz Collection บางโพ
- ใกล้กับแหล่งขนส่งมวลชนที่หลากหลาย สามารถเดินทางได้สะดวกสบาย และตั้งอยู่ใจกลางเมืองต่างๆ เช่น โครงการ Atmoz Kanaal รังสิต ตั้งอยู่ใกล้ตลาดสุขาติ ตลาด 200 ปี และ ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ซึ่งถือว่าเป็นใจกลางเมืองรังสิต ติดถนนใหญ่ และใกล้กับรถไฟฟ้าสายสีแดง โครงการ Atmoz Oasis อ่อนนุช ตั้งอยู่ใจกลางอ่อนนุช พร้อมความสะดวกสบายทุกรูปแบบในการเดินทาง ทั้งทางรถที่อยู่ใกล้จุดเชื่อมต่อทางด่วนศรีรัชต์และมอเตอร์เวย์ หรือรถไฟฟ้าสายสีเหลือง หรือทางเรือที่ใกล้กับท่าเรือเอี่ยมสมบัติ

การออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์และโดดเด่น ภายใต้ชื่อโครงการที่สื่อถึงรูปแบบเฉพาะของโครงการ

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการให้มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวภายใต้ชื่อแบรนด์ที่แตกต่างกัน และเหมาะสมกับไลฟ์สไตล์ของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย เช่น Kave มาจากคำว่า Cave หรือ ถ้ำ ซึ่งกลุ่มบริษัทต้องการสื่อถึงห้องพักอันอบอุ่นปลอดภัย พื้นที่ส่วนกลางที่มีพร้อมทุกอย่าง เพื่อให้กลุ่มนักศึกษาซึ่งเป็นลูกค้ากลุ่มเป้าหมายสามารถใช้ชีวิตได้ตามความต้องการและใช้ชีวิตง่าย ส่วน Modiz จะออกแบบให้มีความทันสมัย (Modern) ตามสไตล์คนเมือง และมีเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัยอย่างครบครัน และ Atmoz ออกแบบให้มีบรรยากาศเหมือนอยู่ในรีสอร์ตและมีความใกล้ชิดธรรมชาติ เหมาะกับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการความสงบและหลีกเลี่ยงความวุ่นวายของเมืองใหญ่ รวมถึงโครงการแนวราบ Esta ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด เน้นความอบอุ่น เรียบง่ายแบบ Scandinavian ผสมผสานความ Modern ที่ทันสมัยเข้ากับไลฟ์สไตล์คนรุ่นใหม่

การให้พื้นที่ส่วนกลางขนาดใหญ่และ facility หลากหลายและครบครัน

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยเป็นอันดับแรก มีการสำรวจความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายและนำมาออกแบบโครงการ พื้นที่ส่วนกลางและ facility ต่างๆ ให้สามารถตอบสนองไลฟ์สไตล์ของลูกค้าได้ โดยกลุ่มบริษัทจะเน้นการให้พื้นที่ส่วนกลางขนาดใหญ่ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้ใช้พักผ่อนและทำกิจกรรมได้อย่างเต็มที่ เช่น โครงการ Atmoz บางนา ที่มีสระว่ายน้ำให้ถึง 2 สระและสวนที่เชื่อมยาวต่อกันตั้งแต่อาคารแรกจนถึงอาคารด้านในสุด โครงการ Atmoz Oasis อ่อนนุช ที่มี facility มากถึง 45 ฟังก์ชัน และมีพื้นที่ใช้สอยมากกว่า 3 ไร่ ตามแนวคิดของแบรนด์ Atmoz ที่ต้องการให้บรรยากาศเหมือนอยู่ในรีสอร์ต สำหรับโครงการ Kave AVA มีการออกแบบส่วนกลางไว้อย่างหลากหลายรวมถึง 48 รายการ พร้อมสระว่ายน้ำ 3 สระ ห้องออกกำลังกาย 2 ชั้น มีพื้นที่ Co-Working Space สำหรับอ่านหนังสือ และห้องเล่นเกม โครงการ Kave ศาลายา ที่มี

facility ในแต่ละอาคารแตกต่างกันออกไป แต่ผู้อาศัยสามารถใช้งานร่วมกันได้ทั้งโครงการ โดยที่ อาคาร A จะเป็น Learning Zone ซึ่งจะมีพื้นที่สำหรับ Co-Iden Space และพื้นที่สำหรับอ่านหนังสือ นั่งประชุมต่างๆ อาคาร B จะเป็น Rest & Relax Zone โดยแบ่งออกเป็นโซน Fun Space ขนาดใหญ่ ประกอบด้วยโต๊ะพูลและพื้นที่พักผ่อนต่างๆ รวมถึงมีห้องแยกแบบส่วนตัว ได้แก่ ห้อง VR Room สำหรับเล่นเกมแบบสามมิติ ห้อง Music Studio สำหรับซ้อมดนตรี และห้อง KAVE Theater สำหรับชมภาพยนตร์เสมือนอยู่ในโรงภาพยนตร์ และอาคาร C จะเป็น Active Zone ประกอบด้วยสระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอเนกประสงค์ นอกจากนี้ยังมี KAVE Cafe ที่มีเครื่องชงกาแฟและที่นั่งพักผ่อนสำหรับนั่งดื่มกาแฟ และมี Botanic Garden พื้นที่ปลูกพืชผักสวนครัว เพื่อให้ผู้อาศัยสามารถเก็บผลผลิตมาประกอบอาหารในพื้นที่ส่วน Co-Kitchen ที่อยู่ติดกัน ทั้งนี้ เพื่อตอบสนองไลฟ์สไตล์ของกลุ่มนักศึกษาที่มีกิจกรรมหลากหลาย เช่นเดียวกับโครงการ Modiz สุขุมวิท 50 ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมแบบ High Rise มีพื้นที่ส่วนกลางให้ถึง 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 นอกจากนี้ในส่วนของการโครงการแนวราบ เช่น โครงการ Esta รังสิต คลอง 2 ได้มีการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางแบบ Outdoor Facilities ที่สามารถใช้งานได้ตลอดทั้งวัน มีพื้นที่ขนาดใหญ่ ประกอบด้วย facility กว่า 17 ฟังก์ชัน อาคาร Clubhouse พร้อมห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำระบบเกลือ แบ่งโซนเด็กและผู้ใหญ่ Co-Kitchen Space และห้อง Tea Room เพื่อรองรับผู้ใช้งานได้อย่างหลากหลาย

ทั้งนี้ ในสถานการณ์ปัจจุบันที่คนมีการปรับเปลี่ยนวิถีชีวิต โดยผู้อาศัยใช้เวลาภายในที่พักอาศัยมากขึ้น ทำให้การออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง และการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางให้มีขนาดใหญ่เป็นสิ่งที่สำคัญ เพื่อให้ผู้อาศัยเกิดความผ่อนคลาย 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 เพิ่มเติมเพื่อให้ผู้อาศัยมีความเพลิดเพลินในการทำงาน การทำกิจกรรมต่างๆ และการพักผ่อน

การออกแบบเพื่อการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ใช้สอยสูงสุดและมีเทคโนโลยีล้ำสมัย

เพื่อความปลอดภัยและสะดวกสบายต่อการใช้ชีวิต

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการออกแบบห้องชุดให้สามารถใช้ประโยชน์ของพื้นที่ใช้สอยได้อย่างเต็มที่และคำนึงถึงความปลอดภัยของผู้อาศัยและความสะดวกสบายที่จะได้รับจากเทคโนโลยีต่างๆ โดยรูปแบบห้องชุดมีหลากหลาย แบ่งเป็น 5 แบบ ดังนี้ 1) Studio เป็นห้องชุดขนาดเล็กที่ห้องนอน ห้องครัวและห้องนั่งเล่น รวมอยู่ในพื้นที่เดียวกัน 2) 1 Bedroom เป็นห้องชุดที่มี 1 ห้องนอน ส่วนห้องนั่งเล่นและห้องครัวยรวมอยู่ในพื้นที่เดียวกัน 3) 1 Bedroom Exclusive เป็นห้องชุดที่มี 1 ห้องนอน และกันห้องครัวแยกเป็นสัดส่วนต่างหาก 4) 1 Bedroom Plus เป็นห้องชุดที่มี 1 ห้องนอนและ 1 ห้องอเนกประสงค์ ซึ่งผู้อาศัยสามารถใช้เป็นห้องนอนได้อีก 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 มาเสริมความสะดวกสบายและความปลอดภัยให้กับผู้อาศัย เช่น ระบบ Bluetooth Sound System ที่ติดอยู่บนผนังห้องชุด สามารถใช้เปิดเพลงภายในห้องผ่านทาง wifi โดยเชื่อมต่อกับ smart phone ของผู้อาศัยได้, Thermostat เครื่องควบคุมอุณหภูมิในห้อง, Digital Door Lock ที่รองรับการเปิดเข้าห้องได้ 4 แบบ คือ รหัส PIN, กุญแจ, สแกนนิ้วและคีย์การ์ด และ Rescue Alarm เป็นปุ่มกดเพื่อส่งสัญญาณฉุกเฉินในห้องน้ำ กรณีที่มีเหตุฉุกเฉินเกิดขึ้นสามารถแจ้งให้ผู้อื่นมาช่วยเหลือได้

ในสถานการณ์ที่สังคมไทยกำลังเผชิญกับปัญหาสุขภาพและสถานการณ์โรคระบาด ทำให้ผู้คนให้ความสนใจกับเรื่องสุขภาพมากขึ้น กลุ่มบริษัทจึงให้ความสำคัญกับการมีสุขภาพที่ดีของลูกบ้านภายใต้คอนเซ็ปต์ "Health Solution" ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่การเลือกใช้ชีวิตที่ดีต่อสุขภาพและสนับสนุนการมีสุขภาพที่ดีผ่านแนวคิดใน 4 แกนหลัก ได้แก่ (1) Virtual Health การจัดพื้นที่ในโครงการพร้อมเตรียมอุปกรณ์สำหรับการตรวจสุขภาพในเบื้องต้นสำหรับลูกบ้านเพื่อติดต่อและรับคำแนะนำด้านการดูแลสุขภาพจากแพทย์จากโรงพยาบาลชั้นนำผ่านระบบออนไลน์ (2) Healthy Privilege โดยลูกบ้านที่เป็นสมาชิก ASW Club จะได้รับสิทธิพิเศษและบริการด้านสุขภาพที่หลากหลาย เช่น ส่วนลดค่ารักษาพยาบาล เรียกรถพยาบาลฟรี 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)
   	<ul style="list-style-type: none"> กลุ่มคนวัยทำงาน อายุ 23 – 45 ปี รายได้ระดับกลาง – กลางบน (Mid range) 	<ul style="list-style-type: none"> 20,000 – 50,000 บาท ขึ้นไป
	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ปกครองนักศึกษามหาวิทยาลัย และกลุ่มคนวัยทำงาน อายุ 28 – 45 ปี รายได้ระดับกลาง – กลางบน (Mid range) กลุ่มนักลงทุน 	<ul style="list-style-type: none"> 30,000 – 50,000 บาท ขึ้นไป 100,000 บาท ขึ้นไป
	<ul style="list-style-type: none"> กลุ่มคนวัยทำงาน อายุ 25 – 45 ปี รายได้ระดับกลางบน – บน (Mid – High) 	<ul style="list-style-type: none"> 35,000 – 100,000 บาท ขึ้นไป
	<ul style="list-style-type: none"> กลุ่มคนวัยทำงานระดับผู้บริหาร อายุ 35 – 45 ปี เจ้าของธุรกิจอายุ 30 ปีขึ้นไป 	<ul style="list-style-type: none"> รายได้ครอบครัว 250,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป รายได้หมุนเวียน 10 ล้านบาทต่อปีขึ้นไป
	<ul style="list-style-type: none"> อาชีพ : พนักงานบริษัท/เจ้าของกิจการ ขนาดเล็ก-กลาง/ข้าราชการ อายุ : 28 - 40 ปี 	<ul style="list-style-type: none"> รายได้รวม 50,000 บาทขึ้นไป/ครอบครัว
	<ul style="list-style-type: none"> อาชีพ : เจ้าของกิจการ (ร้านค้า,กิจการ)/ผู้บริหาร ระดับกลาง-สูง อายุ : 30 - 45 ปี 	<ul style="list-style-type: none"> รายได้ครอบครัว 200,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป
	<ul style="list-style-type: none"> อาชีพ : เจ้าของกิจการ/ผู้บริหารระดับสูง /นักธุรกิจ อายุ : 35 - 50 ปี 	<ul style="list-style-type: none"> รายได้รวม 500,000 บาทขึ้นไป/ครอบครัว

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

กลุ่มบริษัทมีทีมขายที่มีความเป็นมืออาชีพ ทีมขายทุกคนต้องได้รับการอบรมและผ่านการทดสอบจากทางกลุ่มบริษัทในรายละเอียดของแต่ละโครงการ โดยกลุ่มบริษัทมีทีมขายหลายทีมทำหน้าที่ดูแลโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทตามที่ได้รับมอบหมาย โดยทีมขายจะมีข้อมูลที่ครบถ้วนสามารถอธิบายรายละเอียดของโครงการทั้งแนวคิดการออกแบบ ทำเลความโดดเด่นและความน่าสนใจของโครงการ และสภาพตลาดโดยรอบให้แก่ลูกค้าได้เป็นอย่างดี ซึ่งทีมขายของกลุ่มบริษัทจะนำเสนอข้อมูลให้แก่ลูกค้าที่เข้ามาเยี่ยมชมโครงการที่สำนักงานขาย รวมถึงการนำเสนอข้อมูลแก่ลูกค้าตามงาน event ต่างๆ ที่กลุ่มบริษัทเข้าร่วม และทางบริษัทมีการให้คำปรึกษาแก่ลูกค้าทางด้านการเงินก่อนการตัดสินใจจองโครงการผ่านโปรแกรม Fin Plus ทั้งนี้ สำหรับบางโครงการที่มีผู้สนใจซื้อจำนวนมาก กลุ่มบริษัทได้เพิ่มช่องทางการขายอีกหนึ่งช่องทาง คือ การจองห้องและการชำระเงินผ่านระบบออนไลน์ ซึ่งช่วยให้ลูกค้ามีความสะดวกสบายและประหยัดเวลาในการเดินทางมาจองซื้อโครงการ เช่น โครงการ Atmos ลาดพร้าว 15 และโครงการ Kave Town นอกจากนี้ลูกค้ายังสามารถสอบถามข้อมูลโครงการผ่านทาง Call Center และสามารถเข้าไปศึกษารายละเอียดเบื้องต้นของแต่ละโครงการและโปรโมชั่นต่างๆ ได้ทางเว็บไซต์ www.assetwise.co.th และเครือข่ายสังคมออนไลน์ Facebook และ Instagram AssetWise Thailand และกลุ่มบริษัทยังทำโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการผ่านสื่อรูปแบบต่างๆ เช่น ภาพยนตร์โฆษณาของแต่ละโครงการ สามารถรับชมได้ผ่านทาง Youtube ของ AssetWise Channel และในช่วงเตรียมการโอนห้องชุด ทางบริษัทมีการอำนวยความสะดวกล่วงหน้า แก่ลูกค้าในการให้คำปรึกษาทางด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ก่อนถึงกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ โดยมีการจัดงาน Financing day เพื่อลดอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อและเพิ่มความเร็วในการโอนกรรมสิทธิ์เพื่อปิดโครงการของทางบริษัทมากขึ้น

สำหรับกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติ มีหลายโครงการของกลุ่มบริษัทได้รับความสนใจจากกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะลูกค้าชาวจีน ดังนั้น นอกจากทีมขายของกลุ่มบริษัทเองแล้ว กลุ่มบริษัทยังเพิ่มช่องทางการขายโดยใช้ตัวแทนขายมืออาชีพเพื่อเป็นการกระตุ้นยอดขาย อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทยังไม่เน้นขายกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติมากนัก ปัจจุบันมีการขายให้ลูกค้าชาวต่างชาติผ่านตัวแทนขายมืออาชีพ จำนวน 11 โครงการ โดยสัดส่วนลูกค้าชาวต่างชาติในโครงการดังกล่าวเป็นตามตารางด้านล่าง

สัดส่วนลูกค้าต่างชาติรายโครงการ ณ 31 ธันวาคม 2565

โครงการ	จำนวนยูนิตที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		สัดส่วนลูกค้าต่างชาติ
	ลูกค้าต่างชาติ	รวมทั้งหมด	
Atmoz แจ้งวัฒนะ	10	542	1.85%
Atmoz ลาดพร้าว 15	130	570	22.81%
Atmoz รัชดา - ห้วยขวาง	26	373	6.97%
Brow รัชดา-ห้วยขวาง	52	197	26.40%
Kave Shift	39	1,073	3.63%
Kave Space	10	1,059	0.94%
Kave TU	4	1,013	0.39%
Modiz S50	11	241	4.56%
Kave Salaya	1	83	1.20%
Modiz Bangpho	4	335	1.19%
Ivory	1	83	1.20%
รวมทุกโครงการ	288	5,569	5.17%



(จ.) สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรม

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศ

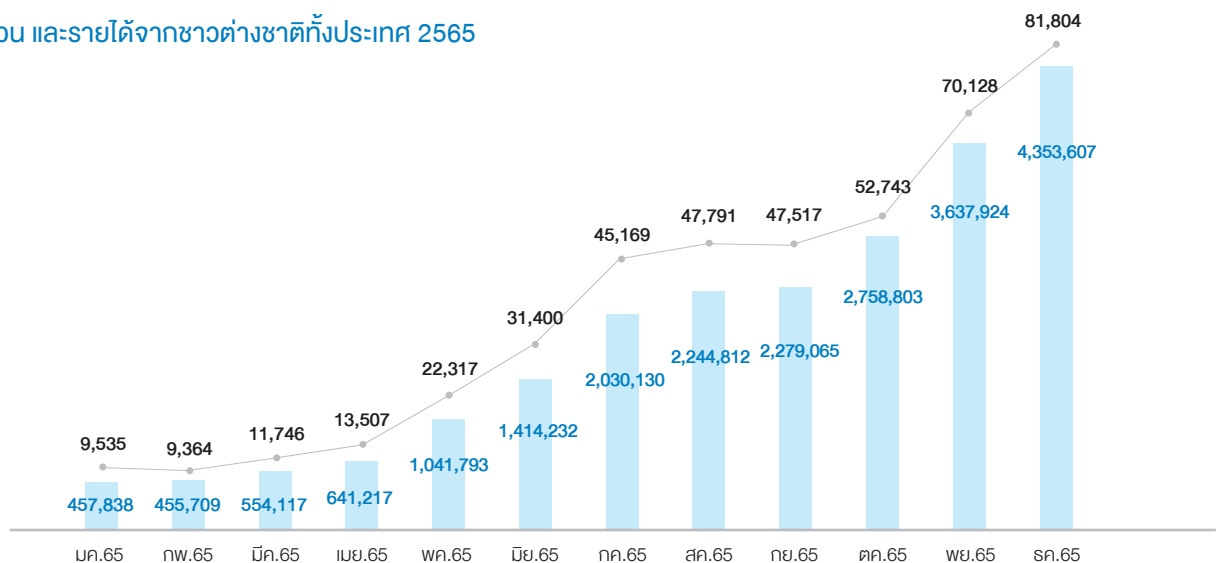
สถานการณ์เศรษฐกิจโลกยังคงมีความผันผวน และยังคงมีสิ่งที่ต้องติดตาม อาทิ 1) ความยืดหยุ่นของสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างรัสเซีย และยูเครน ที่ส่งผลกระทบต่อราคาพลังงานและต้นทุนการผลิตอื่นๆ 2) ความผันผวนตลาดการเงินโลกจากการดำเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวดของธนาคารกลางหลายประเทศโดยเฉพาะธนาคารกลางสหรัฐฯ ที่มีแนวโน้มปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพื่อแก้ไขเงินเฟ้อ 3) ความไม่แน่นอนของสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 4) เศรษฐกิจคู่ค้าหลักที่ยังชะลอตัว เช่น ประเทศจีน

ในขณะที่ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 3 ของปี 2565 ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยได้รับปัจจัยหลักจากการฟื้นตัวของ Demand ในประเทศ และภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวได้ดีต่อเนื่องอย่างเห็นได้ชัด หลังจากมีการผ่อนปรนมาตรการการเดินทางระหว่างประเทศ ในช่วงที่อัตราเงินเฟ้อคาดว่าจะเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่ร้อยละ 6.5 ส่งผลให้ต้นทุนการผลิตภายในประเทศสูงขึ้น โดยประเมินว่าจะค่อยๆ ปรับลดลง หากราคาน้ำมันเริ่มมีเสถียรภาพมากขึ้น ส่วนค่าเงินบาทต่อดอลลาร์สหรัฐ อ่อนค่าลงจากปี 2664 ร้อยละ 8.7 โดยเฉลี่ยที่ 34.80 บาท/ดอลลาร์สหรัฐ ส่งผลให้นักลงทุนหันไปถือสินทรัพย์ปลอดภัย

ปัจจัยหลักที่ขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทย

ภาคการท่องเที่ยวของไทยมีการฟื้นตัวที่ชัดเจน จากหลายๆ ประเทศได้มีการผ่อนคลามาตรการการเดินทางระหว่างประเทศรวมทั้งประเทศไทย ตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2565 เป็นต้นมา ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ เดินทางเข้ามาประเทศไทยอย่างต่อเนื่อง โดยรายงานของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ระบุว่า ยอดนักท่องเที่ยว 1 กรกฎาคม 2565 - 6 สิงหาคม 2565 เพียงเดือนเศษ มีจำนวนนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาในประเทศไทย 1.3 ล้านคน จากครึ่งปีแรก(6เดือน) มีจำนวนรวมเพียง 2.08 ล้านคน รวมสะสมตั้งแต่ 1 มกราคม - 6 สิงหาคม 2565 เป็น 3.38 ล้านคน ถึงแม้จะเป็นตัวเลขรวมที่ไม่มากเมื่อเทียบกับช่วงก่อนการแพร่ระบาดของ โควิด-19 แต่ถือว่าเป็นตัวเลขที่สูงกว่าปี 2564 ที่มีจำนวนเพียง 4.3 แสนคน โดยคาดว่าจะมีแนวโน้มที่ดี และสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากหลายปัจจัยสนับสนุนหลายด้าน อาทิ การอ่อนค่าของค่าเงินบาท ทำให้การใช้จ่ายท่องเที่ยวของชาวต่างชาติถูกลง และช่วงไตรมาสที่ 4 ยังเป็นช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวของไทย (High Season) และคาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาเที่ยว ทั้งสิ้น 8.0 ล้านคน(ASW คาดการณ์ที่ 10.0 ล้านคน) ขยายตัวร้อยละ 1,779 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า และคาดการณ์รายรับอยู่ที่ 0.43 ล้านล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 1,043 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ประเด็นสำคัญที่จะส่งผลต่อแนวโน้มที่ดี คือ 8 มกราคม 2566 ประเทศจีน จะผ่อนคลามาตรการจัดการระบาศโควิด-19 ยกเลิกการกักตัว เหลือเพียงการตรวจเชื้อ PCR ก่อนออกเดินทาง 48 ชั่วโมง ซึ่งประเทศไทยเป็นที่หมายตาทองนักท่องเที่ยวจีน ผู้ที่จะเดินทางเข้ามาทำธุรกิจ และภาระกิจต่างๆ จำนวนมาก คาดว่าจะส่งผลกระทบเชิงบวกอย่างมากต่อภาคการท่องเที่ยว และธุรกิจเกี่ยวเนื่องต่างๆ ทั้งนี้ทุกฝ่ายยังคงต้องเฝ้าติดตามการแพร่ระบาดจากการเข้ามาของนักท่องเที่ยวจีนต่อไป

จำนวน และรายได้จากชาวต่างชาติทั้งประเทศ 2565



21.8 ล้านคน ● ชาวต่างชาติ (คน) ● รายได้ (ล้านบาท)

ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

การเบิกจ่ายรายจ่ายภาคสาธารณะรวม ปี 2565

ประมาณการรายจ่ายภาคสาธารณะตามระบบบัญชีประชาชาติ (System Of Nation Accounts) ที่ลงสู่ระบบเศรษฐกิจจริง รวมคาดการณ์ปี 2565 อยู่ที่ 4,130,901 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 3.2 ต่อปี โดย แบ่งเป็น 1) รายจ่ายการบริโภคภาครัฐบาล 3,011,901 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 2.4 ต่อปี และ 2) รายจ่ายการลงทุนภาครัฐบาล 1,118,750 ล้านบาท ขยายตัว 5.2 ต่อปี ซึ่งแสดงถึงแนวโน้มต่อการขับเคลื่อนเศรษฐกิจในประเทศได้อย่างหนึ่ง

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2564	ปี 2565 คาดการณ์ ณ ก.ค. 2565
การบริโภคภาครัฐบาล	2,940,536	3,011,901
อัตราการขยายตัว	5.4	2.4
การลงทุนภาครัฐบาล	1,063,076	1,118,750
อัตราการขยายตัว	5.6	5.2
รายจ่ายภาคสาธารณะรวม	4,003,612	4,130,651
อัตราการขยายตัว	5.5	3.2

คำนวณโดยกองนโยบายเศรษฐกิจมหภาค

สรุปแนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2565-2566

คาดการณ์เศรษฐกิจไทย ปี 2565 คาดว่าจะขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง ที่ร้อยละ 3.5 ต่อปี โดยได้รับปัจจัยการฟื้นตัวภายในประเทศ ด้านการลงทุนภาครัฐบาล และเอกชน และที่สำคัญคือ ภาคการท่องเที่ยว รวมทั้งคาดว่าจะรายได้เกษตรกรจะขยายตัวได้ดีตามราคาสินค้าเกษตรสูงขึ้น ส่งผลให้การใช้จ่ายขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง โดย คาดว่าการบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัว 4.8% และคาดว่านักท่องเที่ยวจะเพิ่มขึ้นเป็น 8-10 ล้านคน มูลค่าการส่งออกสินค้าคาดว่าจะขยายตัว 7.7%ต่อปี การลงทุนภาคเอกชน คาดว่าขยายตัว 5.7% ต่อปี ตามการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจในประเทศ และนโยบายการคลังที่มีส่วนช่วยรับมือความผันผวนของเศรษฐกิจโลก ผ่านการใช้จ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำปี และการใช้จ่ายเพื่อแก้ปัญหาเศรษฐกิจและสังคมหลังการระบาดของโรค COVID-19 และแนวโน้มยังคงขับเคลื่อนส่งผลบวก ต่อเนื่องไปยัง ปี 2566 โดยเฉพาะปัจจัยด้านการท่องเที่ยว และธุรกิจเกี่ยวเนื่องเป็นหลัก

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

YoY (%)	2564	2565		ประมาณการ	
	ทั้งปี	Q2	Q3	2565	2566
GDP (CVM)	1.5	2.5	4.5	3.2	3.0-4.0
การบริโภคภาคเอกชน	0.3	7.1	9.0	5.4	3.0
การอุปโภคภาครัฐบาล	3.2	2.8	-0.6	-0.2	-0.1
การลงทุนรวม	3.4	-1.0	5.2	2.6	2.5
ภาคเอกชน	3.3	2.3	11.0	3.9	2.6
ภาครัฐ	3.8	-9.0	-7.3	-0.7	2.4
มูลค่าการส่งออกสินค้า	19.2	9.7	6.7	7.5	1.0
ปริมาณ	15.5	4.4	2.1	3.2	1.0
มูลค่าการนำเข้าสินค้า	23.9	22.4	23.2	17.8	1.6
ปริมาณ	17.9	7.5	8.0	5.3	2.6
ดุลบัญชีเดินสะพัด GDP (%)	-2.2	-6.6	-5.8	-3.6	1.1
เงินเฟ้อ	1.2	6.5	7.3	6.3	2.5-3.5



ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ



ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2565 ที่ผ่านมาหลังสถานการณ์ COVID-19 เริ่มคลี่คลาย ผู้พัฒนาโครงการมีการกลับมาเปิดตัวขายโครงการมากขึ้นพอสมควร หากพิจารณาตั้งแต่ ยอดเหลือขาย ณ สิ้นปี 2564 ซึ่งมีจำนวนรวม 211,770 ยูนิต ในขณะที่ปี 2565 มีโครงการเปิดตัวใหม่ จำนวน 421 โครงการ รวมจำนวน 107,090 ยูนิต (เพิ่มขึ้น 77% (YoY) มูลค่าโครงการ 472,467 ล้านบาท) มียอดขายได้รวมทั้งปี 97,691 ยูนิต (เพิ่มขึ้น 29.6%(YoY) สัดส่วน 52%เป็นคอนโด 25%เป็นทาวน์เฮ้าส์ 15%เป็นบ้านเดี่ยว และ 7%เป็นบ้านแฝด มีมูลค่าโครงการรวม 461,785 ล้านบาท) เมื่อพิจารณาส่วนอุปทานคงเหลือสะสม ณ.สิ้นปี 2565 คือ 211,846 ยูนิต เท่ากับว่ามีการดูดซับขายได้ไปถึง 91% คงเหลือ 9,219 หน่วย จากที่เปิดตัวในปี 2565 ซึ่งถือว่ามีการขายได้ใกล้เคียงกับการเปิดตัว ในเกือบทุกประเภทสินค้าในปีที่ผ่านมา

ผลสำรวจตลาดโครงการ ปี 2565		รวม	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	CONDO	ที่ดินจัดสรร
เหลือขาย ณ สิ้นปี 2564		211,770 หน่วย	32,690	17,389	71,945	3,532	85,313	
โครงการเปิดใหม่ 2565	จำนวนโครงการ	421 โครงการ	160	91	145	16	89	3
	จำนวนหน่วย	107,090 หน่วย	16,554	8,194	27,895	614	53,778	55
	สัดส่วนจำนวนหน่วย		15.5%	7.7%	26.0%	0.6%	50.2%	0.1%
	มูลค่าโครงการ	472,467 ล้านบาท	196,187	44,019	86,465	2,767	141,760	1,269
	สัดส่วนมูลค่าโครงการ		41.5%	9.3%	18.3%	0.6%	30.0%	0.3%
	ราคาขายเฉลี่ย/หน่วย	4.41 ล้านบาท	11.85	5.37	3.10	4.51	264	23.07
ยอดขาย ณ สิ้นปี 2565	ขายได้	97,691 หน่วย	14,693	6,604	24,511	970	51,093	
	สัดส่วนการขายได้		15.0%	6.8%	25.1%	1.0%	52.3%	0.0%
	มูลค่าโครงการ	461,785 ล้านบาท	169,744	33,229	74,903		183,909	
หน่วยเหลือขาย สิ้นปี 65		218,846 หน่วย	34,649	19,304	75,345	3,176	85,675	697
Proportion			15.8%	8.8%	34.4%	1.5%	39.1%	0.3%

ที่มา : บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส

ตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาด ปี 2021 - 2022

Town House	2021	2022	Changes	Semi Detached House	2021	2022	Changes
No. of Units (New Launched)	23,248	27,895	20.0%	No. of Units (New Launched)	5,469	8,194	49.8%
Value (New Launched)	70,456	86,464	22.7%	Value (New Launched)	32,185	44,020	36.8%
Ave. Price (New Launched)	3.03	3.10	2.3%	Ave. Price (New Launched)	5.89	5.37	-8.7%
Supply Unit (inventory stock)	71,945	75,345	4.7%	Supply Unit (inventory stock)	17,389	19,304	11.0%
Value (inventory stock)	200,997	219,747	9.3%	Value (inventory stock)	79,892	94,323	18.1%
Unit Sold	26,356	24,511	-7.0%	Unit Sold	6,963	6,604	-5.2%
Value Sold	78,024	74,903	-4.0%	Value Sold	34,421	33,229	-3.5%
Detached House	2021	2022	Changes	Condominium	2021	2022	Changes
No. of Units (New Launched)	7,771	16,554	113.0%	No. of Units (New Launched)	23,445	53,778	129.4%
Value (New Launched)	78,491	196,186	149.9%	Value (New Launched)	93,402	141,759	51.8%
Ave. Price (New Launched)	10.10	11.85	17.3%	Ave. Price (New Launched)	3.98	2.64	-33.8%
Supply Unit (inventory stock)	32,690	34,690	6.0%	Supply Unit (inventory stock)	85,313	85,675	0.4%
Value (inventory stock)	264,780	314,526	18.8%	Value (inventory stock)	329,640	335,688	1.8%
Unit Sold	11,942	14,693	23.0%	Unit Sold	28,973	51,093	76.3%
Value Sold	122,158	169,744	39.0%	Value Sold	112,295	183,909	63.8%

ที่มา : บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส

ตลาดบ้านเดี่ยว

เปิดขายใหม่ในปี 2565 มีจำนวนหน่วยในการเสนอขายรวม 16,554 หน่วย คิดเป็น 15.5% ของจำนวนหน่วยเสนอขายทั้งหมด โดยเพิ่มขึ้น 113%(YoY) และมีมูลค่าโครงการเปิดใหม่รวม 196,186 ล้านบาท คิดเป็น 41.3 % ของมูลค่าเสนอขายทั้งหมด โดยเพิ่มขึ้น 149.9 %(YoY) ราคาขายเฉลี่ย 11.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.3%

ในปี 2565 บ้านเดี่ยวขายได้ 14,693 หน่วย(กลับมาสูงกว่าค่าเฉลี่ยการขายได้ช่วงก่อน COVID-19 5 ปี (ปี2015-2019 เฉลี่ยที่ 12,000 หน่วยต่อปี) เพิ่มขึ้น 23.0% จากปี 2564 มีมูลค่าการขายที่ 169,744 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 39.0%(YoY) โดย 43% ของยูนิตที่ขายได้ อยู่ในระดับราคา 5 -10 ล้านบาท และ 26% ของยูนิตที่ขายได้ อยู่ในระดับราคา 10-20 ล้านบาท ซึ่งมีแนวโน้มการขายได้เพิ่มสูงขึ้น ทั้งจำนวน มูลค่า และราคาขายเฉลี่ย

ตลาดบ้านแฝด

เปิดขายใหม่ในปี 2565 มีจำนวนหน่วยในการเสนอขายรวม 8,194 หน่วย คิดเป็น 7.7% ของจำนวนหน่วยเสนอขายทั้งหมด โดยเพิ่มขึ้น 49.8%(YoY) และมีมูลค่าโครงการเปิดใหม่รวม 44,020 ล้านบาท คิดเป็น 9.3% ของมูลค่าเสนอขายทั้งหมด โดยเพิ่มขึ้น 36.8%(YoY) ราคาขายเฉลี่ย 5.37 ล้านบาท ลดลง -8.7%

ในปี 2565 บ้านแฝดขายได้ 6,604 หน่วย ลดลง -5.2%(YoY) มีมูลค่าการขายที่ 33,229 ล้านบาท ลดลง -3.5%(YoY) โดย 51% ของยูนิตที่ขายได้ อยู่ในระดับราคา 3-5 ล้านบาท และ 44% ของยูนิตที่ขายได้ อยู่ในระดับราคา 5-10ล้านบาท ซึ่งมีแนวโน้มการขายได้ลดลง ทั้งจำนวน มูลค่า และราคาขายเฉลี่ย

ตลาดทาวน์เฮ้าส์

เปิดขายใหม่ในปี 2565 มีจำนวนหน่วยในการเสนอขายรวม 27,895 หน่วย คิดเป็น 26% ของจำนวนหน่วยเสนอขายทั้งหมด โดยเพิ่มขึ้น 20.0%(YoY) และมีมูลค่าโครงการเปิดใหม่รวม 86,464 ล้านบาท คิดเป็น 18.3% ของมูลค่าเสนอขายทั้งหมด โดยเพิ่มขึ้น 22.7%(YoY) ราคาขายเฉลี่ย 3.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.3%

ในปี 2565 ทาวน์เฮ้าส์ขายได้ 24,511 หน่วย (ยังต่ำกว่าค่าเฉลี่ยการขายได้ช่วงก่อน COVID-19 5 ปี (ปี2015-2019 เฉลี่ยที่ 27,700 หน่วยต่อปี) ลดลง -7.0%(YoY) มีมูลค่าการขายที่ 74,903 ล้านบาท ลดลง -4.0%(YoY) โดย 49% ของยูนิตที่ขายได้ อยู่ในระดับราคา 2-3 ล้านบาท และ 33% ของยูนิตที่ขายได้ อยู่ในระดับราคา 3-5 ล้านบาท ซึ่งมีแนวโน้มการขายได้ลดลง ทั้งจำนวน และมูลค่า แต่ราคาขายเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเล็กน้อย

ตลาดคอนโดมิเนียม

เปิดขายใหม่ในปี 2565 มีจำนวนหน่วยในการเสนอขายรวม 53,778หน่วย คิดเป็น 50.2% ของจำนวนหน่วยเสนอขายทั้งหมด โดยเพิ่มขึ้น 129.4%(YoY) และมีมูลค่าโครงการเปิดใหม่รวม 141,759ล้านบาท คิดเป็น 30% ของมูลค่าเสนอขายทั้งหมด โดยเพิ่มขึ้น 51.8%(YoY) ราคาขายเฉลี่ย 2.64 ลบ. ลดลง -33.8%

ในปี 2565 คอนโดขายได้ 51,093 ยูนิต ซึ่งเริ่มกลับมาใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยการขายได้ช่วงก่อน COVID-19 5ปี (ปี2015-2019 เฉลี่ยที่ 59,000 ยูนิต) เพิ่มขึ้น 76.3%(YoY) มีมูลค่าการขายที่ 183,909 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 63.8%(YoY) โดย 54% ของยูนิตที่ขายได้ อยู่ในระดับราคา 1-2ลบ. และ 19% ของยูนิตที่ขายได้ อยู่ในระดับราคา 2-3ลบ. ซึ่งมีแนวโน้มการขายได้เพิ่มสูงขึ้น ทั้งจำนวน และมูลค่า แต่ราคาขายเฉลี่ยลดลง



จำนวนหน่วย ที่ขายได้ 2565								
ระดับราคา (อ.บ.)	บ้านเดี่ยว		บ้านแฝด		ทาวน์เฮ้าส์		OONDO	
Price Range (mil.Baht)	Units	%	Units	%	Units	%	Units	%
<0.500								
0.500-1.000							988	4%
1.001-2.000					567	11%	13,500	54%
2.001-3.000	42	1%	15	1%	2,537	49%	4,676	19%
3.001-5.000	380	12%	857	51%	1,694	33%	4,336	17%
5.001-10.000	1,421	43%	737	44%	290	6%	1,168	5%
10.001-20.000	845	26%	53	3%	62	1%	141	1%
>20.000	599	18%	8	0%	24	0%	52	0%
Over all	3,287	100%	1,670	100%	5,174	100%	24,861	100%

ที่มา : บจก. เอเจนซี่ ฟอर्स รีเสิร์ชออสตแอฟฟิเชียล

ในภาพรวมตลาดไตรมาสสุดท้ายของปี 2565 มีแนวโน้มสัญญาณการฟื้นตัวอย่างเห็นได้ชัดเจนนมากขึ้น มีความเชื่อมั่นของกลุ่มผู้ประกอบการเปิดโครงการมากขึ้น ตามสภาวะการกลับมาของการเปิดประเทศจีน และกลุ่มธุรกิจท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวอย่างเห็นได้ชัด เจน ดังตัวเลขการเข้ามาของชาวต่างชาติโดยเฉพาะไตรมาสสุดท้าย และในเดือนธันวาคม 2565 มีสูงมากถึง 4.35 ล้านคน ทั้งนี้ยังคงมีประเด็นที่ต้องติดตามสถานการณ์ด้านกำลังซื้อ ภาระหนี้ครัวเรือน เงินเฟ้อ และทิศทางการปรับอัตราดอกเบี้ย ขณะที่การพัฒนาโครงการต้องพิจารณาถึงการมองตลาดกลุ่มเป้าหมายที่มีความชัดเจน และเป็นกลุ่มที่มีศักยภาพ หรือกลุ่ม Real Demand ดังเช่นกลุ่มพื้นที่สถาบันการศึกษา กลุ่มแหล่งงาน ที่สะท้อนจากผลงานที่ผ่านมาของบริษัท และการขยายตลาดโครงการแนวราบในพื้นที่ที่มีอัตราการขายที่ดี และการเข้าไปในพื้นที่ทำเลศักยภาพ ที่ตอบรับการเข้ามาของกลุ่มชาวต่างชาติได้ เป็นต้น

แนวคิดทางการตลาด และการดำเนินธุรกิจ

จากการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นของโลก การแพร่ระบาดของ COVID-19 ผลจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของประชากร ยังคงสะท้อนให้เห็นถึงรูปแบบการดำเนินชีวิต พฤติกรรมการปรับตัวใหม่ๆ ทั้งปัจเจกบุคคลไปจนถึงครอบครัว อย่างไม่เคยเกิดขึ้นมาก่อนในช่วงชีวิตหนึ่ง รวมไปถึงการปรับตัวในธุรกิจ การทำงาน ตลอดจนสินค้าและบริการ ที่เกิดขึ้นอย่างมากมาย บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด(มหาชน) ได้ตระหนักถึงเรื่องดังกล่าวเป็นอย่างดีและได้มีการปรับตัวมาอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่การสามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ในช่วงเวลาวิกฤต และผ่านไปได้ด้วยการพิสูจน์จากผลการดำเนินงานที่เติบโตขึ้นได้ในช่วงเวลายากลำบาก เราจึงมองเห็นถึง Trend ของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวที่มีความน่าสนใจ ในการที่จะนำมาต่อยอดในธุรกิจและพัฒนาโครงการ ได้แก่

วิถีการทำงานในทุกๆ ที่ จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้การมีพื้นที่ส่วนตัว การมีพื้นที่ทำงาน Work form home หรือการทำธุรกิจ Online จากที่บ้านได้ การใช้พื้นที่ส่วนกลางจุดต่างๆ ที่รองรับการทำงานได้สะดวก (Work form Anywhere)

การเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ โครงสร้างประชากรที่เปลี่ยนแปลง การมีบ้านหรือที่อยู่อาศัย ที่สามารถดูแลผู้สูงอายุในครอบครัวได้อย่างสะดวกเหมาะสม อันเป็นที่มาของแนวคิด All GEN (All Generation) อยู่อาศัยกันได้ทุกๆ วัย อยู่กันได้อย่างวัย จึงเกิดขึ้น

การดูแลสุขภาพ ความใส่ใจในเรื่องสุขภาพที่มากขึ้น จากความตระหนักเรื่องการมีอายุที่ยืนยาว และเพื่อป้องกันโรคร้ายต่างๆ การเข้าถึงหรือมีบริการปรึกษาด้านสุขภาพได้สะดวกดังเช่น Health Station ในพื้นที่ส่วนกลาง การมี Telemedicine Application

วิถีผ่อนคลายเป็นชีวิต การปลดปล่อยหรือผ่อนคลายเป็นชีวิตคือการเรียนรู้ การทำงานและการแข่งขันทางสังคมที่มีมากขึ้นเรื่อย ๆ ด้วยกิจกรรม สังสรรค์ หรือคอนเสิร์ต (Lifestyle & Entertainment) จึงเกิด การเข้าลงทุนใน ZAAP World (บริษัท แซป เวิลด์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด) ดำเนินธุรกิจ โดยมีจุดแข็งในการจัดงานคอนเสิร์ตและงานเทศกาลที่แปลกใหม่และแตกต่างทั้งด้านของ Concept Theme และ Experience ใหม่ ๆ

การคำนึงถึงสังคมโลกอย่างยั่งยืน จากสภาวะโลกร้อน และวิกฤตภัยธรรมชาติที่มีแนวโน้มรุนแรงมากยิ่งขึ้น การมีส่วนร่วมรักษาสิ่งแวดล้อม และการใช้พลังงานอย่างเหมาะสม แนวคิด GROW GREEN เป็นส่วนหนึ่งที่ช่วยผลักดันกิจกรรมการดำเนินธุรกิจ และกิจกรรมทางสังคม ให้ตระหนักถึงโลกมากยิ่งขึ้น การเลือกใช้วัสดุที่ช่วยลดโลกร้อน หรือทำให้กระบวนการผลิตสะอาดลดมลภาวะ การบำบัดน้ำเสียในทุกๆโครงการตามมาตรฐาน ก่อนปล่อยออกสู่ชุมชน การส่งเสริมการรีไซเคิล

แนวคิดข้างต้น เป็นแนวโน้มใหญ่ของสังคมโลกและสังคมไทย ที่ได้เรียนรู้จากวิกฤติที่ผ่านมา เราจึงใส่ใจในกระบวนการพัฒนาโครงการสร้างคุณภาพชีวิตที่ดี สร้างความยั่งยืนให้กับผู้อยู่อาศัย มีความสะดวกสบายในการดำเนินชีวิต ในสังคม และสิ่งแวดล้อมที่ดี ทั้งในวันนี้และอนาคต

การแข่งขันและคู่แข่งในตลาดอสังหาริมทรัพย์

การแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยนั้นมีคู่แข่งหลายราย ซึ่งบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคู่แข่งหลักของกลุ่มบริษัท ได้แก่ ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีทำเลที่ตั้งของโครงการใกล้เคียงกับกลุ่มบริษัท รวมทั้งช่วงราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิตและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายด้วย สรุปได้ดังนี้

คู่แข่งในตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม

พื้นที่	โครงการของกลุ่มบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการอื่น	ราคาขาย (บาทต่อตร.ม.)
ซอยรัชดา 32	<ul style="list-style-type: none"> Brown รัชดา 32 Modiz รัชดา 32 (ราคาขาย 73,000 – 98,000 บาท/ตร.ม.)	<ul style="list-style-type: none"> THE COLLECT รัชดา 32 โดยบริษัท The Next Real Estate จำกัด โครงการ Galileo รัชดา 32 โดยบริษัท กาเลียโอ จำกัด 	88,000 85,000
ซอยลาดพร้าว 15	<ul style="list-style-type: none"> Atmoz ลาดพร้าว 15 (ราคาขาย 94,000 บาท/ตร.ม.)	<ul style="list-style-type: none"> โครงการ Groove Vibes ลาดพร้าว 18 โดยบริษัท ดีวายน์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์ จำกัด โครงการ ดี ออร์จิน ลาดพร้าว 15 โดยบริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โครงการเดอะทรี ลาดพร้าว 15 โดยบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) 	108,000 90,000 87,000
ซอยลาดพร้าว 18	<ul style="list-style-type: none"> Modiz ลาดพร้าว 18 (ราคาขาย 86,000 บาท/ตร.ม.)	<ul style="list-style-type: none"> 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
ถนนนาโรวาส – โชคชัย 4	<ul style="list-style-type: none"> Atmoz ลาดพร้าว 71 Wynn โชคชัย 4 (ราคาขาย 74,000 บาท/ตร.ม.) (ราคาขาย 72,000 บาท/ตร.ม.)	<ul style="list-style-type: none"> โครงการ Chewathai Hallmark ลาดพร้าว – โชคชัย 4 โดยบริษัท ชิวทชัย จำกัด (มหาชน) 	80,000
รัชดา – ห้วยขวาง	<ul style="list-style-type: none"> Brown รัชดา – ห้วยขวาง Atmoz รัชดา – ห้วยขวาง (ราคาขาย 100,000 บาท/ตร.ม.) (ราคาขาย 92,000 บาท/ตร.ม.)	<ul style="list-style-type: none"> โครงการแฮปเตอร์ วัน ฮิลล์ รัชดา – ห้วยขวาง โดยบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) โครงการ Artisan Ratchada โดยบริษัท พันนา สิววิ้ง จำกัด 	100,000 110,000
ถนนพหลโยธิน	<ul style="list-style-type: none"> Modiz Interchange Modiz station Brown พหลโยธิน 67 Wynn พหลโยธิน 52 (ราคาขาย 67,000 – 98,000 บาท/ตร.ม.)	<ul style="list-style-type: none"> โครงการ Knightbridge พหลโยธิน Interchange โดยบริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โครงการ KnightsBridge SkyCity สะพานใหม่ โดยบริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) 	96,000 89,500



พื้นที่	โครงการของกลุ่มบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการอื่น	ราคาขาย (บาทต่อตร.ม.)
ถนนแจ้งวัฒนะ	<ul style="list-style-type: none"> Atmoz แจ้งวัฒนะ (ราคาขาย 72,000 บาท/ตร.ม.) 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการ The Niche Mono โดยบริษัท เสนา อินเตอร์ 1 จำกัด โครงการ The Cube South แจ้งวัฒนะ โดยบริษัท คิวบ์ เรียด พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 	<p>75,000</p> <p>74,000</p>
MRT สถานีบางโพ	<ul style="list-style-type: none"> Modiz Collection บางโพ (ราคาขาย 133,000 บาท/ตร.ม.) 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการชีวาเกย์ เรสซิเดนซ์ บางโพ โดยบริษัท ชีวาเกย์ จำกัด (มหาชน) โครงการ Niche Pride เตาปูน – อินเตอร์เซนต์ โดยบริษัท เสนา อินเตอร์ 1 จำกัด 	<p>128,000</p> <p>128,000</p>
มหาวิทยาลัยกรุงเทพ (รังสิต)	<ul style="list-style-type: none"> Kave Condo Kave Town Kave Colony (ราคาขาย 63,000 – 72,000 บาท/ตร.ม.) 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการฟลัม คอนโด พาร์ค รังสิต โดยบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) โครงการเอกกิจดุจด นัญ โดยบริษัท เออร์เบเนอส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 	<p>42,000</p> <p>70,000</p>
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (รังสิต)	<ul style="list-style-type: none"> Kave TU (ราคาขาย 68,000 บาท/ตร.ม.) Modiz Launch (ราคาขาย 92,000 บาท/ตร.ม.) Kave AVA (ราคาขาย 75,000 บาท/ตร.ม.) 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการดี คอนโด แคมปัส ธีสโตร์ รังสิต โดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) โครงการคอมมอน ทิยู โดยบริษัท เดอะ ครีเอทีฟส์ เอชคิว จำกัด 	<p>61,000</p> <p>95,000</p>
ซอยสุขุมวิท 50	<ul style="list-style-type: none"> Modiz สุขุมวิท 50 (ราคาขาย 108,000 บาท/ตร.ม.) 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการเดอะ เบส สุขุมวิท 50 โดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) 	115,000
ถนนรามคำแหง	<ul style="list-style-type: none"> Modiz Rhyme รามคำแหง (ราคาขาย 103,000 บาท/ตร.ม.) 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการ The Tree หัวหมาก อินเตอร์เซนต์ โดยบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) โครงการ ไนกับริดจ์ คอลลาจ รามคำแหง โดยบริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โครงการ ไอดีโอ พระราม 9 ตัดใหม่ โดยบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) 	<p>113,000</p> <p>110,000</p> <p>110,000</p>
มหาวิทยาลัยมหิดล (ศาลายา)	<ul style="list-style-type: none"> Kave Salaya (ราคาขาย 70,000 บาท/ตร.ม.) 	<ul style="list-style-type: none"> V Condo Salaya โดยบริษัท บัณฑิตทาวน์ จำกัด Elite Salaya โดยบริษัท อีลิท พลัส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 	<p>68,000</p> <p>70,000</p>
ศรีราชา	<ul style="list-style-type: none"> Atmoz ศรีราชา (ราคาขาย 70,000 บาท/ตร.ม.) 	<ul style="list-style-type: none"> Brixton เกษตร-ศรีราชา แคมปัส โดย บริษัท ออร์จิน คอนโดมิเนียม จำกัด 	80,000
บางนา	<ul style="list-style-type: none"> Atmoz บางนา (ราคาขาย 78,000 บาท/ตร.ม.) 	<ul style="list-style-type: none"> The Muve Bangna โดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ชีร็อคโค บางนา 36 โดยบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) 	<p>65,000</p> <p>88,000</p>
รังสิต	<ul style="list-style-type: none"> Atmoz Kanaal รังสิต (ราคาขาย 65,000 บาท/ตร.ม.) 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการ Rill Park โดยบริษัท ริล พาร์ค จำกัด โครงการ เสนา ฮิลล์ ทาวน์ รังสิต - สเตชั่น โดยบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) 	<p>60,000</p> <p>35,000</p>
อ่อนนุช	<ul style="list-style-type: none"> Atmoz Oasis อ่อนนุช (ราคาขาย 76,500 บาท/ตร.ม.) 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการ เอสปาย สุขุมวิท-อ่อนนุช โดยบริษัท เอพี(ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) โครงการ โอคอน สุขุมวิท 77 โดยบริษัท วิสุขุมวิท 81 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 	<p>83,000</p> <p>90,800</p>
มีนบุรี	<ul style="list-style-type: none"> Atmoz Flow มีนบุรี (ราคาขาย 70,000 บาท/ตร.ม.) 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการ The Origin Ram 209 Interchange โดยบริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โครงการ แลนด์มาร์ค เอก แกรนด์สเตชัน โดยบริษัท ไซมิสเอสเตท จำกัด (มหาชน) 	<p>87,000</p> <p>128,000</p>
ศรีสุมาน	<ul style="list-style-type: none"> Atmoz Portrait ศรีสุมาน (ราคาขาย 67,000 บาท/ตร.ม.) 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการ ยู เรสซิเดนซ์ ศรีสุมาน โดยบริษัท ภูเก็ต พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โครงการ เฟลัน เฟลัน คอนโดมิเนียม ดีวานนท์ ปากเกร็ด 5 โดยบริษัท วิถีไทย เรียลเอสเตท จำกัด 	<p>47,000</p> <p>40,000</p>

พื้นที่	โครงการของกลุ่มบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการอื่น	ราคาขาย (บาทต่อตร.ม.)
พหลโยธิน เกษตร	<ul style="list-style-type: none"> Kave Seed เกษตร (ราคาขาย 85,000 บาท/ตร.ม.) 	โครงการ ชีวากัย เกษตร-นวมินทร์ โดยบริษัท ชีวากัย จำกัด (มหาชน)	100,000
		โครงการ โซ ออร์จีน เกษตร อินเทอร์เน็ตโดยบริษัท ไนท์บริดจ์ เกษตรอินเทอร์เน็ตเซ็นเซอร์จำกัด	207,000
บางแสน	<ul style="list-style-type: none"> Kave Universe Bangsean (ราคาขาย 79,600 บาท/ตร.ม.) 	โครงการ ออร์จีน เพลย์ บางแสน โดยบริษัท ออร์จีน อีอีซี จำกัด	88,500
		โครงการ บริกซ์ตัน แคมปัส บางแสน โดยบริษัท ออร์จีน อีอีซี จำกัด	75,000

คู่แข่งในตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ

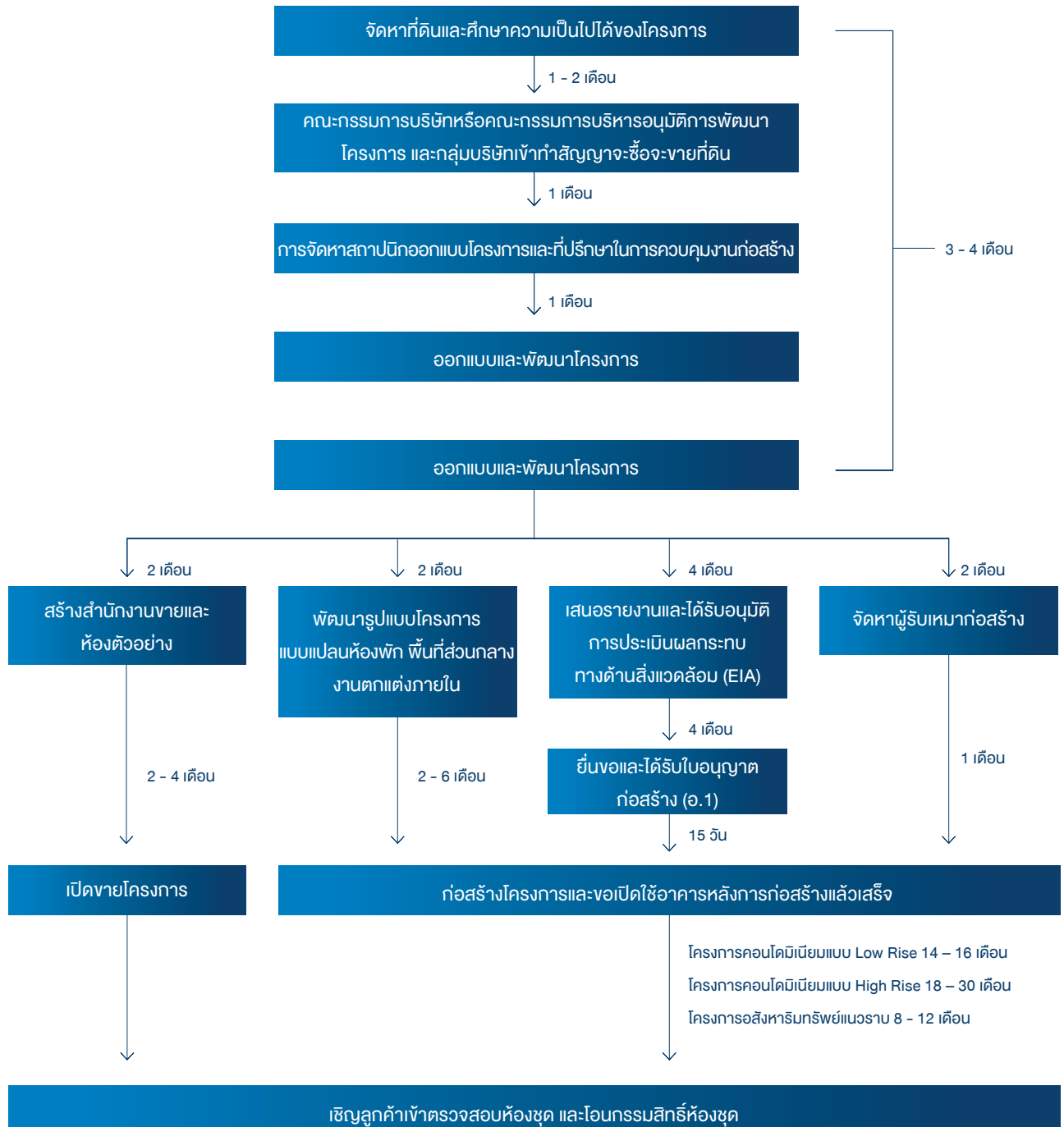
พื้นที่	โครงการของกลุ่มบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการอื่น	ราคาขาย (ล้านบาทต่อหลัง)
ซอยสตรีวิทยา 2	<ul style="list-style-type: none"> Glam (ทาวน์โฮม) (ราคาขาย 15 ล้านบาท/หลัง) 	โครงการพรีเมียม เพลส นวมินทร์ – ลาดพร้าว 101 โดยบริษัท พรีเมียมเพลส กรุ๊ป จำกัด	12
		โครงการ The Loft by I-ZEN โดยบริษัท ไอ-เซน โพรม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	9
ซอยลาดพร้าว 41	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Baan Puri Puri Courtyard พัฒนาการ (ทาวน์โฮม) (ราคาขาย 16 ล้านบาท/หลัง) 	โครงการ The Pride พัฒนาการ 30 โดยบริษัท เดอะ คลาสสิก พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	19
		โครงการ โซว์ พัฒนาการ 32 โดยบริษัท ภาพพัฒน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	20
รังสิต คลอง 2	<ul style="list-style-type: none"> Esta รังสิต คลอง 2 (ราคาขาย 4-6 ล้านบาท/หลัง) 	โครงการ Villaggio รังสิต - คลอง 2 โดยบริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	5-8
		โครงการ อนุบาลี รังสิต คลอง 2 โดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	5-8



(3) การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

ขั้นตอนและระยะเวลาในการศึกษาและพัฒนาโครงการ

ขั้นตอนและระยะเวลาในการศึกษาและพัฒนาโครงการตั้งแต่เริ่มต้นจนถึงการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้



การจัดหาที่ดินและการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

ในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ กลุ่มบริษัทจะได้รับข้อมูลที่ดินที่มีการเสนอขายผ่านทางนายหน้าที่ดินหรือเจ้าของที่ดินโดยตรง จากนั้นฝ่ายจัดหาที่ดินของกลุ่มบริษัทจะทำการพิจารณาคัดเลือกที่ดิน 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 ฝ่ายจัดหาที่ดินจะเลือกที่ดินที่มีศักยภาพพร้อมข้อมูลสนับสนุนข้างต้นเสนอต่อคณะกรรมการจัดซื้อที่ดิน ซึ่งประกอบด้วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO), ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายงานพัฒนารูจิจ (CBO) และที่ปรึกษาเรื่องที่ดินและกฎหมาย และต้องได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจของบริษัท ตามที่กำหนดในระเบียบอำนาจอนุมัติ จากนั้นฝ่ายจัดหาที่ดินจะทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของที่ดินและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งขั้นตอนการจัดหาที่ดินและศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการจนถึงทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจะใช้เวลาทั้งสิ้นประมาณ 1 - 2 เดือน

การว่าจ้างสถาปนิกออกแบบโครงการและที่ปรึกษาในการควบคุมงานก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทว่าจ้างบริษัทสถาปนิกเพื่อทำการออกแบบโครงการ โดยเลือกสถาปนิกตามความชำนาญที่ต่างกันไปตามลักษณะโครงการ โดยฝ่ายออกแบบและพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทจะประสานงานและสนับสนุนข้อมูลประกอบการออกแบบให้แก่สถาปนิกผู้ออกแบบโครงการ รวมทั้งจัดประชุมร่วมกับฝ่ายต่างๆ ได้แก่กลุ่มงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง และบริษัทที่ปรึกษาในการจัดทำรายงาน EIA เพื่อพัฒนาแบบโครงการให้สมบูรณ์

กลุ่มบริษัทมีการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาเพื่อมาบริหารและควบคุมงานก่อสร้างโครงการ ซึ่งมีขอบเขตงานตั้งแต่ช่วงก่อนก่อสร้างจนกระทั่งการก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยประสานงานกับกลุ่มงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายออกแบบและพัฒนาโครงการและฝ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การก่อสร้างเป็นไปตามระยะเวลาที่กำหนดและถูกต้องตามวัตถุประสงค์ของโครงการ และช่วยควบคุมการดำเนินงานของผู้รับเหมาและตรวจสอบงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแบบที่วางไว้ ซึ่งการคัดเลือกที่ปรึกษาดังกล่าวจะพิจารณาจากผลงานและประสบการณ์ของบริษัทที่ปรึกษาและดำเนินการว่าจ้างตามระเบียบจัดซื้อจัดจ้างของกลุ่มบริษัท

การขออนุญาต EIA และใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

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

เมื่อรายงาน EIA ผ่านการอนุมัติแล้ว ฝ่ายกฎหมายและธุรกิจสัมพันธ์จะเตรียมเอกสารเพื่อขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เช่น พิมพ์เขียวโครงการ, รายงาน EIA, หนังสือรับรองผู้ออกแบบ และตรวจสอบเอกสารและดำเนินการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง



การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างโดยคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้างจะเชิญผู้รับเหมาเสนอประวัติผลงานและทำการประเมินว่ามีความสามารถเพียงพอในการทำงานหรือไม่ แล้วนำรายชื่อผู้รับเหมาที่ผ่านการประเมินมาลงทะเบียนในทะเบียนรายชื่อผู้ให้บริการ (Approved Vendor List หรือ AVL) ซึ่งปัจจุบันมีผู้รับเหมาทั้งหมด 77 ราย ใน AVL ประกอบด้วยผู้รับเหมาก่อสร้างหลักจำนวน 11 ราย และผู้รับเหมางานอื่นๆ เช่น งานตกแต่งภายใน, งานสวน จำนวน 66 ราย จากนั้นจะคัดเลือกผู้รับเหมาจาก AVL ดังกล่าวตามความชำนาญที่แตกต่างกันไปตามลักษณะของโครงการและดำเนินการว่าจ้างตามระเบียบจัดซื้อจัดจ้างของกลุ่มบริษัท

การจัดหาวัสดุและอุปกรณ์ที่สำคัญ

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

การก่อสร้างและขอใบอนุญาตภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ

เมื่อได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแล้ว (อ.1) ผู้รับเหมาจะเริ่มดำเนินงานก่อสร้างโดยใช้แบบตามที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง และในระหว่างการก่อสร้าง บริษัทที่ปรึกษาและผู้จัดการโครงการของกลุ่มบริษัท (Project manager) จะควบคุมและตรวจสอบงานก่อสร้างของผู้รับเหมาให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนด นอกจากนี้ฝ่ายตรวจสอบคุณภาพ (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 ฝ่ายตรวจสอบคุณภาพจะเข้าตรวจงานและรับมอบงานร่วมกับผู้รับเหมาก่อสร้างให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแบบประมูลงานก่อสร้าง 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 ตลอดจนการเข้าไปมีส่วนร่วมร่วมกับภาคส่วนอื่นๆ ของสังคมในการจัดกิจกรรมเพื่อรักษาและปรับปรุงคุณภาพสิ่งแวดล้อม

(4) ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย (1) สินค้าคงเหลือ (2) เงินมัดจำค่าที่ดิน (3) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (4) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และ (5) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ทั้งนี้ รายละเอียดข้อมูลตามเอกสารแนบ 4

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม และ/หรือ กิจการร่วมค้าที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท หรือ ลงทุนในธุรกิจที่มีความเกี่ยวเนื่องใกล้เคียงกัน หรือ ธุรกิจที่สนับสนุนการดำเนินธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท เพื่อทำให้กลุ่มบริษัท มีผลประกอบการ หรือ ผลกำไรเพิ่มขึ้น รวมถึงลงทุนในธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ให้กับกลุ่มบริษัท เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของกลุ่มบริษัท และเพื่อให้บริษัทบรรลุเป้าหมายในการเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทย ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทมีแนวทางในการพิจารณาการลงทุนในธุรกิจอื่นเพิ่มเติมหากเป็นธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจ

ที่สอดคล้องกับเป้าหมาย มีศักยภาพการเติบโตทางธุรกิจ หรือ เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัท ซึ่งสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน บริษัทจะทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนและพิจารณาศักยภาพและปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุน โดยมีขั้นตอนการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนอย่างเหมาะสม โดยยึดหลักผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบ และ/หรือ การอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ในการขออนุมัติลงทุนดังกล่าวจะต้องสอดคล้องและเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง

ในการกำกับดูแลและบริหารงานของบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า บริษัทจะแต่งตั้งตัวแทนของบริษัท เข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และ/หรือ กิจการร่วมค้า อย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยบุคคลดังกล่าวต้องมีคุณสมบัติและประสบการณ์ที่เหมาะสมในการบริหารงานของบริษัทย่อย บริษัทร่วม และ/หรือ กิจการร่วมค้า ทั้งนี้ ตัวแทนของบริษัท ดังกล่าวนั้นหน้าที่ติดตามการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย บริษัทร่วม และ/หรือ กิจการร่วมค้าอย่างใกล้ชิด และนำเสนอผลประกอบการผลการวิเคราะห์ รวมทั้งข้อเสนอแนะเกี่ยวกับนโยบายการดำเนินธุรกิจต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม และ/หรือ กิจการร่วมค้า เพื่อให้เป็นไปในทิศทางที่เหมาะสมและสร้างประโยชน์สูงสุดแก่กลุ่มบริษัท และเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของกลุ่มบริษัท

(5) งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีห้องชุดที่ได้ทำสัญญาซื้อขายแล้ว แต่ยังไม่ได้ออกรวมสิทธิ์ทั้งหมด 3,503 ยูนิต อยู่ใน 25 โครงการ คิดเป็นมูลค่า 11,447.6 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

โครงการ	ช่วงเวลาที่ย่อสร้างแล้วเสร็จ / คาดว่าจะเสร็จ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ห้องขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์		ช่วงเวลาคาดว่า จะโอนกรรมสิทธิ์ ห้องที่ขายแล้ว
			ยูนิต	ล้านบาท	
โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ					
Modiz Interchange	ก.ค.-59	564.4	11	37.0	Q1' 2566
Brown พลโยธิน 67	มี.ย.-60	495.8	1	3.3	Q1' 2566
Atmoz ลาดพร้าว 71	เม.ย.-60	1902.0	12	40.3	Q1' 2566
Brown รัชดา-ห้วยขวาง	ก.ย.-61	565.4	1	3.5	Q1' 2566
Atmoz รัชดา-ห้วยขวาง	ส.ค.-62	1613.7	8	25.0	Q1' 2566
Kave TU	ก.ค.-63	1960.5	2	5.3	Q1' 2566
Kave ศาเลา	ส.ค.-64	1209.9	12	25.3	Q4' 2566
Kave AVA	ร.ค.-64	2460.9	314	658.6	Q2' 2566
Modiz สุขุมวิท 50	พ.ย.-62	2274.0	12	51.9	Q1' 2566
Modiz Collection บางโพ	มี.ย.-63	1231.7	36	240.5	Q1' 2566
Ivory รัชดา 32	ม.ค.-64	573.2	12	39.5	Q1' 2566
Maxxi Prime	มี.ค.-63	613.0	16	51.5	Q1' 2566
Baan Puri Puri Courtyard พัฒนาการ	ต.ค.-62	690.4	1	18.2	Q1' 2566
Esta รัชสิต คลอง 2	เม.ย.-65	680.0	12	67.1	Q1' 2566
โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง					
Atmoz บางนา	Q1/2566	2295.5	617	1376.6	Q3'2566
Atmoz ศรีราชา	Q2/ 2566	1165.9	252	486.9	Q3'2566
Modiz Rhyme รามคำแหง	Q2/2566	1810.3	320	895.5	Q3'2566
Modiz Launch	Q1/2566	1224.9	466	1224.9	Q2'2566
Atmoz Kanaal	Q1/2567	1701.0	454	802.1	Q1'2567
Atmoz Oasis	Q4/2566	2218.2	516	1081.2	Q1'2567
Atmoz Portrait Srisaman	Q3/2566	1150.0	328	616.2	Q1'2567



โครงการ	ช่วงเวลาที่ยื่น ก่อสร้างแล้วเสร็จ / คาดว่าจะเสร็จ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ห้องขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์		ช่วงเวลาคาดว่า จะโอนกรรมสิทธิ์ ห้องที่ขายแล้ว
			ยูนิต	ล้านบาท	
Atmoz Flow Minburi	Q4/2566	1390.3	414	831.2	Q1'2567
Kave Town Colony	Q4/2566	1812.2	947	1710.9	Q1'2567
Kave Seed Kaset	Q1/2567	1354.4	257	615.8	Q2'2567
Kave Universe	Q2/2567	539.3	245	539.3	Q3'2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีห้องชุดที่ยังไม่ได้ขายจำนวน 5,022 ยูนิต อยู่ใน 28 โครงการ คิดเป็นมูลค่า 11,607.8 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

โครงการ	ช่วงเวลาที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ห้องเหลือขาย		ช่วงเวลาคาดว่า จะโอนกรรมสิทธิ์ครบทุกยูนิต
			ยูนิต	ล้านบาท	
โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ					
Esta Bliss	ก.ค.-59	1070.8	1	2.4	Q2'2566
Modiz Interchange	ก.ย.-61	564.4	7	18.5	Q3'2566
Brown พลอยอิน 67	พ.ย.-61	495.8	37	115.2	Q4'2566
Modiz รัชดา 32	มี.ค.-62	565.0	2	6.6	Q1'2566
Atmoz ลาดพร้าว 71	มี.ย.-62	1902.0	85	277.9	Q1'2567
Brown รัชดา-ห้วยขวาง	ก.ย.-62	565.4	2	7.3	Q1'2566
Atmoz ลาดพร้าว 15	พ.ย.-62	1523.5	2	6.5	Q1'2566
Atmoz แจ้งวัฒนะ	มี.ย.-63	1269.3	1	2.4	Q1'2566
Atmoz รัชดา-ห้วยขวาง	พ.ย.-63	1613.7	205	536.7	Q3'2567
Kave ศาลายา	ก.ย.-65	1209.9	227	414.9	Q2'2567
Kave AVA	พ.ย.-65	2460.9	370	568.9	Q4'2567
Modiz สุขุมวิท 50	ธ.ค.-64	2274.0	324	1375.7	Q4'2567
Modiz Collection บางโพ	พ.ย.-65	1231.7	146	703.3	Q3'2567
Ivory รัชดา 32	มี.ย.-65	573.2	102	281.8	Q4'2566
Maxxi Prime	ก.พ.-64	613.0	61	152.1	Q4'2566
Glam	มี.ค.-62	296.6	1	14.7	Q1'2567
Baan Puri Puri Home Office ลาดพร้าว 41	ก.พ.-65	103.7	4	64.1	Q3'2567
Esta รังสิต คลอง 2	พ.ย.-65	680.0	135	577.6	Q4'2567
โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง					
Atmoz บางนา	Q1/2566	2295.5	486	918.8	Q1'2568
Atmoz ศรีราชา	Q2/ 2566	1165.9	314	679.0	Q3'2567
Modiz Rhyme รามคำแหง	Q2/2566	1810.3	235	914.8	Q2'2568
Modiz Launch	Q1/2566	1224.9	0	0.0	Q2'2567
Atmoz Kanaal	Q1/2567	1701.0	525	898.9	Q2'2568
Atmoz Oasis	Q4/2566	2218.2	594	1137.0	Q3'2568
Atmoz Portrait Srisaman	Q3/2566	1150.0	352	533.8	Q1'2568
Atmoz Flow Minburi	Q4/2566	1390.3	325	559.2	Q2'2568
Kave Town Colony	Q4/2566	1812.2	136	101.2	Q3'2568
Kave Seed Kaset	Q1/2567	1354.4	343	738.6	Q2'2568

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

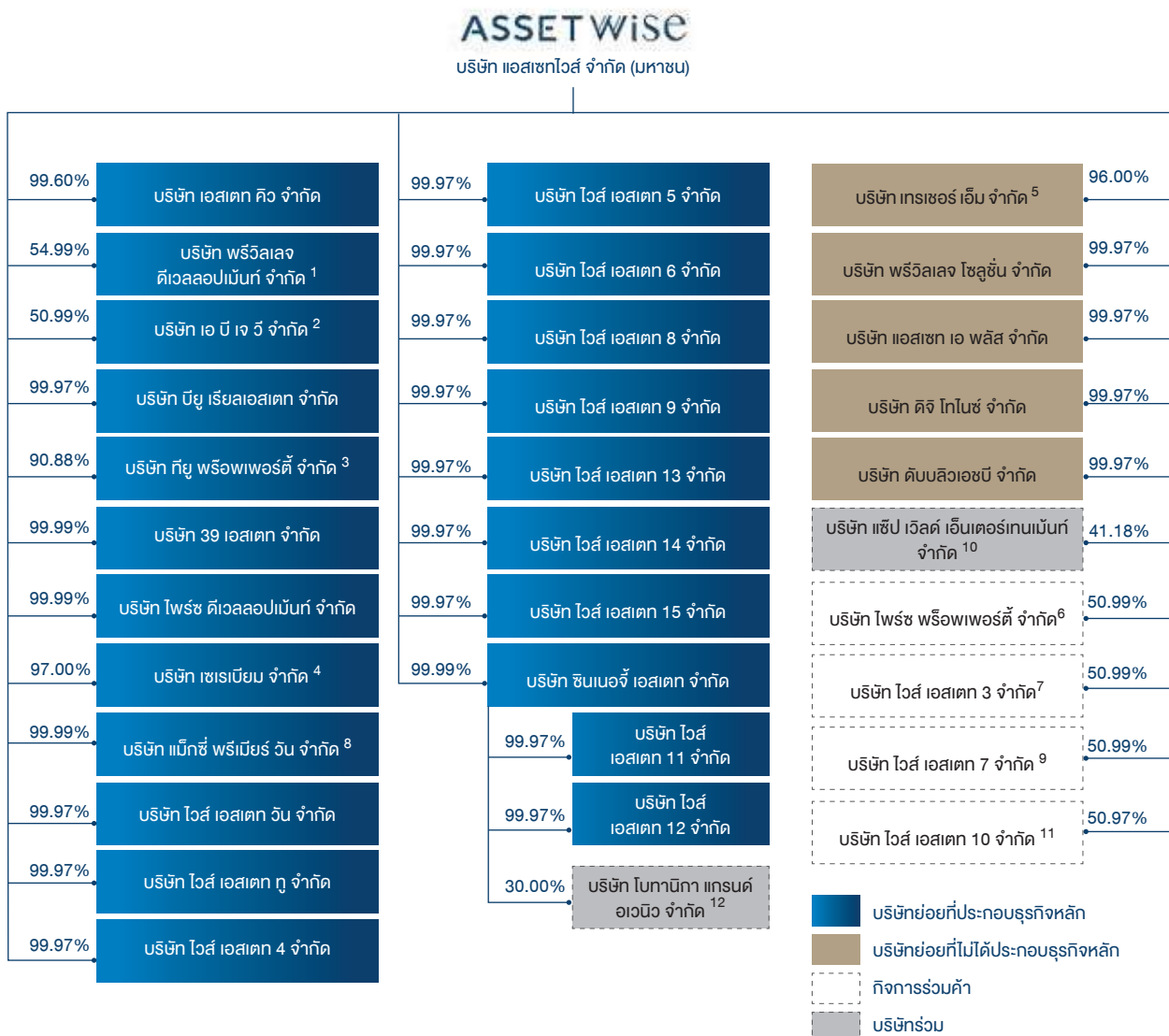
1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม

การแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่มเป็นการรวมศูนย์ที่บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เพื่อให้บริการด้านงานกำกับดูแลและงานสนับสนุนกับบริษัทในกลุ่ม โดยมีบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่มีความเกี่ยวเนื่องใกล้เคียงกัน ทั้งนี้ บริษัทมีขอบเขตการให้บริการกับบริษัทในกลุ่ม ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ส่วนงานบริหารความเสี่ยง การวางแผนและการจัดทำงบประมาณ
- ส่วนงานขายและการตลาดโครงการอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่นๆ ของกลุ่มบริษัท
- ส่วนงานพัฒนาธุรกิจ ด้านการออกแบบพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ด้านการบริหารและควบคุมคุณภาพ งานก่อสร้างด้านลูกค้าสัมพันธ์
- ส่วนงานบริหารข้อมูลและเทคโนโลยีสารสนเทศ
- ส่วนงานสนับสนุนธุรกิจ ด้านการจัดซื้อจัดจ้าง ด้านการบริหารทรัพยากรบุคคล ธุรการสำนักงาน
- ส่วนงานบัญชีและการเงิน รวมถึงงานนักลงทุนสัมพันธ์
- ส่วนงานเลขานุการบริษัท
- ส่วนงานตรวจสอบภายใน

แผนภาพโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท





- หมายเหตุ
- (1) มีบริษัท บลูเวิร์ค เจวิวัน จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 (บริษัทดังกล่าวไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัท และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท)
 - (2) มีบริษัท บ้านภูริ ปุริ โฮลดิ้ง จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49 (บริษัทดังกล่าวไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัท และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท)
 - (3) มีบริษัท ไอคัล เรียล จำกัด ถือหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 10,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.09
 - (4) คุณกรมเชษฐ์ วัฒนพงษ์, คุณวิวัฒน์ วัฒนพงษ์ และคุณวุฒิ วัฒนพงษ์ ถือหุ้นรวมกันในสัดส่วนร้อยละ 3
 - (5) คุณกรมเชษฐ์ วัฒนพงษ์, คุณวิวัฒน์ วัฒนพงษ์, คุณวุฒิ วัฒนพงษ์ และคุณณิกนัย วัฒนพงษ์ ถือหุ้นรวมกันในสัดส่วนร้อยละ 4
 - (6) เมื่อเดือนมกราคม 2564 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท ไพรัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ให้แก่บริษัท ไอคัล เรียล จำกัด โดยสัดส่วนการลงทุนลดลงจาก 99.99% เป็น 50.99%
 - (7) เมื่อเดือนมกราคม 2565 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด ให้แก่ Takara Leben Co.,Ltd. โดยสัดส่วนการลงทุนลดลงจาก 99.97% เป็น 50.99%
 - (8) เมื่อเดือนมกราคม 2565 บริษัทได้เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท แบริกซ์ พรีเมียร์ วัน จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.99
 - (9) เมื่อเดือนกันยายน 2565 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด ให้แก่ Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd. โดยสัดส่วนการลงทุนลดลงจาก 99.97% เป็น 50.99%
 - (10) เมื่อเดือนตุลาคม 2565 บริษัทได้เข้าลงทุนในหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แซป เวลด์เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 41.18
 - (11) เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2565 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด ให้แก่ บริษัท ทาเคระ เลเบียน (ไทยแลนด์) จำกัด โดยสัดส่วนการลงทุนลดลงจาก 99.97% เป็น 50.97%
 - (12) เมื่อเดือนธันวาคม 2565 บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท โบทานิก้า แกรนด์ อเวนิว จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 30

ทั้งนี้ บริษัทไม่มีนโยบายเกี่ยวกับการถือหุ้นในลักษณะที่สองบริษัทหรือมากกว่านั้นถือหุ้นซึ่งกันและกันเพื่อเกาะกลุ่มทางธุรกิจ หรือ เพื่อสร้างโครงสร้างของกลุ่มบริษัท เช่น การถือหุ้นไขว้ (Cross Holding) หรือ การถือหุ้นแบบปิรามิด (Pyramid Holding)

ข้อมูลของบริษัทย่อย บริษัทย่อยทางอ้อม และบริษัทร่วมของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2565

	บริษัทย่อย	วันที่จดทะเบียน	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก					
1.	บริษัท 39 เอสเตท จำกัด	14 ม.ค. 2556	12.5	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.99
2	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	28 มิ.ย. 2556	100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.60
3	บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด	15 ก.ย. 2557	50	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.99
4	บริษัท ไพรัช ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	28 เม.ย. 2558	50	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.99
5	บริษัท เซเรเบียน จำกัด	30 มี.ค. 2561	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	97.00
6	บริษัท บิยู เรียวเอสเตท จำกัด	9 ต.ค. 2561	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97
7	บริษัท ทัยู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	28 ม.ค. 2562	11	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	90.88
8	บริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด	17 มิ.ย. 2562	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97
9	บริษัท ไวส์ เอสเตท ฏู จำกัด	21 ส.ค. 2562	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97
10	บริษัท พรวิเลจ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	20 ต.ค. 2559	30	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	54.99
11	บริษัท เอ บี เจ วิ จำกัด	1 มิ.ย. 2561	10	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	50.99
12	บริษัท ไวส์ เอสเตท 4 จำกัด	24 พ.ค. 2564	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97
13	บริษัท ไวส์ เอสเตท 5 จำกัด	24 พ.ค. 2564	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97
14	บริษัท ไวส์ เอสเตท 6 จำกัด	25 พ.ค. 2564	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97
15	บริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด	25 พ.ค. 2564	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97
16	บริษัท ไวส์ เอสเตท 9 จำกัด	27 พ.ค. 2564	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97
17	บริษัท แบริกซ์ พรีเมียร์ วัน จำกัด ¹⁾	30 พ.ค. 2554	30	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97
18.	บริษัท ไวส์ เอสเตท 11 จำกัด ²⁾	14 ก.ย. 2565	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97
19.	บริษัท ไวส์ เอสเตท 12 จำกัด ³⁾	14 ก.ย. 2565	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97
20	บริษัท ไวส์ เอสเตท 14 จำกัด ⁴⁾	4 ต.ค. 2565	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97
21	บริษัท ไวส์ เอสเตท 15 จำกัด ⁵⁾	4 ต.ค. 2565	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97

	บริษัทย่อย	วันที่จัดตั้ง	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	ประเภทธุรกิจ	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจอื่น					
22	บริษัท เกรเซอร์ เอ็ม จำกัด	4 ส.ค. 2559	10	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า	96.00
23	บริษัท พรวิเลจ โซลูชั่น จำกัด	13 มิ.ย. 2561	1	บริการ	99.97
24	บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด	14 มิ.ย. 2562	1	บริการ	99.97
25	บริษัท ดิจ โทโมะ จำกัด	14 ก.ค. 2564	1	ศึกษาและลงทุนลงทุนในสินทรัพย์ดิจิทัลและเทคโนโลยี	99.97
26	บริษัท ดับบลิวเอชบี จำกัด	6 ม.ค. 2565	1	สุขภาพและความงาม	99.97
กิจการร่วมค้า					
27.	บริษัท โพรซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	8 ก.พ. 2556	35	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	50.99
28.	บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด ⁶⁾	24 พ.ค. 2564	580	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	50.99
29.	บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด ⁷⁾	25 พ.ค. 2564	360	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	50.99
30.	บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด ⁸⁾	27 พ.ค. 2564	380	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	50.97
บริษัทร่วม					
31	บริษัท แซป เวลด์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด ⁹⁾	9 ส.ค. 2565	1.7	จัดงานกิจกรรมด้านความบันเทิงต่างๆ	41.18
32.	บริษัท โบทานิก้า แกรนด์ ออเนอ จำกัด ¹⁰⁾	5 ต.ค. 2565	300.0	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	30.00

- หมายเหตุ
- 1) บริษัทได้เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แม็กซี พรีเมียร์ วัน จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 เมื่อเดือนมกราคม 2565
 - 2) บริษัทย่อยทางอ้อม ถือหุ้นผ่านบริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด
 - 3) บริษัทย่อยทางอ้อม ถือหุ้นผ่านบริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด
 - 4) บริษัทได้จัดตั้งบริษัท ไวส์ เอสเตท 14 จำกัด ซึ่งมีสถานะเป็นบริษัทย่อย เมื่อเดือนตุลาคม 2565
 - 5) บริษัทได้จัดตั้งบริษัท ไวส์ เอสเตท 15 จำกัด ซึ่งมีสถานะเป็นบริษัทย่อย เมื่อเดือนตุลาคม 2565
 - 6) บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด ให้แก่ Takara Leben Co.,Ltd. โดยสัดส่วนการลงทุนลดลงจาก 99.97% เป็น 50.97%เมื่อเดือนมกราคม 2565
 - 7) บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด ให้แก่ Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd. โดยสัดส่วนการลงทุนลดลงจาก 99.97% เป็น 50.97%เมื่อเดือนกันยายน 2565
 - 8) บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด ให้แก่ บริษัท ทาคาระ เลเบียน (ไทยแลนด์) จำกัด โดยสัดส่วนการลงทุนลดลงจาก 99.97% เป็น 50.97%เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2565
 - 9) บริษัทได้เข้าลงทุนในหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แซป เวลด์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 41.18 เมื่อเดือนตุลาคม 2565
 - 10) บริษัทได้เข้าลงทุนในหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท โบทานิก้า แกรนด์ ออเนอ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 30.00 โดยถือหุ้นผ่านบริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด เมื่อเดือนธันวาคม 2565

1.3.2 บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม

-ไม่มี-

1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

-ไม่มี-



1.3.4 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2565

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น ⁽¹⁾	วันที่จัดตั้ง	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)
1	ครอบครัววิพันธุ์พงษ์		
	• บริษัท เวิร์ก แคปปิตอล จำกัด ⁽²⁾	236,155,500	27.58
	• นายกรมเชษฐ 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
	• นายวีรพันธ์ วิพันธุ์พงษ์	20,900,475	2.44
	• นางสาวธารากรณ์ จาโกนันท	9,554,512	1.12
	• นางสาวนิกกนิษฐ วิพันธุ์พงษ์	14,444,874	1.69
	• นางสาวรัชชันท วิพันธุ์พงษ์	14,405,299	1.68
	• นายชลิช วิพันธุ์พงษ์	9,500,012	1.11
	• นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	9,669,037	1.13
	• นางนิธิตา วิพันธุ์พงษ์	3,567,900	0.42
	รวมครอบครัววิพันธุ์พงษ์	608,324,758	71.06
2	นายเอกรัตน์ จาโกนันท	32,314,299	3.77
3	นายอภิสิทธิ์ จาโกนันท	22,248,237	2.60
4	นายธีรธรรจ ธรณวิสัย	14,400,000	1.68
5	นายสุเชษฐ ฤทธิกรม	14,206,912	1.66
6	นายประชา กนิษฐานนท์	7,819,000	0.91
7	นายกระทรง จารุศิริ-	5,300,000	0.62
8	นางสาวจิราพร ดั้วศิริพร	5,299,637	0.62
9	นายปรีชา วสุโสภณ	3,239,900	0.38
10	นายพิสิทธิ์ จารุศิริ-	3,132,700	0.37
11	ประชาชน	139,835,676	16.33
	รวม	856,121,119	100.00

หมายเหตุ :

(1) รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ถูกจัดกลุ่มตามความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้น (เช่น นามสกุลเดียวกัน) ซึ่งเป็นการเปิดเผยตามมาตรา 69 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยไม่เกี่ยวกับลักษณะความสัมพันธ์หรือพฤติกรรมที่เข้าลักษณะเป็นการกระทำความร่วมมือกับบุคคลอื่นตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ กจ. 7/2552 แต่อย่างใด

(2) บริษัท เวิร์ก แคปปิตอล จำกัด มีรายชื่อผู้ถือหุ้น ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	นายกรมเชษฐ วิพันธุ์พงษ์	101,467	25.66
2	นางสาวรัชชันท วิพันธุ์พงษ์	44,000	11.13
3	นางสาวนิกกนิษฐ วิพันธุ์พงษ์	44,000	11.13
4	นายวีรพันธ์ วิพันธุ์พงษ์	35,000	8.85
5	นายวุฒิ วิพันธุ์พงษ์	35,000	8.85

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
6	นายชลิช วิพันธุ์พงษ์	34,000	8.60
7	นายพรธงชัย วิพันธุ์พงษ์	25,000	6.32
8	นางเพชรลักษณ์ วิพันธุ์พงษ์	25,000	6.32
9	นางนิธิตา วิพันธุ์พงษ์	24,000	6.07
10	นางสาววราภรณ์ จาวโกนันท	14,000	3.54
11	นางสาวปณิศา มาลัยวงศ์	14,000	3.54
รวม		395,467	100.00

ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก

รายชื่อผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียด ดังนี้

1. บริษัท 39 เอสเตท จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท	499,974	99.99
2	นายกรมเชษฐ วิพันธุ์พงษ์	25	0.01
3	นายวิธพันธ์ วิพันธุ์พงษ์	1	0.00
รวม		500,000	100.00

2. บริษัท เอสเตท คิว จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท	996,000	99.60
2	นายกรมเชษฐ วิพันธุ์พงษ์	1,000	0.10
3	นายวุฒิ วิพันธุ์พงษ์	1,000	0.10
4	นายวิธพันธ์ วิพันธุ์พงษ์	1,000	0.10
5	นางสาววราภรณ์ จาวโกนันท	1,000	0.10
รวม		1,000,000	100.00

3. บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท	449,998	100.00
2	นายกรมเชษฐ วิพันธุ์พงษ์	1	0.00
3	นายวิธพันธ์ วิพันธุ์พงษ์	1	0.00
รวม		500,000	100.00

4. บริษัท ไพร์ช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท	449,990	100.00
2	นายกรมเชษฐ วิพันธุ์พงษ์	5	0.00
3	นายวิธพันธ์ วิพันธุ์พงษ์	5	0.00
รวม		500,000	100.00

**5. บริษัท พรวิมลเจจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด**

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท	164,999	55.00
2	บริษัท บลูเวิร์ค เจวีเอ็น จำกัด	135,000	45.00
3	นายกรมเชษฐ วัฒนทรัพย์	1	0.00
รวม		300,000	100.00

6. บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท	50,999	51.00
2	บริษัท บ้านกูรี ปูรี โฮลดิ้ง จำกัด	49,000	49.00
3	นายกรมเชษฐ วัฒนทรัพย์	1	0.00
รวม		100,000	100.00

7. บริษัท เซเรเบียม จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท	9,700	97.00
2	นายกรมเชษฐ วัฒนทรัพย์	100	1.00
3	นายวิรพันธ์ วัฒนทรัพย์	100	1.00
4	นายวุฒิ วัฒนทรัพย์	100	1.00
รวม		10,000	100.00

8. บริษัท บิยู เรียวเอสเตท จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท	9,997	99.97
2	นายกรมเชษฐ วัฒนทรัพย์	100	0.01
3	นายวิรพันธ์ วัฒนทรัพย์	100	0.01
4	นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	100	0.01
รวม		10,000	100.00

9. บริษัท ทียู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท	99,970	90.88
2	บริษัท โอคิล เรียว จำกัด	10,000	9.09
3	นายกรมเชษฐ วัฒนทรัพย์	10	0.01
4	นายวิรพันธ์ วัฒนทรัพย์	10	0.01
5	นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	10	0.01
รวม		110,000	100.00

10. บริษัท แม็กซี พรีเมียร์ วัน จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท	299,997	99.99
2	นายกรมเชษฐ วัฒนทรัพย์	1	0.00
3	นายวิรพันธ์ วัฒนทรัพย์	1	0.00
4	นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	1	0.00
รวม		300,000	100.00

11. บริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท	9,997	99.97
2	นายกรมเชษฐ วัฒนทรัพย์	1	0.01
3	นายวิรพันธ์ วัฒนทรัพย์	1	0.01
4	นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	1	0.01
รวม		10,000	100.00

12. บริษัท ไวส์ เอสเตท ภูเก็ต จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท	9,997	99.97
2	นายกรมเชษฐ วัฒนทรัพย์	1	0.01
3	นายวิรพันธ์ วัฒนทรัพย์	1	0.01
4	นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	1	0.01
รวม		10,000	100.00

13. บริษัท ไวส์ เอสเตท 4 จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท	9,997	99.97
2	นายกรมเชษฐ วัฒนทรัพย์	1	0.01
3	นายวิรพันธ์ วัฒนทรัพย์	1	0.01
4	นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	1	0.01
รวม		10,000	100.00

14. บริษัท ไวส์ เอสเตท 5 จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท	9,997	99.97
2	นายกรมเชษฐ วัฒนทรัพย์	1	0.01
3	นายวิรพันธ์ วัฒนทรัพย์	1	0.01
4	นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	1	0.01
รวม		10,000	100.00



15. บริษัท ไวส์ เอสเตท 6 จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท	9,997	99.97
2	นายกรมเชษฐ วัฒนพงษ์	1	0.01
3	นายวิรพันธ์ วัฒนพงษ์	1	0.01
4	นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	1	0.01
รวม		10,000	100.00

16. บริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท	9,997	99.97
2	นายกรมเชษฐ วัฒนพงษ์	1	0.01
3	นายวิรพันธ์ วัฒนพงษ์	1	0.01
4	นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	1	0.01
รวม		10,000	100.00

17. บริษัท ไวส์ เอสเตท 9 จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท	9,997	99.97
2	นายกรมเชษฐ วัฒนพงษ์	1	0.01
3	นายวิรพันธ์ วัฒนพงษ์	1	0.01
4	นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	1	0.01
รวม		10,000	100.00

18. บริษัท ไวส์ เอสเตท 11 จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด	9,997	99.97
2	นายกรมเชษฐ วัฒนพงษ์	1	0.01
3	นายวิรพันธ์ วัฒนพงษ์	1	0.01
4	นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	1	0.01
รวม		10,000	100.00

19. บริษัท ไวส์ เอสเตท 12 จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด	9,997	99.97
2	นายกรมเชษฐ วัฒนพงษ์	1	0.01
3	นายวิรพันธ์ วัฒนพงษ์	1	0.01
4	นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	1	0.01
รวม		10,000	100.00

20. บริษัท ไวส์ เอสเตท 14 จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท	9,997	99.97
2	นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงศ์	1	0.01
3	นายวิรพันธ์ วัฒนพงศ์	1	0.01
4	นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	1	0.01
รวม		10,000	100.00

21. บริษัท ไวส์ เอสเตท 15 จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท	9,997	99.97
2	นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงศ์	1	0.01
3	นายวิรพันธ์ วัฒนพงศ์	1	0.01
4	นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	1	0.01
รวม		10,000	100.00

ผู้ถือหุ้นของบริษัทร่วมค้าที่ประกอบธุรกิจหลัก

รายชื่อผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทร่วมค้าที่ประกอบธุรกิจหลัก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียด ดังนี้

1. บริษัท ไพร์ช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท	178,498	50.99
2	บริษัท ไอคัล เรียว จำกัด	171,500	49.00
3	นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงศ์	1	0.00
4	นายวิรพันธ์ วัฒนพงศ์	1	0.00
รวม		350,000	100.00

2. บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท	2,957,997	50.99
2	บริษัท ทาเคระ เลอบน (ไทยแลนด์) จำกัด	2,842,000	49.00
3	นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงศ์	1	0.00
4	นายวิรพันธ์ วัฒนพงศ์	1	0.00
5	นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	1	0.00
รวม		5,800,000	100.00



3. บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท	1,835,997	50.99
2	โตเกียว ทากาโมโตะ เอเชีย ฟิทีอี.แอลทีดี.	1,764,000	49.00
3	นายกรมเชษฐ วัฒนพงษ์	1	0.00
4	นายวิรพันธ์ วัฒนพงษ์	1	0.00
5	นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	1	0.00
รวม		3,600,000	100.00

4. บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท	1,937,850	50.99
2	บริษัท ทาคาระ เลเบน (ไทยแลนด์) จำกัด	1,862,000	49.00
3	นายกรมเชษฐ วัฒนพงษ์	50	0.00
4	นายวิรพันธ์ วัฒนพงษ์	50	0.00
5	นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	50	0.00
รวม		3,800,000	100.00

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,363,106,937 บาท เรียกชำระแล้ว 856,121,119 บาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญ 1,363,106,937 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

1. การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 1 (ASW-W1)

มติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2565 ได้อนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 1 (ASW-W1) จำนวนไม่เกิน 285,373,707 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ซึ่งมีรายละเอียดสรุปดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
ชื่อของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ไวส์เอสเตท 7 จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 ("ใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 1" หรือ "ASW-W1")
ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ชนิดระบุชื่อผู้ถือและสามารถโอนเปลี่ยนมือได้
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขาย	ไม่เกิน 285,373,707 หน่วย ทั้งนี้ การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 1 จะดำเนินการเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 แล้ว
จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	ไม่เกิน 285,373,707 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (คิดเป็นร้อยละ 33.33 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ในปัจจุบัน) หรือคิดเป็นร้อยละ 22.34 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วของบริษัทฯ ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2565 ประชุมเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 จำนวน 856,121,119 หุ้น รวมกับจำนวนหุ้นที่รองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 1 (ASW-W1) จำนวน 285,373,707 หุ้น จำนวนหุ้นที่รองรับหุ้นกู้แปลงสภาพ จำนวน 40,000,000 หุ้น และการออกเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 2 (ASW-W2) จำนวน 96,000,000 หุ้น ที่ออกและจัดสรรในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 ทั้งนี้ จำนวนหุ้นรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขายในครั้งนี้อยู่ร่วมกับจำนวนหุ้นที่บริษัทฯ จัดสรรไว้เพื่อรองรับหุ้นกู้แปลงสภาพหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นในครั้งอื่น (ถ้ามี) มีจำนวนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>* วิธีการคำนวณสัดส่วนหุ้นสามัญที่รองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 1¹:</p> $= \frac{\text{จำนวนหุ้นสามัญเพื่อรองรับการใช้สิทธิ ASW-W1}}{\text{จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด}}$ $= \frac{285,373,707}{856,121,119}$ <p>= ร้อยละ 33.33</p> <p>หมายเหตุ :</p> <p>การคำนวณดังกล่าวเป็นการคำนวณเรียงตามวาระ โดยพิจารณาเฉพาะวาระเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 1 เท่านั้น อย่างไรก็ตามทางบริษัทก็ได้คำนวณสัดส่วนจำนวนหุ้นรองรับสำหรับภาพรวมในการเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในคราวนี้ในแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) ในส่วนของหมายเหตุข้อ 10 การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน แล้ว โดยแบ่งการคำนวณตามสถานการณ์ต่างๆไว้ให้ด้วย</p> <p>* วิธีการคำนวณสัดส่วนหุ้นสามัญที่รองรับการแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพ และการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2:</p> $= \frac{\text{จำนวนหุ้นสามัญเพื่อรองรับการใช้สิทธิ ASW-W1} + \text{จำนวนหุ้นที่รองรับหุ้นกู้แปลงสภาพ} + \text{จำนวนหุ้นสามัญเพื่อรองรับการใช้สิทธิ ASW-W2}}{\text{จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด}}$ $= \frac{285,373,707 + 40,000,000 + 96,000,000}{856,121,119}$ <p>= ร้อยละ 49.22</p>
วิธีการเสนอขาย	<p>จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่า (ศูนย์บาท) ในอัตราส่วน 3 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 1 ในกรณีที่ไม่มีเศษของใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 1 เหลือจากการคำนวณตามอัตราส่วนการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว ให้ตัดเศษดังกล่าวทิ้งทั้งจำนวน โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่จะได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 1 (Record Date) ในวันที่ 11 มีนาคม 2565</p> <p>ทั้งนี้ ผู้ที่จะใช้สิทธิซื้อหุ้นของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 1 ไม่จำเป็นต้องเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ</p>
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	หน่วยละ 0 บาท (ศูนย์บาท)
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	อายุ 2 ปี นับจากวันที่ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ	คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทฯ หรือคณะกรรมการบริหาร หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้ที่มีอำนาจในการกำหนดวันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 1 ภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อ 1 หุ้นสามัญของบริษัทฯ (อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
ราคาการใช้สิทธิ	12.00 บาท ยกเว้นกรณีการปรับราคาใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ
	ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการปรับราคาใช้สิทธิ ราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 1 ต่อหน่วยภายหลังการปรับราคาใช้สิทธิ ไม่ว่าในกรณีใด ๆ จะไม่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัทฯ
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 1 สามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ได้ในทุก 6 เดือนภายหลังจากวันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 1 (ASW-W1)
วันใช้สิทธิครั้งแรก	สามารถใช้สิทธิได้ภายหลังจาก 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 1
วันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย	วันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 1 มีอายุครบ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 1 ทั้งนี้ ในกรณีที่วันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายตรงกับวันหยุดทำการของบริษัทฯ ให้เลื่อนวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายดังกล่าวเป็นวันทำการสุดท้ายก่อนหน้าวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายดังกล่าว
ระยะเวลาการแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 1 ที่ประสงค์จะใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จะต้องแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ระหว่างเวลา 9.00 - 15.00 น. ภายในระยะเวลา 5 วันทำการก่อนวันใช้สิทธิในแต่ละครั้ง (ระยะเวลาแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิสำหรับการใช้สิทธิ) สำหรับการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย กำหนดให้มีระยะเวลาแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนวันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย (ระยะเวลาแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย)
การไม่สามารถยกเลิกการแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิ	เมื่อผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้แจ้งความจำนงในการใช้สิทธิซื้อหุ้นตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 1 แล้ว ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิไม่สามารถยกเลิกการแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิดังกล่าวได้เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทฯ
ระยะเวลาเสนอขาย	เสนอขายให้แล้วเสร็จใน 1 ปี นับจากวันที่ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 1 โดยให้คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทฯ หรือคณะกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มอบหมาย เป็นผู้พิจารณากำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดต่อไป
นายทะเบียนใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัทฯ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด



หัวข้อ	รายละเอียด
ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัทฯ จะนำใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 1 ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพยแห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพยฯ”)
ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ	บริษัทฯ จะนำหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 1 เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพยฯ
สิทธิและผลประโยชน์อื่น ๆ	หุ้นสามัญที่ออกตามการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 1 จะมีสิทธิและสภาพหุ้นเท่าเทียมกับหุ้นสามัญของบริษัทที่ออกไปก่อนหน้านี้ทุกประการ
เหตุให้ต้องออกหุ้นใหม่เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิ	<p>เพื่อรักษาผลประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 1 ไม่ให้ด้อยไปกว่าเดิม บริษัทฯ จะดำเนินการปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิ เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งที่กำหนดไว้ในข้อ 11(4)(v) ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ.34/2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่และหุ้นที่ออกใหม่เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ ฉบับลงวันที่ 15 ธันวาคม 2551 (แก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งรวมถึงเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัทฯ อันเป็นผลมาจากการรวมหุ้นหรือการแบ่งแยกหุ้น 2. เมื่อบริษัทฯ มีการเสนอขายหุ้นออกใหม่ในราคาต่ำ¹ 3. เมื่อบริษัทฯ มีการเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพในราคาต่ำ หรือมีการเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นในราคาต่ำ¹ 4. เมื่อบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ 5. เมื่อบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลเป็นเงินซึ่งเกินกว่าอัตราร้อยละ 90.00 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ หลังหักภาษีเงินได้ สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชีใดๆ ในระหว่างอายุของหุ้นกู้แปลงสภาพ 6. เมื่อมีการอื่นใดในลักษณะเดียวกันข้อ 1.-5. ที่ทำให้ผลประโยชน์ตอบแทนใดๆ ที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ จะได้รับเมื่อมีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิด้อยไปกว่าเดิม <p>ทั้งนี้ คำจำกัดความ สูตรการคำนวณเพื่อการปรับสิทธิ ตลอดจนรายละเอียดเพิ่มเติมอื่นๆ จะเป็นไปตามที่ผู้ถือหุ้นได้ให้อำนาจการตัดสินใจ</p> <p>ทั้งนี้ บริษัทฯ จะมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทฯ หรือคณะกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย เป็นผู้พิจารณากำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการปรับหรือการเปลี่ยนแปลงอัตราการใช้สิทธิและราคาใช้สิทธิ</p>
วัตถุประสงค์ของการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ และประโยชน์ที่บริษัทฯ จะพึงได้รับจากการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้	เพื่อใช้เป็นเงินทุนสำรองสำหรับการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต ซึ่งเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ ในปัจจุบัน ได้แก่ การวางเงินมัดจำเพื่อพัฒนาที่ดิน เป็นต้น ตลอดจนใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน โดยการออกใบสำคัญแสดงสิทธิในครั้งนี้ หากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิมีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ทั้งหมดบริษัทฯ จะได้รับเงินทุนเพิ่มมาเป็นจำนวนทั้งหมด 3,424,484,484.00 บาท
ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน	ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 1 ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะได้รับผลประโยชน์เนื่องจากการที่บริษัทฯ จะสามารถนำเงินทุนที่ได้รับไปใช้ในโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ ในอนาคตตามความเหมาะสม และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 1 ในครั้งนี้
เงื่อนไขอื่นๆ	ให้คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทฯ คณะกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดและเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์เงื่อนไข และรายละเอียดต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 1 ได้ทุกประการตามที่เห็นสมควรและภายใต้ขอบอำนาจที่กฎหมายกำหนด อาทิ การจัดสรร และวันออกเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 1 เป็นต้น รวมทั้งมีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ อันจำเป็นและสมควรอันเนื่องเกี่ยวกับการออกเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 1 ได้ทุกประการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการติดต่อจัดทำ ลงนาม สลากหลัง รับรองหรือส่งมอบซึ่งเอกสารต่าง ๆ ที่จำเป็นหรือเกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 1 และการนำใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 1 เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพยฯ ตลอดจนดำเนินการขออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น และการแต่งตั้งผู้รับมอบอำนาจช่วง เป็นต้น
ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น	ดูรายละเอียดตามเอกสารแนบในหน้าถัดไป

หมายเหตุ :1/ ราคาต่ำ อ้างอิงประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ.34/2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่และหุ้นที่ออกใหม่เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ ฉบับลงวันที่ 15 ธันวาคม 2551 (แก้ไขเพิ่มเติม)

2. การออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำใหบริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO)

มติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2565 ได้อนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำใหบริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) จำนวนไม่เกิน 320,000,000.00 บาท ซึ่งมีรายละเอียดสรุปดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
วัตถุประสงค์	เพื่อเป็นเงินทุนเพิ่มเติมในโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ได้แก่ โครงการเอกโมช ไอเอส อ่อนนุช โครงการเอกโมช ไพล์ มินบุรี และโครงการดิ ออเนอร์ โยธินพัฒนา และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ	<p>เพื่อเป็นเงินทุนเพิ่มเติมในโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน และเงินทุนหมุนเวียนอื่น ๆ จำนวนไม่เกิน 320.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> โครงการคอนโด เอกโมช ไอเอส อ่อนนุช เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 50.00 ล้านบาท เพื่อนำไปเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับสิ่งปลูกสร้างและสาธารณูปโภคในโครงการ โครงการคอนโดเอกโมช ไพล์ มินบุรี เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 100.00 ล้านบาท เพื่อนำไปเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับสิ่งปลูกสร้างและสาธารณูปโภคในโครงการ โครงการบ้านเดี่ยว ดิ ออเนอร์ โยธินพัฒนา เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 150.00 ล้านบาท เพื่อนำไปเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับสิ่งปลูกสร้างและสาธารณูปโภคในโครงการ เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจของบริษัทจำนวนไม่เกิน 20.00 ล้านบาท
ประเภท	หุ้นกู้แปลงสภาพชนิดระบุชื่อผู้ถือ มีสิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญที่ออกใหม่ของบริษัทฯ ไม่ด้วยสิทธิ ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพมีสิทธิโต้ถอนก่อนวันครบกำหนดได้ก่อน
มูลค่าหุ้นกู้แปลงสภาพที่เสนอขาย	ไม่เกิน 320,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ (Face Value)	1,000 บาท ต่อ 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ
จำนวนหุ้นกู้แปลงสภาพ	ไม่เกิน 320,000 หน่วย
วิธีการเสนอขายและจัดสรร	บริษัทฯ จะเสนอขายและจัดสรรทั้งจำนวนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำใหบริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ได้แก่ ประเทศสหรัฐอเมริกา, ประเทศจีน, ประเทศญี่ปุ่น และประเทศอื่นใด ตามที่บริษัทพิจารณาเห็นสมควร ซึ่งผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นเดิมรายที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรสามารถจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสิทธิ น้อยกว่าสิทธิ หรือมากกว่าสิทธิของตนได้ หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพที่เสนอขายในครั้งนี้ได้ โดยบริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อตามสิทธิจนครบถ้วนก่อน หากมีหุ้นกู้แปลงสภาพเหลือจากการจัดสรรตามสิทธิ บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นกู้แปลงสภาพเกินสิทธิของตนจนกว่าจะไม่เหลือหุ้นกู้แปลงสภาพเหลือให้จัดสรร ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกใหม่และหุ้นที่รองรับให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ออกหุ้นกู้แปลงสภาพและหุ้นที่รองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพ
สัดส่วนการจัดสรรแก่ผู้ถือหุ้นเดิม	2,676 หุ้นเดิม : 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ (กรณีมีเศษจากการคำนวณให้ตัดทิ้งทุกกรณี) ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ รายใดที่ถือหุ้นต่ำกว่า 2,676 หุ้น จะไม่มีสิทธิจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสิทธิได้ (แต่สามารถจองซื้อสิทธิของตนได้)
หุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ	<p>40,000,000 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 4.67 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ บริษัทฯ ในปัจจุบันภายหลังการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ ภายใต้สมมติฐานว่ามีการใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งจำนวน) หรือคิดเป็นร้อยละ 3.13 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วของบริษัทฯ ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2565 ประชุมเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 จำนวน 856,121,119 หุ้น รวมกับจำนวนหุ้นที่รองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 1 (ASW-W1) จำนวน 285,373,707 หุ้น จำนวนหุ้นที่รองรับหุ้นกู้แปลงสภาพ จำนวน 40,000,000 หุ้น และการออกเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 2 (ASW-W2) จำนวน 96,000,000 หุ้น ที่ออกและจัดสรรในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565</p> <p>ทั้งนี้ จำนวนหุ้นรองรับหุ้นกู้แปลงสภาพที่เสนอขายในครั้งนี้ เมื่อรวมกับจำนวนหุ้นที่บริษัทฯ จัดสรรไว้เพื่อรองรับหุ้นกู้แปลงสภาพหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นในครั้งอื่นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ</p> <p>*วิธีการคำนวณสัดส่วนหุ้นสามัญที่รองรับการแปลงสภาพหุ้นกู้ :</p> $= \frac{\text{จำนวนหุ้นสามัญเพื่อรองรับการใช้สิทธิ ASW-W1} + \text{จำนวนหุ้นที่รองรับหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกจำหน่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม} + \text{จำนวนหุ้นสามัญเพื่อรองรับการใช้สิทธิ ASW-W2}}{\text{จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด}}$ $= \frac{285,373,707 + 40,000,000 + 96,000,000}{856,121,119}$ <p>= ร้อยละ 49.22</p>



หัวข้อ	รายละเอียด
อายุของหุ้นกู้แปลงสภาพ	2 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 5.00 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย	ปีละ 4 ครั้ง โดยจะชำระดอกเบี้ยทุก ๆ ไตรมาสของทุกปีนับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ
ข้อจำกัดในการโอนหุ้นกู้แปลงสภาพ	-ไม่มี-
ราคาแปลงสภาพ	ร้อยละ 90 ของราคาตลาด โดยราคาตลาดคำนวณจากราคาตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันแรกของระยะเวลาแสดงความจำนงใช้สิทธิแปลงสภาพในแต่ละคราว ซึ่งราคาตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักคำนวณจากราคาปิดถ่วงน้ำหนักด้วยปริมาณซื้อขายในแต่ละวันทำการติดต่อกัน (“ ราคาใช้สิทธิแปลงสภาพลอยตัว (Floating Conversion Price) ”) ทั้งนี้ ราคาแปลงสภาพจะต้องไม่ต่ำกว่า 8.00 บาทต่อหุ้น (“ ราคาใช้สิทธิแปลงสภาพขั้นต่ำ ”) โดยราคาใช้สิทธิแปลงสภาพขั้นต่ำอาจเปลี่ยนแปลงได้หากมีการปรับสิทธิอื่นเนื่องจากเหตุการณ์ปรับสิทธิตามที่กำหนดในกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและตามที่จะได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิต่อไป
อัตราส่วนการแปลงสภาพ	1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ ต่อ มูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นกู้แปลงสภาพ (Face Value) หารด้วย ราคาใช้สิทธิแปลงสภาพ] หุ้นสามัญ (หากมีเศษให้ปัดทิ้งทุกกรณี) ทั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการคำนวณราคาแปลงสภาพและอัตราส่วนการแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพแก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ในทันที ณ วันแรกของระยะเวลาแสดงความจำนงใช้สิทธิแปลงสภาพในแต่ละคราว
วันแปลงสภาพ	สามารถเริ่มแปลงสภาพได้ 1 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพหรือในวันที่หุ้นกู้แปลงสภาพหมดอายุ
ระยะเวลาแสดงความจำนงใช้สิทธิแปลงสภาพ	ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันใช้สิทธิแปลงสภาพครั้งแรก และไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนวันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย หรือระยะเวลาอื่นใดที่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ (ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ) และผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพจะตกลงกัน
ระยะเวลาการใช้สิทธิและกำหนดการใช้สิทธิแปลงสภาพ	สามารถใช้สิทธิแปลงสภาพได้เมื่อหุ้นกู้แปลงสภาพมีอายุครบ 1 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพหรือในวันที่ครบกำหนดไถ่ถอนของหุ้นกู้แปลงสภาพ
วันสิ้นสุดการใช้สิทธิแปลงสภาพ	2 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ
การไถ่ถอน ณ วันหมดอายุหุ้นกู้แปลงสภาพ	<p>ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพต้องการใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพมีสิทธิที่จะใช้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญจนถึงวันทำการที่ 15 ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน (“วันใช้สิทธิแปลงสภาพครั้งสุดท้าย”) โดยไม่มีการการบังคับแปลงสภาพ ทั้งนี้ ณ วันใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพครั้งสุดท้าย ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพแต่ละรายจะมีทางเลือก 2 ทาง ได้แก่</p> <p>ก) ขอให้ไถ่ถอนเป็นเงินสดทั้งจำนวนผู้ถือหุ้นกู้แต่ละรายจะได้รับเงินสดจำนวน 1,000 บาทต่อ 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งเท่ากับมูลค่าของหุ้นกู้แปลงสภาพพร้อมกับการจ่ายดอกเบี้ยงวดสุดท้าย</p> <p>ข) ขอให้ไถ่ถอนด้วยการแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพ (มูลค่าของหุ้นกู้แปลงสภาพเท่ากับ 1,000 บาทต่อหน่วย) โดยจะไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพที่เหลืออยู่ทั้งจำนวนเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่ราคาแปลงสภาพร้อยละ 90 ของราคาตลาด โดยราคาตลาดคำนวณจากราคาตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันแรกของระยะเวลาแสดงความจำนงใช้สิทธิแปลงสภาพในแต่ละคราว ซึ่งราคาตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักคำนวณจากราคาปิดถ่วงน้ำหนักด้วยปริมาณซื้อขายในแต่ละวันทำการติดต่อกัน (“ราคาใช้สิทธิแปลงสภาพลอยตัว (Floating Conversion Price)”) ทั้งนี้ ราคาแปลงสภาพจะต้องไม่ต่ำกว่า 8.00 บาทต่อหุ้น (“ราคาใช้สิทธิแปลงสภาพขั้นต่ำ”) โดยราคาใช้สิทธิแปลงสภาพขั้นต่ำอาจเปลี่ยนแปลงได้หากมีการปรับสิทธิอื่นเนื่องจากเหตุการณ์ปรับสิทธิตามที่กำหนดในกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและตามที่จะได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิต่อไป</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการปรับราคาใช้สิทธิแปลงสภาพขั้นต่ำภายหลัง ซึ่งทำให้เกิดเศษของหุ้นจากการคำนวณการแปลงสภาพ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพจะได้รับคืนเงินสดแทนเศษของจำนวนหุ้นดังกล่าว โดยให้นำเศษของจำนวนหุ้นคูณราคาแปลงสภาพในการนับบริษัทฯ จะคำนวณให้เหลือเศษคณียมนไม่เกินสองตำแหน่ง (ถ้าตำแหน่งที่สามมีค่ามากกว่าหรือเท่ากับห้า บริษัทฯ จะปัดคณียบตำแหน่งที่สองขึ้น และปัดคณียมนตำแหน่งที่สองลงหากตำแหน่งที่สามมีค่าน้อยกว่าห้า) นอกจากนี้ บริษัทฯ จะชำระดอกเบี้ยค้างจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพจนถึง (แต่ไม่รวม) วันแปลงสภาพ</p> <p>ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นกู้แต่ละรายจะต้องเลือกทางเลือก ก) หรือ ข) อย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้น ไม่สามารถแบ่งหุ้นกู้แปลงสภาพที่ตนเองถืออยู่เพื่อเลือกทางเลือก ก) และ ข) ได้</p>
มูลค่าไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพ	หุ้นกู้แปลงสภาพจะมีมูลค่าไถ่ถอนรวมเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นกู้แปลงสภาพ ทั้งนี้ ไม่ว่าหุ้นกู้แปลงสภาพจะมีการไถ่ถอนครั้งเดียวหรือหลายครั้ง
สิทธิในการไถ่ถอนก่อนครบกำหนด (Call / Put Option)	บริษัทฯ มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน (Call Option)
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ	อยู่ระหว่างการแต่งตั้ง โดยบริษัทฯ จะทำการแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพภายหลังจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อนุมัติกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ (Record Date) และจะรีบดำเนินการแจ้งแก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ในทันที
การขึ้นทะเบียนของหุ้นกู้แปลงสภาพ	สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA) (Optional)
ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการแปลงสภาพ	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หัวข้อ	รายละเอียด
ผลกระทบของผู้ถือหุ้นของบริษัท หากมีการใช้สิทธิแปลงสภาพของ หุ้นกู้แปลงสภาพ (Dilution effect)	<p>1. ผลกระทบต่อราคาตลาดของหุ้น (price dilution) จะเกิดขึ้นเนื่องจากราคาการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพที่กำหนดไว้ต่ำกว่าราคาตลาดปัจจุบัน</p> <p>เนื่องจากราคาแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพในอัตราร้อยละ 90.00 ของราคาตลาด และต้องไม่ต่ำกว่า 8.00 บาทต่อหุ้น</p> $\text{Price Dilution} = \frac{\text{Po} - \text{PE}}{\text{Po}}$ <p>โดยที่:</p> <p>Po = ราคาหุ้นที่มีอยู่เดิม ซึ่งเท่ากับ 8.15 โดยใช้ราคาตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เพื่อพิจารณาอนุมัติการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้อัตราส่วนเกินที่กำหนดตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) คือ ระหว่างวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565 ถึงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565</p> <p>PE = ราคาหุ้นหลังการเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ โดยที่</p> $\text{PE} = \frac{(\text{Po} \times \text{Qo}) + (\text{Pe} \times \text{Qe})}{\text{Qo} + \text{Qe}}$ <p>Qo = จำนวนหุ้นที่มีอยู่เดิม ซึ่งเท่ากับ 856,121,119 หุ้น</p> <p>Qe = จำนวนหุ้นที่เกิดจากการแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ โดยจำนวนหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการแปลงสภาพจำนวน 40,000,000 หุ้น</p> <p>Pe = ราคาแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพโดยให้เท่ากับ 8.00 (เนื่องจากการคำนวณในอัตราร้อยละ 90 ของราคาตลาด มีราคาต่ำกว่า 8.00 บาทต่อหุ้น ซึ่งกำหนดไว้เป็นราคาแปลงสภาพขั้นต่ำ จึงต้องคำนวณโดยใช้ราคาแปลงสภาพขั้นต่ำแทนการใช้ราคาแปลงสภาพในอัตราร้อยละ 90 ของราคาตลาด) ดังนั้น</p> $\text{PE} = \frac{(8.15 \times 856,121,119) + (8 \times 40,000,000)}{856,121,119 + 40,000,000}$ <p>PE = 8.14 บาทต่อหุ้น</p> $\text{Price Dilution} = \frac{(\text{Po} - \text{PE})}{\text{Po}}$ $= \frac{8.15 - 8.14}{8.15}$ <p>2. ผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม (control dilution) จะไม่เกิดขึ้นเนื่องจากการเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพทั้งจำนวนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรอย่างใดก็ได้ ในกรณีที่ผู้ใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพไม่ใช่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ทั้งจำนวนจะเกิดผลกระทบต่อการออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม (control dilution) ในปัจจุบันภายหลังการใช้สิทธิแปลงสภาพตามหุ้นกู้แปลงสภาพ ภายใต้สมมติฐานว่ามีการใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งจำนวนสามารถคำนวณได้ดังนี้</p> $\text{Control Dilution} = \frac{\text{จำนวนหุ้นรองรับหุ้นกู้แปลงสภาพ}}{\text{จำนวนหุ้น paid-up} + \text{จำนวนหุ้นรองรับหุ้นกู้แปลงสภาพ}}$ $= \frac{40,000,000}{856,121,119 + 40,000,000}$ $= \text{ร้อยละ 4.46}$ <p>ในกรณีมีการแปลงสภาพพร้อมกับใช้สิทธิของใบแสดงสิทธิ ครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2 สามารถดูรายละเอียดได้ในสิ่งที่แนบมาด้วย 1 หรือ 3 ตามลำดับ</p>



หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>3. ผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไร (EPS Dilution) ภายใต้สมมติฐานว่ามีการใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งจำนวนจะเกิดผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไร (EPS Dilution) สามารถคำนวณได้ดังนี้</p> <p>กำไรสุทธิ = 951,363,526 บาท (งบรวมประจำปี 2564)</p> <p>EPS_o = กำไรสุทธิต่อหุ้นก่อนการเพิ่มทุน</p> <p>EPS_n = กำไรสุทธิต่อหุ้นหลังการเพิ่มทุน</p> <p>Q_o = จำนวนหุ้นสามัญก่อนการเพิ่มทุน</p> <p>Q_{CB} = จำนวนหุ้นสามัญรองรับหุ้นกู้แปลงสภาพ</p> <p>EPS_o = $\frac{\text{กำไรสุทธิรวมประจำปี 2564}}{Q_o}$</p> <p>= $\frac{951,363,526}{856,121,119}$</p> <p>= 1.11125 บาทต่อหุ้น</p> <p>EPS_n = $\frac{\text{กำไรสุทธิรวมประจำปี 2564}}{Q_o + Q_{CB}}$</p> <p>= $\frac{951,363,526}{856,121,119 + 40,000,000}$</p> <p>= 1.06165 บาทต่อหุ้น</p> <p>EPS Dilution = $\frac{EPS_o - EPS_n}{EPS_o}$</p> <p>= $\frac{1.11125 - 1.06165}{1.11125}$</p> <p>= ร้อยละ 4.46</p> <p>ในการดำเนินการแปลงสภาพพร้อมกับใช้สิทธิของใบแสดงสิทธิ ครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2 สามารถดูรายละเอียดได้ในสิ่งที่แนบมาด้วย 1 หรือ 3 ตามลำดับ</p>
เหตุให้ต้องออกหุ้นใหม่เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิ	<p>เพื่อรักษาผลประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นแปลงสภาพ ไม่ให้ต้องไปกว่าเดิมบริษัทฯ จะดำเนินการปรับราคาใช้สิทธิแปลงสภาพขึ้นต่ำและอัตราส่วนการแปลงสภาพเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.17/2561 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ ฉบับลงวันที่ 17 มกราคม 2561 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งรวมถึงเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทฯ อันเป็นผลมาจากการรวมหุ้นหรือแบ่งแยกหุ้น 2. เมื่อบริษัทฯ มีการเสนอขายหุ้นออกใหม่ในราคาต่ำ¹ 3. เมื่อบริษัทฯ มีการเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพในราคาต่ำ หรือมีการเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นในราคาต่ำ¹ 4. เมื่อบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้น 5. เมื่อบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลเป็นเงินซึ่งเกินกว่าอัตราร้อยละ 90.00 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ หลังหักภาษีเงินได้ สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชีใด ๆ ในระหว่างอายุของหุ้นกู้แปลงสภาพ 6. เมื่อมีเหตุการณ์อื่นใดในลักษณะเดียวกับข้อ 1. ถึงข้อ 5. ข้างต้น ที่ทำให้ผลประโยชน์ตอบแทนใด ๆ ที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพจะได้รับเมื่อมีการใช้สิทธิแปลงสภาพด้อยไปกว่าเดิม <p>ในการนี้มีการเปลี่ยนแปลงราคาใช้สิทธิแปลงสภาพขึ้นต่ำไม่ว่าจะด้วยเหตุใดก็ตาม หากต้องมีการออกหุ้นที่ออกใหม่เพิ่มเติมเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิดังกล่าว</p> <p>บริษัทฯ จะสามารถออกหุ้นใหม่เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิแปลงสภาพดังกล่าวได้ต่อเมื่อได้มีการยื่นมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่อนุมัติให้ออกหุ้นเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิแปลงสภาพอย่างเพียงพอต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว</p>

หมายเหตุ :1/ ราคาต่ำ อ้างอิงประกาศ สจ.39/2551 การคำนวณราคาเสนอขายหลักทรัพย์และการกำหนดราคาตลาดเพื่อการพิจารณาการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำ

3. การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 2 (ASW-W2) จำนวนไม่เกิน 96,000,000 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO)

มติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2565 ได้อนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 2 (ASW-W2) จำนวนไม่เกิน 96,000,000 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ซึ่งมีรายละเอียดสรุปดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
ชื่อของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 2” หรือ “ASW-W2”)
ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ชนิดระบุชื่อผู้ถือและสามารถโอนเปลี่ยนมือได้
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขาย	ไม่เกิน 96,000,000 หน่วย ทั้งนี้ การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2 จะดำเนินการเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 แล้ว
จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	<p>ไม่เกิน 96,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (คิดเป็นร้อยละ 11.21 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ในปัจจุบัน) หรือคิดเป็นร้อยละ 7.51 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วของบริษัทฯ ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2565 ประชุมเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 จำนวน 856,121,119 หุ้น รวมกับจำนวนหุ้นที่รองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 1 (ASW-W1) จำนวน 285,373,707 หุ้น จำนวนหุ้นที่รองรับหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวน 40,000,000 หุ้น และการออกเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 2 (ASW-W2) จำนวน 96,000,000 หุ้น ที่ออกและจัดสรรในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565</p> <p>ทั้งนี้ จำนวนหุ้นรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขายในครั้งนี้ เมื่อรวมกับจำนวนหุ้นที่บริษัทฯ จัดสรรไว้เพื่อรองรับหุ้นกู้แปลงสภาพหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นในครั้งอื่น (ถ้ามี) มีจำนวนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ</p> <p>* วิธีการคำนวณสัดส่วนหุ้นสามัญที่รองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 2²:</p> $= \frac{\text{จำนวนหุ้นสามัญเพื่อรองรับการใช้สิทธิ ASW-W2}}{\text{จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด}}$ $= \frac{96,000,000}{856,121,119}$ <p>= ร้อยละ 11.21</p> <p>หมายเหตุ :</p> <p>การคำนวณดังกล่าวเป็นการคำนวณเรียงตามวาระ โดยพิจารณาเฉพาะวาระเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 1 เท่านั้น อย่างไรก็ตามทางบริษัทก็ได้คำนวณสัดส่วนจำนวนหุ้นรองรับสำหรับภาพรวมในการเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในคราวนี้ในแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) ในส่วนของหมายเหตุของ ข้อ 10 การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน แล้ว โดยแบ่งการคำนวณตามสถานการณ์ต่างๆไว้ให้ด้วย</p> <p>* วิธีการคำนวณสัดส่วนหุ้นสามัญที่รองรับการแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพ และการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2:</p> $= \frac{\text{จำนวนหุ้นสามัญเพื่อรองรับการใช้สิทธิ ASW-W1} + \text{จำนวนหุ้นที่รองรับหุ้นกู้แปลงสภาพ} + \text{จำนวนหุ้นสามัญเพื่อรองรับการใช้สิทธิ ASW-W2}}{\text{จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด}}$ $= \frac{285,373,707 + 40,000,000 + 96,000,000}{856,121,119}$ <p>= ร้อยละ 49.22</p>



หัวข้อ	รายละเอียด
วิธีการเสนอขาย	เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นที่แปลงสภาพตามสัดส่วนจำนวนที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้อัตราส่วนที่เกินกว่าที่กำหนดตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) โดยบริษัทจะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นที่แปลงสภาพตามสัดส่วนจำนวนที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้อัตราส่วนที่เกินกว่าที่กำหนดตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) โดยไม่คิดมูลค่า (ศูนย์บาท) ในอัตราส่วน 1 หน่วยหุ้นที่แปลงสภาพ ต่อ 300 หน่วยในสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2 (ASW-W2) ทั้งนี้ ผู้ที่จะใช้สิทธิซื้อหุ้นของบริษัทฯ ตามในสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2 ไม่จำเป็นต้องเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	หน่วยละ 0 บาท (ศูนย์บาท)
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	อายุ 2 ปี นับจากวันที่ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ	คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทฯ หรือคณะกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดวันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 2 ภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อ 1 หุ้นสามัญของบริษัทฯ (อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
ราคาการใช้สิทธิ	12.00 บาท ยกเว้นกรณีการปรับราคาใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการปรับราคาใช้สิทธิ ราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2 ต่อหน่วยภายหลังการปรับราคาใช้สิทธิ ไม่ว่าในกรณีใด ๆ จะไม่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัทฯ
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2 สามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ได้ในทุก 6 เดือนภายหลังจากวันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 2 (ASW-W2)
วันใช้สิทธิครั้งแรก	สามารถใช้สิทธิได้ภายหลังจาก 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2
วันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย	วันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2 มีอายุครบ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2 ทั้งนี้ ในกรณีที่วันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายตรงกับวันหยุดทำการของบริษัทฯ ให้เลื่อนวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายดังกล่าวเป็นวันทำการสุดท้ายก่อนหน้าวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายดังกล่าว
ระยะเวลาการแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2 ที่ประสงค์จะใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จะต้องแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ระหว่างเวลา 9.00 - 15.00 น. ภายในระยะเวลา 5 วันทำการก่อนวันใช้สิทธิในแต่ละครั้ง (ระยะเวลาแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิสำหรับการใช้สิทธิ) สำหรับการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย กำหนดให้มีระยะเวลาแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนวันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย (ระยะเวลาแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย)
การไม่สามารถยกเลิกการแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิ	เมื่อผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้แจ้งความจำนงในการใช้สิทธิซื้อหุ้นตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2 แล้ว ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิไม่สามารถยกเลิกการแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิดังกล่าวได้เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทฯ
ระยะเวลาเสนอขาย	เสนอขายให้แล้วเสร็จใน 6 เดือน นับจากวันที่ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2 โดยให้คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทฯ หรือคณะกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มอบหมาย เป็นผู้พิจารณากำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดต่อไป
นายทะเบียนใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัทฯ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัทฯ จะนำใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2 ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์")
ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ	บริษัทฯ จะนำหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2 ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
สิทธิและผลประโยชน์อื่น ๆ	หุ้นสามัญที่ออกตามการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2 จะมีสิทธิและสภาพหุ้นเท่าเทียมกับหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกไปก่อนหน้านี้ทุกประการ
เหตุที่ต้องออกหุ้นใหม่เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิ	เพื่อรักษาผลประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2 ไม่ให้ด้อยไปกว่าเดิม บริษัทฯ จะดำเนินการปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิ เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งที่กำหนดไว้ในข้อ 11(4)(v) ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ กว.34/2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่และหุ้นที่ออกใหม่เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ ฉบับลงวันที่ 15 ธันวาคม 2551 (แก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งรวมถึงเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ 1. เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัทฯ อันเป็นผลมาจากการรวมหุ้นหรือการแบ่งแยกหุ้น 2. เมื่อบริษัทฯ มีการเสนอขายหุ้นออกใหม่ในราคาต่ำ ¹ 3. เมื่อบริษัทฯ มีการเสนอขายหุ้นที่แปลงสภาพในราคาต่ำ หรือมีการเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นในราคาต่ำ ¹ 4. เมื่อบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ 5. เมื่อบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลเป็นเงินซึ่งเกินกว่าอัตราร้อยละ 90.00 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัทฯ หลังหักภาษีเงินได้ สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชีใด ๆ ในระหว่างอายุของหุ้นที่แปลงสภาพ 6. เมื่อมีการอื่นใดในลักษณะเดียวกันข้อ 1.-5. ที่ทำให้ผลประโยชน์ตอบแทนใดๆ ที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ จะได้รับเมื่อมีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิด้วยไปกว่าเดิม

หัวข้อ	รายละเอียด
	ทั้งนี้ คำจำกัดความ สูตรการคำนวณเพื่อการปรับสิทธิ ตลอดจนรายละเอียดเพิ่มเติมอื่นๆ จะเป็นไปตามที่จะได้ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ
	ทั้งนี้ บริษัทฯจะมอบหมายให้คณะกรรมาธิการบริษัทฯ และ/หรือคณะกรรมาธิการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือบุคคลที่คณะกรรมาธิการบริษัทฯ หรือคณะกรรมาธิการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย เป็นผู้พิจารณากำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการปรับหรือการเปลี่ยนแปลงอัตราการใช้สิทธิและราคาใช้สิทธิ
วัตถุประสงค์ของการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ และประโยชน์ที่บริษัทฯ จะพึงได้รับจากการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้	เพื่อใช้เป็นเงินทุนสำรองสำหรับการขยายธุรกิจของบริษัทในอนาคต ซึ่งเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัทในปัจจุบัน ได้แก่การวางเงินมัดจำเพื่อพัฒนาที่ดิน เป็นต้น ตลอดจนใช้เป็นเงินทุนเวียนในการดำเนินงาน โดยการออกใบสำคัญแสดงสิทธิในครั้งนี้ หากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิมีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ทั้งหมดบริษัทฯ จะได้รับเงินทุนเพิ่มมาเป็นจำนวนทั้งหมด 1,152,000,000.00 บาท
ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน	ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2 ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะได้รับผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการที่บริษัทฯ จะสามารถนำเงินทุนที่ได้รับไปใช้ในโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ ในอนาคตตามความเหมาะสม และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2 ในครั้งนี้
เงื่อนไขอื่นๆ	ให้คณะกรรมาธิการบริษัทฯ และ/หรือคณะกรรมาธิการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมาธิการบริษัทฯคณะกรรมาธิการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดและเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์เงื่อนไข และรายละเอียดต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 2 ได้ทุกประการตามที่เห็นสมควรและภายใต้ขอบอำนาจที่กฎหมายกำหนด อาทิ การจัดสรร และ/หรือเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 2 เป็นต้น รวมทั้งมีอำนาจดำเนินการต่างๆ อันจำเป็นและสมควรอันเนื่องเกี่ยวกับการออกเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 2 ได้ทุกประการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการติดต่อจัดทำ ลงนาม สลักหลัง รับรองหรือส่งมอบซึ่งเอกสารต่าง ๆ ที่จำเป็นหรือเกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 2 และการนำใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 2 เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ตลอดจนดำเนินการขออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น และการแต่งตั้งผู้รับมอบอำนาจช่วง เป็นต้น
ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น	ดูรายละเอียดตามเอกสารแนบในหน้าถัดไป

หมายเหตุ :1/ ราคาต่ำ อ้างอิงประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ กจ.34/2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่และหุ้นที่ออกใหม่เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ ฉบับลงวันที่ 15 ธันวาคม 2551 (แก้ไขเพิ่มเติม)

4. การขยายวงเงินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัท เพิ่มอีกจำนวน 2,000ล้านบาท จากวงเงินเดิมไม่เกินจำนวน 2,000 ล้านบาท รวมเป็นวงเงินใหม่ไม่เกิน 4,000 ล้านบาท

มติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2565 ได้อนุมัติให้บริษัทขยายวงเงินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัท เพิ่มอีกจำนวน 2,000ล้านบาท จากวงเงินเดิมไม่เกินจำนวน 2,000 ล้านบาท รวมเป็นวงเงินใหม่ไม่เกิน 4,000 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดสรุปดังนี้

- วัตถุประสงค์** : เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ไปสำหรับการดำเนินธุรกิจ และ/หรือ ขยายกิจการ และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ และ/หรือ ชำระคืนหนี้ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร
- ประเภทหุ้นกู้** : หุ้นกู้ทุกประเภทและทุกรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อผู้ถือ ประเภทด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกันหรือไม่มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้หรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มีวันกำหนดไถ่ถอนหรือไม่วันกำหนดไถ่ถอน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของสภาวะตลาดในขณะที่ยกและเสนอขายในแต่ละคราว
- สกุลเงิน** : เงินบาท และ/หรือ เงินสกุลต่างประเทศโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนในขณะที่มีการออก และเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละคราว
- มูลค่ารวมของหุ้นกู้** : ไม่เกิน 4,000 ล้านบาท หรือสกุลเงินอื่นที่เทียบเท่าสกุลเงินบาท
ทั้งนี้ บริษัทสามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ และ/หรือ ออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่มีการไถ่ถอนไปแล้วได้ภายในวงเงินดังกล่าว โดยจำนวนเงินต้นคงค้างทั้งหมดของหุ้นกู้ที่บริษัทออกจำหน่ายแล้วในขณะใดขณะหนึ่งจะต้องมีจำนวนเงินไม่เกินวงเงินดังกล่าว



- อัตราดอกเบี้ย** : ตามที่จะกำหนดในแต่ละคราว โดยขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดในขณะที่ยกและเสนอขายหุ้นกู้และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้อยู่ภายใต้บังคับของประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือประกาศหรือกฎระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะที่ยกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละคราว
- อายุของหุ้นกู้** : ขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดในขณะที่ยกและเสนอขายในแต่ละครั้ง โดยสามารถกำหนดให้มีการไถ่ถอนก่อนครบกำหนดอายุหรือไม่ก็ได้ หรือเป็นหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนเมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual)
- การเสนอขาย** : (1) เสนอขายหุ้นกู้ทั้งหมดในคราวเดียวหรือหลายคราว และ/หรือเป็นโครงการ และ/หรือในลักษณะหมุนเวียน (revolving)
(2) เสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป และ/หรือให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือผู้ลงทุนประเภทสถาบันในประเทศ และ/หรือ ในต่างประเทศ ในคราวเดียวกัน หรือต่างคราวกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือตามประกาศ กฎกระทรวง กฎระเบียบและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะที่ยกและเสนอขายหุ้นกู้
- การไถ่ถอนก่อนกำหนด** : ผู้ถือหุ้นกู้อาจมีหรือไม่มีสิทธิขอไถ่ถอนหุ้นกู้คืนก่อนกำหนด และบริษัทมีหรือไม่มีสิทธิขอไถ่ถอนหุ้นกู้คืนก่อนกำหนด หรือบริษัทอาจกำหนดให้มีหรือไม่มีการไถ่ถอนก่อนกำหนดในกรณีพิเศษ (special event redemption) ใดๆ หรือไม่ก็ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขในการออกหุ้นกู้ในแต่ละคราว
- อำนาจกำหนดรายละเอียดอื่นๆ** : เพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติมอบหมายให้กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท คณะกรรมการบริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริหารมอบหมายมี อำนาจ ดังนี้
- กำหนดรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้กู้รวมถึงประเภท ชื่อ อัตรา ดอกเบี้ย อายุ การไถ่ถอน การแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ตลอดจนกำหนด รายละเอียดที่เกี่ยวกับการเสนอขาย เช่น การเสนอขายหุ้นกู้ในรูปแบบต่างๆ กันหรือเป็นคราวๆ โดยเมื่อหุ้นกู้จำนวนใดจำนวนหนึ่งครบกำหนด ก็สามารถยกและเสนอขายใหม่ได้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ราคา วิธีการ และระยะเวลาเสนอขาย และจัดสรรแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน และ/หรือ ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และ/หรือ สถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหลักทรัพย์ และ/หรือ หลักทรัพย์ และ/หรือ บุคคลอื่นใดในกรณีที่จะต้องมีการแต่งตั้งตามกฎหมายที่เกี่ยวกับหรือในกรณีอื่นใดตามที่เห็นควร
 - ติดต่อ เจรจา เข้าทำลงนาม แก้ไข สัญญา และ/หรือ เอกสารต่างๆ รวมถึงติดต่อให้ข้อมูลยื่นเอกสารหลักฐานกับสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าว ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องหรือ จำเป็นได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีภาระคงค้างจากการออกหุ้นกู้ของบริษัท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 2,000 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อหุ้นกู้	วันที่ออก	วันที่ครบกำหนด	มูลค่า (ล้านบาท)
หุ้นกู้ของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566	5 พ.ย. 2564	5 พ.ค. 2566	500.0
หุ้นกู้ของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567	5 พ.ย. 2564	5 พ.ค. 2567	500.0
หุ้นกู้ของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567	12 พ.ค. 2565	12 พ.ค. 2567	501.5
หุ้นกู้ของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568	12 พ.ค. 2565	12 พ.ค. 2568	498.5

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัท โดยจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลซึ่งคณะกรรมการบริษัท มีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลได้เป็นครั้งคราวตามความเหมาะสม และให้คณะกรรมการบริษัท รายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลของบริษัท ในอัตราไม่น้อยกว่าประมาณร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินรวม หลังจากหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและเงินสำรองต่างๆ ทุกประเภทตามกฎหมาย ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลประกอบของบริษัท ในแต่ละปี อีกทั้งคณะกรรมการของบริษัทมีอำนาจในการพิจารณาขเว้นไม่ดำเนินการตามนโยบายดังกล่าว หรือเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าวได้เป็นครั้งคราว โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่การดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เช่น ใช้เป็นทุนสำรองสำหรับการชำระคืนเงินกู้ ใช้เป็นเงินลงทุนเพื่อขยายธุรกิจของบริษัท หรือกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสถานะตลาด ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของบริษัทในอนาคต

ในปี 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566 มีมติเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการจ่ายปันผลจากกำไรสุทธิ ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.5226 บาทสำหรับบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมนั้น ไม่ได้กำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่แน่นอน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลประกอบการของแต่ละบริษัทในแต่ละปี

ข้อมูลการจ่ายปันผลย้อนหลังของบริษั ดังนี้

รายละเอียดการจ่ายเงินปันผล	ปี 2565	ปี 2564
1. กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	1,118.52	1,086.62
2. กำไรสุทธิ (บาท/หุ้น)	1.31	1.21
3. เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น (บาท/หุ้น)		
3.1 เงินปันผลระหว่างกาล	-	0.1471
3.2 เงินปันผลส่วนที่เหลือ	0.5226	0.4000
รวมเงินปันผลที่จ่ายต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.5226	0.5471
4. อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	40	41.81

สำหรับการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมให้แก่บริษัท จะขึ้นอยู่กับกระแสเงินสดและสภาพคล่อง รวมถึงความเหมาะสมและความต้องการในการใช้เงินของแต่ละบริษัท



2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทได้เห็นความสำคัญของการบริหารความเสี่ยงองค์กร ซึ่งจะช่วยให้บริษัทสามารถดำเนินธุรกิจให้บรรลุวัตถุประสงค์หรือเป้าหมาย และมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตลอดจนการเจริญเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน บริษัทกำหนดนโยบาย โครงสร้าง และขั้นตอนการบริหาร ความเสี่ยง เพื่อใช้ยึดถือเป็นแนวทางและกรอบในการดำเนินงานทุกหน่วยงานของบริษัท

2.1 นโยบายและแผนการบริหารจัดการความเสี่ยง

• นโยบายการบริหารความเสี่ยง

1. บริษัทกำหนดให้การบริหารความเสี่ยงเป็นความรับผิดชอบของพนักงานทุกคน ที่ต้องตระหนักถึงความเสี่ยงที่มีอยู่ในการปฏิบัติงานในหน่วยงานของตนเองและองค์กร โดยให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงด้านต่างๆ ในการระบุและประเมินความเสี่ยง รวมทั้งกำหนดมาตรการการจัดการที่เหมาะสมและเพียงพอ
2. บริษัท จัดให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ดีตามแนวปฏิบัติสากล เพื่อให้เกิดการบริหารจัดการความเสี่ยงระดับองค์กรอย่างมีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับวิสัยทัศน์ พันธกิจ วัตถุประสงค์ และกลยุทธ์ของบริษัท
3. บริษัทกำหนดให้พนักงานทุกคนมีหน้าที่ปฏิบัติตามระบบการบริหารความเสี่ยง และเครื่องมือการบริหารความเสี่ยง ทั้งระดับองค์กรและระดับปฏิบัติการ ที่คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจัดให้มีขึ้น
4. บริษัทกำหนดให้มีการรายงานความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อแผนธุรกิจ และกลยุทธ์ของบริษัทในระดับสูง ต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและคณะกรรมการบริษัท เพื่อรับทราบและหาแนวทางบริหารจัดการอย่างทันท่วงที
5. บริษัทส่งเสริมให้การบริหารความเสี่ยง เป็นวัฒนธรรมองค์กรที่นำไปสู่การสร้างเสริมมูลค่าให้แก่องค์กร โดยให้พนักงานทุกคนตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยงอย่างยั่งยืน

• แผนการบริหารความเสี่ยง

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

บริษัทนำเอาแนวทางบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานสากล COSO ERM Framework มาประยุกต์ใช้ โดยกำหนดขั้นตอนในการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วย 6 ขั้นตอน ดังนี้

- 1) กำหนดวัตถุประสงค์ (Objective Setting) กำหนดวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ หรือวัตถุประสงค์ของงานที่ทำให้ชัดเจน สอดคล้องกับนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ และความเสี่ยงที่ยอมรับได้ โดยการบริหารจัดการให้อยู่ในกรอบของระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) และระดับความเบี่ยงเบนจากระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Tolerance)

- 2) **ระบุเหตุการณ์ (Event Identification)** คณะทำงานบริหารความเสี่ยงพิจารณาและระบุเหตุการณ์ต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งอาจเป็นเหตุการณ์ทั้งที่เป็นผลดีและผลเสียต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัท ทั้งปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอก โดยพิจารณาทั้งในมิติ เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อมและการกำกับดูแลที่ดี (ESG) รวมถึงการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน ที่ส่งผลกระทบต่อเป้าหมายขององค์กร เพื่อทำความเข้าใจต่อเหตุการณ์และสถานการณ์นั้น และเพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถพิจารณากำหนดแนวทางและนโยบายในการจัดการกับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้เป็นอย่างดี
- 3) **ประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)** คณะทำงานบริหารความเสี่ยงประเมินความเสี่ยง โดยการจำแนกและพิจารณาลำดับความสำคัญของความเสี่ยงที่มีอยู่เป็น 5 ระดับคือ ระดับความเสี่ยงระดับสูงมาก ความเสี่ยงระดับสูง ความเสี่ยงระดับกลาง ความเสี่ยงระดับต่ำ และความเสี่ยงระดับต่ำมาก 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 เพื่อให้มั่นใจว่าการบริหารจัดการความเสี่ยงได้นำไปประยุกต์ใช้ในทุกระดับของบริษัทอย่างเหมาะสมและความเสี่ยงที่มีผลกระทบที่สำคัญต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัทได้รับการรายงานต่อผู้รับผิดชอบเพื่อเตรียมรับมือกับความเสี่ยงที่มีแนวโน้มจะเกิดขึ้น





บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยง

การบริหารความเสี่ยง ถือเป็นหน้าที่ของบุคลากรบริษัททุกระดับ ทุกคน รวมทั้งผู้ทำหน้าที่ที่ปรึกษา ผู้กระทำการแทน หรือ ผู้ได้รับมอบหมาย ให้กระทำหน้าที่ในนามบริษัท โดยมีบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ ดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

มีหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์และระบบในการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทได้มีการประเมิน และบริหารจัดการความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจได้อย่างเพียงพอและเหมาะสม รวมทั้งสนับสนุน ส่งเสริมให้เกิดวัฒนธรรมการบริหารความเสี่ยงอย่างทั่วทั้งองค์กร

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

มีหน้าที่ให้ความเห็นชอบต่อแนวทางและกรอบการบริหารความเสี่ยง กำกับดูแลให้มีการจัดทำแผนการบริหารความเสี่ยง และมีการประเมิน การติดตาม และดูแลระดับความเสี่ยงขององค์กรให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม รวมทั้งให้คำแนะนำและสนับสนุนแก่ คณะกรรมการบริษัท ฝ่ายบริหาร และคณะทำงานบริหารความเสี่ยง ในเรื่องการบริหารความเสี่ยง และรายงานผลการบริหารจัดการ ความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริษัทรับทราบ

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

มีหน้าที่กำกับดูแล และติดตามให้มีการบริหารความเสี่ยงอย่างครอบคลุมทั่วทั้งบริษัทตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงขององค์กร และสร้างวัฒนธรรมการบริหารความเสี่ยงให้เกิดขึ้นภายในองค์กร

ประธานเจ้าหน้าที่สายงาน และกรรมการผู้จัดการกลุ่มธุรกิจ

มีหน้าที่กำกับดูแลให้มีการบริหารความเสี่ยงอย่างครบถ้วนในสายงาน และบริหารจัดการความเสี่ยงในสายงานให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ส่งเสริมและสนับสนุนให้ผู้ใต้บังคับบัญชาในสายงานปฏิบัติตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงอย่างครบถ้วน

คณะทำงานบริหารความเสี่ยง

มีหน้าที่ทบทวน และประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น กำหนดแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยง และระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ เพื่อจัดทำแผนการบริหารความเสี่ยง รวมถึงดำเนินการจัดการความเสี่ยงตามแผนการบริหารความเสี่ยงและรายงานผลการดำเนินการ ในการจัดการความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

แผนกบริหารความเสี่ยง

มีหน้าที่เป็นเลขานุการคณะทำงานความเสี่ยง ในการทำหน้าที่ตามกรอบการบริหารความเสี่ยง ติดตามความคืบหน้าในการบริหารจัดการ ความเสี่ยง ให้คำแนะนำและข้อเสนอแนะต่อคณะทำงานบริหารความเสี่ยง รวมถึงปรับปรุงพัฒนาระบบการบริหารความเสี่ยง ภายในองค์กรให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

พนักงาน

มีหน้าที่ความร่วมมือและปฏิบัติตามนโยบายความเสี่ยง แนวทาง และกระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัท รวมถึงดำเนินการ บริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องตามที่กำหนดไว้ในแผนการบริหารความเสี่ยง

การจัดอบรมและให้ความรู้แก่พนักงาน

เพื่อให้นโยบายและแนวปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงที่บริษัท กำหนดในแต่ละปีได้รับความร่วมมือจากพนักงานในทุกระดับ บริษัท จึงจัดให้มีการฝึกอบรมให้ความรู้แก่พนักงานเป็นประจำทุกปี และการทดสอบความรู้ด้านการบริหารความเสี่ยงประจำปี พร้อมทั้ง เผยแพร่เอกสารที่เกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงของบริษัท ในระบบ intranet และ www.assetwise.co.th

นอกจากนี้ เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และทันต่อการเปลี่ยนแปลงต่างๆ ที่เกิดขึ้นทั้งปัจจัย ภายในและปัจจัยนอกนอก จึงได้จัดให้มีการประชุมเพื่อหารือระหว่างฝ่ายบริหารความเสี่ยงและคณะทำงานบริหารความเสี่ยง ซึ่งเป็น เจ้าของความเสี่ยง (Risk Owner) ของความเสี่ยงในแต่ละเรื่อง เพื่อที่จะทำการทบทวน ระบุความเสี่ยง และประเมินความเสี่ยงที่สำคัญ ในระดับองค์กรเป็นประจำทุกปี หรือเมื่อมีเหตุการณ์การเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงในการดำเนินงานของบริษัท

2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจ

บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ โดยได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยงให้มีระบบจัดการความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพครอบคลุมทั่วทั้งองค์กร และเพื่อให้บริษัทได้มีการประเมินและบริหารจัดการความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจได้อย่างเพียงพอและเหมาะสม โดยแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลและบริหารจัดการความเสี่ยง ทั้งนี้บริษัท ได้ทำการวิเคราะห์และระบุถึงปัจจัย ความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจครอบคลุมการดำเนินงานปัจจุบันและการลงทุนใหม่ ทั้งในด้านการธุรกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อม ในแนวทางของการพัฒนาที่ยั่งยืน พร้อมทั้งจัดให้มีการประเมิน ติดตาม ควบคุม และรายงานความเสี่ยงให้กับคณะกรรมการบริษัท ในทุกไตรมาส

ในปี 2565 บริษัท กำหนดปัจจัยเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ดังนี้

1. ปัจจัยความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจของบริษัท

ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

- ความเสี่ยงจากการแข่งขันสูงในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและพื้นที่บริเวณใกล้เคียงกับระบบขนส่งมวลชนระบบราง ถือว่าเป็นธุรกิจหนึ่งที่มีการแข่งขันสูง เนื่องจากมีผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมจำนวนมาก ทั้งรายใหญ่และรายเล็ก อีกทั้งพื้นที่บริเวณใกล้เคียงกับระบบขนส่งมวลชนระบบรางมีค่อนข้างจำกัด โดยเฉพาะเส้นทางที่มีผู้ใช้บริการจำนวนมาก ทำให้ราคาที่ดินบริเวณดังกล่าวมีการปรับตัวสูงขึ้น ตามความต้องการที่เพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ โครงการที่แล้วเสร็จและโครงการที่กำลังก่อสร้างจำนวนมากในตลาด มีความหลากหลายในขนาดและรูปแบบของห้องชุด ทำให้ลูกค้ามีทางเลือกและอำนาจในการซื้อ มากขึ้น ประกอบกับพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป ส่งผลให้ผู้ประกอบการแต่ละรายมีการกำหนดกลยุทธ์ในการขายมากขึ้น เพื่อแข่งขันกำลังซื้อของลูกค้า

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงกำหนดกลยุทธ์แบบเชิงรุกในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทในทุกด้าน ไม่ว่าจะเป็นด้านการหาทำเลที่ตั้งเพื่อเปิดโครงการใหม่ที่มีศักยภาพในราคาต้นทุนที่ไม่สูง พัฒนาโครงการแนวราบและคอนโดมิเนียม ให้มีความหลากหลาย ออกแบบภายในและภายนอกของโครงการให้มีเอกลักษณ์เฉพาะและสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าและผู้อยู่อาศัย โดยเน้นความทันสมัย น่าอยู่ มีฟังก์ชันการใช้งานที่ครบถ้วนด้วยวัสดุอุปกรณ์ที่มีคุณภาพและอำนวยความสะดวกสบายให้กับผู้อยู่อาศัย รวมถึงปรับการตลาดให้มีความรวดเร็วและตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ปรับกลยุทธ์การตลาดในรูปแบบออนไลน์มากขึ้น เพื่อให้ลูกค้าสามารถเข้าถึงได้ ด้านการขาย กำหนดราคาขายที่เหมาะสม ทำให้ลูกค้ารับรู้ถึงความคุ้มค่า และสามารถแข่งขันกับคู่แข่งในบริเวณเดียวกันหรือใกล้เคียงได้ พร้อมกับมีการบริการหลังการขาย ที่มีคุณภาพและเอาใจใส่ต่อสินค้าและบริการ นอกจากนี้ยังเพิ่มรูปแบบโครงการแนวราบที่มีการออกแบบที่ทันสมัย มีการออกแบบฟังก์ชันการใช้งานบนพื้นที่ใช้สอยให้มากขึ้น และเป็นที่ต้องการของกลุ่มลูกค้าที่ต้องการที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นทางเลือกให้กับผู้ที่กำลังมองหาโครงการที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทเชื่อว่ากลยุทธ์ดังกล่าวจะทำให้กลุ่มบริษัทมีศักยภาพในการแข่งขันกับคู่แข่งอื่นในธุรกิจเดียวกันได้ ปัจจุบันบริษัททำการขยายพื้นที่การพัฒนาโครงการออกไปยังพื้นที่ชานเมืองและต่างจังหวัดมากขึ้น ทำให้มีการกระจายทำเลที่มีศักยภาพออกไปเพิ่มขึ้น เป็นการเปิดโอกาสให้กลุ่มบริษัทมีพื้นที่ในการพัฒนาโครงการเพิ่มมากขึ้นในอนาคต

- ความเสี่ยงจากการปรับตัวของราคาที่ดินและต้นทุนการพัฒนาโครงการ

ปัจจุบันค่าดัชนีราคาที่ดินปรับตัวขึ้นแม้ว่ายังคงต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปีก่อนเกิดวิกฤต COVID-19 (ปี 2558 - 2562) โดยไตรมาส 3/2565 จะเห็นได้จากค่าดัชนีมีแนวโน้มที่ดีขึ้นเนื่องจากเริ่มปรับขึ้นมาอยู่ในระดับใกล้เคียงการเพิ่มขึ้นของค่าเฉลี่ย 5 ปีเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่ค่าเฉลี่ย 5 ปี เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 ส่วนภาพรวมเปรียบเทียบรายปีอัตราการขยายตัวของดัชนีมีทิศทางดีขึ้นเช่นกัน โดยเฉพาะที่ดินในเขตชั้นใน และพื้นที่ที่มีการเติบโตของประชากรสูง เช่นที่ดินที่อยู่บริเวณพื้นที่ชานเมืองของกรุงเทพฯ และปริมณฑล เนื่องจากมีความต้องการที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวราบ และราคาที่ดินยังอยู่ในระดับไม่สูง ทำให้สามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยได้ ในขณะที่ราคาที่ดินในเขตชั้นในและชั้นกลางของกรุงเทพฯ มีราคาที่สูงอยู่แล้ว แม้ว่าจะมีการปรับตัวขึ้นบ้างแต่ก็ทำให้ไม่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงที่สูงดังเช่นในพื้นที่ชานเมือง มีการปรับเพิ่มขึ้นของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน และเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการกระจายทำเลที่พัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทไปตามพื้นที่ที่มีปรับตัวขึ้นของราคาที่ดินด้วย ซึ่งทำให้ต้นทุนที่ดินในการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทปรับเพิ่มขึ้นด้วย อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทได้มีแนวทางในการลดผลกระทบจากปัจจัยข้างต้น โดยการเลือกพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในทำเลที่มีศักยภาพอื่น



ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอย่างรอบคอบ และวิเคราะห์และประเมินสภาพตลาดและสภาพเศรษฐกิจ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาการซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการแต่ละแห่ง เพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่ดี คำนวณค่าการลงทุน มีผลกำไรที่เป็นประโยชน์ต่อกลุ่มบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัท เป็นหลัก ไม่ซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาที่แพงเกินไปจนไม่คุ้มค่าการลงทุน นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทไม่มียุทธศาสตร์ที่จะซื้อที่ดินเก็บไว้เพื่อรอการพัฒนาโครงการเป็นจำนวนมาก ในการพิจารณาซื้อที่ดินจะต้องมีแผนการพัฒนารองรับก่อน รวมถึงมีการติดตามการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในทำเลต่างๆ อย่างต่อเนื่อง

นอกจากปัจจัยแนวโน้มการปรับเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพแล้ว ยังมีปัญหาเงินเฟ้อโลกที่ส่งผลกระทบต่อราคาสินค้าอุปโภคบริโภค ได้แก่ ราคาน้ำมันที่สูงขึ้น ห่วงโซ่อุปทานชะงักเกิดการขาดแคลนวัตถุดิบ ส่งผลต่อยอดด้านต้นทุนการก่อสร้างที่จะมีผลต่อดัชนีพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท ซึ่งที่ผ่านมาราคาวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวสูงขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2564 โดยกองดัชนีเศรษฐกิจการค้า รายงานดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเดือนพฤศจิกายน 2565 เทียบกับเดือนพฤศจิกายน 2564 สูงขึ้นร้อยละ 3.1 (YoY) สูงขึ้นในอัตราชะลอลง โดยสูงขึ้นในทุกหมวดสินค้าเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา โดยมีสาเหตุหลักมาจากการสูงขึ้นของราคาดัชนีวัตถุดิบและพลังงานเป็นสำคัญ ได้แก่ ไม้ ซีเมนต์ คอนกรีต และเหล็ก เป็นต้น ซึ่งส่งผลต่อดัชนีอุตสาหกรรมการผลิตวัสดุก่อสร้างของประเทศ มีแนวโน้มขยายตัวขึ้นตามราคาพลังงานที่ยังคงอยู่ในระดับสูงจากแนวโน้มการปรับลดของกำลังการผลิตของผู้ผลิตรายสำคัญของโลก ประกอบกับการสูงขึ้นของค่าแรง และเงินบาทที่ยังคงผันผวนมาก เป็นผลให้ต้นทุนวัตถุดิบ ต้นทุนการผลิต และค่าขนส่งยังอยู่ในระดับสูง ขณะที่อุปสงค์ในประเทศมีแนวโน้มดีขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ได้รับแรงสนับสนุนจากการท่องเที่ยว การบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน นอกจากนี้ ฐานดัชนีราคาในช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ต่ำลง มีส่วนทำให้ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างมีแนวโน้มขยายตัว ซึ่งภาพรวมอุตสาหกรรมการก่อสร้างช่วงปลายปีเริ่มมีแนวโน้มทิศทางที่ดีขึ้น ทั้งปัจจัยบวกจากการเปิดแคมเปญงานก่อสร้าง การยกเลิกสถานการณ์ล็อกดาวน์ การกระจายของวัคซีน และการเปิดประเทศตั้งแต่ปลายปี 2564 ส่งผลให้เศรษฐกิจของประเทศเริ่มกลับมาฟื้นตัวอีกครั้ง และแนวโน้มปีหน้าอุตสาหกรรมการก่อสร้างจะเริ่มมีทิศทางที่ดีขึ้นอย่างชัดเจน

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

• ความเสี่ยงจากการปล่อยสินเชื่อเพื่อก่อสร้างของสถาบันการเงิน

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) ผู้บริโภคอาจได้รับผลกระทบจากความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อเพื่อก่อสร้างมากขึ้น เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจถดถอยอันเนื่องมาจากการแพร่ระบาดของเชื้อ Covid -19 ซึ่งทำให้มีความเสี่ยงที่ลูกหนี้จะไม่ชำระหนี้เพิ่มสูงขึ้น ธนาคารพาณิชย์จึงมีความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อมากยิ่งขึ้นเนื่องจากความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้กู้ ส่งผลให้การขอสินเชื่อไม่ผ่าน หรือ ใช้ระยะเวลาในการอนุมัติสินเชื่อนานขึ้นกว่าปกติ เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทได้

กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีการอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าและสถาบันการเงินในกระบวนการอนุมัติสินเชื่อให้เป็นไปอย่างรวดเร็วและเป็นไปตามแผนงานของกลุ่มบริษัท รวมถึงบริษัทได้ทำการประเมินคุณสมบัติเบื้องต้นและความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ของลูกค้า และหากลูกค้าขอสินเชื่อไม่ผ่าน กลุ่มบริษัทจะมีกระบวนการในการนำห้องชุดจากการถูกปฏิเสธสินเชื่อดังกล่าวกลับมาขายใหม่ให้กับลูกค้าที่ยังคงมีความต้องการผ่านกระบวนการขายของกลุ่มบริษัทต่อไป

นอกจากนี้ เมื่อเดือนตุลาคม 2564 ทางธนาคารแห่งประเทศไทยได้ ผ่อนปรนมาตรการในประกาศเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยกำหนดเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อหลักประกัน (“LTV ratio” หรือ “LTV”) เป็นการชั่วคราว มีผลบังคับใช้สำหรับสัญญาเงินกู้ยืมซื้อที่อยู่อาศัยตั้งแต่ 20 ตุลาคม 2564 -31 ธันวาคม 2565 เพื่อช่วยให้ประชาชนสามารถกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น และช่วยฟื้นฟูภาวะเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ด้วย จึงทำให้บริษัทสามารถที่จะขายสินค้าได้เพิ่มมากขึ้น โดยหลักเกณฑ์ LTV ชั่วคราว ได้กำหนดให้เพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) เป็น 100% (กู้ได้เต็มมูลค่าหลักประกัน) สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (รวมสินเชื่ออื่นนอกเหนือจากเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยและมีที่อยู่อาศัยนั้นเป็นหลักประกันหรือสินเชื่อ Top-up แล้ว) ทั้งกรณีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท ตั้งแต่สัญญาปีที่ 2 เป็นต้นไป และกรณีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ตั้งแต่สัญญาปีที่ 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)

ทั้งนี้ มาตรการดังกล่าวไม่น่ามีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท เนื่องจากโครงการโดยส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทในปัจจุบันเป็นโครงการ Low rise ซึ่งมีราคาขายโดยเฉลี่ยต่อยูนิตไม่เกิน 10 ล้านบาท และมีอัตราดอกเบี้ยเงินจอง เงินดาวน์ และเงินทำสัญญา ในอัตราที่ใกล้เคียงกับมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทย

ความเสี่ยงด้านการเงิน

- **ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องทางการเงินและการจัดหาแหล่งเงินทุน**

บริษัทมีการวางแผนขยายตัวในธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ทั้งในธุรกิจที่อยู่อาศัย ประเภทคอนโดมิเนียม แนวราบ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เช่า และธุรกิจรับฝากขาย-ฝากเช่า รวมถึงธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้ที่สม่ำเสมอระยะยาวและตอบสนองความต้องการของตลาดในแต่ละกลุ่ม รวมทั้งมีการขยายการลงทุนไปยังธุรกิจอื่นที่หลากหลาย เช่น ธุรกิจศึกษาและลงทุนในสินทรัพย์ดิจิทัลและเทคโนโลยี และธุรกิจให้บริการด้านจัดกิจกรรมด้านความบันเทิง เพื่อสร้างโอกาสทางธุรกิจและกระจายความเสี่ยงทำให้บริษัทเติบโตอย่างยั่งยืน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการปรับตัวของธุรกิจและการป้องกันความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและการจัดหาแหล่งเงินทุนที่อาจเกิดขึ้นควบคู่กัน บริษัทได้มีการจัดทำงบประมาณกระแสเงินสดล่วงหน้าทั้งระยะสั้นและระยะยาว รวมถึงการควบคุม และการติดตามเงื่อนไขต่างๆ ทางการเงิน อย่างใกล้ชิด เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสถาบันทางการเงิน หุ่นกู้ เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และสามารถบริหารจัดการด้านสภาพคล่องได้ทันต่อสถานการณ์



เพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านสภาพคล่องทางการเงิน และการจัดหาแหล่งเงินทุน บริษัทได้กำหนดนโยบายและแผนทางการเงิน ดังนี้

- กำหนดนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า
- บริหารการเงินอย่างมีวินัย โดยรักษาสัดส่วนหนี้สินที่มีภาวะดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity ratio) ให้ไม่เกินเงื่อนไขที่สถาบันทางการเงินกำหนด และไม่เกินกว่าข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ และสร้างความมั่นคงในสถานะทางการเงินและผลประกอบการ
- การร่วมทุนซึ่งเป็นกลไกขยายการลงทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในโครงการที่พิจารณาว่ามีความเหมาะสมเพื่อลดความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการใหญ่ ที่ผ่านมาบริษัทมีการร่วมทุนได้แล้วทั้งหมด 4 ครั้ง ในปี 2564-2565 ซึ่งประสบผลสำเร็จเป็นอย่างดีโดยตลอด ณ สิ้นปี 2565 มีการร่วมทุนเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 4 โครงการ มูลค่าโครงการรวมทั้งหมด 6,938 ล้านบาท โดยบริษัทได้ร่วมลงทุนกับพันธมิตรทั้งในและต่างประเทศ เช่น บริษัท ทาเคระเลเป็น จำกัด, บริษัท โตเกียว ทาโหมโนะ จำกัด บริษัท ไอทีเอส เรียด จำกัด และบริษัท โบทานิก้า แกรนด์ อเวนิว จำกัด และบริษัทได้ลงทุนซื้อกิจการของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ ได้แก่ บริษัท แม็กซี พร็อพเพอร์ตี้ วัน จำกัด รวมทั้งบริษัทได้ร่วมลงทุนในธุรกิจใหม่ ธุรกิจ Lifestyle & Entertainment ร่วมทุนกับ บริษัท แซป เวลด์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด
- ควบคุม ติดตาม และวิเคราะห์สภาพคล่องทางการเงินอย่างใกล้ชิด โดยจัดทำประมาณการกระแสเงินสด วิเคราะห์แหล่งที่มาและใช้ไป เพื่อวางแผนการใช้เงินให้เหมาะสมทุกด้าน
- กำหนดวงเงินสินเชื่อสำรองเพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนกรณีเกิดสถานการณ์ทางเศรษฐกิจที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้จากการดำเนินมาตรการดังกล่าว ส่งผลให้บริษัท ไม่ประสบปัญหาในเรื่องสภาพคล่อง โดยยังรักษาผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทให้เติบโตได้อย่างต่อเนื่อง

• ความเสี่ยงจากการขายและการจัดเก็บรายได้

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เวลาในการก่อสร้างค่อนข้างนาน และผู้ประกอบการจะต้องรับรู้รายได้จากการขายได้เมื่อโครงการแล้วเสร็จและมีการโอนกรรมสิทธิ์ไปให้ลูกค้า รวมถึงผลกระทบต่อเนื่องที่เกิดขึ้นจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ Covid-19 ในช่วง 3 ปี ที่ผ่านมามีภาวะเศรษฐกิจโลกที่มีความผันผวนมาก และสภาพเศรษฐกิจภายในประเทศที่ยังคงรอฟื้นตัวในปัจจุบัน ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบ จะเห็นได้จากอัตราการซื้อขาย และการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง และส่วนใหญ่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์มีการเปิดขายโครงการก่อนเริ่มก่อสร้าง หรือ Pre-sales เพื่อเป็นการทดสอบตลาด การตอบสนองของกลุ่มลูกค้า รวมถึงการรับเงินจากลูกค้าเป็นการล่วงหน้า ไม่ว่าจะเป็นค่าจอง ค่าทำสัญญา และค่ามัดจำ ตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด เป็นต้น เพื่อนำมาหมุนเวียนสำหรับการก่อสร้างนอกเหนือจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงจากการขายและการจัดเก็บรายได้ตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีการวางแผนในเรื่องช่วงระยะเวลาของการขายและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการโอนกรรมสิทธิ์ให้มีความต่อเนื่องสม่ำเสมอ รวมถึงการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับจำนวนเงินดาวน์สำหรับลูกค้าที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดของโครงการโดยรวม ประมาณร้อยละ 10-15 ของราคาขาย ทั้งนี้ในบางโครงการอาจจะมีการปรับอัตราเงินดาวน์เพื่อเป็นการส่งเสริมการขายได้ในบางช่วงของการขายโครงการได้ อย่างไรก็ตาม โดยรวมแล้วจะมีสัดส่วนเงินดาวน์เป็นไปตามที่ระบุข้างต้น ซึ่งสัดส่วนเงินดาวน์ข้างต้นเป็นจำนวนเงินในระดับที่สูงเพียงพอที่จะใช้เป็นกลไกในการคัดกรองลูกค้าได้ระดับหนึ่งเพื่อให้ได้กลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อที่แท้จริง นอกจากนี้ ยังมีการปรับนโยบายการขายและการตลาดให้สอดคล้องกับสถานการณ์ต่างๆ รวมถึงมีแนวทางในการลดความเสี่ยง โดยจัดให้มีทีมงานและกระบวนการในการติดตามการจ่ายชำระค่างวดระหว่างที่โครงการกำลังก่อสร้างเป็นประจำ เพื่อให้มีการจ่ายชำระค่างวดตามระยะเวลาในสัญญาจะซื้อจะขาย ทำให้เพิ่มความยืดหยุ่นทางการเงินของกลุ่มบริษัทความเสี่ยงจากการที่กลุ่มบริษัทมีรายได้หลักมาจากโครงการคอนโดมิเนียม

ในช่วงปี 2563 - 2565 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมมีสัดส่วนโดยเฉลี่ยสูงกว่าร้อยละ 87% ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ดังนั้นหากการก่อสร้างล่าช้าและการโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ กลุ่มบริษัทอาจเกิดความเสี่ยงที่อาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทเข้าใจประเด็นความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้มีการกระจายการลงทุนไปยังโครงการแนวราบซึ่งมีโครงการที่พัฒนาในรูปแบบบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ ที่ผ่านมามีโครงการที่แล้วเสร็จ 5 โครงการ ได้แก่ The Honor, Glam, Baan Puri Puri ลาดพร้าว 41 (ทาวน์โฮม) Baan Puri Puri ลาดพร้าว 41 (โฮมออฟฟิศ) และ Baan Puri Puri Courtyard พัฒนาการ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างอีก 1 โครงการ ได้แก่ เอสต้า รัชสิด - คลอง 2 ซึ่งทำให้สัดส่วนรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม ในปี 2565 มีสัดส่วนลดลงจากปี 2564 คิดเป็น 6% และมีแผนพัฒนาโครงการแนวราบในอนาคต จะทำให้สัดส่วนรายได้หลักมาจากโครงการแนวราบเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้ เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจอยู่ในสภาวะหดตัว ทำให้กำลังซื้อมีอยู่จำกัด การที่กลุ่มบริษัทพัฒนา

คอนโดมิเนียมหลายโครงการที่มีกลุ่มราคา 1.5-2.5 ล้านบาทเป็นหลัก ซึ่งเป็นราคาที่อยู่อาศัยที่สามารถจับต้องได้ ประกอบกับมีทำเลที่กระจายตัวตามแนวรถไฟฟ้า พื้นที่เศรษฐกิจใหม่ และพื้นที่ใกล้เคียงมหาวิทยาลัย ทั้งในส่วนที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างก่อสร้าง ดังนั้น หากการก่อสร้างบางโครงการล่าช้า กลุ่มบริษัทยังคงมีห้องชุดของโครงการอื่นที่แล้วเสร็จ สำหรับนำเสนอและขายให้กับลูกค้าที่สนใจควบคู่กับโครงการแนวราบด้วย

ความเสี่ยงจากการดำเนินงาน

• ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับแรงงานและผู้รับเหมา

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญกับปัญหาขาดแคลนแรงงานและผู้รับเหมาอย่างต่อเนื่อง สาเหตุมาจากปัจจุบันภาครัฐมีโครงการก่อสร้างสาธารณูปโภคขนาดใหญ่จำนวนมาก ประกอบกับการแข่งขันที่รุนแรง ผู้ประกอบการรายใหญ่หลายรายมีโครงการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ เช่น โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-Use) เป็นต้น ส่งผลให้เกิดความต้องการและการแย่งชิงในบริษัทผู้รับเหมา โดยเฉพาะในช่วงที่เกิดการแพร่ระบาดของ Covid-19 ที่ผ่านมามีผลกระทบต่อแรงงานบางส่วนอพยพกลับประเทศ หรือ ต่างจังหวัด ส่งผลให้ในปัจจุบันยังขาดแคลนแรงงานในบางส่วน ในขณะที่ผู้ประกอบการยังคงพัฒนาโครงการก่อสร้างเพื่อส่งมอบที่อยู่อาศัยให้ผู้ซื้อได้ทันต่อเวลา จึงทำให้ผู้ประกอบการหลายรายขาดแคลนแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทเองก็ประสบปัญหาดังกล่าวด้วยเช่นกัน เพราะหากกลุ่มบริษัทไม่สามารถจัดหาผู้รับเหมาที่มีแรงงานที่มีฝีมือเข้าดำเนินการในโครงการได้ อาจทำให้งานก่อสร้างล่าช้า ไม่สามารถโอนที่อยู่อาศัยให้ผู้ซื้อได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดและอาจส่งผลกระทบต่อคุณภาพของงานก่อสร้างที่อาจไม่เป็นไปตามมาตรฐาน

อีกทั้งกลุ่มบริษัทไม่มีส่วนงานก่อสร้างโครงการโดยตรง ดังนั้น หากไม่สามารถหาผู้รับเหมาและแรงงานได้ กลุ่มบริษัทอาจมีผลกระทบทำให้โครงการก่อสร้างของกลุ่มบริษัทล่าช้า และไม่ได้ตามมาตรฐานตามที่กลุ่มบริษัทกำหนด อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีการสร้างความน่าเชื่อถือ สร้างความสัมพันธ์อันดีและเป็นพันธมิตรกับบริษัทผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์และความชำนาญเพื่อสร้างความเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะมีโครงการก่อสร้างอย่างต่อเนื่องในอนาคต และจะเป็นการลดความเสี่ยงจากการที่กลุ่มบริษัทอาจไม่สามารถส่งมอบโครงการได้ทันและตรงตามมาตรฐานที่กำหนด

อีกทั้งในการว่าจ้างผู้รับเหมา กลุ่มบริษัทมีกระบวนการคัดเลือกผู้รับเหมาโดยคำนึงถึงคุณสมบัติต่างๆ ที่เหมาะสม มีประวัติการทำงานที่ดี มีคุณภาพดี ไม่มีประวัติการเกิดปัญหาในระหว่างการดำเนินการ และมีความมั่นคงในส่วนฐานะทางการเงินด้วย บริษัทผู้รับเหมาที่กลุ่มบริษัทร่วมงานด้วยจะเป็นผู้รับเหมาที่มีเทคนิคและเทคโนโลยีในการก่อสร้าง ที่สามารถช่วยลดการใช้แรงงานคนได้ และทำให้สามารถก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จได้อย่างมีประสิทธิภาพและตามกำหนดเวลา

ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับ

• ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย และกฎระเบียบ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท

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

นอกจากนี้ การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมของกลุ่มบริษัทในปัจจุบัน มีจำนวนห้องชุดในแต่ละโครงการตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป จำเป็นต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment หรือ EIA) เพื่อขออนุมัติต่อสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยกลุ่มบริษัทจะว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาซึ่งขึ้นทะเบียนต่อกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานดังกล่าว หากในอนาคตมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อกำหนดที่ใช้ในการจัดทำรายการ EIA อาจส่งผลกระทบต่อกลุ่มบริษัทในการจัดเตรียมข้อมูลประกอบการจัดทำรายงาน ซึ่งอาจต้องใช้เวลาในการปรับและเตรียมตัว อย่างไรก็ตาม จะต้องดำเนินการให้เร็วที่สุดเพื่อที่จะไม่ให้เกิดผลกระทบต่อกรดำเนินการธุรกิจของกลุ่มบริษัท นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีทีมงานที่ทำการศึกษามีการติดตามการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย หรือกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง กับ และอาจมีผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจ เพื่อปรับและเตรียมแผนงานเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว



ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk)

• ความเสี่ยงจากการความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ

ปี 2565 จะยังคงเป็นปีของการฟื้นตัวจากการแพร่ระบาดของโควิด 19 ซึ่งมีขยายตัวขึ้นจากปี 2564 เนื่องจากการฟื้นตัวของการท่องเที่ยวมากขึ้น และการขยายตัวของภาคธุรกิจในประเทศมากขึ้น ด้านตลาดแรงงานฟื้นตัวต่อเนื่อง สะท้อนจากจำนวนผู้ประกันตนในระบบประกันสังคมที่ปรับดีขึ้น รวมถึงการได้รับวัคซีนของประชาชนมากขึ้นด้วย ส่งผลให้ภาคอุตสาหกรรมหลายประเภทสามารถดำเนินการได้มากขึ้นภายใต้มาตรการของภาครัฐที่ผ่อนคลายลง ถึงแม้การระบาดของไวรัส โควิด 19 จะลดตัวลง และเริ่มกลับเข้าสู่สภาวะปกติ แต่เศรษฐกิจก็ยังคงมีความผันผวนเนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจโลก ประกอบกับอัตราเงินเฟ้อ และการหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และอาจเกิดเหตุการณ์ที่ไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจขึ้นในอนาคตได้

ถึงแม้ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมจะชะลอตัวจากวิกฤตการณ์แพร่ระบาดของไวรัส โควิด 19 แต่ด้วยที่อยู่อาศัยยังคงเป็นหนึ่งในปัจจัย 4 ที่เป็นพื้นฐานสำคัญ และยังคงมีอุปสงค์อย่างต่อเนื่อง กลุ่มบริษัทจึงเห็นพัฒนาโครงการใหม่ในรูปแบบบ้านและคอนโดมิเนียม ด้วยความรอบคอบ โดยติดตามสถานการณ์ที่สำคัญอย่างสม่ำเสมอ เพื่อปรับแผนกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจและทิศทางตลาดในปัจจุบัน

โดยกลุ่มบริษัทยังคงมุ่งเน้นกลยุทธ์ด้านการขายที่กลุ่มลูกค้า Real Demand ซึ่งเป็นกลุ่มที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยอย่างแท้จริง ประกอบกับบริษัทมีการขยายพื้นที่โครงการไปยังต่างจังหวัดมากขึ้น เช่น ชลบุรี ปทุมธานี และนนทบุรี อีกทั้งยังคงให้ความสำคัญกับการศึกษาพฤติกรรมของผู้บริโภคที่ปรับตัวตามวิถีใหม่ของสังคมแบบ New Normal เพื่อยกระดับการพัฒนาสินค้าและบริการในทุกมิติ รวมถึงปรับการตลาดโดยเน้นการตลาดแบบดิจิทัลมาร์เก็ตติ้งเพิ่มมากขึ้น พร้อมจัดแคมเปญส่งเสริมการตลาดให้เหมาะสมกับไลฟ์สไตล์ของกลุ่มลูกค้าและผลิตภัณฑ์ ร่วมกับพันธมิตรที่หลากหลายการเข้ามาช่วยส่งเสริมการตลาดมากขึ้น เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับการใช้ชีวิตในรูปแบบใหม่ นอกจากนี้ยังเพิ่มช่องทางออนไลน์ให้ลูกค้าสามารถเข้าถึงครบคลุมทุกช่องทางมากยิ่งขึ้น

อย่างไรก็ตาม ทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงต้องเฝ้าระวัง ถึงแม้ว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของ โควิด 19 มีแนวโน้มดีขึ้น ประชาชนได้รับวัคซีน และมีนักท่องเที่ยวมากขึ้น ซึ่งคาดว่าจะส่งผลต่อเศรษฐกิจและสังคมในอนาคต บริษัทยังคงปรับแผนการดำเนินธุรกิจให้รอบคอบและสอดคล้องกับสถานการณ์ ควบคุมค่าใช้จ่าย เร่งสร้างยอดขาย ยอดโอนกรรมสิทธิ์และระบายสินค้า พร้อมอยู่ เพื่อบริหารสภาพคล่องให้มีประสิทธิภาพ ป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและเหตุการณ์ที่อาจคาดไม่ถึงที่ส่งผลกระทบต่อบริษัท

• ความเสี่ยงจากกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

ตามที่พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Personal Data Protection Regulation Act หรือ PDPA) และมาตรการคุ้มครองความเป็นส่วนตัวของข้อมูลส่วนบุคคลแห่งสหภาพยุโรป (General Data Protection Regulation หรือ GDPR) มีผลบังคับใช้อย่างเป็นทางการในปี 2565 จากการเปลี่ยนผ่านเข้าสู่ดิจิทัลและเพื่อป้องกันการละเมิดสิทธิในข้อมูลส่วนบุคคล ซึ่งเป็นการรักษาความปลอดภัยของข้อมูล (Data Security) เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่เกิดจากการนำข้อมูลส่วนบุคคลไปใช้ในทางมิชอบ ด้วยกฎหมาย รวมถึงเป็นการลดความเสี่ยงจากภัยคุกคามจากไซเบอร์ และเหตุการณ์อื่นที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต กลุ่มบริษัทจึงได้ตระหนักถึงความสำคัญต่อการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายอย่างเคร่งครัด เพื่อคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทที่บริษัทได้ถือครองอยู่นั้น

ทั้งนี้เพื่อลดความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นกลุ่มบริษัทได้ดำเนินการดังต่อไปนี้

- ศึกษาข้อมูลกฎหมาย พร้อมกำหนดให้มีนโยบายและระเบียบปฏิบัติสำหรับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลภายในกลุ่มบริษัท
- แต่งตั้งคณะทำงานเพื่อบริหารจัดการข้อมูลส่วนบุคคลและกำหนดผู้รับผิดชอบในการดำเนินการอย่างชัดเจนจากตัวแทนในแต่ละส่วนงาน
- กำหนดมาตรการป้องกันความปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคล และระบบการจัดเก็บข้อมูลส่วนบุคคลให้มีความเหมาะสม สอดคล้อง และเป็นไปตาม พรบ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และกำหนดแนวทางแก้ไข และป้องกันกรณีที่มีการรั่วไหลของข้อมูลส่วนบุคคล หรือการใช้ข้อมูลส่วนบุคคลในทางที่ไม่ถูกต้องหรืออาจทำให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท
- จัดทำ Data Mapping เพื่อเชื่อมโยงข้อมูลและการกำหนดสิทธิ์ และระดับชั้นในการเข้าถึงข้อมูลในบริษัท
- ฝึกอบรมให้ความรู้แก่ผู้บริหาร และพนักงานที่เกี่ยวข้องถึงหลักเกณฑ์และวิธีการปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าว

ความเสี่ยงด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม

• ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยในการพัฒนาโครงการ

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาอย่างยั่งยืน และบริษัทยังคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล ซึ่งเป็นกลไกการสร้างคุณค่าอย่างยั่งยืน ส่งเสริมการเติบโตของผลประกอบการอย่างมั่นคงและช่วยลดความเสี่ยงจากการดำเนินงาน ทั้งในด้านภาพลักษณ์และสร้างโอกาสในการเข้าถึงสินค้าและบริการจากผู้บริโภค ช่วยลดต้นทุนจากการดำเนินงาน สร้างความเชื่อมั่นให้กับพันธมิตร เพิ่มโอกาสในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน กลุ่มบริษัทมุ่งดำเนินธุรกิจตามหลัก ESG ทำให้บริษัทได้รับคัดเลือกจากตลาดหลักทรัพย์เป็น 1 ใน 27 บริษัท ที่ได้รับการคัดเลือกให้เป็นหุ้นยั่งยืนในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ปี 2565

กลุ่มบริษัทตระหนักถึงการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จะส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและรบกวนความเป็นอยู่ของสังคมและชุมชนโดยรอบโครงการ กลุ่มบริษัทจึงให้ความสำคัญต่อการควบคุมผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม เช่นการเกิดฝุ่นละออง น้ำทิ้ง เสียง ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างการพัฒนาโครงการทั้งการก่อสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก การก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบ และการก่อสร้างพื้นที่เพื่อให้เช่า โดยกลุ่มบริษัทได้กำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม ดังนี้

การจัดการความเสี่ยงทางด้านสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยในการก่อสร้าง

ปัจจัยสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัย	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ	มาตรการติดตามตรวจสอบ
คุณภาพอากาศ (ฝุ่นละออง มลพิษอากาศ ไม่เกิดค่ามาตรฐาน)	<ul style="list-style-type: none"> หลีกเลี่ยงกิจกรรมการก่อสร้างที่เปิดหน้าดินหรือปรับสภาพดินในช่วง ฤดูแล้ง มกราคม และกุมภาพันธ์ ฉีดพรมน้ำตลอดช่วงเปิดหน้าดินและปรับสภาพดิน หรือบนถ่ายดินจากรถบรรทุก รวมถึงบริเวณที่ก่อสร้าง จัดตั้งเครื่องพ่นละอองน้ำรอบโครงการเพื่อฉีดพ่นละออง จัดทำรั้วสูง 6 เมตร เพื่อป้องกันฝุ่นกระจาย ตรวจสอบเครื่องย่นค้ของรถที่ใช้ขนส่งในโครงการ 	<ul style="list-style-type: none"> จัดให้มีการตรวจวัดปริมาณฝุ่นละอองในพื้นที่ก่อสร้างไม่ให้เกินค่ามาตรฐาน กำหนดช่องทางร้องเรียนและการติดตามแก้ไข
เสียง	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดช่วงเวลาก่อสร้างที่ทำให้เกิดเสียงดังเฉพาะเวลา 08.00-18.00 น. จัดให้มีแผ่นกันเสียงในช่วงก่อสร้างที่ก่อให้เกิดเสียงดัง ตรวจสอบและบำรุงรักษาเครื่องจักรอย่างสม่ำเสมอ 	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดให้บริษัทควบคุมงานก่อสร้างควบคุมผู้รับเหมาก่อสร้างให้ปฏิบัติตามมาตรการอย่างเคร่งครัด หน่วยงานความปลอดภัยของโครงการสุ่มตรวจสอบการปฏิบัติงาน กำหนดช่องทางร้องเรียนและการติดตามแก้ไข
คุณภาพน้ำ	<ul style="list-style-type: none"> จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปให้เพียงพอต่อโครงการนั้นๆ จัดให้มีพนักงานดูแลระบบบำบัดน้ำเสียให้ทำงานอย่างมีประสิทธิภาพ 	<ul style="list-style-type: none"> ตรวจสอบโครงสร้างระบบท่อของระบบบำบัดน้ำเสียอย่างสม่ำเสมอ จัดให้มีการเก็บน้ำตัวอย่างเพื่อตรวจสอบคุณภาพน้ำก่อนและหลังบำบัด และตัวอย่างน้ำทิ้งส่งสู่คลองสาธารณะ กำหนดช่องทางร้องเรียนและการติดตามแก้ไข
การจัดการขยะ	<ul style="list-style-type: none"> มาตรการจัดการขยะจากการก่อสร้าง <ol style="list-style-type: none"> กำหนดให้ใช้รถบรรทุกขนขยะมีผ้าใบคลุมป้องกันขยะร่วงหล่นลงพื้น จัดให้มีการควบคุมการทิ้งขยะภายในโครงการ มาตรการจัดการขยะจากคนงานก่อสร้าง <ol style="list-style-type: none"> จัดให้มีถังรองรับขยะแบบฝาปิดให้เพียงพอ ควบคุมการทิ้งขยะของคนงานให้ทิ้งขยะในถังที่เตรียมไว้ให้เท่านั้น 	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดให้ผู้จัดการโครงการควบคุมการทิ้งขยะของผู้รับเหมาก่อสร้าง ตรวจสอบภาชนะรองรับขยะอย่างสม่ำเสมอเพื่อไม่ให้ชำรุดหรือไม่พร้อมใช้งาน กำหนดช่องทางร้องเรียนและการติดตามแก้ไข



ปัจจัยสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัย	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ	มาตรการติดตามตรวจสอบ
การจราจร	<ul style="list-style-type: none">จัดทำป้ายลูกศรแสดงทิศทางการเดินทาง การเข้า-ออกโครงการเพื่อให้สะดวก และปลอดภัย พร้อมจัดทำเครื่องหมายจราจรกำหนดระยะเวลาการเดินทางของรถบรรทุก เพื่อลดการจราจรติดขัดจัดให้มีเจ้าหน้าที่ควบคุมจราจรภายในโครงการ	<ul style="list-style-type: none">กำหนดช่องทางการร้องเรียนและการติดตามแก้ไข
ผลกระทบต่อด้านสังคม	<ul style="list-style-type: none">จัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยในโครงการ 24 ชั่วโมงจัดให้มีกล้องวงจรปิด ในบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการกำหนดให้มีการคัดเลือกรับจ้างอย่างถูกต้องตามกฎหมายกำหนดให้มีการควบคุมดูแลและคนงานก่อสร้างจัดให้มีเจ้าหน้าที่มวลชนสัมพันธ์เพื่อติดตามปัญหาข้อกังวลของชุมชนรอบข้างโครงการ	<ul style="list-style-type: none">กำหนดช่องทางการร้องเรียนและการติดตามแก้ไขจัดให้มีการตรวจสอบกล้องวงจรปิดและระบบไฟฟ้าส่องสว่าง
ความปลอดภัยในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	<ul style="list-style-type: none">ตรวจสอบเครื่องจักรก่อนนำมาใช้งานเพื่อป้องกันอุบัติเหตุปิดกั้นพื้นที่โครงการก่อสร้างกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างจัดให้มีอุปกรณ์ป้องกันอันตรายส่วนบุคคลให้แก่คนงาน และกำหนดให้คนงานใช้อุปกรณ์กำหนดให้คนงานก่อสร้างปฏิบัติตามเกณฑ์และข้อปฏิบัติเพื่อความปลอดภัยในการทำงานตามกระทรวงแรงงานกำหนดจัดให้มีห้องปฐมพยาบาล รวมถึงจัดให้มีอุปกรณ์รักษาพยาบาลเบื้องต้นและเจ้าหน้าที่พยาบาลประจำโครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยประจำพื้นที่โครงการจัดอบรมและซักซ้อมอพยพกรณีไฟไหม้พร้อมติดตั้งถังดับเพลิงประจำโครงการ	<ul style="list-style-type: none">จัดให้มีการเก็บสถิติการเกิดอุบัติเหตุ และการแสดงผลการเกิดอุบัติเหตุในพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อนำมาประเมินประสิทธิภาพการปฏิบัติตามมาตรการและแก้ไขปรับปรุงมาตรการให้เหมาะสมจัดให้มีการตรวจสอบถึงดับเพลิงให้สามารถใช้งานได้เสมอ
ผลกระทบจากการเกิดโรคระบาดภายในพื้นที่ก่อสร้าง	<ul style="list-style-type: none">จัดให้มีจุดตรวจคัดกรองหากตรวจพบว่าคนงานหรือเจ้าหน้าที่เกี่ยวข้องติดเชื้อ โควิด 19 กำหนดให้มีจุดแยกและกักตัวเพื่อรักษากำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างสวมหน้ากากอนามัยเพื่อป้องกันตลอดระยะเวลาทำงานกำหนดให้ผู้รับเหมา มีการฉีดวัคซีนให้กับคนงานก่อสร้าง	<ul style="list-style-type: none">ระบุเงื่อนไขในการปฏิบัติงานกับผู้รับเหมาก่อสร้างกำหนดให้หน่วยงานความปลอดภัยของโครงการตรวจเช็คการปฏิบัติตามมาตรการที่บริษัทกำหนด

- **ความเสี่ยงการทุจริตและคอร์รัปชัน**

จากการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ย่อมมีความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชัน ทั้งจากการพัฒนาสังหาริมทรัพย์เนื่องจากการพัฒนาโครงการที่มีขนาดใหญ่ใช้เงินลงทุนที่สูง อีกทั้งมีการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับหลากหลายหน่วยงานของกลุ่มบริษัท และบุคคลภายนอก ทั้งภาครัฐและเอกชน กลุ่มบริษัทจำเป็นต้องมีระบบการควบคุมและตรวจสอบภายในที่เหมาะสมเพื่อป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันในการปฏิบัติงานของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและการปฏิบัติงานของบุคคลภายนอก

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังมีความมุ่งมั่นที่จะดำเนินการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันในการดำเนินธุรกิจ และการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส จึงได้เข้าร่วมประกาศเจตนารมณ์ในการเข้าร่วมเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านคอร์รัปชัน (Thailand's Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption: CAC) เพื่อร่วมเป็นส่วนหนึ่งของความพยายามในการแก้ไขปัญหาการทุจริตคอร์รัปชันโดยภาครัฐกิจของประเทศไทย และบริษัทมีแผนการดำเนินงานที่จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการรับรองในฐานะสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทยต่อไป

ทั้งนี้ เพื่อลดความเสี่ยง และความมุ่งมั่นในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน บริษัทกำหนดให้มีนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และหลักปฏิบัติต่างๆ ในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน สื่อสารให้แก่มีสวนได้เสียของกลุ่มบริษัททั้งภายในและภายนอก ผ่านช่องทางการสื่อสารที่หลากหลาย เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มได้เข้าใจและถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด และกำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้กำกับดูแลการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยเป็นไปตามหลักความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันจากทุกหน่วยงานที่มีความเสี่ยงดังกล่าว พร้อมหาแนวทางในการจัดการและป้องกันความเสี่ยงเป็นประจำทุกปี รวมไปถึงจัดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแสโดยพนักงาน ลูกค้า หรือผู้มีส่วนได้เสีย และกำหนดให้มีมาตรการในการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส





3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

นโยบายการพัฒนาอย่างยั่งยืน

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

1. บริษัทให้ความสำคัญต่อการดำเนินงานเพื่อให้เกิดความยั่งยืนในทุกกระบวนการตลอดห่วงโซ่อุปทาน พร้อมทั้งส่งเสริมและสนับสนุนผู้มีส่วนได้เสียตลอดห่วงโซ่อุปทานดำเนินงานตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน เพื่อสร้างคุณค่าและการเติบโตให้แก่บริษัทในระยะยาว
2. บริษัทจัดให้มีระบบการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ โปร่งใส รัดกุม โดยการกำหนดให้มีจริยธรรมทางธุรกิจ นโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน มีกระบวนการควบคุมภายในและตรวจสอบภายในที่มีมาตรฐาน เพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท
3. บริษัทประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม ยึดมั่นในการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนดทางการค้า การแข่งขันทางการค้าที่เป็นธรรม และไม่เห็นแก่ประโยชน์อื่นใดที่ได้มาจากการดำเนินงานที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ข้อปฏิบัติต่างๆ และครรลองคลองธรรม
4. บริษัทส่งเสริมการปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชนตามที่รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยได้รับรองและคุ้มครองให้ โดยคำนึงถึงศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ สิทธิ เสรีภาพ ความเสมอภาคของบุคคล และการไม่เลือกปฏิบัติต่อบุคคลที่มีความแตกต่างด้วย เพศ วัย อายุ เชื้อชาติ ศาสนา สีผิว ความเชื่อ
5. บริษัทปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความเป็นธรรม โดยถือว่าพนักงานเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างมูลค่าและขับเคลื่อนธุรกิจ บริษัทจึงต้องดูแลสภาพแวดล้อมในการทำงาน ส่งเสริมให้มีความสุข เพื่อให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี และการให้ความสำคัญกับการพัฒนาศักยภาพการฝึกอบรมเพื่อเพิ่มพูนทักษะในการทำงาน 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. บริษัทให้ความสำคัญประเด็นด้านความหลากหลายทางชีวภาพ โดยให้มีการศึกษาความหลากหลายทางชีวภาพอย่างรอบด้านภายใต้การวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม และให้มีการติดตามตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนปกป้อง อนุรักษ์ ฟื้นฟู และลดผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ เพื่อดำรงไว้ซึ่งความหลากหลายทางชีวภาพในพื้นที่ดำเนินงานโครงการและชุมชนโดยรอบ
12. บริษัทให้ความสำคัญกับการจัดการความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในสถานที่ทำงานของพนักงาน และครอบคลุมถึงผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท
13. บริษัทพัฒนาและส่งเสริมการสร้างนวัตกรรม ทั้งจากผลิตภัณฑ์และกระบวนการทำงาน รวมถึงสนับสนุนการสร้างนวัตกรรมร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท เพื่อก่อให้เกิดคุณค่าแก่บริษัท ตลอดจนสังคมและสิ่งแวดล้อม
14. บริษัทให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยงอย่างครอบคลุมในทุกกระบวนการทำงาน กำหนดให้มีแนวทางการจัดการและติดตามผลการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มโอกาสและลดการสูญเสียในการดำเนินธุรกิจ

เป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืน

บริษัทกำหนดเป้าหมายในการประกอบธุรกิจอย่างยั่งยืน เพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัท โดยครอบคลุมทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ดังนี้

- 1) การพัฒนาทางการตลาด เพื่อสร้างแรงจูงใจในการซื้อให้แก่ลูกค้า ควบคู่กับการสร้างการรับรู้และการสื่อสารในแบรนด์สินค้าของบริษัทให้แก่ลูกค้า
- 2) การพัฒนาสินค้า ทั้งสินค้าใหม่ และสินค้าเดิมที่มีคุณภาพ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างตรงจุด
- 3) การบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า โดยการวิเคราะห์ถึงความต้องการของลูกค้า ตลอดจนการดูแลและรับผิดชอบต่อลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
- 4) การแสวงหาโอกาสจากธุรกิจใหม่ เพื่อเสริมสร้างการเติบโต และขยายการเติบโตไปยังธุรกิจอื่นที่มีศักยภาพนอกเหนือจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- 5) การร่วมลงทุนกับผู้ร่วมทุนที่มีศักยภาพเพื่อพัฒนาสินค้าของบริษัทให้มีคุณภาพมากยิ่งขึ้น เพื่อเสริมสร้างการเติบโตให้แก่บริษัท และเสริมสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้า
- 6) การดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนอย่างครอบคลุมในทุกด้าน ทั้งการเติบโตด้านเศรษฐกิจ การดูแลและรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม

การระบุประเด็นที่เป็นสาระสำคัญด้านความยั่งยืน

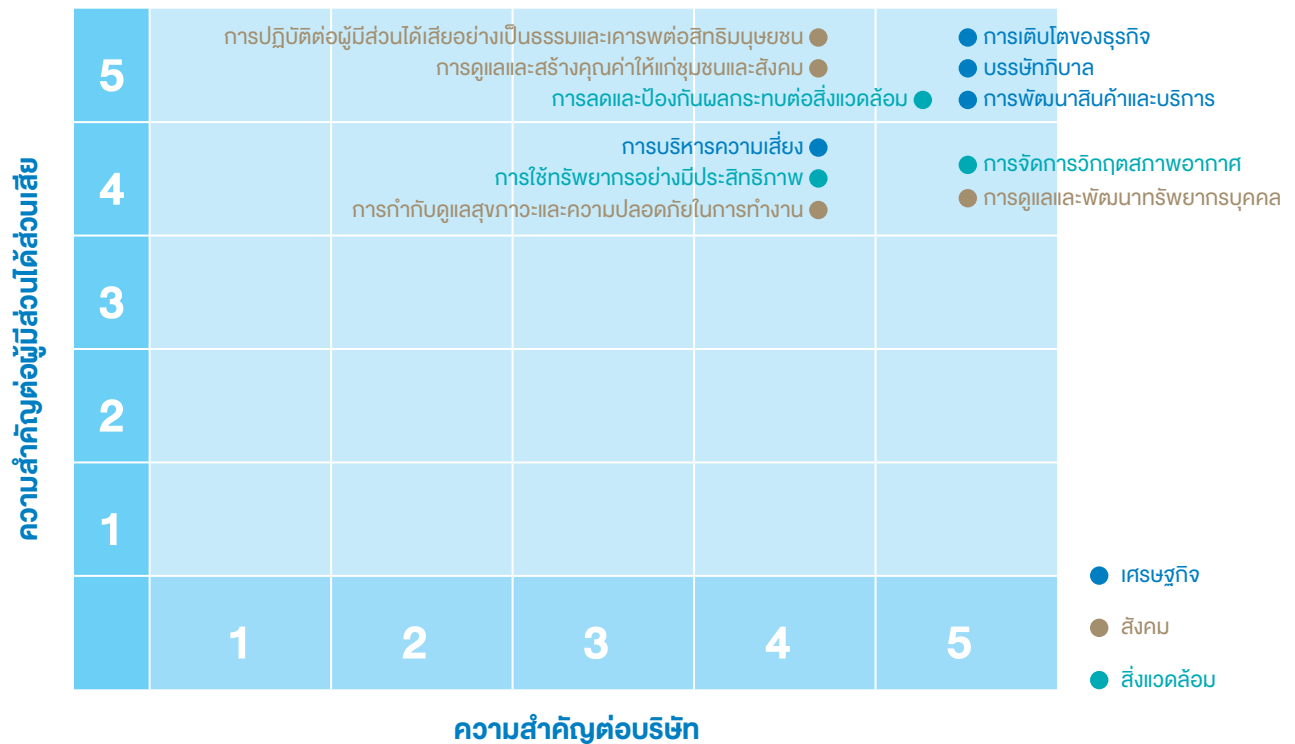
บริษัทกำหนดประเด็นด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยพิจารณาร่วมกันกับผู้เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อสะท้อนถึงการดำเนินการด้านความยั่งยืนในแต่ละมิติ ทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม

กระบวนการระบุประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน

1. การระบุประเด็นความยั่งยืน
บริษัทพิจารณาคัดเลือกประเด็นด้านความยั่งยืนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทโดยร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียในแต่ละกระบวนการของธุรกิจ ควบคู่แนวทางการกำหนดเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนของโลก (United Nation Sustainable Development Goals-UNSDGs)
2. การจัดลำดับประเด็นที่สำคัญ
การจัดลำดับความสำคัญของประเด็นที่เป็นสาระสำคัญด้านความยั่งยืน บริษัทจะพิจารณาจากประเด็นที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัท และกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท
3. การตรวจสอบประเด็น
บริษัทนำเสนอประเด็นที่เป็นสาระสำคัญด้านความยั่งยืนและการจัดลำดับประเด็นที่เป็นสาระสำคัญต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาเพื่อพิจารณาเห็นชอบต่อประเด็นที่เป็นสาระสำคัญและเป็นแนวทางในการดำเนินงานด้านความยั่งยืนของบริษัท
4. การทบทวน
การทบทวนประเด็นที่เป็นสาระสำคัญด้านความยั่งยืนประจำปี เพื่อความเหมาะสมของประเด็นต่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัท



การประเมินความสำคัญของประเด็นที่เป็นสาระสำคัญด้านความยั่งยืน



ประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน (Materiality)

ประเด็น	SDGs
เศรษฐกิจ	
1. การเติบโตทางเศรษฐกิจ	<div>8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH</div> <div>เป้าหมายที่ 8</div> <div>การเติบโตทางเศรษฐกิจที่ยั่งยืน</div>
2. บรรษัทภิบาลและการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน	<div>8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH</div> <div>เป้าหมายที่ 8</div> <div>การเติบโตทางเศรษฐกิจที่ยั่งยืน</div> <div>17 PARTNERSHIPS FOR THE GOALS</div> <div>เป้าหมายที่ 17</div> <div>สร้างความเป็นหุ้นส่วนในระดับสากล</div>
3. การบริหารจัดการความเสี่ยง	<div>8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH</div> <div>เป้าหมายที่ 8</div> <div>การเติบโตทางเศรษฐกิจที่ยั่งยืน</div>
4. การพัฒนาสินค้าและบริการ	<div>8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH</div> <div>เป้าหมายที่ 8</div> <div>การเติบโตทางเศรษฐกิจที่ยั่งยืน</div> <div>12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION</div> <div>เป้าหมายที่ 12</div> <div>การผลิตและบริโภคที่ยั่งยืน</div> <div>9 INDUSTRIAL INNOVATION AND INFRASTRUCTURE</div> <div>เป้าหมายที่ 9</div> <div>โครงสร้างพื้นฐาน นวัตกรรม และอุตสาหกรรม</div>

ประเด็น	SDGs				
สังคม					
5. การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย อย่างเป็นธรรมและเคารพต่อสิทธิมนุษยชน		เป้าหมายที่ 5 ความเท่าเทียมทางเพศ		เป้าหมายที่ 10 ลดความเหลื่อมล้ำ	
6. การดูแลและพัฒนาทรัพยากรบุคคล		เป้าหมายที่ 1 จัดความยากจน		เป้าหมายที่ 3 สุขภาพ และความเป็นอยู่ที่ดี	 เป้าหมายที่ 4 การศึกษาเท่าเทียม และทั่วถึง
7. การกำกับดูแลสุขภาพและความปลอดภัย ในการทำงาน		เป้าหมายที่ 3 สุขภาพ และความเป็นอยู่ที่ดี		เป้าหมายที่ 11 เมืองปลอดภัย	
8. การดูแลและสร้างคุณค่าให้แก่ชุมชนและสังคม		เป้าหมายที่ 1 จัดความยากจน		เป้าหมายที่ 17 สร้างความเข้มแข็ง ในระดับสากล	 เป้าหมายที่ 16 สังคมเป็นสุข
สิ่งแวดล้อม					
9. การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ		เป้าหมายที่ 6 การจัดการน้ำ และสุขาภิบาล		เป้าหมายที่ 7 การเข้าถึงพลังงาน ที่ทันสมัย	 เป้าหมายที่ 13 การเปลี่ยนแปลง สภาพภูมิอากาศ
10. การลดและป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม		เป้าหมายที่ 6 การจัดการน้ำ และสุขาภิบาล		เป้าหมายที่ 7 การเข้าถึงพลังงาน ที่ทันสมัย	 เป้าหมายที่ 13 การเปลี่ยนแปลง สภาพภูมิอากาศ
11. การจัดการวิกฤตสภาพอากาศ		เป้าหมายที่ 13 การเปลี่ยนแปลง สภาพภูมิอากาศ		เป้าหมายที่ 15 สนับสนุนการใช้ระบบนิเวศบนบกอย่างยั่งยืน	

ประเด็นที่เป็นสาระสำคัญด้านความยั่งยืน

การจัดการประเด็นสำคัญ ด้านความยั่งยืนเศรษฐกิจ	สังคม	สิ่งแวดล้อม
1. การเติบโตทางเศรษฐกิจ ผลการดำเนินงานของบริษัทที่เติบโต <ul style="list-style-type: none"> เป้าหมาย: ร้อยละ 15 ผลการดำเนินการ: ร้อยละ 15 	5. การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม และเคารพต่อสิทธิมนุษยชน ข้อร้องเรียนด้านในประเด็นด้านสิทธิมนุษยชน <ul style="list-style-type: none"> เป้าหมาย: 0 ราย ผลการดำเนินการ: 0 ราย 	9. การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ลดค่าใช้จ่ายไฟฟ้าภายในสำนักงานใหญ่ <ul style="list-style-type: none"> เป้าหมาย: ลดลงร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับฐานปี 2564 ผลการดำเนินการ: เพิ่มขึ้นร้อยละ 41.71 เมื่อเทียบกับฐานปี 2564 ลดค่าใช้จ่ายค่าน้ำประปาภายในสำนักงานใหญ่ <ul style="list-style-type: none"> เป้าหมาย: ลดลงร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับฐานปี 2564 ผลการดำเนินการ: เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.38 เมื่อเทียบกับฐานปี 2564



การจัดการประเด็นสำคัญ ด้านความยั่งยืนเศรษฐกิจ	สังคม	สิ่งแวดล้อม
2. บรรษัทภิบาลและการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน ผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัท จดทะเบียนไทย (CGR) <ul style="list-style-type: none"> เป้าหมาย: ระดับดีมาก ผลการดำเนินงาน: ระดับดีเลิศ ประกาศเจตนารมณ์แนวร่วมภาคเอกชนไทย ในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน <ul style="list-style-type: none"> เป้าหมาย: Signatory ผลการดำเนินงาน: Signatory 	6. การดูแลและพัฒนาทรัพยากรบุคคล ความพึงพอใจของพนักงาน <ul style="list-style-type: none"> เป้าหมาย: ร้อยละ 80 ผลการดำเนินการ: ร้อยละ 78.30 	10. การจัดการและป้องกันผลกระทบ ต่อสิ่งแวดล้อม จักรวรรณ์เรียนผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจ ของบริษัท <ul style="list-style-type: none"> เป้าหมาย: 0 ราย ผลการดำเนินการ: 0 ราย
3. การบริหารจัดการความเสี่ยง ประเมินความเสี่ยงครอบคลุมทุกกระบวนการ ในห่วงโซ่มูลค่า <ul style="list-style-type: none"> เป้าหมาย: ร้อยละ 100 ผลการดำเนินงาน: ร้อยละ 100 	7. การดูแลสุขภาพและความปลอดภัย ในการทำงาน อัตราการเกิดอุบัติเหตุจากการทำงานของ พนักงานและผู้เกี่ยวข้อง <ul style="list-style-type: none"> เป้าหมาย: 0 ครั้ง ผลการดำเนินการ: 4 ครั้ง 	11. การจัดการวิกฤตสภาพอากาศ การลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก <ul style="list-style-type: none"> เป้าหมาย: ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ลง 40% ในปี 2030 Carbon Neutrality ในปี 2050 และ Net Zero ในปี 2065 ผลการดำเนินการ: อยู่ระหว่างการวัดผล ดำเนินการ
4. การพัฒนาสินค้าและบริการ ความพึงพอใจของลูกค้าต่อสินค้า <ul style="list-style-type: none"> เป้าหมาย: ร้อยละ 80 ผลการดำเนินงาน: ร้อยละ 83.33 ความพึงพอใจของลูกค้าต่อบริการ <ul style="list-style-type: none"> เป้าหมาย: ร้อยละ 80 ผลการดำเนินงาน: ร้อยละ 87.50 	8. การดูแลและสร้างคุณค่าให้แก่ชุมชน และสังคม จักรวรรณ์เรียนของชุมชนและสังคม <ul style="list-style-type: none"> เป้าหมาย: 0 เรื่อง ผลการดำเนินการ: 0 เรื่อง 	

3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

3.2.1 ห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

บริษัทกำหนดห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการดำเนินงานในทุกกระบวนการที่สำคัญของบริษัท อันนำไปสู่การดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนของบริษัท

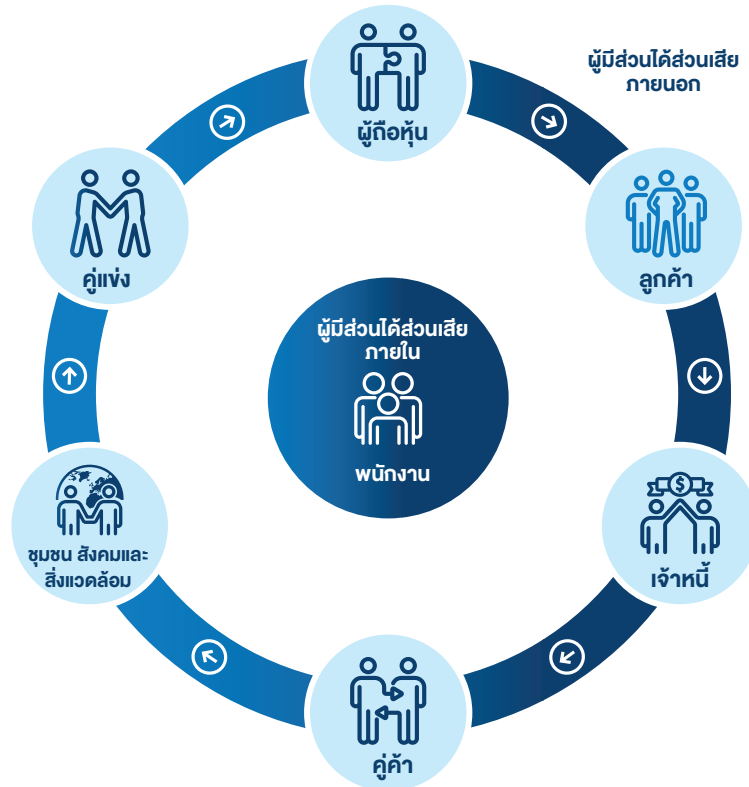


ห่วงโซ่คุณค่า	กระบวนการ	ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง
การสรรหาทำเลพื้นที่	<ul style="list-style-type: none"> จัดหาที่ดินที่มีศักยภาพ กระบวนการจัดซื้อจัดจ้างที่ดินที่โปร่งใส วิเคราะห์ศึกษาความเป็นไปได้ของการพัฒนาโครงการ 	<ul style="list-style-type: none"> พนักงาน คู่ค้า (เจ้าของที่ดิน) เจ้าหน้าที่ (สถาบันการเงิน) ชุมชน
การออกแบบ	<ul style="list-style-type: none"> การวางแผนออกแบบพื้นที่โครงการคำนึงสิ่งแวดล้อม การออกแบบอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมายและความต้องการของลูกค้า การออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการที่หลากหลาย การคัดเลือกวัสดุในการก่อสร้างที่มีคุณภาพมาตรฐาน 	<ul style="list-style-type: none"> พนักงาน คู่ค้า สิ่งแวดล้อม ชุมชน / สังคม
การจัดหาแหล่งเงินทุน	<ul style="list-style-type: none"> การจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน การกำหนดข้อสัญญาและเงื่อนไขเงินกู้ที่เป็นธรรม 	<ul style="list-style-type: none"> พนักงาน เจ้าหน้าที่
การจัดซื้อจัดจ้าง	<ul style="list-style-type: none"> กระบวนการคัดเลือกผู้รับจ้างอย่างโปร่งใส การเปิดโอกาสให้ผู้รับจ้างทุกรายอย่างเท่าเทียม การจัดซื้อวัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม การประเมินผลผู้รับจ้างอย่างเป็นธรรม 	<ul style="list-style-type: none"> พนักงาน คู่ค้า
การตลาดและการขาย	<ul style="list-style-type: none"> การให้ข้อมูลสื่อโฆษณาที่ถูกต้องชัดเจน การรักษาข้อมูลความลับของลูกค้า การสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายและโปรโมชั่นลูกค้า การกำหนดข้อสัญญาการขายที่เป็นธรรม 	<ul style="list-style-type: none"> พนักงาน ลูกค้า คู่ค้า สถาบันการเงิน
การบริหารงานก่อสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> การก่อสร้างถูกต้องตามแบบและข้อตกลงกับลูกค้า การควบคุมและตรวจสอบงานก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐาน การดูแลผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากก่อสร้างต่อชุมชนข้างเคียง การดูแลด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย ของโครงการก่อสร้าง การดูแลแรงงานผู้รับเหมา 	<ul style="list-style-type: none"> พนักงาน คู่ค้า ชุมชน / สังคม สิ่งแวดล้อม
การตรวจสอบคุณภาพ	<ul style="list-style-type: none"> ตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้างให้ถูกต้องตามแบบและข้อตกลงลูกค้า การตรวจสอบความเรียบร้อยของห้องชุดก่อนส่งมอบลูกค้า การตรวจสอบพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ การแก้ไขปรับปรุงงานก่อสร้างให้สมบูรณ์ 	<ul style="list-style-type: none"> พนักงาน คู่ค้า ลูกค้า
การส่งมอบ	<ul style="list-style-type: none"> อำนวยความสะดวกในการขอสินเชื่อให้ลูกค้า ส่งมอบห้องชุดที่สมบูรณ์ตามข้อตกลงแก่ลูกค้า อำนวยความสะดวกในการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า กระบวนการการตรวจรับห้องชุดและแก้ไขงานให้สมบูรณ์ 	<ul style="list-style-type: none"> พนักงาน ลูกค้า
การบริการหลังการขาย	<ul style="list-style-type: none"> การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด กระบวนการรับข้อร้องเรียนจากลูกค้า การสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า การจัดกิจกรรมแก่ลูกค้า Assetwise Club 	<ul style="list-style-type: none"> พนักงาน ลูกค้า



3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทได้จัดกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียโดยแบ่งออกเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายในและผู้มีส่วนได้เสียภายนอก เพื่อให้มั่นใจว่าครอบคลุมทุกกระบวนการในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดแนวทางปฏิบัติในการตอบสนองความคาดหวังและการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสีย ดังนี้



ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการสื่อสาร	การตอบสนองของบริษัท
พนักงาน	<ul style="list-style-type: none"> ค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เป็นธรรมและเหมาะสม การพัฒนาทักษะและองค์ความรู้ ความมั่นคงและก้าวหน้าในอาชีพ การปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมตามหลักสิทธิมนุษยชน ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมที่ดีในการทำงาน การได้รับข่าวสาร การสื่อสารนโยบายต่างๆ ขององค์กรอย่างเท่าเทียม 	<ul style="list-style-type: none"> ASW Intranet www.assetwise.co.th Line: Assetwise Family Facebook: Assetwise Careers กิจกรรม Town Hall การอบรมนโยบายพนักงานประจำปี การอบรมพนักงานใหม่ 	<ul style="list-style-type: none"> การจ่ายค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสมกับหน้าที่งานของแต่ละคน แผนอบรมและแผนพัฒนาพนักงานประจำปี กิจกรรมต่างๆ เพื่อเสริมสร้างองค์ความรู้ และความสูงในการทำงาน หลักเกณฑ์การประเมินผลงานประจำปี จรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน ช่องทางและกระบวนการแจ้งเบาะแส ข้อร้องเรียน และแสดงความคิดเห็นต่างๆ การสำรวจความพึงพอใจของพนักงานประจำปี

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการสื่อสาร	การตอบสนองของบริษัท
ผู้ถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none"> การเติบโตของผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง การเติบโตของราคาหลักทรัพย์ การจ่ายปันผล การเปิดเผยข้อมูลที่โปร่งใส การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม ช่องทางในการสื่อสารและแสดงความคิดเห็น 	<ul style="list-style-type: none"> www.assetwise.co.th การจัดประชุมผู้ถือหุ้น การพบปะนักวิเคราะห์และนักลงทุน กิจกรรม Opportunity Day Facebook: Assetwise รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) 	<ul style="list-style-type: none"> การดำเนินงานที่โปร่งใสภายใต้หลักธรรมาภิบาล นโยบายการจ่ายเงินปันผล นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี การเปิดเผยข้อมูลทางธุรกิจ และทางการเงินอย่างครบถ้วน โปร่งใส การให้สิทธิต่อผู้ถือหุ้นและปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม ช่องทางติดต่อนักลงทุนสัมพันธ์ และช่องทางลงคะแนนเพื่อรับข่าวสารบริษัท
ลูกค้า	<ul style="list-style-type: none"> สินค้าและบริการที่มีคุณภาพ ราคาสินค้าที่เหมาะสมและเป็นธรรม การส่งมอบสินค้าที่ถูกต้องตามสัญญาและข้อตกลง การบริการหลังการขาย การสื่อสารข้อมูล โฆษณาสินค้าที่ถูกต้องและครบถ้วน การรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า ช่องทางร้องเรียนและแสดงความคิดเห็น 	<ul style="list-style-type: none"> www.assetwise.co.th Facebook: Assetwise Facebook: Assetwise Club Instagram: AssetWise Thailand Youtube: AssetWise Channel Call Center App: AssetWise กิจกรรมสร้างความสัมพันธ์ร่วมกับลูกค้า 	<ul style="list-style-type: none"> การกำหนดข้อตกลงและข้อสัญญาที่เป็นธรรมตามกฎหมายที่กำหนด การสื่อสารข้อมูลสินค้าที่ถูกต้อง ครบถ้วน และถูกต้องตามกฎหมาย การตรวจสอบคุณภาพสินค้าก่อนส่งมอบ การอบรมพนักงานขายและพนักงานดูแลลูกค้า การออกแบบและพัฒนาสินค้าอย่างต่อเนื่อง การให้คำปรึกษาแก่ลูกค้าทางด้านการเงินก่อนการตัดสินใจของโครงการ การบริหารจัดการนิติบุคคล การจัดกิจกรรมสำหรับลูกค้า Assetwise Club สิทธิประโยชน์ต่างๆ สำหรับลูกค้า ระบบการแจ้งซ่อมและรับข้อร้องเรียน กระบวนการบริการหลังการขาย สำรวจความพึงพอใจของลูกค้า ระบบรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล
เจ้าหนี้	<ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดและตกลงในสัญญาที่เป็นธรรม การปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้ตกลงไว้ อย่างถูกต้องครบถ้วน การชำระหนี้ที่ครบถ้วนและตรงกำหนดเวลา 	<ul style="list-style-type: none"> www.assetwise.co.th Facebook: Assetwise Call Center 	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดสัญญาและเงื่อนไขที่เป็นธรรม การปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ ในการชำระหนี้อย่างเคร่งครัด กระบวนการในการชำระหนี้ให้ถูกต้อง และตรงตามกำหนดเวลา
คู่ค้า	<ul style="list-style-type: none"> การเปิดโอกาสให้คู่ค้าทุกรายอย่างเท่าเทียม กระบวนการสรรหาและคัดเลือกคู่ค้าอย่างเป็นธรรม การกำหนดสัญญาที่เป็นธรรม การให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม เท่าเทียม การเคารพสิทธิมนุษยชนของคู่ค้า ช่องทางการสื่อสาร 	<ul style="list-style-type: none"> www.assetwise.co.th Call Center การประชุมหรือหารือกับคู่ค้า 	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดหลักเกณฑ์และกระบวนการคัดเลือกคู่ค้าอย่างเป็นธรรม จัดให้มีคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้าง กำหนดข้อสัญญา คำตอบแทนเงื่อนไขต่างๆ ที่เป็นธรรมแก่คู่ค้า พัฒนาและแบ่งปันองค์ความรู้ร่วมกับคู่ค้า จัดให้มีการประเมินผลคู่ค้า



ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการสื่อสาร	การตอบสนองของบริษัท
ชุมชน / สังคม และ สิ่งแวดล้อม	<ul style="list-style-type: none"> การป้องกันผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากการก่อสร้างโครงการ ความปลอดภัยของงานก่อสร้าง การร่วมพัฒนาชุมชนข้างเคียง 	<ul style="list-style-type: none"> www.assetwise.co.th Call Center Facebook: Assetwise Facebook: Pun by Assetwise กิจกรรมพัฒนาและช่วยเหลือชุมชนข้างเคียง 	<ul style="list-style-type: none"> จัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม ควบคุมความปลอดภัยในการก่อสร้างโครงการตามกฎหมาย จัดกิจกรรมพัฒนาและให้ความช่วยเหลือร่วมกับชุมชนข้างเคียง โครงการ Grow Green จัดให้มีช่องทางการรับข้อร้องเรียน
คู่แข่ง	<ul style="list-style-type: none"> การแข่งขันที่เป็นธรรม 	<ul style="list-style-type: none"> www.assetwise.co.th Facebook: Assetwise Call Center 	<ul style="list-style-type: none"> ยึดหลักในการประกอบธุรกิจภายใต้การแข่งขันที่เป็นธรรม การไม่เอาเปรียบต่อคู่แข่งทางธุรกิจ

3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมในทุกกระบวนการของธุรกิจในทุกห่วงโซ่มูลค่า เพื่อให้เกิดความมั่นใจได้ว่าจะบริษัท ได้มีส่วนในการช่วยลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม และรักษาสมดุลระหว่างการดำเนินธุรกิจและสิ่งแวดล้อมให้ควบคู่กันได้ โดยได้ตั้งเป้าหมายสิ่งแวดล้อมของบริษัทให้สอดคล้องกับเป้าหมายของประเทศ ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกลง 40% ในปี 2030 Carbon Neutrality ในปี 2050 และ Net Zero ในปี 2065

โครงการ Grow Green

growgreen

Way of Living, Way of AssetWise

บริษัท ได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อมผ่านโครงการ Grow Green ของบริษัท ซึ่งกำหนดปณิธานไว้ว่า

**“เพราะเราเชื่อว่าการกระทำของทุกคนส่งผลต่อโลกใบนี้
ASW จะมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจ เพื่อให้ชีวิตและโลกดีขึ้นไปด้วยกัน”**



ทั้งนี้ โครงการ Grow Green มีแนวปฏิบัติในการดำเนินงาน ดังนี้

1. Green Space: การให้ความสำคัญกับพื้นที่สีเขียวในโครงการ

- รักษาต้นไม้เดิมพร้อมเพิ่มพื้นที่ใหม่
- พื้นที่ส่วนกลางร่มรื่นเกิดประโยชน์ใช้สอยหลากหลายมิติ

โดยมีรายละเอียดของแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

- Tree Protection: การรักษาด้านไม้บนที่ดินเดิมไว้ภายในโครงการ และใช้ประโยชน์จากร่มเงา
- More Trees & Greenery: การออกแบบงานภูมิสถาปัตยกรรมที่ให้ความสำคัญ 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
- ร่วมกับพันธมิตรให้เกิดการจัดการขยะที่มีประสิทธิภาพสูงสุด

โดยมีรายละเอียดของแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

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

4. Clean Air: ใส่ใจเรื่องอากาศที่สะอาด

- สร้างแรงจูงใจให้ลูกบ้านขึ้นไปใช้พื้นที่ส่วนกลางบนดาดฟ้า
- ใช้วัสดุก่อสร้างที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะทางอากาศ
- ออกแบบโดยคำนึงถึงทิศทางลม เพื่อให้อากาศหมุนเวียนโดยธรรมชาติ

โดยมีรายละเอียดของแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

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

5. Water Management: ใช้น้ำให้เกิดประโยชน์สูงสุด

- ออกแบบระบบการใช้น้ำภายในโครงการให้มีประสิทธิภาพสูงสุด
- ออกแบบภูมิทัศน์ที่เอื้อต่อการนำน้ำฝนกลับมารีไซเคิลให้เกิดประโยชน์
- ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อลดมลภาวะก่อนปล่อยทิ้ง



โดยมีรายละเอียดของแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

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

การฝึกอบรม บริษัทจัดให้มีการอบรมเพื่อส่งเสริมความรู้แก่พนักงานเรื่องการพัฒนายั่งยืน และการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมผ่านหลักสูตรและกิจกรรมต่างๆ ดังนี้

- หลักสูตรความรู้ด้านการจัดการสิ่งแวดล้อมแก่พนักงานขาย
- หลักสูตรพื้นฐานด้านความยั่งยืนของธุรกิจ
- กิจกรรม SUSTAINABILITY TOWN HALL



สรุปเป้าหมายและผลการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม

ตัวชี้วัด	เป้าหมาย	ผลการดำเนินงาน
การจัดการพลังงาน	ลดค่าใช้จ่ายไฟฟ้าภายในสำนักงานใหญ่ลงร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับฐานปี 2564	ค่าใช้จ่ายไฟฟ้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.71 เมื่อเทียบกับฐานปี 2564
การจัดการน้ำ	ลดค่าใช้จ่ายค่าน้ำประปาภายในสำนักงานใหญ่ลงร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับฐานปี 2564	ค่าใช้จ่ายค่าน้ำประปาเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.38 เมื่อเทียบกับฐานปี 2564
การจัดการขยะของเสียและมลพิษ	แยกขยะทั่วไปภายในสำนักงานใหญ่ได้ 2,000 กิโลกรัม	แยกขยะทั่วไปภายในสำนักงานใหญ่ได้ 2,925 กิโลกรัม
การลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกลง 40% ในปี 2030 Carbon Neutrality ในปี 2050 และ Net Zero ในปี 2065	อยู่ระหว่างการวัดผลดำเนินการ

3.3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทให้ความสำคัญกับการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยทั้งผ่านกระบวนการทำงาน และผ่านกิจกรรมต่างๆ ดังนี้

1. การจัดการพลังงาน

บริษัทให้ความสำคัญและส่งเสริมพลังงานให้มีประสิทธิภาพ และการลดการใช้พลังงาน โดยเริ่มตั้งแต่กระบวนการออกแบบโครงการของบริษัทที่คำนึงถึงทิศทางลม และแสงสว่าง เพื่อช่วยลดการใช้พลังงานจากเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในตัวอาคารและในห้องชุด รวมถึงการจัดซื้อวัสดุเครื่องมือ เครื่องใช้ไฟฟ้าภายในสำนักงาน พื้นที่ส่วนกลางโครงการ และภายในห้องชุดที่มุ่งเน้นด้านการประหยัดพลังงาน อาทิ หลอดไฟประหยัดพลังงาน ลิฟท์ประหยัดพลังงาน เครื่องปรับอากาศที่ประหยัด พลังงานด้วยระบบอินเวอร์เตอร์ เป็นต้น

การจัดการพลังงานภายในโครงการก่อสร้างของกลุ่มบริษัท

ระบบไฟฟ้า	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม
ในระหว่างการก่อสร้างจะต้องขอใช้บริการไฟฟ้า โดยโครงการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราวสำหรับใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง เพื่อให้โครงการในช่วงก่อสร้างได้มีไฟฟ้าใช้ได้อย่างเพียงพอและไม่ส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัย	<ul style="list-style-type: none">ประชาสัมพันธ์และรณรงค์ให้มีการใช้ไฟฟ้าในการก่อสร้างโครงการอย่างประหยัดจัดให้มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยควบคุมตรวจสอบระบบไฟฟ้าระหว่างปฏิบัติงาน
	มาตรการตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม <ul style="list-style-type: none">ตรวจสอบสายไฟ อุปกรณ์ไฟฟ้าต่างๆ ให้พร้อมใช้งานอย่างเสมอ และซ่อมแซมทันทีเมื่อพบชำรุดเสียหาย ตลอดจนระยะเวลาการก่อสร้าง

การจัดการพลังงานภายในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

- การติดตั้งระบบไฟฟ้า**

การติดตั้งระบบไฟฟ้าภายในโครงการในระบบไฟฟ้าปกติ เพื่อสำหรับจ่ายไฟฟ้าให้กับห้องชุดและพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ โดยในการติดตั้งระบบไฟฟ้าส่องสว่างจะใช้หลอด Light Emitting Diode (LED) เพื่อประหยัดไฟฟ้าภายในโครงการ ทั้งนี้ได้จัดให้มีพนักงานโครงการสำหรับดูแลระบบไฟฟ้าภายในโครงการ หากพบสิ่งผิดปกติเกิดขึ้นจะต้องประสานงานกับการไฟฟ้าเพื่อเข้ามาแก้ไขทันที
- การอนุรักษ์พลังงาน**

การอนุรักษ์พลังงานภายในโครงการ ซึ่งเป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดประเภท หรือขนาดของอาคาร และมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2552 กำหนดให้การก่อสร้างอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ที่มีขนาดรวมทุกพื้นที่ในชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป จะต้องมีการออกแบบเพื่อการอนุรักษ์พลังงานตามกฎกระทรวงนี้ ทั้งนี้ โครงการของบริษัทจึงต้องมีการออกแบบตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว ดังนี้

 - การถ่ายเทความร้อนรวมของหลังคาอาคาร (Roof Thermal Transfer Value : RTTV) จากการคำนวณค่าการถ่ายเทความร้อนรวมของหลังคาอาคาร (RTTV) มีค่าไม่เกิน 10 วัตต์/ตารางเมตร
 - การใช้ไฟฟ้าส่องสว่างภายในอาคาร มีค่าไฟฟ้าส่องสว่างไม่เกิน 12 วัตต์/ตารางเมตร ของพื้นที่ใช้งานต่ออาคาร
 - ค่าพลังงานรวม จากการพิจารณาการออกแบบอาคารใช้พลังงานโดยรวมของอาคาร มีค่าพลังงานรวมของแต่ละอาคารต่ำกว่าค่าการใช้พลังงานโดยรวมของอาคารอ้างอิงที่เป็นอาคารชุดพักอาศัย

ทั้งนี้ โครงการได้กำหนดให้มีมาตรการอนุรักษ์พลังงาน โดยแยกออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

- การออกแบบโครงการให้สอดคล้องกฎกระทรวงกำหนดประเภท หรือขนาดของอาคาร และมาตรฐาน หลักเกณฑ์และวิธีการในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2552 และต้องออกแบบโครงการโดยคำนึงถึงการประหยัดพลังงาน
- จัดให้มีคู่มือการอนุรักษ์พลังงานแจกสำหรับห้องชุดพักอาศัยทุกห้อง หรือติดป้าย เพื่อรณรงค์ให้ผู้พักอาศัยมาตรการการอนุรักษ์พลังงาน



นอกจากนี้ ได้จัดให้มีการตรวจสอบถึงเครื่องหมายแสดงประสิทธิภาพการประหยัดพลังงาน และอายุการใช้งานของระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศส่วนกลาง และเครื่องจักรอุปกรณ์ต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ

- **ติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคา (Solar Rooftop) ส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาด**

กลุ่มบริษัทได้ให้ความสำคัญได้ให้ความสำคัญต่อการใช้พลังงานสะอาดและพลังงานหมุนเวียนให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยได้ดำเนินการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ไปแล้วในโครงการต่างๆ ของบริษัท ดังนี้

- โครงการมิงเกิ้ล มอลล์ เคฟ ทียู (Mingle Mall) ติดตั้งแผงโซลาร์ (Solar Rooftop) พื้นที่ 724 ตารางเมตร แล้วเสร็จเมื่อเดือน ธ.ค. 2564 ผลิตกระแสไฟฟ้าด้วยพลังงานแสงอาทิตย์ได้ 150 กิโลวัตต์ โดยประมาณ
- โครงการเคฟ ทียู (Kave TU) ติดตั้งแผงโซลาร์ (Solar Rooftop) พื้นที่ 864 ตารางเมตร แล้วเสร็จเมื่อเดือน เม.ย. 2565 ผลิตกระแสไฟฟ้าด้วยพลังงานแสงอาทิตย์ได้ 178 กิโลวัตต์ โดยประมาณ
- โครงการเคฟ ทาวน์ ชิฟท์ (Kave Town Shift) ติดตั้งแผงโซลาร์ (Solar Rooftop) ขนาดพื้นที่ 969 ตารางเมตร แล้วเสร็จเมื่อเดือน มิถุนายน 2565 ผลิตกระแสไฟฟ้าด้วยพลังงานแสงอาทิตย์ได้ 150 กิโลวัตต์ โดยประมาณ

นอกจากนี้ บริษัทได้ร่วมมือกับธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) ในการยกระดับการเป็นอสังหาริมทรัพย์เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน ผ่านสินเชื่อสีเขียว (Green Loan) สำหรับพัฒนาและสนับสนุนผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ด้านการใช้พลังงานทดแทนจากแสงอาทิตย์โดยการติดตั้งโซลาร์รูฟท็อป เพื่อผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ ซึ่งมีแผนที่จะติดตั้งแผงโซลาร์รูฟท็อปในโครงการต่างๆ อย่างต่อเนื่อง



- **ส่งเสริมการใช้รถพลังงานไฟฟ้า เพื่อพลังงานที่สะอาด**

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



การจัดการพลังงานภายในสำนักงานใหญ่

ภายในสำนักงานใหญ่ได้ดำเนินการรณรงค์การประหยัดพลังงาน โดยผ่านสื่อประชาสัมพันธ์ภายในองค์กรเพื่อสร้างจิตสำนึกให้แก่พนักงานอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการควบคุมการใช้พลังงานทั้งระบบไฟฟ้าส่องสว่าง และระบบปรับอากาศให้เป็นเวลาและเท่าที่จำเป็นในบางพื้นที่ของสำนักงาน การเปลี่ยนใช้หลอดไฟ LED ทั่วภายในสำนักงาน การกำหนดให้มีแผนงานการติดตั้งและบำรุงรักษาอุปกรณ์ควบคุมการทำงานของระบบไฟฟ้า เพื่อประสิทธิภาพในการประหยัดพลังงานอย่างสูงสุด





นอกจากนี้ บณด้านไฟฟ้าที่อาคารสำนักงานใหญ่ ได้ดำเนินการติดตั้งแผงโซลาร์ (Solar Rooftop System) บนพื้นที่ 153.9 ตารางเมตร ขนาด 32 กิโลวัตต์ เพื่อผลิตพลังงานไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์สำหรับใช้ในพื้นที่สำนักงานทดแทนการใช้พลังงานไฟฟ้าปกติ



ในปี 2565 มีค่าใช้จ่ายในการใช้พลังงานไฟฟ้าภายในสำนักงานใหญ่รวม 2,105,276.81 บาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 41.75 เมื่อเทียบกับฐานปี 2564 ซึ่งไม่เป็นไปตามที่กำหนดเป้าหมายลดค่าใช้จ่ายการใช้พลังงานไฟฟ้าภายในสำนักงานใหญ่ลงร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับฐานปี 2564 เนื่องจากภายในปี 2565 มีการเพิ่มขึ้นของจำนวนพนักงานและหน่วยงานภายในกลุ่มบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ และมีการเพิ่มอาคารสำนักงานขึ้นอีกจำนวน 1 ชั้น

2. การจัดการน้ำ

บริษัทมุ่งเน้นการใช้ทรัพยากรน้ำอย่างมีประสิทธิภาพและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยเริ่มตั้งแต่ออกแบบภูมิทัศน์ของโครงการให้เอื้อต่อการนำน้ำฝนกลับมาใช้ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด การวางแผนระบบการใช้น้ำในอาคารให้มีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ในกระบวนการจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์สำหรับโครงการและห้องชุด บริษัทได้จัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ที่ช่วยในการประหยัดน้ำ อาทิ ก๊อกน้ำ สุขภัณฑ์ ท่อน้ำ เป็นต้น รวมถึงการตรวจสอบบำรุงรักษาระบบน้ำประปาอย่างต่อเนื่องทั้งภายในสำนักงานใหญ่ และสำนักงานโครงการ

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

การจัดการน้ำภายในโครงการก่อสร้างของกลุ่มบริษัท

คุณภาพน้ำ

น้ำเสียในช่วงการก่อสร้าง ทางโครงการจะต้องบำบัดน้ำเสียให้มีค่า BOD ตามมาตรฐานก่อนระบายออกสู่ภายนอกโครงการต่อไป ซึ่งโครงการจะต้องกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ

มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม

- จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป ที่ออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสียให้เพียงพอต่อปริมาณน้ำเสียที่เกิดจากคณงานก่อสร้าง โดยระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าวสามารถบำบัดน้ำเสียให้มีค่า BOD ได้ตามมาตรฐานที่กำหนดก่อนระบายออกสู่ภายนอกโครงการ

- จัดให้มีพนักงานดูแลระบบบำบัดน้ำเสียให้ทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

มาตรการตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

- จัดให้มีการเก็บตัวอย่างน้ำทั้งจากระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแต่ละชุด โดยเก็บตัวอย่างก่อนและหลังผ่านการบำบัดน้ำเสียมาตรวจวิเคราะห์ตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง
- จัดให้มีการจากปลายท่อก่อนระบายน้ำออกสู่ภายนอกโครงการมาตรวจวิเคราะห์
- ตรวจสอบโครงสร้างของระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป

<p>น้ำใช้</p> <p>น้ำใช้ในช่วงการก่อสร้างโครงการแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ น้ำใช้เพื่อการอุปโภคบริโภคของ คนงาน และน้ำใช้เพื่อการก่อสร้างโครงการ ซึ่งโครงการต้องกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและ มาตรการตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม</p>	<p>มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม</p> <ul style="list-style-type: none"> • รมรงค์ให้คนงานใช้น้ำอย่างประหยัด • หลังจากก่อสร้างแล้วเสร็จต้องรื้อย้ายถังน้ำใช้สำเร็จรูปที่ติดตั้ง โดยก่อนรื้อย้ายต้องสูบน้ำที่เหลือภายใน ถังเก็บน้ำ ซึ่งน้ำในถังเก็บน้ำเป็นน้ำที่สะอาดสามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้ เช่น รดน้ำต้นไม้ สร้างพื้นที่ดิน เป็นต้น <p>มาตรการตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม</p> <ul style="list-style-type: none"> • ตรวจสอบจุดรั่วซึมของระบบท่อน้ำ วาล์วต่างๆ ตลอดช่วงเวลาก่อสร้าง หากพบให้รีบแก้ไขทันที • ตรวจสอบรอยรั่วซึมหรือรอยแตกของถังเก็บน้ำตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง หากพบให้รีบแก้ไข • กำหนดให้มีการล้างทำความสะอาดถังเก็บน้ำและคราบสกปรกต่างๆ ตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง
<p>น้ำเสีย</p> <p>น้ำเสียจากโครงการก่อสร้างมาจากน้ำใช้จาก ห้องน้ำของคนงานก่อสร้าง โดยโครงการจะต้อง บำบัดน้ำเสียให้มีค่า BOD ตามค่ามาตรฐานที่ กำหนดไว้ ก่อนระบายออกสู่ภายนอกโครงการ ซึ่งโครงการต้องกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและ มาตรการตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม</p>	<p>มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม</p> <ul style="list-style-type: none"> • จัดให้มีการดูแลทำความสะอาดห้องน้ำตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง • ตรวจสอบการรั่วซึมของน้ำจากห้องน้ำ • ภายหลังก่อสร้างแล้วเสร็จต้องทำการรื้อย้ายระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปที่ติดตั้ง โดยสูบล้างปลั๊กหลุดออก พร้อมกับล้างทำความสะอาดภายในถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป โดยใช้วิธีเติมน้ำลงในถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป และสูบล้างหลายๆ ครั้งก่อนทำการรื้อและย้าย <p>มาตรการตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม</p> <ul style="list-style-type: none"> • ปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เรื่องคุณภาพน้ำ

การจัดการน้ำภายในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

กลุ่มบริษัทจัดการน้ำภายในโครงการ โดยให้ความสำคัญกับการบำบัดน้ำเสียที่เกิดจากการใช้น้ำภายในโครงการซึ่งต้องกำหนดให้ มีค่า BOD เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดก่อนระบายออกสู่ภายนอกโครงการ ซึ่งในแต่ละโครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อรองรับ น้ำเสียจากการใช้งานภายในโครงการได้อย่างเพียงพอกับปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ได้จัดให้มีเจ้าหน้าที่ผู้มีความชำนาญดูแลรักษาและ ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการให้ทำงานได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ พร้อมกำหนดแผนการดูแลบำรุงรักษา และ ตรวจสอบบ่อบำบัดน้ำเสียอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้เพื่อรองรับกรณีการเกิดโรคระบาดจึงได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียที่มีการฆ่าเชื้อโรค ด้วยโอโซน รวมถึงได้มีการนำน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วกลับมาใช้ประโยชน์ในการรดน้ำต้นไม้ภายในโครงการ

การจัดการน้ำภายในสำนักงานใหญ่

บริษัทบริหารจัดการการใช้น้ำภายในสำนักงานใหญ่ โดยการควบคุมการ ใช้น้ำ เลือกใช้สุขภัณฑ์ประหยัดน้ำ การตรวจสอบอุปกรณ์ประปาอย่าง ต่อเนื่อง รวมถึงการรณรงค์การประหยัดน้ำแก่พนักงาน เพื่อสร้าง จิตสำนึกต่อพนักงานอย่างต่อเนื่อง ผ่านสื่อประชาสัมพันธ์ภายในองค์กร

บริษัทได้กำหนดเป้าหมายลดค่าใช้จ่ายการใช้น้ำภายในสำนักงานใหญ่ ลงร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับฐานปี 2564 ในปี 2565 มีค่าใช้จ่ายการใช้น้ำประปาไปรวมทั้งสิ้นในสำนักงานใหญ่ 42,981 บาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.38 เมื่อเทียบกับฐานปี 2564 ซึ่งไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ เนื่องจากในปี 2565 มีการเพิ่มขึ้นของพนักงานและหน่วยงานภายในกลุ่ม บริษัทอย่างมีนัยสำคัญ และมีการเพิ่มอาคารสำนักงานสำหรับพนักงานขึ้น





3. การจัดการขยะ ของเสีย และมลพิษ

บริษัทให้ความสำคัญกับการจัดการของเสีย โดยเฉพาะของเสียที่เกิดจากการดำเนินโครงการของบริษัท บริษัท ได้ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในเรื่องการจัดการของเสียที่เกิดจากกระบวนการก่อสร้าง ที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม หรือ Environmental Impact Assessment Report (EIA) อย่างเคร่งครัดในทุกโครงการของบริษัท รวมถึงจัดให้มีการตรวจวัดคุณภาพของเสียทางอากาศ ได้แก่ กลิ่น เสียง ฝุ่นละออง ทั้งนี้พบว่าปฏิบัติตามค่ามาตรฐานที่กฎหมายกำหนด และไม่พบการรั่วไหลของสารเคมีที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท

การบริหารจัดการขยะ ของเสีย และมลพิษที่เกิดจากการก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัท

• การจัดการขยะ และของเสีย

การจัดการมูลฝอย	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม
<p>มูลฝอยที่เกิดจากการก่อสร้างโครงการ สามารถแบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) มูลฝอยที่เกิดจากกิจกรรมการก่อสร้าง เช่น คอนกรีต เหล็ก อิฐ กระเบื้อง 2) มูลฝอยที่เกิดจากกิจกรรมของพนักงาน เช่น กระดาษ ขยะพลาสติก 	<ol style="list-style-type: none"> 1) มาตรการจัดการเศษวัสดุก่อสร้าง <ul style="list-style-type: none"> • จัดให้มีภาชนะรองรับการทิ้งเศษวัสดุก่อสร้าง • ตรวจสอบความสะอาดของที่ตั้งถังมูลฝอย พื้นที่พักขยะ • ประสานกับบริษัทเอกชนเพื่อจัดเก็บมูลฝอยช่วงการก่อสร้างโครงการ เพื่อกำจัดต่อไป 2) มาตรการจัดการมูลฝอยจากพนักงานก่อสร้าง <ul style="list-style-type: none"> • จัดเตรียมถังรองรับมูลฝอยพร้อมฝาปิดบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง โดยแยกประเภทของถังมูลฝอย ได้แก่ มูลฝอยทั่วไป มูลฝอยย่อยสลายได้ มูลฝอยรีไซเคิล และมูลฝอยอันตราย รวมทั้งจัดให้มีที่พักมูลฝอยแบ่งแยกขยะตามประเภทมูลฝอยข้างต้น • ประชาสัมพันธ์และรณรงค์ให้พนักงานทิ้งมูลฝอยลงในภาชนะรองรับที่ได้จัดเตรียมไว้ให้ได้อย่างเคร่งครัด • ตรวจสอบความสะอาดของที่ตั้งมูลฝอย พื้นที่พักขยะ <p>มาตรการตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม</p> <ul style="list-style-type: none"> • ตรวจสอบที่พักมูลฝอยตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง • ตรวจสอบสภาพภาชนะรองรับมูลฝอยตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง เพื่อป้องกันแมลงและสัตว์พาหะนำโรคใช้เป็นที่อยู่อาศัย แหล่งอาหาร กรณีพบว่าภาชนะรองรับมูลฝอยชำรุดเสียหายต้องซ่อมแซมหรือเปลี่ยนภาชนะใหม่ใช้แทนตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง

• การจัดการมลพิษ

ฝุ่นละออง	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม
<p>กิจกรรมการก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัท จะก่อให้เกิดฝุ่นละอองภายในอากาศ ซึ่งกลุ่มบริษัทจะต้องมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบจากฝุ่นละอองจากกิจกรรมก่อสร้าง</p>	<ul style="list-style-type: none"> • หลีกเลี่ยงกิจกรรมการก่อสร้างที่มีการเปิดหน้าดินหรือปรับสภาพพื้นที่ในช่วงฤดูการที่มีปริมาณค่าฝุ่นละอองในอากาศสูง (เดือนธันวาคม มกราคม กุมภาพันธ์) แต่หากจำเป็นต้องทำกิจกรรมดังกล่าวต้องฉีดพรมน้ำตลอดที่ทำการกิจกรรม และจัดให้มีการล้างล้อรถบรรทุกก่อนออกจากพื้นที่ • จัดวางตำแหน่งเครื่องจักรและกิจกรรมที่ก่อให้เกิดฝุ่นละอองให้อยู่ห่างจากบ้าน หรืออาคารที่อยู่ใกล้เคียงให้มากที่สุด • จัดตั้งเครื่องพ่นละอองน้ำโดยรอบ และบริเวณที่ก่อให้เกิดฝุ่นละออง • จัดให้มีการทำความสะอาดในพื้นที่ก่อสร้างและถนนบริเวณใกล้เคียง • จัดให้มีพื้นที่ปิดเพื่อใช้ดำเนินการที่ทำให้เกิดฝุ่นละออง เพื่อป้องกันการฟุ้งกระจายของฝุ่นละออง • ตรวจสอบสภาพการปล่อยไอเสียของเครื่องจักรที่ใช้เครื่องยนต์ดีเซล บำรุงรักษา/ซ่อมบำรุง/เปลี่ยนถ่ายน้ำมันเครื่อง เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของเครื่องยนต์ ลดการเกิดฝุ่นควันที่เกิดจากเครื่องยนต์ • จัดทำรั้วรอบพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อป้องกันฝุ่นละอองฟุ้งกระจายไปยังอาคารข้างเคียง • ล้างล้อรถบรรทุกที่ใช้ขนส่งดิน โดยใช้แรงดันน้ำสูงฉีดชะล้างทำความสะอาดล้อรถและช่วงล่างของรถบรรทุกบริเวณทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ เพื่อป้องกันฝุ่นละอองและโคลนที่ติดกับล้อรถ

	<p>มาตรการตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม</p> <ul style="list-style-type: none"> • จัดให้มีการวัดปริมาณฝุ่นละอองภายในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ และบริเวณพื้นที่ข้างเคียงโครงการ • จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม • ควบคุมให้มีการปฏิบัติตามมาตรการที่ระบุไว้ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)
<p>เสียง</p> <p>เสียงที่เกิดจากการก่อสร้างโครงการ เช่น ในกรณีที่มีการตอกเสาเข็ม จะต้องกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ</p>	<p>มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม</p> <ul style="list-style-type: none"> • กำหนดช่วงเวลาการก่อสร้างที่ทำให้เกิดเสียงดัง เช่น การทำเสาเข็ม การก่อสร้าง ฐานราก และงานโครงสร้างตามความเหมาะสม • จัดให้มีแผ่นกันเสียงตามมาตรฐานในงานก่อสร้างแต่ละช่วงของการก่อสร้าง • เลือกใช้เครื่องมือ อุปกรณ์ และวิธีก่อสร้างที่ก่อให้เกิดเสียงรบกวนน้อยที่สุด • อุปกรณ์และเครื่องจักรกลที่มีการใช้งานเป็นครั้งคราว ให้ดับเครื่องหรือเบาเครื่องลงระหว่างพัก • กำหนดให้โครงการต้องปฏิบัติงานโดยไม่ส่งเสียงดังรบกวนผู้อยู่อาศัยใกล้เคียง <p>มาตรการตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม</p> <ul style="list-style-type: none"> • จัดให้มีการตรวจวัดระดับเสียงเฉลี่ยและระดับเสียงสูงสุด รวมทั้งเสียงรบกวนในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ และภายในพื้นที่ใกล้เคียงตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง • จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม • ควบคุมให้มีการปฏิบัติตามมาตรการที่ระบุไว้ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

เทคโนโลยี Texca Wall เพื่อจัดการของเสียในการก่อสร้าง

บริษัทได้ให้ความสำคัญในการจัดการเศษวัสดุที่เกิดจากการก่อสร้าง โดยได้นำเทคโนโลยี Texca Wall ที่เป็นผนังสำเร็จที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ที่ได้รับการรับรองเป็นสินค้าฉลากเขียวเข้ามาใช้ในการก่อสร้างในส่วนของผนัง จุดเด่นของ Texca Wall คือ ลดเศษวัสดุจากการก่อสร้าง เนื่องจากออกแบบขนาดที่ต้องการใช้มาตั้งแต่ที่โรงงาน จึงทำให้เหลือเศษปูนที่เป็นของเสียเพียง 5% เมื่อเทียบกับการก่อฉาบแบบเดิมเกิดของเสียถึง 10-20% นอกจากนี้บริษัทผู้ผลิตยังรับเศษวัสดุที่เหลือเกิดจากการก่อสร้างกลับไป recycle เพื่อนำมาทำผนังใหม่อีกด้วย





การจัดการขยะภายในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

สำหรับโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีห้องพักขยะประจำชั้นพักอาศัย โดยภายในห้องพักขยะจะจัดให้มีถังขยะแยกประเภทขยะ ได้แก่ ถังขยะเปียก (ขยะย่อยสลายได้) ถังมูลฝอยทั่วไป (ขยะแห้ง) ถังขยะรีไซเคิล และถังขยะอันตราย เพื่อให้ผู้พักอาศัยมีการคัดแยกขยะให้ถูกประเภทก่อนทิ้ง โดยการจัดให้มีถังขยะที่แบ่งสีตามประเภทของขยะ รวมถึงจัดให้มีการประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยคัดแยกขยะ และนำกลับมาใช้ซ้ำได้ในขยะบางประเภท เช่น ถูพลาสติกหรือถูกระดาดสามารถนำกลับมาใช้ใหม่ เพื่อลดปริมาณขยะของโครงการ ทั้งนี้ในการจัดเก็บขยะในโครงการจะจัดการคัดแยกขยะแต่ละประเภทใส่ในถังขยะ พร้อมติดฉลากบอกประเภทของขยะก่อนขนย้ายเพื่อสำหรับนำไปทิ้งต่อไป

นอกจากนี้ ได้จัดให้มีการตรวจสอบถังขยะให้มีสภาพดีอยู่เสมอ หากพบว่ามีกลิ่นเหม็นหรือชำรุดต้องดำเนินการแก้ไขทันที รวมทั้งมีการตรวจสอบปริมาณขยะที่อาจตกค้างบริเวณรอบถังขยะ และห้องพักขยะให้สะอาดอยู่เสมอ โดยทางผู้รับผิดชอบโครงการหรือนิติบุคคลจะต้องควบคุมให้มีการปฏิบัติตามมาตรการในการจัดการขยะที่ได้กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด

การจัดการขยะภายในสำนักงานใหญ่

• Zero Landfill Station

อีกหนึ่งนวัตกรรมการจัดการขยะ เป็นการแยกขยะประเภทใหญ่ๆ เช่น ขยะรีไซเคิล ขยะที่ไม่นิยมนำไปรีไซเคิล และขยะเศษอาหาร โดยขยะแต่ละประเภทมีเส้นทางจัดการอย่างถูกวิธี สามารถนำไปรีไซเคิล แปลงเป็นพลังงาน นำไปเป็นอาหารของสัตว์หรือทำปุ๋ย ทำให้ไม่มีขยะเหลือทิ้งลงหลุมฝังกลบ ภายใต้ Concept “แยก-เท-คว่า”

- แยก ประเภทวัสดุตามป้าย
- เทน้ำ น้ำแข็ง เศษอาหารลงในถังที่เตรียมไว้
- คว่า ภาชนะ จาน ชาม แก้ว ไว้บนชั้นที่เตรียมไว้

โดยได้ดำเนินการทั้งที่สำนักงานใหญ่ และปรับใช้ในงาน Event ต่างๆ ของบริษัท โดยสำนักงานใหญ่ในปี 2565 สามารถรวบรวมขยะได้ 2,925 กิโลกรัม แบ่งเป็นขยะทั่วไป 1,318 กิโลกรัม ขยะอันตราย 28 กิโลกรัม ขยะรีไซเคิล 503 กิโลกรัม ขยะพลังงาน 56 กิโลกรัม กระดาษ 731 กิโลกรัม เศษอาหาร 289 กิโลกรัม ช่วยลดปริมาณการปล่อยคาร์บอนฟุตพริ้นท์ได้ 7,285 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า ซึ่งเทียบเท่าการปลูกต้นไม้ 809 ต้น สามารถรวบรวมขยะได้เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 19% และงาน Event ในปี 2565 สามารถรวบรวมขยะ และนำส่งกำจัดอย่างถูกต้องได้ 496.3 กิโลกรัม ช่วยลดปริมาณการปล่อยคาร์บอนฟุตพริ้นท์ได้ถึง 1,032.4 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า ซึ่งเทียบเท่าการปลูกต้นไม้ 115 ต้น

จากกิจกรรมทั้งหมดที่บริษัทดำเนินการเพื่อช่วยลดภาวะโลกร้อน ในปี 2565 บริษัทสามารถช่วยลดปริมาณการปล่อยคาร์บอนฟุตพริ้นท์ได้ 30,521 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า ซึ่งเทียบเท่าการปลูกต้นไม้ 3,390 ต้น





- **ขยะอันตรายแลกโดนัท**

ขยะอันตรายเป็นขยะอีกหนึ่งประเภทที่ต้องถูกจัดการอย่างถูกวิธี ต้องไม่ทิ้งรวมกับขยะประเภทอื่นๆ โดยบริษัทจัดกิจกรรม “ขยะอันตรายแลกโดนัท” ให้พนักงานรวบรวมขยะอันตราย เช่น กระป๋องสเปรย์ ยาหมดอายุ หลอดไฟ ถ่านไฟฉาย เป็นต้น มาแลกเป็นโดนัทไปรับประทาน เป็นการช่วยณรงค์ให้พนักงานมีจิตสำนึก และเห็นความอันตรายหากทิ้งรวมกับขยะประเภทอื่นๆ ในปี 2565 เราสามารถรวบรวมขยะอันตรายได้ 28.41 กิโลกรัม เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว 15%



- **Refill Station**

Refill Station เป็นกิจกรรมที่จัดที่สำนักงานใหญ่ที่ทำอย่างต่อเนื่องในทุกไตรมาส เป็นการส่งเสริมการลดการใช้บรรจุภัณฑ์ เพื่อหวังผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงด้านพฤติกรรมของพนักงาน โดยให้นำขวดมาเติมน้ำยาต่างๆ ที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ได้แก่ น้ำยาล้างจาน น้ำยาปรับผ้านุ่ม น้ำยาซักผ้า และน้ำยาล้างมือ โดยในปี 2565 ปริมาณน้ำยาที่ใช้ในกิจกรรมรวมทั้งสิ้น 140,000 มิลลิลิตร เทียบเท่ากับการลดการใช้ขวดพลาสติกขนาด 500 มิลลิลิตร จำนวน 280 ขวด





4. การจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก

กลุ่มบริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของภาวะเรือนกระจก ซึ่งเกิดขึ้นจากการดำเนินงานทั้งภายในสำนักงานใหญ่ของบริษัท โดยส่วนใหญ่มาจากการใช้รถยนต์เดินทางของพนักงานและเครื่องปรับอากาศภายในสำนักงาน และโครงการก่อสร้าง ซึ่งต้องได้ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม หรือ Environmental Impact Assessment Report (EIA) อย่างเคร่งครัดในทุกโครงการของบริษัท

การบริหารจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจกที่เกิดจากการก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัท

มลพิษทางอากาศ	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม
<p>มลพิษทางอากาศที่เกิดจากกิจกรรมการก่อสร้าง ส่วนมากเกิดจากก๊าซที่เกิดจากท่อไอเสียของรถขนส่งดินและวัสดุก่อสร้าง และเครื่องจักรกลต่างๆ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อคุณภาพอากาศของพื้นที่ใกล้เคียง โครงการซึ่งมลพิษทางอากาศที่เกิดจากเครื่องจักรกลที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารโครงการมีดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ก๊าซคาร์บอนมอนอกไซด์ (CO) • สารประกอบไฮโดรคาร์บอน (HC) • ก๊าซไนโตรเจนไดออกไซด์ (NO₂) • ก๊าซซัลเฟอร์ไดออกไซด์ (SO₂) <p>ทั้งนี้ปริมาณมลพิษทางอากาศจะต้องไม่เกิดค่ามาตรฐานที่กฎหมายกำหนด และโครงการจะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบจากมลพิษทางอากาศจากกิจกรรมการก่อสร้าง</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ไม่ติดตั้งเครื่องยนต์ทั้งไว้ระยะที่ไม่ได้ปฏิบัติงาน • ตรวจสอบเครื่องยนต์ของรถที่ใช้ในการขนส่งดิน วัสดุก่อสร้าง และอื่นๆ ให้อยู่ในสภาพที่ดีอยู่เสมอ เพื่อลดการเกิดมลพิษ <p>มาตรการตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม</p> <ul style="list-style-type: none"> • จัดให้มีการตรวจวัดมลพิษทางอากาศ โดยกำหนดให้มีดัชนีตรวจวัด ได้แก่ ก๊าซคาร์บอนมอนอกไซด์ (CO) สารประกอบไฮโดรคาร์บอน (HC) ก๊าซไนโตรเจนไดออกไซด์ (NO₂) และก๊าซซัลเฟอร์ไดออกไซด์ (SO₂) ภายในพื้นที่โครงการ และพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ • จัดให้มีผู้ควบคุมงานก่อสร้างควบคุมผู้รับเหมาก่อสร้างให้ปฏิบัติตามมาตรการที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

การจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจกภายในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

ผลกระทบด้านคุณภาพอากาศที่ก่อให้เกิดปัญหาก๊าซเรือนกระจก ส่วนใหญ่เกิดจากการจราจรภายในโครงการ โดยเฉพาะที่จอดรถและทางวิ่งภายในโครงการซึ่งเกิดจากท่อไอเสียของรถยนต์ ได้แก่ ก๊าซไนโตรเจนไดออกไซด์ (NO₂) สารประกอบไฮโดรคาร์บอน (HC) และก๊าซคาร์บอนมอนอกไซด์ (CO) ทั้งนี้ทางโครงการจะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่เกิดขึ้น โดยการรณรงค์และประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยในโครงการไม่ติดเครื่องยนต์ทิ้งไว้ในบริเวณที่จอดรถ รวมถึงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ เพื่อให้ต้นไม้สามารถช่วยดูดซับก๊าซคาร์บอนมอนอกไซด์ (CO)



- **อาคารสคคาร์บอน @Mingle Mall**

Mingle Mall เป็นคอมมูนิตี้มอลล์ที่บริษัทตั้งใจพัฒนาเพื่อเปิดประสบการณ์ใหม่แบบสร้างสรรค์ เพราะภายใน และนอกอาคาร ได้รับการออกแบบด้วยงานศิลปะหลากหลายแขนงจากศิลปินชื่อดังหลายท่าน เหมาะกับการถ่ายภาพเช็คอินหรือเป็นจุดนัดพบแห่งใหม่ที่พร้อมไปด้วย ร้านอาหาร ร้านค้า Co-Working Space E-Sports Zone และสิ่งอำนวยความสะดวกอีกมากมายพร้อมกันนี้ ยังมีพื้นที่เปิดกว้าง Social Sphere สำหรับการสนับสนุนไอเดียสร้างสรรค์ และการแสดงออกของน้องๆ นิสิต นักศึกษาในบริเวณใกล้เคียง

ด้วยการออกแบบที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อมเป็นหลัก บริษัทจึงได้ยื่นขอการรับรองการลดหรือหลีกเลี่ยงการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสำหรับอาคาร หรือ อาคารลดคาร์บอน (อยู่ระหว่างการพิจารณา) จากสถาบันสิ่งแวดล้อมไทย เพื่อแสดงถึงการใช้งานและดูแลบำรุงรักษาอาคารมีการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

การจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจกภายในสำนักงานใหญ่

บริษัทได้เข้าสู่องค์กร Carbon Neutral ภาคสมัครใจ โดยได้รับการรับรองอย่างเป็นทางการจากมติที่ประชุมคณะกรรมการองค์กรบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) หรือ อบก. ครั้งที่ 3 เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2565 ซึ่งถือว่าบริษัทได้ให้ความสำคัญในการเข้ารับการตรวจประเมินการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กร และได้จัดทำคาร์บอนเครดิตเพื่อชดเชยการปล่อยก๊าซเรือนกระจกให้เป็นศูนย์

- **ประเมิน carbon footprint (สำนักงานใหญ่)**

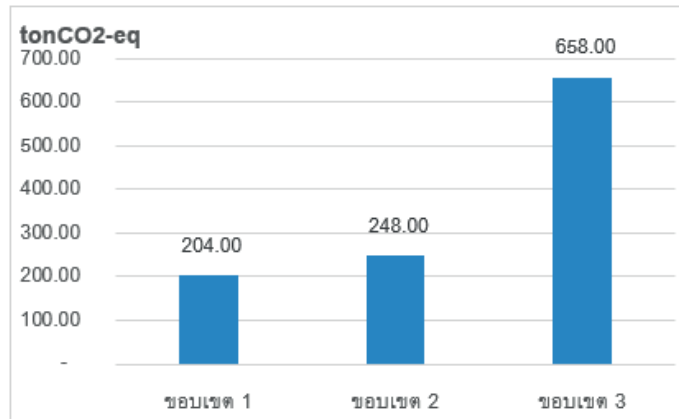
กลุ่มบริษัทตระหนักและให้ความสำคัญกับการแก้ไขปัญหาภาวะโลกร้อน จึงได้รวบรวมข้อมูลกิจกรรมทั้งหมดของสำนักงานใหญ่ที่ปล่อยก๊าซเรือนกระจกทั้งทางตรง ทางอ้อม และทางอ้อมอื่น ๆ เพื่อประเมิน และคำนวณออกมาในรูปคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า นำไปสู่การกำหนดแนวทางบริหารจัดการเพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้อย่างมีประสิทธิภาพ

โดยกำหนดขอบเขตการในการประเมินปริมาณก๊าซเรือนกระจก ดังนี้

- **ขอบเขตที่ 1** การปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรงจากแหล่งกำเนิดก๊าซเรือนกระจก ซึ่งองค์กรเป็นเจ้าของหรือควบคุมการดำเนินงานโดยองค์กร
- **ขอบเขตที่ 2** การปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมที่เกี่ยวข้องกับการผลิตไฟฟ้า
- **ขอบเขตที่ 3** การปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมอื่นๆ



ซึ่งในปี 2565 บริษัทมีปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทั้งหมด 1,110 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า โดยเป็นการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (ขอบเขตที่ 1) 204 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า ปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อม (ขอบเขตที่ 2) 248 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า และปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมอื่นๆ (ขอบเขตที่ 3) 658 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า



บริษัทยังมีมาตรการในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยมีการอบรมพนักงานให้ทราบถึงสถานการณ์ภาวะโลกร้อนในปัจจุบัน สามารถระบุแหล่งที่มาของการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และสามารถสื่อสารบุคคลภายนอกต่อได้ และมีมาตรการอื่นๆ เช่น รณรงค์ประหยัดน้ำ เปิดใช้เท่าที่จำเป็น รณรงค์ให้เปิดแอร์ 25 องศาเซลเซียส ปิดไฟ 1 ชั่วโมงช่วงพักกลางวัน และปิดไฟทุกครั้งเมื่อไม่มีใครอยู่ในห้อง รวมถึงพื้นที่ส่วนกลางภายในสำนักงานใหญ่บางส่วนใช้ไฟจากพลังงานโซลาร์เซลล์ เป็นต้น นอกจากนี้ในส่วนของการออกแบบอาคาร ยังมีการปลูกต้นไม้คลุมอาคาร และออกแบบอาคารให้มี Facade เพื่อป้องกันความร้อนเข้าสู่ตัวอาคารเป็นการลดการทำงานของเครื่องปรับอากาศได้อีกด้วย



• Care the Bear

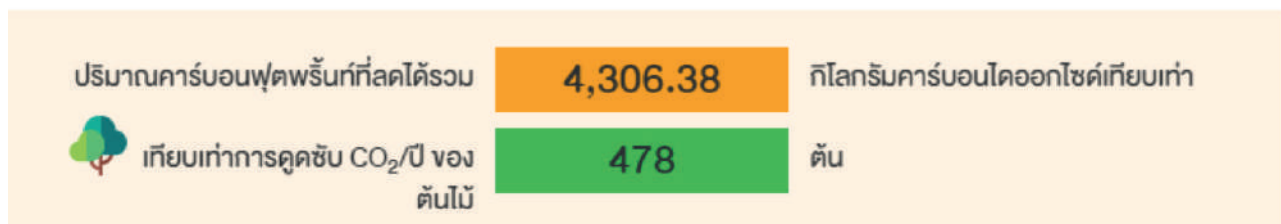
บริษัทได้เข้าร่วมโครงการ “Care the Bear” ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นอีกหนึ่งโครงการที่บริษัทมีส่วนร่วมช่วยการขับเคลื่อนการลดภาวะโลกร้อน โดยกิจกรรมที่บริษัทจัดขึ้นจะคำนึงถึงหลักการ 6 Cares ได้แก่

1. รณรงค์ให้เดินทางโดยรถสาธารณะหรือเดินทางมาร่วมกัน
2. ลดการใช้กระดาษ พลาสติก จากเอกสารต่างๆ และบรรจุภัณฑ์
3. งดการใช้โคมจากบรรจุภัณฑ์หรือโคมเพื่อการตกแต่ง
4. ลดการใช้พลังงานจากอุปกรณ์ไฟฟ้าหรือเปลี่ยนไปใช้อุปกรณ์ประหยัดพลังงาน
5. ออกแบบโดยใช้วัสดุตกแต่งที่สามารถกลับมาใช้ใหม่ได้
6. ลดขยะจากอาหารเหลือทิ้งในงานอีเวนต์

ในปี 2565 มีกิจกรรมที่บันทึกข้อมูลผ่านโครงการ Care the Bear ทั้งในรูปแบบออนไลน์ และออฟไลน์ จำนวน 6 กิจกรรม เช่น กิจกรรม Plant for the Planet ปลูกเพิ่มเพื่อลดอุณหภูมิ ณ โรงจำกัดขยะอ่อนนุช การประชุมรับฟังแนวทางการขอรับรองอาคารลดคาร์บอนจากสถาบันสิ่งแวดล้อมไทย (รูปแบบออนไลน์) AssetWise BEAUTY RUN 2022 เป็นต้น สามารถลดปริมาณการปล่อยคาร์บอนฟุตพริ้นท์ได้ 4,306.38 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า ซึ่งเทียบเท่าการปลูกต้นไม้ 478 ต้น

และในปี 2566 บริษัทตั้งเป้าหมายว่า จะต้องมีกิจกรรมที่บันทึกข้อมูลผ่านโครงการ Care the Bear ทั้งในรูปแบบออนไลน์ และออฟไลน์ จำนวน 10 กิจกรรมขึ้นไป

ปริมาณคาร์บอนฟุตพริ้นท์ที่ลดได้จากการจัดกิจกรรมและโครงการ



• Less @Office

บริษัทให้ความสำคัญกับการจัดการขยะ เพราะเราเชื่อว่าขยะทุกชนิดที่เกิดขึ้นมีเส้นทางจัดการอย่างถูกวิธี สามารถนำไปรีไซเคิลแปรรูปเป็นพลังงาน หรือเป็นอาหารของสัตว์ ไม่มีขยะเหลือทิ้งลงหลุมฝังกลบ จึงมีการคัดแยกขยะภายในบริษัท (สำนักงานใหญ่) เพื่อการรีไซเคิล โดยกิจกรรมคัดแยกขยะเพื่อการรีไซเคิล มีขั้นตอนการดำเนินงานกิจกรรมดังนี้

1. รณรงค์ให้ความรู้พนักงานเรื่องการคัดแยกขยะ และเส้นทางจัดการขยะ
2. จัดตั้งจุดคัดแยกขยะในแต่ละชั้นของอาคาร เพื่อให้ง่ายต่อการคัดแยก
3. แม่บ้านเก็บรวบรวมขยะรีไซเคิลทุกวัน และนำไปเก็บไว้ในห้องที่เตรียมไว้
4. เมื่อมีปริมาณขยะรีไซเคิลมากพอ จะเรียกถมารับขยะรีไซเคิลที่สำนักงานใหญ่ ชั่งน้ำหนัก บันทึกข้อมูลก่อนขาย และส่งเข้าสู่กระบวนการรีไซเคิลต่อไป
5. เจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบ จัดบันทึกน้ำหนักขยะรีไซเคิล และเก็บใบเสร็จซื้อขายไว้เป็นหลักฐาน

ข้อมูลน้ำหนักขยะที่ส่งไปรีไซเคิล บริษัทได้นำไปยื่นขอการรับรองผลการประเมินปริมาณการลดก๊าซเรือนกระจก ภายใต้โครงการสนับสนุนกิจกรรมลดก๊าซเรือนกระจก (Low Emission Support Scheme: LESS) ช่วงเวลาที่ขอการรับรอง (1 มกราคม 2565 - 30 กันยายน 2565) สามารถช่วยลดปริมาณการปล่อยคาร์บอนฟุตพริ้นท์ได้ 6,421 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า ซึ่งเทียบเท่าการปลูกต้นไม้ 713 ต้น และในปี 2566 จะขยายการรับรองผลการประเมินปริมาณการลดก๊าซเรือนกระจก ภายใต้โครงการสนับสนุนกิจกรรมลดก๊าซเรือนกระจก (Low Emission Support Scheme: LESS) ไปยังสำนักงานขายของบริษัทด้วย



• ส่งเสริมให้พันธมิตรทำอาคารลดคาร์บอน

กระบวนการดำเนินงานในทุกธุรกิจล้วนปล่อยก๊าซเรือนกระจกสู่บรรยากาศ ทำให้ส่งผลต่อภาวะโลกร้อน อาคารสำนักงานเองก็ปล่อยก๊าซเรือนกระจกออกมาทุกๆ วัน จากการใช้น้ำ ใช้ไฟฟ้า ชยะ การใช้อุปกรณ์สำนักงานต่างๆ บริษัทจึงอยากผลักดันให้พันธมิตรทางธุรกิจมาช่วยกันลดปัญหาภาวะโลกร้อนไปด้วยกัน เป็นส่วนหนึ่งของประชาคมโลกในการลดปัญหาภาวะโลกร้อน และสอดคล้องกับแผนยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปีอีกด้วย

จึงได้เชิญชวนพันธมิตรทางธุรกิจร่วมรับฟังแนวทาง “การขอรับรองการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสำหรับอาคาร หรือ อาคารลดคาร์บอน” จากสถาบันสิ่งแวดล้อมไทย (สำนักงานใหญ่ของบริษัทได้รับการรับรองขึ้นทะเบียนอาคารลดคาร์บอนเมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2564) การร่วมรับฟังครั้งนี้เพื่อจะเป็นจุดเริ่มต้นในการตระหนักปัญหาสิ่งแวดล้อม ตลอดจนคาดหวังให้พันธมิตรทางธุรกิจสามารถนำไปต่อยอดเพื่อขอการรับรองอาคารของตนเองได้ มีบริษัทพันธมิตรทางธุรกิจเข้าร่วม 16 บริษัท จำนวนผู้เข้าร่วมกว่า 40 คน



• การจัดซื้อสีเขียว (Green Procurement)

กลุ่มบริษัทสนับสนุนการเลือกสินค้าและวัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม โดยการจัดซื้อผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมจากหน่วยงานที่ได้ให้การรับรองหรือมีผลการรับรองว่าผลิตภัณฑ์ดังกล่าวเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมสำหรับการดำเนินโครงการก่อสร้าง และใช้ในสำนักงานใหญ่ของกลุ่มบริษัท เพื่อลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

ทั้งนี้กลุ่มบริษัทมีแผนที่จะเพิ่มมูลค่าการจัดซื้อสินค้าและวัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมให้เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีแผนการดำเนินการดังนี้

- เพิ่มจำนวนคู่ค้าและรายการสินค้าหรือบริการที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และปรับปรุงฐานข้อมูลสินค้าและบริการสีเขียวเพื่อเป็นแนวทางในการจัดหาและจัดซื้อ
- ร่วมมือกับคู่ค้าในการตระหนักและคำนึงถึงการเลือกใช้วัสดุ และการบริการที่คำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เช่น การเลือกใช้เครื่องใช้ไฟฟ้าที่ประหยัดพลังงานในโครงการ การเลือกใช้วัสดุที่สามารถรีไซเคิลหรือนำกลับมาใช้ซ้ำได้
- สื่อสารให้แก่คู่ค้าหรือพันธมิตรถือแนวทางในการจัดหาและจัดซื้อสินค้าและบริการที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม



5. การเพิ่มพื้นที่สีเขียว

บริษัทมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจ โดยอยู่บนพื้นฐานของการพัฒนาอย่างยั่งยืน มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยกำหนดให้ Grow Green เป็นนโยบายหลักด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัท ประกอบไปด้วย 5 แกนหลัก ได้แก่ Green Space, Water Management, Waste Management, Clean Air และ Energy Efficiency

ในการดำเนินธุรกิจจะมีการปล่อย CO₂ ในกระบวนการต่างๆ ของกิจกรรมทางธุรกิจการเพิ่มพื้นที่สีเขียว หรือ Green Space จึงเป็นเป้าหมายหนึ่งในการรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ทั้งในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ตลอดจนการสนับสนุนป่าชุมชน

• โครงการ Plant for the Planet

ในการดำเนินธุรกิจจะมีการปล่อย CO₂ ในกระบวนการต่างๆ ของกิจกรรมทางธุรกิจ ดังนั้นเพื่อเป็นการรับผิดชอบต่อโลกและสรรพชีวิต การจัดการกิจกรรมลดคาร์บอนให้พนักงานของ บมจ.แอสเซทไวส์ และพันธมิตร ได้ร่วมกันปลูกต้นไม้เพื่อดูดซับ CO₂ จะเป็นจุดเริ่มต้นที่สำคัญให้เกิดความตระหนัก เพื่อนำสู่การลด CO₂ ในอนาคต ทั้งกิจกรรมส่วนตัวและในทางธุรกิจ จึงได้เกิดเป็นโครงการ “ Plant for the Planet ” ปลูกเพิ่มเพื่อลดอุณหภูมิ ภารกิจโลก โดยเชิญชวน ให้มีเป้าหมายในการปลูกต้นไม้ 433 ต้น/คน* เพื่อชดเชยกับ CO₂ ที่แต่ละคนทำให้เกิดขึ้นในชีวิตประจำวัน เป็นการช่วยยับยั้งให้อุณหภูมิโลกเพิ่มขึ้นไม่เกิน 1.5 องศา

*คนไทยเฉลี่ยปล่อยก๊าซเรือนกระจก 3,900 กก./ปี, ต้นไม้(อายุ10ปี) ดูดซับ CO₂ 9 กก./ปี

โดยโครงการ “ Plant for the Planet ” นี้ สอดคล้องกับแกนหลักของนโยบาย Grow Green คือ Green Space และ Clean Air ของบริษัท และโครงการ Green Bangkok 2030 ของ กรุงเทพมหานครอีกด้วย

วัตถุประสงค์

1. เพื่อเสริมสร้างความร่วมมือระหว่าง บมจ.แอสเซทไวส์ และพันธมิตรในการตระหนักถึงปัญหาสิ่งแวดล้อมและช่วยลด CO₂ ผ่านกิจกรรมการปลูกต้นไม้ของพนักงาน
2. เพื่อมุ่งสู่เป้าหมาย 433 ต้น/คน

นวัตกรรมในการบันทึกข้อมูลการปลูก

จากการส่งเสริมการปลูกต้นไม้คนละ 433 ต้นดังกล่าว จึงได้มีการพัฒนา Line Official ที่ชื่อว่า ASWGrowGreen เพื่อสร้างประสบการณ์การปลูกต้นไม้ในรูปแบบใหม่โดยมีการบันทึกการปลูกต้นไม้ โดยจะมีการระบุชื่อต้นไม้ สถานที่ปลูก วันที่ปลูก ตำแหน่งที่ปลูก





ในปี 2565 นำร่องปลูกต้นไม้เพิ่มพื้นที่สีเขียวในสวนสาธารณะ 11 สวน จำนวน 1,522 ต้น ลดการปล่อย CO₂ ได้ 13,698 kg.CO₂ โดยมีพนักงาน พันธมิตร ลูกบ้าน และผู้สนใจเข้าร่วมการปลูกผ่าน Line OA : Growgreen ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 383 คน เน้นการปลูกแบบปราณีตและสามารถกลับมาดูแลได้



ศูนย์เพาะต้นกล้า

ต่อเนื่องจากโครงการ Plant for the Planet ทางบริษัท ร่วมกับสวนกีฬารามอินทรา สำนักงานสวนสาธารณะ สำนักงานสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร ได้จัดให้มีการเพาะต้นกล้าสำหรับเตรียมการปลูกป่าในปี 2566 โดยการเพาะเมล็ดต้นไม้ป่าที่ได้รับการสนับสนุนจากกรมป่าไม้ กว่า 20 สายพันธุ์ เช่น พยุง ไม้แดง มะค่าแต้ ประดู่ โมกมัน เป็นต้น ผ่านกิจกรรมร่วมกับพนักงานและบุคคลทั่วไปที่สนใจ ณ สวนกีฬารามอินทรา จำนวน 5,000 ต้น และมีแผนจะเพาะต้นกล้าเพิ่มเติมในปี 2566 โดยคาดหวังจะเป็นศูนย์กลางในการสนับสนุนต้นกล้าสำหรับผู้สนใจในอนาคต



- **โครงการ Care the Wild**

เป็นอีกหนึ่งโครงการที่บริษัทร่วมกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โครงการ Care the Wild ปลูกป้อง Plant & Protect โดยบริษัทสนับสนุนกิจกรรมปลูก และฟื้นฟูป่า ณ ป่าชุมชนบ้านหลังเขา หมู่ที่ 6 ตำบลหนองกร่าง อำเภอบ่อพลอย จังหวัดกาญจนบุรี ด้วยแนวคิด “AssetWise Growgreen” ที่บริษัทตั้งใจในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ควบคู่ไปกับการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม และส่งต่อแนวคิดให้ชุมชน เพื่อสร้างสังคมที่มีคุณภาพชีวิตที่ดีแบบยั่งยืน สร้างระบบนิเวศที่สมดุล บรรเทาปัญหาภาวะโลกร้อน สร้างพื้นที่ป่าให้เป็นแหล่งอาหารแก่ชุมชนในระยะยาว โดยในปี 2565 ปลูกต้นไม้บนพื้นที่ 10 ไร่ จำนวน 2,000 ต้น ช่วยลดปริมาณการปล่อยคาร์บอนฟุตพริ้นท์ได้ถึง 18,000 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่าต่อปี และมีแผนปลูกเพิ่มอีก 10 ไร่ ในปี 2566



3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงคุณค่าทางด้านสังคม โดยบริษัทยึดมั่นอยู่เสมอว่า บริษัทจะก้าวหน้าพัฒนาธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน โดยการเสนอสินค้าที่มีคุณภาพ มีความซื่อสัตย์สุจริตในการประกอบอาชีพ และรับผิดชอบในการพัฒนาสังคมส่วนรวมให้มีความเจริญควบคู่กันไปโดยกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติในด้านสังคม ดังนี้

การเคารพสิทธิมนุษยชน

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

บริษัทจัดให้มีการประเมินความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนในการดำเนินธุรกิจ พร้อมกำหนดให้มีมาตรการควบคุมป้องกันและลดผลกระทบของความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน รวมถึงติดตามผลการดำเนินการตามมาตรการควบคุมป้องกันผลกระทบของความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจของบริษัทจะไม่มีผลกระทบต่อนิติมนุษยชน

นอกจากนี้บริษัทกำหนดให้มีช่องทางในการแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียนให้แก่พนักงาน หรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในกรณีที่พบเห็นการละเมิดสิทธิมนุษยชน ตามช่องทางของการแจ้งข้อเบาะแสหรือร้องเรียนแก่บริษัท โดยบริษัทจะกำหนดให้มีการกระบวนการตรวจสอบข้อเท็จจริง และหากตรวจสอบแล้วพบว่ามีการกระทำละเมิดสิทธิมนุษยชนเกิดขึ้นจริง บริษัทจะพิจารณาลงโทษพนักงานผู้กระทำผิดตามระเบียบข้อบังคับบริษัทโดยเคร่งครัด รวมถึงจะให้การเยียวยาต่อผู้ถูกกระทำแต่ละกรณีให้มีความเหมาะสม ตลอดจนหาแนวทางป้องกันไม่ให้เกิดการละเมิดด้านสิทธิมนุษยชนซ้ำ ทั้งนี้บริษัทกำหนดให้มีมาตรการในการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียน โดยเป็นไปตามนโยบายการแจ้งข้อร้องเรียนและเบาะแสดังกล่าว



การปฏิบัติต่อพนักงาน และแรงงานอย่างเป็นธรรม

พนักงานถือเป็นทรัพยากรอันมีค่าสูงสุดและเป็นปัจจัยสำคัญต่อความสำเร็จ บริษัทจึงมุ่งพัฒนา เสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กรและบรรยากาศการทำงานที่ดี รวมทั้งส่งเสริมการทำงานเป็นทีมและสร้างความรัก ความสามัคคีภายในบริษัท และมีการปฏิบัติต่อพนักงานบนพื้นฐานของคุณธรรม นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับความปลอดภัย สุขอนามัย และสิ่งแวดล้อมในการทำงานของพนักงานอย่างชัดเจน และเป็นรูปธรรม จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ดังนี้

- 1) ปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความสุภาพ และให้ความเคารพต่อ เกียรติ ศักดิ์ศรี ความเป็นปัจเจกชนและสิทธิมนุษยชนของพนักงาน
- 2) คำนึงถึงข้อมูลส่วนตัวของพนักงาน 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) ดูแลรักษาสุขภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ ให้มีสุขอนามัยที่ดีในสถานที่ทำงาน ตลอดจนจัดให้มีสวัสดิการ และสิทธิประโยชน์ของพนักงาน เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ การรักษาพยาบาล การตรวจสุขภาพประจำปี เงินช่วยเหลือสมรส เงินช่วยเหลืองานศพ ประกันอุบัติเหตุและประกันสุขภาพ ฯลฯ และสื่อสารให้พนักงานใช้สวัสดิการอย่างต่อเนื่องเพื่อรักษาคุณภาพที่ดีของชีวิตพนักงานทุกคน
- 6) ให้ความสำคัญกับการพัฒนา เพิ่มพูนทักษะและศักยภาพเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการเติบโตในสายงาน โดยเปิดโอกาสให้พนักงานมีการเรียนรู้อย่างทั่วถึงและสม่ำเสมอ
- 7) ยึดมั่นปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับพนักงานอย่างเคร่งครัด และหลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ ที่ไม่เป็นธรรมหรือก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อพนักงาน
- 8) ปลูกฝังและสร้างจิตสำนึกที่ดีให้พนักงานรู้จักการแบ่งปัน การเป็นผู้ให้ การเคารพความคิดเห็นซึ่งกันและกันและเป็นพลเมืองดีของสังคม
- 9) กำหนดนโยบายด้านความปลอดภัย สุขอนามัย 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
- 10) จัดให้มีคณะกรรมการสวัสดิการที่มาจากกรรมการเลือกตั้งของพนักงาน เพื่อทำหน้าที่ให้การดูแล และเป็นตัวแทนของพนักงานในการต่อรองสิทธิประโยชน์ของพนักงานต่อบริษัท

ความรับผิดชอบต่อลูกค้า

บริษัทมีความมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจให้กับลูกค้า ซึ่งมีผลต่อความสำเร็จของธุรกิจ บริษัทจึงพยายามแสวงหาวิธีการที่จะสนองความต้องการของลูกค้าให้มีประสิทธิภาพและมีประสิทธิภาพอยู่ตลอดเวลา จัดให้มีระบบการบริหารดูแลลูกค้าภายหลังการขาย เพื่อรักษาความสัมพันธ์ที่ดีในระยะยาว จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ดังนี้

- 1) ส่งมอบสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ ตรงตามหรือสูงกว่าความคาดหวังของลูกค้าในราคาที่ เป็นธรรม ซึ่งสินค้าและบริการดังกล่าวต้องปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพของลูกค้าและไว้วางใจได้ ไม่จำกัดสิทธิของลูกค้าในการที่จะเข้าถึงสินค้าและบริการของบริษัท รวมถึงกำหนดเงื่อนไขทางการค้าที่เป็นธรรมแก่ลูกค้า
- 2) ให้ข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้อง เพียงพอ และทันต่อเหตุการณ์แก่ลูกค้า เพื่อป้องกันมิให้ลูกค้าเข้าใจผิดเกี่ยวกับคุณภาพ ปริมาณ หรือ เงื่อนไขใดๆ ของสินค้า หรือ บริการนั้นๆ โดยไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง
- 3) ติดต่อกับลูกค้าด้วยความสุภาพ มีประสิทธิภาพ เป็นที่ไว้วางใจของลูกค้า รวมทั้งให้ความรวดเร็วในการสนองตอบต่อความต้องการของลูกค้า เพื่อให้ลูกค้าได้รับความพึงพอใจสูงสุด
- 4) จัดให้มีมาตรการรักษาความลับของลูกค้า โดยจะดูแลไม่ให้นำข้อมูล หรือความลับของลูกค้าไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเอง หรือผู้เกี่ยวข้องโดยมิชอบ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลของลูกค้า โดยไม่ได้รับอนุญาตจากลูกค้า หรือ จากผู้มีอำนาจของบริษัทก่อน เว้นแต่เป็นข้อมูลที่ต้องเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องเพื่อชี้แจงหรือดำเนินการในทางกฎหมาย
- 5) จัดทำเอกสารแนะนำที่มิงานบริการให้กับลูกค้าภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงติดตามและสอบถามความพึงพอใจของลูกค้า และเสริมสร้างความสัมพันธ์กับลูกบ้าน รวมถึงการสนับสนุนการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมของลูกค้า
- 6) จัดช่องทางให้ลูกค้าสามารถเสนอข้อแนะนำ ร้องเรียนหรือร้องทุกข์จากปัญหาที่เกี่ยวข้องกับบริษัท หรือ ขอรับความช่วยเหลือ และคำแนะนำต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง กับบริษัทได้

กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า ที่กลุ่มบริษัทได้รับข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า ซึ่งเป็นผู้ติดต่อเข้ามายังบริษัทผ่านช่องทางต่างๆ และ/หรือตกลงเข้าทำธุรกรรมซื้อขาย รวมถึงใช้บริการอื่นของกลุ่มบริษัท ดังนั้น กลุ่มบริษัทจะต้องดูแลข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าด้วยความระมัดระวังและอย่างสมเหตุสมผล โดยข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าจะต้องได้รับการคุ้มครองตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ.2562 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นโยบายความเป็นส่วนตัวลูกค้า

บริษัทตระหนักถึงหน้าที่ตามกฎหมายในการแจ้งให้ลูกค้าทราบถึงนโยบายความเป็นส่วนตัว เพื่ออธิบายถึงการเก็บรวบรวม ใช้ วิเคราะห์ และประมวลผล รวมถึงเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า และสิทธิของลูกค้าในฐานะเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคล จึงได้กำหนดนโยบายความเป็นส่วนตัวของลูกค้าคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า รายละเอียดที่สำคัญดังนี้

แหล่งที่มาของข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทได้รับข้อมูลส่วนบุคคลของเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคล โดยแบ่งเป็น 3 แหล่งที่มาหลัก ได้แก่

1. การได้รับข้อมูลส่วนบุคคลจากลูกค้าโดยตรง
2. การได้รับข้อมูลส่วนบุคคลจากระบบปฏิบัติการของบริษัท
3. การได้รับข้อมูลส่วนบุคคลจากบุคคลที่สาม

การเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล

ข้อมูลส่วนบุคคลของเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลที่บริษัทได้รับจะไม่ได้รับการเปิดเผยให้แก่บุคคลภายนอก แต่บริษัทอาจมีความจำเป็นต้องเปิดเผยและส่งต่อข้อมูลส่วนบุคคลดังกล่าว ให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

1. เปิดเผยให้แก่ผู้ให้บริการภายนอกของบริษัท เฉพาะตามขอบวัตถุประสงค์ที่ระบุบนพื้นฐานเท่าที่จำเป็นเท่านั้น และจะดำเนินการที่เหมาะสมในการรับประกันความมั่นคงปลอดภัยในข้อมูลที่มีการเปิดเผยและส่งต่อดังกล่าว ภายใต้กรอบข้อตกลงการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลที่จะได้รับการจัดทำขึ้น
2. หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งบริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมาย หรืออยู่ภายใต้บังคับคำพิพากษา หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการ ต้องเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลให้แก่หน่วยงานดังกล่าว โดยบริษัทจะเปิดเผยส่งต่อข้อมูลเฉพาะเพียงเท่าที่จำเป็นตามหน้าที่ดังกล่าวเท่านั้น
3. หน่วยงานอื่น ซึ่งลูกค้าให้ความยินยอมโดยชัดแจ้งให้บริษัทสามารถเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าให้แก่บุคคลดังกล่าวได้

มาตรการความปลอดภัยสำหรับข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทได้กำหนดนโยบาย ระเบียบ และหลักเกณฑ์ในการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล เช่น มาตรฐานความปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ และมาตรการเพื่อปกป้องข้อมูลส่วนบุคคลจากการสูญหาย การเข้าถึงการใช้หรือการเปิดเผยโดยไม่ได้รับอนุญาต ใช้หรือเปิดเผยข้อมูลนอกวัตถุประสงค์ การใช้งานในทางที่ผิด การดัดแปลงเปลี่ยนแปลง และการทำลายโดยใช้เทคโนโลยี และขั้นตอนการรักษาความปลอดภัย เช่น การเข้ารหัสและการจำกัดการเข้าถึง เพื่อให้มั่นใจว่าบุคคลที่ได้รับอนุญาตเท่านั้นที่เข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคล และบุคคลเหล่านี้ได้รับการฝึกอบรมเกี่ยวกับความสำคัญของการปกป้องข้อมูลส่วนบุคคล



นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีมาตรการรักษาความปลอดภัยที่เหมาะสม เพื่อป้องกันการสูญหาย เข้าถึง ใช้ เปลี่ยนแปลง แก้ไข เปิดเผย ข้อมูลส่วนบุคคลจากผู้ที่ไม่มีความซื่อสัตย์สุจริตหรือหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคลนั้น และจะจัดให้มีการทบทวนมาตรการดังกล่าวเมื่อมีความ จำเป็น หรือเมื่อเทคโนโลยีเปลี่ยนแปลงไปเพื่อให้มีประสิทธิภาพในการรักษาความปลอดภัยที่เหมาะสม และบริษัทฯ ได้กำหนด ให้พนักงาน บุคลากร ตัวแทน และผู้รับข้อมูลจากบริษัทมีหน้าที่รักษาข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าไว้เป็นความลับและมีความปลอดภัย ตามมาตรการ ที่บริษัทกำหนด เมื่อต้องมีการดำเนินการใด ๆ กับข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า

ทั้งนี้ เมื่อมีการตรวจพบหรือได้รับเรื่องร้องเรียนถึงการรั่วไหลของข้อมูลส่วนบุคคล บริษัทฯ จะรีบดำเนินการเพื่อแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าว รวมถึงป้องกันผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อเนื่อง รวมถึงต้องรายงานให้กับหน่วยงานกำกับที่เกี่ยวข้อง และเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลที่ได้รับ ผลกระทบ ตามที่กฎหมายระบุไว้

การปฏิบัติต่อลูกค้าและผู้สัญญา

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะให้การปฏิบัติต่อลูกค้าและกำหนดแนวปฏิบัติในการจัดซื้อจัดจ้างอย่างเสมอภาค และเป็นธรรม โดยการดำเนินการใดๆ ต้องคำนึงถึงชื่อเสียงความถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับและประเพณีปฏิบัติที่สำคัญ รวมทั้งปฏิบัติตามพันธสัญญากับลูกค้า และคำนึงถึงความเสมอภาคในการดำเนินธุรกิจและผลประโยชน์ร่วมกันกับลูกค้า จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ดังนี้

- 1) บริษัทฯ ปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเสมอภาคภายใต้หลักเกณฑ์เงื่อนไขเดียวกันเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับทุกราย
- 2) เปิดโอกาสให้ลูกค้ารายใหม่สามารถเข้ามาร่วมงานเพื่อให้เกิดการพัฒนาด้านฝีมือและเทคโนโลยีใหม่ โดยมีกระบวนการคัดเลือก ลูกค้าที่เป็นธรรม โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้
- 3) ให้ข้อมูลที่เป็นจริง และรายงานที่ถูกต้องแก่ลูกค้า
- 4) ไม่เรียก ไม่รับ หรือจ่ายผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตในทางการค้ากับลูกค้า รวมทั้งเพื่อเป็นการป้องกันการปฏิบัติงานที่ไม่เป็นธรรม บริษัทฯ กำหนดห้ามมิให้รับทรัพย์สิน หรือผลประโยชน์อื่นใดจากลูกค้า หรือบุคคลอื่นที่มีหน้าที่หรือธุรกิจเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ โดยหากเป็นการรับของขวัญอันเนื่องมาจากประเพณีนิยมปกติ เช่น เทศกาลปีใหม่ ให้ส่งของขวัญดังกล่าวไปยังฝ่ายทรัพยากรบุคคล เพื่อดำเนินการใช้ประโยชน์เพื่อส่วนรวมต่อไป
- 5) สนับสนุนให้ลูกค้าของบริษัทฯ ให้ความร่วมมือในการป้องกันและต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยไม่ให้สินบนในทุกรูปแบบแก่ เจ้าหน้าที่รัฐ หรือ พนักงานของบริษัทฯ เพื่อเอื้อประโยชน์ต่อการดำเนินงานที่ไม่ถูกต้องในทุกกรณี
- 6) ปฏิบัติตามสัญญา หรือเงื่อนไขต่างๆ ที่ตกลงกันไว้อย่างเคร่งครัด กรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อใดได้ต้องรีบแจ้งลูกค้า เพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขบนพื้นฐานความสัมพันธ์ทางธุรกิจ
- 7) กำหนดเวลาในการจ่ายเงินค่าสินค้าและค่าจ้างโดยชัดเจนและตรงต่อเวลา
- 8) ดูแลและช่วยเหลือลูกค้าให้สามารถดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับธุรกิจของบริษัทฯ โดยไม่เอาเปรียบทางการค้า
- 9) มีช่องทางให้ลูกค้าสามารถร้องเรียนจากการถูกกลั่นแกล้ง หรือไม่ได้รับความเป็นธรรมโดยสามารถร้องเรียนต่อประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร ประธานกรรมการตรวจสอบ และหัวหน้างานตรวจสอบภายใน
- 10) จัดให้มีมาตรการรักษาความลับของลูกค้าโดยจะดูแลไม่ให้มีการนำข้อมูล หรือความลับของลูกค้าไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเอง หรือผู้เกี่ยวข้องโดยมิชอบ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลของลูกค้า โดยไม่ได้รับอนุญาตจาก ลูกค้า หรือ จากผู้มีอำนาจของบริษัทฯ ก่อน เว้นแต่เป็นข้อมูลที่ต้องเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องเพื่อชี้แจงหรือดำเนินการในทางกฎหมาย

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ได้กำหนดให้นโยบายการกำหนด Credit Term สำหรับลูกค้า เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์การจัดการ Credit Term ให้เป็นมาตรฐานและแนวทางสำหรับการกำหนด ตรวจสอบ และความโปร่งใสในการจัดการ Credit Term สำหรับลูกค้า โดยกำหนด ระยะเวลา Credit Term ให้เหมาะสมกับการดำเนินงานระหว่างกลุ่มบริษัทและลูกค้า

รายละเอียดการกำหนด Credit Term ดังนี้

ลูกค้า ประเภทผู้รับเหมาหลัก และผู้รับเหมารายย่อย	Credit Term 15 – 30 วัน
ลูกค้าประเภทผู้ขาย	Credit Term 15 – 60 วัน

ทั้งนี้ในการกำหนด Credit Term สำหรับลูกค้าแต่ละราย กลุ่มบริษัทฯ จะพิจารณาถึงลักษณะการดำเนินงาน ประวัติการดำเนินธุรกิจ รวมถึงความเหมาะสมอื่นๆ ของลูกค้าแต่ละรายให้สอดคล้องกับมาตรฐานที่กำหนด และยึดหลักความเป็นธรรมต่อลูกค้าทุกราย

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 เงินบริจาคร และประโยชน์อื่นใดจากบุคคลที่ทำธุรกิจ เป็นต้น

ทั้งนี้ นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและการติดสินบน ครอบคลุมถึงคู่ค้าธุรกิจ ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัททุกฝ่าย ทั้งในประเทศและต่างประเทศ และบริษัทจัดให้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและการติดสินบน โดยการให้ทดสอบความรู้ในเรื่องที่เกี่ยวกับการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและการติดสินบนเป็นประจำทุกปี เพื่อประเมินผลความเข้าใจของพนักงานต่อการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและการติดสินบน และทำการประเมินความเสี่ยงต่อการเกิดทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อกำหนดแนวทางและแผนเพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน พร้อมทั้งติดตามผลการดำเนินงานตามแผนการบริหารความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชัน รายการติดสินบนทางองค์กร รวมถึงการอบรมให้ความรู้แก่พนักงานถึงนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันของบริษัท เป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง”

แนวทางการปฏิบัติเพื่อต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

1. บริษัทได้กำหนดให้มีประกาศ “นโยบายไม่รับของขวัญ” ในช่วงเทศกาลต่างๆ เช่น เทศกาลปีใหม่ หรือโอกาสอื่นใดเพื่อสร้างบรรทัดฐานที่ดีในการดำเนินธุรกิจ โดยสื่อสารไปยัง กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และคู่ค้าธุรกิจของบริษัท
2. บริษัทจัดให้มีการรายงานทางการเงินที่เชื่อถือได้ มีระบบการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันและการรับสินบนในกระบวนการธุรกิจ โดยมีการติดตามดูแลอย่างสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความโปร่งใสในการดำเนินงาน
3. บริษัทได้กำหนดให้มีการเผยแพร่ ส่งเสริม และพัฒนาความรู้ ความเข้าใจ แก่บุคคลภายในองค์กร โดยเฉพาะบุคลากรที่ต้องปฏิบัติหน้าที่กับคู่มีส่วนได้เสียกับบริษัท เพื่อนำไปสู่การสร้างจิตสำนึกที่ดี และวัฒนธรรมองค์กรที่ไม่ให้การยอมรับต่อการทุจริตคอร์รัปชัน
4. บริษัทกำหนดให้มีช่องทางการร้องเรียน และแจ้งเบาะแส เกี่ยวกับการกระทำที่อาจนำไปสู่การทุจริตคอร์รัปชันในบริษัท โดยบริษัทจะให้การคุ้มครอง และความเป็นธรรมกับผู้ร้องเรียน ซึ่งรวมถึงพนักงานที่ปฏิเสธการมีส่วนร่วมในการทุจริตคอร์รัปชัน หรือผู้ที่ทำการแจ้งเรื่องทุจริตคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดยบริษัทได้กำหนดช่องทางดังกล่าวไว้ในนโยบายการรับข้อร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการกระทำผิด
5. บริษัทจะถือว่าการกระทำ การมีส่วนร่วม หรือการรู้เห็นในการทุจริตคอร์รัปชันเป็นการกระทำผิดต่อจรรยาบรรณทางธุรกิจของบริษัท โดยผู้กระทำผิดนั้นจะได้รับการพิจารณาโทษทางวินัยที่บริษัทกำหนดไว้ และหากกระทำผิดกฎหมาย บริษัทจะพิจารณาดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. แนวทางการปฏิบัติของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน
 - 6.1 กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท จะต้องปฏิบัติตาม “นโยบายการต่อต้านการทุจริตและการติดสินบน” โดยจะต้องไม่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
 - 6.2 กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท จะต้องไม่ใช้อำนาจหน้าที่ ที่บริษัทมอบหมาย เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว หรือเอื้อประโยชน์แก่ครอบครัว พวกพ้อง หรือ บุคคลใกล้ชิด ไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อม ตลอดจนกระบวนการธุรกิจ เช่นการกระทำใดๆ อันไม่ชอบธรรมเพื่อจำหน่ายสินค้า หรือบริการส่วนตัวให้แก่บริษัท หรือการแข่งขันทางธุรกิจไม่ว่าทางตรง หรือทางอ้อมต่อบริษัท เป็นต้น
 - 6.3 ผู้บริหาร และพนักงาน จะต้องไม่ละเลย หรือเพิกเฉย เมื่อพบเห็นเหตุการณ์การกระทำที่เข้าข่ายทุจริตคอร์รัปชันอันอาจเกี่ยวข้องกับบริษัท โดยแจ้งให้ผู้บังคับบัญชา หรือ บุคคลที่รับผิดชอบทราบ หรือทำการแจ้งผ่าน “ช่องทางร้องเรียน แจ้งเบาะแส และ รับฟังความคิดเห็น (Whistle Blower Channel) โดยผู้บริหาร และพนักงานจะต้องให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ
 - 6.4 ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท จะต้องไม่เรียก หรือ รับผลประโยชน์อื่นใดอันไม่ชอบธรรมจากผู้มีส่วนได้ส่วนเสียตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดในการดำเนินการ เรื่อง การรับสิ่งของ การให้สิ่งของ หรือประโยชน์อื่นใด โดยจะต้องระมัดระวังหลีกเลี่ยงการเลี้ยงรับรองจากผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท ซึ่งอาจได้รับประโยชน์จากการปฏิบัติงานของพนักงานหรือผู้บริหารของบริษัท



- 6.5 พนักงานบริษัทมีหน้าที่ชี้แจง และขอความร่วมมือในการดำเนินการตามประกาศ “นโยบายไม่รับของขวัญ” ให้ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัททราบเป็นระยะ เช่น ในช่วงเทศกาลสำคัญต่างๆ เป็นต้น
- 6.6 ผู้บริหารและพนักงานจะต้องให้ความร่วมมือในการส่งเสริมแนวปฏิบัติที่ดีภายในองค์กรกับหน่วยงานที่รับผิดชอบด้านการควบคุม และตรวจสอบภายในในการหาข้อมูลและติดตามผลการดำเนินการหาพบการทุจริตคอร์รัปชัน หรือมีข้อมูลใดที่เกี่ยวข้อง โดยผู้แจ้ง ชี้แจง หรือร้องเรียน จะได้รับการคุ้มครองสิทธิอย่างเป็นธรรมและข้อมูลที่ได้มาทั้งหมดถือเป็นความลับของบริษัท

แนวทางปฏิบัติ และข้อกำหนดในการดำเนินการ

นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ครอบคลุมทุกกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท การดำเนินการใดๆ ตามนโยบาย การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน ให้ใช้แนวทางการปฏิบัติที่กำหนดไว้ และแนวปฏิบัติอื่นๆ ที่บริษัทกำหนดเพื่อให้เกิดความชัดเจน ในการดำเนินการตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และหลีกเลี่ยงความเสี่ยงอันอาจนำไปสู่การทุจริตคอร์รัปชัน ทั้งนี้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัททุกระดับ ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังในประเด็นต่อไปนี้

1. การรับสิ่งของหรือประโยชน์อื่นใด

- 1.1 บริษัทกำหนดให้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท งดรับสิ่งของ หรือประโยชน์อื่นใดจากผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท เช่น การรับของขวัญ การขอรับเรียไร การขอเลี้ยงรับรอง การรับเงินบริจาค เป็นต้น
- 1.2 พนักงานมีหน้าที่ชี้แจงให้คู่ค้าธุรกิจ และผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องทราบถึงประกาศ “นโยบายไม่รับของขวัญ” ของบริษัท เป็นระยะ และขอให้ผู้มีส่วนได้เสียให้ความร่วมมือในการดำเนินการดังกล่าว
- 1.3 ในกรณีที่จำเป็นต้องรับสิ่งของ หรือประโยชน์อื่นใด โดยไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ เช่น คู่ค้าไม่ทราบถึงประกาศ “นโยบายไม่รับของขวัญ” และได้นำสิ่งของมามอบให้แล้ว หรือพนักงานตกอยู่ในสถานการณ์ที่ไม่สามารถปฏิเสธการรับสิ่งของนั้นได้ด้วยต้องรักษาสัมพันธภาพอันดีระหว่างบุคคล หรือองค์กร พนักงานควรปฏิบัติตามดังนี้
- 1) กำหนดให้ระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปเป็นผู้รับสิ่งของ ซึ่งต้องมีมูลค่าไม่เกิน 3,000 บาท หากเกิน บริษัทไม่อนุญาตให้รับของ และแจ้งให้ผู้ให้ของรับทราบถึง “นโยบายไม่รับของขวัญ”
 - 2) เมื่อรับสิ่งของแล้ว จะต้องรายงานการรับสิ่งของ และนำสิ่งของที่ได้รับไปให้ฝ่ายทรัพยากรบุคคลทันที เพื่อดำเนินการต่อสิ่งของนั้นๆ ตามความเหมาะสม โดยหากเป็นของบริโภคที่มีวันหมดอายุ หรือ ของชำร่วย ผู้จัดการฝ่ายทรัพยากรบุคคลสามารถแจกจ่ายสิ่งของเหล่านั้นให้กับพนักงานได้ตามความเหมาะสม
- 1.4 กรณีบริษัทถูกเสนอรับรางวัล ของที่ระลึก หรือสิ่งของใดๆ จากการจัดประกวดแข่งขัน การทำสัญญากับพันธมิตรทางธุรกิจ หรืองานที่มีลักษณะยกย่องชมเชยผลงานของบริษัท บริษัทสามารถรับสิ่งของนั้นได้ในรูปแบบระหว่างองค์กร โดยมอบหมายให้ระดับผู้จัดการขึ้นไปเป็นตัวแทนในการรับ โดยสิ่งของดังกล่าวถือเป็นทรัพย์สินของบริษัท
- 1.5 บริษัทอนุญาตให้สามารถรับของชำร่วยที่มูลค่าไม่เกิน 500 บาท ในช่วงเทศกาลอันเป็นประเพณีนิยม งานประเพณีสัมพันธ์ หรืองานเสวนาต่างๆ เช่น ปฏิทิน ปากกา สมุดบันทึก เป็นต้น
- 1.6 ในการขอเลี้ยงรับรอง การอบรมสัมมนา ศึกษาดูงาน หรือเยี่ยมชมกิจการ จากผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย ไม่สามารถทำได้ เว้นแต่ เป็นไปตามความเหมาะสม เป็นไปตามธรรมเนียมประเพณี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยเป็นข้อเสนอที่เกิดขึ้นระหว่างองค์กร ไม่ใช่บุคคล และต้องผ่านการพิจารณาและอนุมัติตามระเบียบอำนาจอนุมัติของบริษัท

2. การให้สิ่งของหรือประโยชน์อื่นใด

บริษัทกำหนดเรื่องการให้สิ่งของ หรือประโยชน์อื่นใด แก่ลูกค้า คู่ค้า ตัวแทนทางธุรกิจ พันธมิตรทางธุรกิจ หรือผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง กับธุรกิจของบริษัท สามารถปฏิบัติได้ในช่วงเทศกาลอันเป็นประเพณีนิยม และขนบธรรมเนียม ซึ่งไม่ขัดต่อกฎหมาย และไม่เป็นการสร้างแรงจูงใจในการตัดสินใจที่ไม่ชอบเพื่อหลีกเลี่ยงและป้องกันการดำเนินการในลักษณะการให้สินบนอันอาจนำไปสู่การทุจริตคอร์รัปชัน ทั้งนี้ ผู้บริหารและพนักงานจะปฏิบัติตามระเบียบอำนาจอนุมัติและดำเนินการอย่างเคร่งครัด

3. นโยบายเงินบริจาคเพื่อการกุศล หรือเงินสนับสนุน

การให้ หรือ การรับเงินบริจาค เงินเรียไร เงินสนับสนุน สิ่งของ หรือเงินอื่นใดเพื่อเป็นกุศล ต้องเป็นไปอย่างโปร่งใส และชอบด้วยกฎหมาย โดยต้องมั่นใจด้วยว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ได้ถูกนำไปใช้เพื่อเป็นข้ออ้างในการให้หรือรับสินบน ทั้งนี้ ในกรณีที่เงินบริจาคมูลค่าสูง บริษัทจะนำเสนอต่อผู้มีอำนาจตรวจสอบและลงนามตามระเบียบอำนาจอนุมัติ และดำเนินการอย่างเคร่งครัด เพื่อไม่ให้เป็นการช่องสำหรับการทุจริตคอร์รัปชัน

4. นโยบายช่วยเหลือทางการเมือง

บริษัทดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นกลางทางการเมือง 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 หรือผู้ได้บังคับบัญชา ให้การสนับสนุนกิจกรรมใดๆ ทางการเมือง

5. ความสัมพันธ์ทางธุรกิจ และการจัดซื้อจัดจ้าง

ห้ามการให้หรือรับสินบน ในการดำเนินธุรกิจทุกรูปแบบกับคู่ค้าธุรกิจ คู่สัญญา หรือหน่วยงานใดๆ ทั้งภาครัฐ และภาคเอกชนที่ดำเนินธุรกิจกับบริษัท และการดำเนินการใดๆ ทางธุรกิจต้องเป็นไปอย่างโปร่งใส และไม่ขัดต่อบทบัญญัติตามกฎหมาย

6. ค่าบริการต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

การจ่ายค่าบริการต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่นเพื่อสร้างความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับคู่ค้า หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท บริษัทสามารถดำเนินการได้ โดยต้องเป็นไปตามระเบียบอำนาจอนุมัติของบริษัท ซึ่งต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขว่าจะต้องไม่เป็นการกระทำเพื่อให้ได้มาซึ่งความได้เปรียบใดๆ และ/หรือเป็นการแลกเปลี่ยนเพื่อให้ได้มาซึ่งการช่วยเหลือหรือผลประโยชน์โดยมิชอบ และ/หรือเป็นการกระทำใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดการให้สินบน หรือการทุจริตคอร์รัปชัน

7. การจ่ายค่าอำนวยความสะดวก (Facilitation Payment)

ห้ามมิให้มีการจ่ายค่าอำนวยความสะดวกที่อาจนำไปสู่การทุจริตคอร์รัปชัน บริษัทปฏิเสธการให้ ขอให้ หรือรับว่าจะให้สินบน หรือค่าอำนวยความสะดวกที่อาจนำไปสู่การคอร์รัปชันทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อเอื้อต่อการดำเนินธุรกิจทุกชนิดแก่เจ้าหน้าที่ และหน่วยงานของรัฐในรูปแบบใดๆ ทั้งนี้ การติดต่องานกับภาครัฐของบริษัทต้องเป็นไปอย่างโปร่งใส ซื่อสัตย์ เป็นไปขั้นตอนที่หน่วยงานภาครัฐเป็นผู้กำหนด และ/หรือเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การปฏิบัติต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม

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

- 1) ยึดมั่นเป็นพันธะสัญญาในการดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงประโยชน์และความยั่งยืนของชุมชนสังคม และรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ
- 2) มีนโยบายในการประกอบธุรกิจโดยคำนึงถึงชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยกำหนดให้การปฏิบัติงานอันเกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด และเป็นไปตามกฎหมายที่ควบคุมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนกำหนดให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและมาตรฐานทางสิ่งแวดล้อม เพื่อป้องกันและลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้นกับชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม
- 3) ปลุกฝังจิตสำนึกและสร้างความตระหนักพร้อมทั้งสื่อสารและให้ความรู้แก่พนักงานในเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ให้พนักงานของบริษัททุกระดับอย่างต่อเนื่อง
- 4) สำรวจและทำความเข้าใจระเบียบและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง เพื่อป้องกันมิให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทกระทบต่อวิถีสังคมหรือชุมชนนั้นๆ รวมถึงเคารพต่อขนบธรรมเนียมประเพณี และวัฒนธรรมของแต่ละท้องถิ่นที่บริษัทเข้าไปดำเนินธุรกิจ
- 5) สามารถปรับตัวภายใต้การเปลี่ยนแปลงต่างๆ และตอบสนองอย่างรวดเร็วมีประสิทธิภาพต่อเหตุการณ์ที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ชุมชน ชีวิตและทรัพย์สินอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของบริษัท ให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่กับเจ้าหน้าที่ภาครัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 6) ดำเนินกิจกรรมเพื่อร่วมสร้างสรรค์สังคมชุมชนและสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ชุมชนที่บริษัทตั้งอยู่หรือเข้าไปดำเนินธุรกิจมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ดำเนินการเองและร่วมมือกับหน่วยงานของภาครัฐภาคเอกชนและชุมชน
- 7) ดำเนินการภายใต้มาตรฐานความปลอดภัยอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานที่กฎหมายกำหนด
- 8) สนับสนุนและส่งเสริมในการใช้พลังงานและทรัพยากรอย่างคุ้มค่า และปรับปรุงคุณภาพชีวิตมนุษย์ด้วยการจัดการปัญหาสิ่งแวดล้อม โดยถือว่าการดูแลสุขภาพสิ่งแวดล้อมเป็นหน้าที่ร่วมกันของทุกคน
- 9) พัฒนาโครงการที่สามารถเสริมสร้างประโยชน์ต่อชุมชนได้อย่างเป็นรูปธรรม รวมถึงการติดตามและวัดผลความคืบหน้าในระยะยาว



การพัฒนานวัตกรรม

บริษัทให้ความสำคัญและสนับสนุนการพัฒนาวัตกรรม เพื่อก่อให้เกิดมูลค่าแก่ธุรกิจ ควบคู่ไปการสร้างประโยชน์ให้แก่ลูกค้า มีผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสังคมและสิ่งแวดล้อม จึงกำหนดแนวทางในการปฏิบัติในการส่งเสริมการพัฒนาวัตกรรมในบริษัท ดังนี้

- 1) จัดกิจกรรมให้พนักงานได้มีส่วนร่วมเสนอความคิดในการสร้างสรรค์นวัตกรรม เพื่อเสริมสร้างคุณค่าให้แก่การทำงานหรือผลิตภัณฑ์ของบริษัท และพัฒนาจนก่อให้เกิดนวัตกรรมที่สามารถนำมาใช้ได้จริงในบริษัท
- 2) สรรหานวัตกรรม หรือเทคโนโลยีที่เหมาะสมมาใช้ในการบริหารจัดการการทำงานภายในบริษัท หรือนำมาใช้กับโครงการ อสังหาริมทรัพย์ของบริษัท
- 3) ส่งเสริมทักษะความรู้ให้แก่พนักงานในเรื่องของนวัตกรรม และเทคโนโลยีใหม่สำหรับการทำงานและการประกอบธุรกิจของบริษัท
- 4) ร่วมมือกับพันธมิตรหรือคู่ค้าในสรรหาและสร้างสรรค์นวัตกรรม เพื่อนำมาใช้ในกระบวนการทำงาน สินค้า หรือบริการของบริษัท

เป้าหมายการจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

หัวข้อ	ตัวชี้วัด	เป้าหมาย
การเคารพสิทธิมนุษยชน	ข้อร้องเรียนเรื่องการฝ่าฝืนหรือละเมิดสิทธิมนุษยชน	0 เรื่อง
การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน	การประกาศเจตนาบนเวทีร่วมภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน	Signatory
	ผลทดสอบความรู้เรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันของพนักงาน	18 คะแนน
	ข้อร้องเรียนเรื่องการทุจริตคอร์รัปชัน	0 เรื่อง
พนักงาน	ความพึงพอใจของพนักงาน	73.60% (ระดับสูง)
	อัตราการเกิดอุบัติเหตุในการทำงาน	0 ราย
	หลักสูตรการอบรมและพัฒนาความรู้ของพนักงาน	60 หลักสูตร
	อัตราการลาออกของพนักงาน	ร้อยละ 15
ลูกค้า	ความพึงพอใจของลูกค้าต่อสินค้า	ร้อยละ 80
	ความพึงพอใจของลูกค้าต่อบริการ	ร้อยละ 80
	คะแนนการบอกต่อ (Net Promotor Score)	17
	ข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล	0 เรื่อง
คู่ค้าและผู้สัญญา	ข้อร้องเรียนการกระทำผิดต่อคู่ค้าและผู้สัญญาในการทำงาน	0 เรื่อง
ชุมชนและสังคม	ข้อร้องเรียนของชุมชนและสังคม	0 เรื่อง
การพัฒนาวัตกรรม	พัฒนานวัตกรรมสำหรับใช้งานภายในโครงการ	1 เรื่อง

3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

1) การเคารพสิทธิมนุษยชน

กลุ่มบริษัทมุ่งดำเนินธุรกิจภายใต้นโยบายด้านสิทธิมนุษยชนในการดำเนินงานด้านต่างๆ เพื่อไม่ให้เกิดการละเมิดสิทธิมนุษยชนต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตลอดห่วงโซ่คุณค่า ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจึงได้มุ่งดำเนินการด้านสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้านในทุกขั้นตอนการดำเนินงานตามห่วงโซ่คุณค่าของกลุ่มบริษัท การจัดให้มีกระบวนการในการตรวจสอบประเด็นด้านสิทธิมนุษยชนและการประเมินความเสี่ยงในด้านสิทธิมนุษยชนพร้อมทั้งกำหนดแผนการบริหารจัดการความเสี่ยงและมาตรการป้องกันความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทจะไม่มีการละเมิดต่อสิทธิมนุษยชน ตลอดจนการส่งเสริมคู่ค้าและพันธมิตรของบริษัทให้ตระหนักถึงการดำเนินงานที่เคารพและปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชนอย่างเคร่งครัด

กระบวนการตรวจสอบด้านสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้านของกลุ่มบริษัท

ความมุ่งมั่นในเชิงนโยบาย	การกำหนดนโยบายสิทธิมนุษยชน
การประเมินผลด้านสิทธิมนุษยชน	<ul style="list-style-type: none"> ระบุประเด็นความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนจากการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ระบุผู้มีส่วนได้เสีย หรือผู้เกี่ยวข้องที่ได้รับผลกระทบจากการฝ่าฝืนและละเมิดต่อสิทธิมนุษยชน ประเมินระดับความรุนแรงของความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน ประเมินผลกระทบด้านสิทธิมนุษยชนที่อาจเกิดขึ้น
การติดตามประสิทธิภาพ	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดมาตรการในการป้องกันและลดผลกระทบจากความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน กำหนดผู้รับผิดชอบในการดำเนินงานตามมาตรการในการป้องกันและลดผลกระทบจากความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน ติดตามผลการดำเนินงานตามมาตรการในการป้องกันและลดผลกระทบจากความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน พร้อมทั้งทบทวนแนวทางให้ถูกต้องเหมาะสมอย่างสม่ำเสมอ
การเยียวยาและช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน	<ul style="list-style-type: none"> การเยียวยาผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการฝ่าฝืนหรือละเมิดต่อหลักสิทธิมนุษยชน การกำหนดช่องทางการแจ้งเบาะแสและรับเรื่องร้องเรียนในการกระทำฝ่าฝืนหรือละเมิดต่อหลักสิทธิมนุษยชน ตามนโยบายการแจ้งเบาะแสและรับเรื่องร้องเรียน
การมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสีย	<ul style="list-style-type: none"> การมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่อุปทานในการปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชน

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังส่งเสริมให้พนักงานตระหนักถึงความสำคัญและมีความเข้าใจในเรื่องของการปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชน โดยจัดให้มีการอบรมนโยบายสิทธิมนุษยชนให้แก่พนักงานประจำปี โดยในปี 2565 พนักงานในกลุ่มบริษัท ร้อยละ 100 ได้ผ่านการอบรม และทดสอบความรู้ในเรื่องนโยบายสิทธิมนุษยชน

ในปี 2565 กลุ่มบริษัทไม่มีข้อร้องเรียน หรือข้อพิพาททางกฎหมาย หรือการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนต่อหลักสิทธิมนุษยชนหรือการละเมิดต่อสิทธิมนุษยชนในกระบวนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท

การดำเนินงานด้านสิทธิมนุษยชนในด้านต่างๆ ของกลุ่มธุรกิจ

- การไม่ใช้แรงงานเด็ก โดยในการจ้างงานต้องเป็นไปตามกฎหมาย รวมถึงการต่อต้านการใช้แรงงานเด็ก การไม่สนับสนุนให้มีการใช้แรงงานเด็กหรือแรงงานที่ผิดกฎหมายในทุกรูปแบบ
- การไม่เลือกปฏิบัติต่อบุคคล โดยให้ความสำคัญต่อศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์และสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคลในการที่จะปฏิบัติต่อบุคคล ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างเท่าเทียมกัน
- การคุ้มครองแรงงานอย่างเป็นธรรมทั้งในส่วนพนักงานของกลุ่มบริษัทและผู้รับเหมา ตั้งแต่กระบวนการในว่าจ้างจะต้องเป็นไปอย่างยุติธรรม การจ่ายค่าตอบแทนที่สอดคล้องกับกฎหมายแรงงาน เหมาะสมกับตำแหน่งหน้าที่ความรับผิดชอบในการทำงานและเทียบเท่ากับธุรกิจในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน การกำหนดชั่วโมงในการทำงานที่เหมาะสมและเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด การดูแลสุขภาพสภาพแวดล้อมที่ดีในการทำงาน ตลอดจนคุ้มครองความปลอดภัยในการทำงาน
- กำหนดจรรยาบรรณธุรกิจของคู่ค้า โดยกำหนดประเด็นด้านสิทธิมนุษยชนในการที่ส่งเสริมและสนับสนุนให้คู่ค้าจะต้องปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเท่าเทียม กำหนดให้มีมาตรการคุ้มครองแรงงานตามที่กฎหมาย ไม่ใช้แรงงานเด็ก ไม่จ้างแรงงานที่ผิดกฎหมาย ไม่มีเหตุเลิกจ้างที่ไม่เป็นธรรม และกำหนดให้มีเวลาในการทำงาน การทำงานล่วงเวลาและการลาหยุดเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด รวมถึงการจ่ายค่าจ้างและสิทธิประโยชน์แก่แรงงานลูกจ้างอย่างถูกต้อง เป็นธรรม เหมาะสมต่อลักษณะของงาน โดยอัตราค่าจ้างจะต้องไม่ต่ำกว่าที่กฎหมายกำหนด
- การเคารพสิทธิเสรีภาพทั้งในความคิด การแสดงออกทางความคิดเห็น การเปิดโอกาสให้พนักงานและผู้มีส่วนได้เสียสามารถที่จะให้ข้อเสนอแนะ แสดงความคิดเห็นในเรื่องต่างๆ ต่อกลุ่มบริษัทได้ รวมถึงการเปิดโอกาสให้พนักงานสามารถรวมกลุ่มกันได้โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย จัดให้มีคณะกรรมการสวัสดิการให้สถานประกอบการ เพื่อเป็นตัวแทนของพนักงานในการดูแลและเสนอความคิดเห็นในเรื่องสวัสดิการต่างๆ ของพนักงาน

2) การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

กลุ่มบริษัทกำหนดนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยได้กำหนดแนวทางปฏิบัติและข้อกำหนดในการดำเนินการในเรื่องต่างๆ ไว้ในนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน ทั้งนี้เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2565 บริษัทได้ประกาศเจตนารมในการเข้าร่วมเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านคอร์รัปชัน (Thailand's Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption: CAC) เพื่อร่วมเป็นส่วนหนึ่งของความพยายามในการแก้ไขปัญหาการทุจริตคอร์รัปชันโดยภาคธุรกิจของประเทศไทย และบริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการรับรองในฐานะสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทยต่อไป



- นโยบายไม่รับของขวัญ

ประกาศ "นโยบายไม่รับของขวัญ" ในทุกเทศกาลเพื่อเสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กรแห่งความโปร่งใสและปราศจากการทุจริตคอร์รัปชัน โดยได้ทำการสื่อสารไปยังกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน คู่ค้าและพันธมิตรทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยผ่านช่องทางการสื่อสาร ได้แก่ อีเมล อินทราเน็ต เว็บไซต์บริษัท แผ่นป้ายประชาสัมพันธ์ภายในสำนักงานใหญ่และในโครงการของกลุ่มบริษัท



- การสื่อสารและอบรมให้ความรู้แก่พนักงานเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

กลุ่มบริษัทจัดอบรมให้ความรู้แก่พนักงานในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน โดยจัดให้มีการอบรม 2 หลักสูตร ได้แก่

- การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันในการปฐมนิเทศพนักงานใหม่ โดยจัดอบรมให้แก่พนักงานที่เข้ามาทำงานใหม่ในกลุ่มบริษัทประจำทุกเดือน
- การอบรมนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน โดยการจัดอบรมให้แก่พนักงานทุกคนภายในบริษัทถึงนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันและแนวทางปฏิบัติต่างๆ ในการดำเนินงานตามนโยบาย



ในส่วนของการสื่อสารกลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการสื่อสารนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน และมาตรการดำเนินการต่างๆ ผ่านช่องทาง การสื่อสารภายในกลุ่มบริษัท ได้แก่ อินทราเน็ต อีเมล ไลน์กลุ่มบริษัท และจัดให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนลงนามรับทราบนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน โดยในปี 2565 มีผู้บริหารและพนักงานรับทราบนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันร้อยละ 100

นอกจากนี้ยังได้จัดให้มีการทดสอบความรู้เกี่ยวกับมาตรการในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันให้แก่ผู้บริหารและพนักงานทุกคน โดยมีผู้บริหารและพนักงานเข้าร่วมในการทดสอบความรู้ร้อยละ 100 และมีคะแนนเฉลี่ยของการทดสอบความรู้ที่ 18.84 คะแนน จากคะแนนเต็ม 20 คะแนน

ANTI-CORRUPTION

การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

ทุจริตรูปแบบใหม่

ทุจริตรูปแบบใหม่ คือ การฉ้อราษฎร์บังหลวงในรูปแบบใหม่ ที่ใช้เทคโนโลยีในการกระทำความผิด เช่น การโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร การโอนเงินผ่านบัตรเครดิต การโอนเงินผ่านแอปพลิเคชัน เป็นต้น



STOP

หลักปฏิบัติ

 <p>การรับของขวัญ มูลค่าเกิน 500 บาท</p>	<p>การรับของขวัญ มูลค่าเกิน 500 บาท เป็นเรื่องผิดกฎหมาย และอาจส่งผลให้เกิดการฟ้องร้องดำเนินคดี</p>
 <p>การรับของขวัญ มูลค่าเกิน 500 บาท</p>	<p>การรับของขวัญ มูลค่าเกิน 500 บาท เป็นเรื่องผิดกฎหมาย และอาจส่งผลให้เกิดการฟ้องร้องดำเนินคดี</p>
 <p>การรับของขวัญ มูลค่าเกิน 500 บาท</p>	<p>การรับของขวัญ มูลค่าเกิน 500 บาท เป็นเรื่องผิดกฎหมาย และอาจส่งผลให้เกิดการฟ้องร้องดำเนินคดี</p>
 <p>การรับของขวัญ มูลค่าเกิน 500 บาท</p>	<p>การรับของขวัญ มูลค่าเกิน 500 บาท เป็นเรื่องผิดกฎหมาย และอาจส่งผลให้เกิดการฟ้องร้องดำเนินคดี</p>
 <p>การรับของขวัญ มูลค่าเกิน 500 บาท</p>	<p>การรับของขวัญ มูลค่าเกิน 500 บาท เป็นเรื่องผิดกฎหมาย และอาจส่งผลให้เกิดการฟ้องร้องดำเนินคดี</p>

การปฏิบัติตนอย่างถูกต้อง

- ปฏิบัติตามหลักปฏิบัติ (Code of Conduct)
- ปฏิบัติตามหลักปฏิบัติ (Code of Conduct)
- ปฏิบัติตามหลักปฏิบัติ (Code of Conduct)

การพิจารณาโทษ

การพิจารณาโทษ การพิจารณาโทษ การพิจารณาโทษ



ASSET WINC

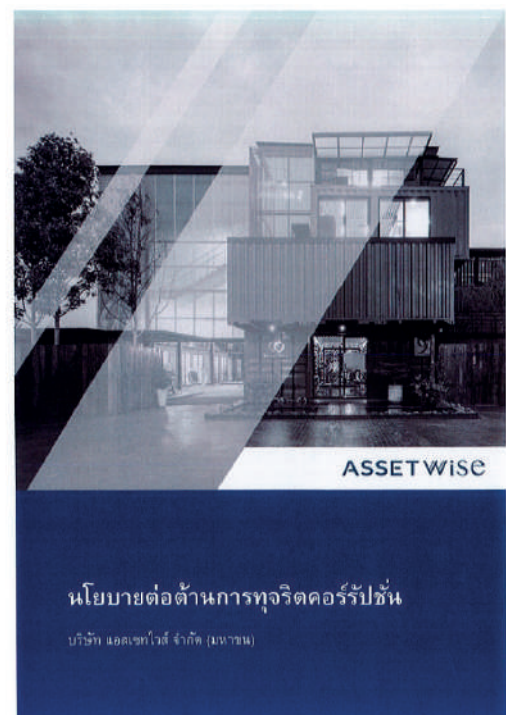
แบบทดสอบจรรยาบรรณธุรกิจและการต่อต้าน ทุจริตคอร์รัปชัน ประจำปี 2565

แบบทดสอบความรู้นักงานในใจของการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจและการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน ประจำปี 2565 ประกอบด้วย 4 ส่วน พนักงานจะต้องจัดทำทั้ง 3 ส่วนให้ครบถ้วน ได้แก่ ส่วนที่ 1 ชื่อคุณพนักงาน ส่วนที่ 2 แบบยืนยันความรู้ทางจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท ส่วนที่ 3 แบบทดสอบจรรยาบรรณธุรกิจ และส่วนที่ 4 แบบทดสอบการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

*** Required**

ข้อมูลพนักงาน

- ชื่อ - นามสกุล (ภาษาไทย) ***
- รหัสพนักงาน ***
- ฝ่ายงาน ***





• งาน CG & ANTI CORRUPTION DAY

กลุ่มบริษัทจัดกิจกรรม “CG & ANTI CORRUPTION DAY” ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัท เมื่อวันที่ 19 มกราคม 2566 เพื่อส่งเสริมให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนให้ความสำคัญและยึดมั่นในแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องตามนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน โดยกิจกรรมดังกล่าวจะเป็นการแสดงพลังของกลุ่มบริษัทในการมุ่งมั่นดำเนินการดำเนินธุรกิจอย่างเป็นธรรมและปราศจากการทุจริตคอร์รัปชันในทุกรูปแบบเพื่อมุ่งสู่การเป็นองค์กรแห่งความยั่งยืนและโปร่งใส

ทั้งนี้ภายในงานกิจกรรมประกอบด้วยการสื่อสารความรู้ และเล่นเกมชิงของรางวัล ในเรื่องเกี่ยวกับการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน เป็นต้น



• การส่งเสริมคุณค่าในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันโดยรวมไปถึงการส่งเสริมและสนับสนุนให้คู่ค้าของบริษัทดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต โปร่งใส เป็นธรรมและตรวจสอบได้ ภายใต้ธรรมาภิบาลและการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน ดังนี้

- การสื่อสารนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันผ่านเว็บไซต์ของบริษัท (www.assetwise.co.th)
- จัดทำจรรยาบรรณธุรกิจสำหรับคู่ค้า เพื่อกำหนดแนวทางปฏิบัติของคู่ค้าให้ดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามนโยบายและมาตรการการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน
- กำหนดนโยบายการงดให้และรับของขวัญ หรือของกำนัล หรือสิทธิประโยชน์ใดๆ ในทุกเทศกาลแก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท
- การออกจดหมายแจ้งการเข้าร่วมแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน (Collective Action Coalition หรือ CAC) เพื่อสื่อสารถึงความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใสปราศจากการทุจริตคอร์รัปชัน พร้อมส่งเสริมและผลักดันให้คู่ค้าเข้าร่วมเป็นแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน
- กำหนดช่องทางในการแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน รวมถึงการกระทำใดที่ไม่เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาลที่ดี โดยคู่ค้าสามารถแจ้งเรื่องมายังบริษัทได้ที่อีเมล CG@assetwise.co.th

• การประเมินความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชัน

กลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชันอย่างครอบคลุมในทุกกระบวนการในห่วงโซ่มูลค่าของบริษัทตามกระบวนการในการประเมินความเสี่ยงขององค์กร เพื่อวิเคราะห์ว่ากระบวนการใดในกลุ่มบริษัทที่ก่อให้เกิดความเสี่ยงการทุจริตคอร์รัปชัน พร้อมกำหนดแนวทางในการควบคุมเพื่อป้องกันความเสี่ยง และแผนการดำเนินงานเพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่สามารถยอมรับได้

กระบวนการประเมินความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชัน

1. การกำหนดวัตถุประสงค์	การกำหนดวัตถุประสงค์ของงานหรือกระบวนการที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อนำมาประเมินความเสี่ยง รวมถึงกำหนดบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการประเมินความเสี่ยง เพื่อให้มั่นใจว่า ความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชันจะได้รับการจัดการอย่างเหมาะสม
2. การระบุความเสี่ยง	การกำหนดว่ามีปัจจัยเสี่ยงใดที่ทำให้ไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ โดยระบุถึงแหล่งที่มาของ ความเสี่ยง สาเหตุที่ทำให้เกิดความเสี่ยง ซึ่งมาจากรู้นข้อมูลความเสี่ยงมาช่วยในการระบุความเสี่ยง
3. การวิเคราะห์ความเสี่ยง	การวิเคราะห์ว่าปัจจัยเสี่ยงที่ระบุไว้นั้นส่งผลกระทบต่ออย่างไรทั้งในเชิงบวกและเชิงลบ รวมถึงพิจารณา โอกาสเกิดและผลกระทบ
4. การวัดระดับความเสี่ยง	การนำโอกาสเกิดและผลกระทบที่ได้จากการวิเคราะห์ความเสี่ยงมาพิจารณาระดับความรุนแรงของ แต่ละปัจจัยเสี่ยง เพื่อจัดลำดับของการตอบสนองและติดตามความเสี่ยง
5. การจัดทำแผนบริหารจัดการความเสี่ยง	ผู้รับผิดชอบที่เกี่ยวข้องตามนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันทบทวนประสิทธิภาพของมาตรการควบคุม ภายในที่ได้ออกแบบไว้ หากพิจารณาแล้วว่าไม่เพียงพอ จะต้องกำหนดมาตรการในการบริหารจัดการ ความเสี่ยงเพิ่มเติม
6. การติดตามและสอบทานความเสี่ยง	หลังจากดำเนินการตามมาตรการต่างๆ ตามแผนบริหารความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชันแล้ว จะต้องรายงานความคืบหน้าในการดำเนินการ ผลการบริหารความเสี่ยง ปัญหา อุปสรรค และ การเปลี่ยนแปลงระดับความเสี่ยง

ในปี 2565 กลุ่มบริษัททำการประเมินความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชันตามกระบวนการในการบริหารความเสี่ยงแล้ว พบว่าความเสี่ยง ดังกล่าวอยู่ในระดับความรุนแรงที่ต่ำ ซึ่งถือว่าเป็นระดับที่สามารถยอมรับได้ และมีแผนดำเนินการเพื่อควบคุมความเสี่ยงอยู่ในระดับ ที่เพียงพอแล้ว

• ช่องทางการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียนที่เกี่ยวกับการกระทำทุจริตคอร์รัปชัน

กลุ่มบริษัทกำหนดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียนที่เกี่ยวข้องกับการกระทำทุจริตคอร์รัปชัน ทั้งจากพนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการรับข้อร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการกระทำผิด

ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนและเบาะแสการกระทำผิดและการทุจริตคอร์รัปชัน



“ตู้กล่องแดง” รับเรื่องร้องเรียน



จดหมายปิดผนึกส่งตรงถึงผู้รับข้อร้องเรียน ได้แก่ ประธานกรรมการตรวจสอบ หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือ หัวหน้างานตรวจสอบภายใน หรือ ประธานกรรมการตรวจสอบ หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือ หัวหน้างานตรวจสอบภายใน บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) 9 ซอย รามอินทรา 5 แขวง 26 แขวงอนุสาวรีย์



แจ้งผ่าน E-Mail Address : CG@assetwise.co.th หรือ สามารถส่งอีเมลตรงถึงผู้รับเรื่องร้องเรียนได้ ดังนี้

- ประธานกรรมการตรวจสอบ: kriengkrai.cg@assetwise.co.th
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร: Kromchet.cg@assetwise.co.th
- หัวหน้างานตรวจสอบภายใน: 80ia@assetwise.co.th



ผู้ร้องเรียนควรระบุรายละเอียดข้อเท็จจริง หรือหลักฐานที่ชัดเจนเพียงพอที่แสดงให้เห็นว่ามีเหตุอันควรเชื่อว่าการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับบริษัท หรือจรรยาบรรณในการดำเนินการธุรกิจของบริษัทเกิดขึ้น ทั้งนี้ การร้องเรียนจะถือเป็นความลับสูงสุด และผู้ร้องเรียนสามารถร้องเรียนได้มากกว่าหนึ่งช่องทาง

ภายหลังจากที่บริษัทได้รับร้องเรียน หรือการแจ้งเบาะแสการกระทำผิด บริษัทจะทำการตรวจสอบข้อมูล ข้อเท็จจริงตามความเหมาะสมของข้อร้องเรียน หากเป็นกรณีที่รุนแรงและซับซ้อนจะมีการตั้งคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริง เพื่อหาข้อสรุปและแก้ไขปัญหา

กระบวนการรับเรื่องร้องเรียน

- 1) ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายในมีหน้าที่รับเรื่องร้องเรียน และหารือเพื่อกำหนดแนวทางในการจัดการข้อร้องเรียนอย่างน้อยสัปดาห์ละ 1 ครั้ง
- 2) กรณีที่เป็นเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ให้หัวหน้างานตรวจสอบภายในนำเรื่องเสนอคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาตรวจสอบข้อเท็จจริงและจัดการข้อร้องเรียนดังกล่าว
- 3) กรณีข้อร้องเรียนอื่นที่ไม่เกี่ยวกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้พิจารณาแนวทางในการจัดการเรื่องร้องเรียนตามความเหมาะสม และ/หรือพิจารณามอบหมายให้บุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับข้อร้องเรียน หรือการแจ้งเบาะแสตรวจสอบข้อเท็จจริงดังกล่าว
- 4) กรณีแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนข้อเท็จจริงให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้ง โดยคณะกรรมการสอบสวนข้อเท็จจริงประกอบด้วยอย่างน้อย ฝ่ายตรวจสอบภายใน ฝ่ายทรัพยากรบุคคล และผู้ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวเป็นคณะกรรมการสอบสวนข้อเท็จจริงด้วย
- 5) คณะกรรมการสอบสวนข้อเท็จจริง หรือบุคคล/หน่วยงานที่ได้รับมอบหมายให้ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริง ดำเนินการสอบสวนข้อร้องเรียนอย่างเป็นธรรม พร้อมทั้งรวบรวมข้อมูลและหลักฐาน และรายงานผลการสอบสวน วิธีการจัดการและการสั่งลงโทษ (ถ้ามี) ต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 6) หัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายในติดตามความคืบหน้าของการจัดการเรื่องร้องเรียน หรือการแจ้งเบาะแสการกระทำผิดและรายงานผลการดำเนินการต่อผู้ร้องเรียน
- 7) หัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายในจัดทำรายงานผลการจัดการเรื่องร้องเรียน หรือการแจ้งเบาะแสการกระทำผิด เสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบไตรมาสละ 1 ครั้ง

การสอบสวนข้อเท็จจริง

- 1) คณะกรรมการสอบสวนข้อเท็จจริง หรือบุคคล/หน่วยงานที่ได้รับมอบหมายให้ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริง สอบสวนถึงข้อเท็จจริงของข้อร้องเรียน หรือการแจ้งเบาะแสการกระทำผิด พร้อมทั้งหลักฐานที่เกี่ยวข้อง และรายงานผลการสอบสวน วิธีการจัดการ และการสั่งลงโทษ (ถ้ามี) ให้กับประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อทราบหรือพิจารณาสั่งการ
- 2) กรณีเป็นเรื่องร้องเรียนจากผู้ไม่ระบุชื่อ และไม่สามารถหาข้อมูลเพิ่มเติมได้เพียงพอ คณะกรรมการสอบสวนข้อเท็จจริง หรือบุคคล/หน่วยงานที่ได้รับมอบหมายให้ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริง จะส่งรายงานผลการตรวจสอบข้อมูล ให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อขอแนวทางการดำเนินการที่เหมาะสม หากประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีความเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามข้อร้องเรียนได้ จะทำการสั่งปิดเรื่องร้องเรียน และให้หัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายในรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบ
- 3) กรณีคณะกรรมการสอบสวนข้อเท็จจริง หรือบุคคล/หน่วยงานที่ได้รับมอบหมายให้ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริง ตรวจสอบข้อเท็จจริงแล้วพบว่าผู้ถูกร้องเรียนไม่มีความผิด หรือเป็นเรื่องที่เกิดจากความเข้าใจผิด และได้ให้คำแนะนำแก่ผู้ถูกร้องเรียนหรือผู้ที่เกี่ยวข้องให้มีการประพฤติหรือปฏิบัติที่เหมาะสมแล้ว จึงพิจารณาเห็นว่าควรให้ปิดเรื่องร้องเรียนดังกล่าวโดยไม่มีการลงโทษใดๆ ให้เสนอเรื่องดังกล่าวแก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อขออนุมัติปิดเรื่องร้องเรียน และสำเนาเรื่องให้หัวหน้างานฝ่ายตรวจสอบภายในเพื่อแจ้งผลการสอบสวนข้อเท็จจริงแก่ผู้ร้องเรียนหรือผู้แจ้งเบาะแสได้รับทราบ และรายงานผลแก่คณะกรรมการตรวจสอบ

มาตรการคุ้มครองสิทธิผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ร้องเรียน

- 1) บริษัทจะเก็บข้อมูลและตัวตนของผู้ร้องเรียน ผู้ร้องแจ้งเบาะแส และผู้ถูกร้องเรียน ไว้เป็นความลับ
- 2) บริษัทจะเปิดเผยข้อมูลเท่าที่จำเป็น โดยคำนึงถึงความปลอดภัย และความเสียหายของผู้รายงานแหล่งที่มาของข้อมูลหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- 3) ผู้ที่ได้รับความเสียหาย จะได้รับการบรรเทาความเสียหายด้วยกระบวนการที่เหมาะสมและเป็นธรรม

- 4) กรณีที่ผู้ร้องเรียน ผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง เห็นว่าตนอาจได้รับความไม่ปลอดภัยหรืออาจเกิดความเดือดร้อนเสียหาย สามารถร้องขอให้บริษัทกำหนดมาตรการคุ้มครองที่เหมาะสม หรือบริษัทอาจกำหนดมาตรการคุ้มครองโดยที่ผู้ร้องเรียน ผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงไม่ต้องร้องขอ หากเห็นว่าเป็นเรื่องที่มีแนวโน้มที่จะเกิดความเดือดร้อนเสียหายหรือความไม่ปลอดภัย
- 5) บริษัทจะไม่กระทำการใดอันไม่เป็นธรรมต่อผู้ร้องเรียน ผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงไม่ว่าจะโดยการเปลี่ยนแปลงตำแหน่งงาน ลักษณะงาน สถานที่ทำงาน สัมพันธภาพ ชุมชน ครอบคลุมการปฏิบัติงาน เลิกจ้าง หรือกระทำการอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรม

ในปี 2565 กลุ่มบริษัทไม่มีกรณีการกระทำผิดในเรื่องที่เกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน และไม่มีข้อร้องเรียน และข้อพิพาททางกฎหมายในเรื่องการทุจริตคอร์รัปชัน

3) พนักงานและแรงงาน

กลุ่มบริษัทถือว่าพนักงานเป็นทรัพยากรอันมีค่าสูงสุดและเป็นปัจจัยสำคัญต่อความสำเร็จของบริษัท ด้วยเหตุดังกล่าวบริษัทจึงมุ่งพัฒนาเสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กรและบรรยากาศการทำงานที่ดี รวมทั้งส่งเสริมการทำงานเป็นทีมและสร้างความรักความสามัคคีภายในกลุ่มบริษัท จึงได้ดำเนินการในด้านต่างๆ ในการดูแลพนักงาน เพื่อให้สามารถเติบโตไปพร้อมกับบริษัท ได้อย่างยั่งยืน

• การจ้างงาน

กลุ่มบริษัทมีแนวทางปฏิบัติในการสรรหาและว่าจ้างพนักงาน โดยพิจารณาตามคุณสมบัติที่เหมาะสมกับตำแหน่งงาน โดยการไม่เลือกปฏิบัติอันเนื่องมาจากความหลากหลายของบุคคล อาทิ เพศ เชื้อชาติ ศาสนา ความคิดเห็นทางการเมือง เป็นต้น โดยมีระบบการสรรหาและคัดเลือกพนักงานที่เป็นธรรมและเท่าเทียม โดยพิจารณาจากความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ทำงาน และทัศนคติตามความเหมาะสมของแต่ละตำแหน่งงาน

ในปี 2565 บริษัท มีการว่าจ้างพนักงานจำนวน 453 คน โดยแบ่งเป็นเพศชาย 179 คน และเพศหญิง 274 คน และมีการว่าจ้างผู้พิการซึ่งเป็นไปตาม พ.ร.บ. ส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ พ.ศ. 2550 จำนวน 3 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 0.66 โดยมีความหลากหลายในแต่ละด้าน ดังนี้

สัดส่วนพนักงาน	จำนวน (คน)	ร้อยละ
แบ่งตามเพศ		
ชาย	179	39.51
หญิง	274	60.49
แบ่งตามระดับ		
ระดับผู้บริหารระดับสูง	14	3.09
ระดับผู้บริหารระดับกลาง	36	7.95
ระดับผู้จัดการขึ้นไป	186	41.06
ระดับปฏิบัติการ	183	40.40
พนักงานสัญญาจ้าง	34	7.51
แบ่งตามช่วงอายุ		
อายุ 46 ปี ขึ้นไป	71	15.67
อายุ 31- 45 ปี	298	65.78
อายุต่ำกว่า 30 ปี	84	18.54



อัตราการลาออกของพนักงานโดยสมัครใจ (Turnover rate) ในปี 2565 ดังนี้

สัดส่วนพนักงาน	จำนวน (คน)	ร้อยละ
จำนวนพนักงานลาออก	91	21.93
แบ่งตามระดับ		
ระดับผู้บริหารระดับสูง	0	0.00
ระดับผู้บริหารระดับกลาง	6	6.59
ระดับผู้จัดการขึ้นไป	33	36.26
ระดับปฏิบัติการ	30	32.97
พนักงานสัญญาจ้าง	22	24.18
แบ่งตามช่วงอายุงาน		
อายุงาน 5 ปี ขึ้นไป	2	2.20
อายุ 3 - 5 ปี	10	10.99
อายุงาน 1 - 3 ปี	16	17.58

- การพัฒนาพนักงาน**

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญต่อการพัฒนาความรู้ ความสามารถและศักยภาพของพนักงานอย่างต่อเนื่องในทุกระดับให้เหมาะสมกับตำแหน่งงาน เพื่อตอบสนองความต้องการทางธุรกิจและเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ บริษัท จึงมุ่งมั่นพัฒนาบุคลากรทุกสายวิชาชีพในทุกระดับ โดยผสมผสานทั้งการพัฒนาด้านทักษะ ความรู้ ความสามารถ ตลอดจนการปลูกฝังวัฒนธรรม และจริยธรรมขององค์กรควบคู่กัน เพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์และแนวทางในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท

โดยในปี 2565 บริษัทได้กำหนดเป้าหมายด้านการพัฒนาบุคลากรขึ้น ซึ่งกำหนดจำนวนหลักสูตรฝึกอบรมทั้งภายในและภายนอก รวมกันทั้งสิ้นไม่น้อยกว่า 60 หลักสูตร โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการส่งเสริม พัฒนาความรู้ ประสบการณ์ ทักษะ ความชำนาญในการทำงาน (Upskills & Reskills) ตลอดจนสร้างการตระหนักรู้ ทักษะคิดใหม่ๆ ที่จำเป็นในการทำงานยุคปัจจุบันของบุคลากรในทุกระดับให้สอดคล้อง เป็นไปในทิศทางที่สนับสนุนการดำเนินธุรกิจและกลยุทธ์องค์กร ตลอดจนส่งเสริมความก้าวหน้าในการเติบโตทางสายอาชีพ (Career Development) นำสู่การเพิ่มพูนระดับความผูกพันต่อองค์กร (Employee Engagement) ให้มากขึ้น ซึ่งมีผลต่อความทุ่มเท และเอาใจใส่ในการทำงานเพื่อบรรลุผลสำเร็จขององค์กรร่วมกัน ประกอบไปด้วยแนวปฏิบัติต่างๆ ได้แก่

การอบรมปฐมนิเทศพนักงานใหม่

พนักงานใหม่ที่จะเข้าร่วมงานกับกลุ่มบริษัทต้องได้รับการอบรมปฐมนิเทศก่อนเริ่มงานทุกคน ทั้งนี้เพื่อให้พนักงานใหม่ได้เข้าใจถึงข้อมูลพื้นฐานต่างๆ ของบริษัท อาทิ โครงสร้าง ระบบงานต่างๆ ในบริษัท ระเบียบข้อบังคับ นโยบายที่สำคัญต่างๆ การประกอบธุรกิจ สินค้าและผลิตภัณฑ์ของบริษัท เป็นต้น พร้อมทั้งมีการแนะนำฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัทให้พนักงานใหม่ได้รู้จักเพื่อสะดวกต่อการติดต่อประสานงานต่อไป

การวางแผนงานการพัฒนาและฝึกอบรมพนักงานประจำปี

บริษัทมีการนำการวางแผนงานการพัฒนาและฝึกอบรม (Training and Development Plan) และการวางแผนความก้าวหน้าในอาชีพ (Career Development Plan) เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานสามารถเติบโตในองค์กร และนำศักยภาพมาใช้ในการปฏิบัติงานได้อย่างเต็มที่มี รวมถึงสร้างความผูกพันต่อองค์กร เพื่อให้สามารถตอบสนองต่อกลยุทธ์และเป้าหมายหลักของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุด

บริษัทจึงได้กำหนดกรอบการพัฒนาบุคลากรเพื่อใช้ในการพิจารณาคัดเลือกหลักสูตรการพัฒนาและฝึกอบรมให้กับพนักงานทุกระดับจากทั้งภายในและภายนอกองค์กร โดยมีจุดมุ่งหมายหลักคือ ความสอดคล้องและมุ่งบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้ ดังนี้

- กลยุทธ์และเป้าหมายองค์กร
- ความจำเป็นในการฝึกอบรม ตามผลการสำรวจความจำเป็นในการฝึกอบรม แบบประเมินรอบทิศทาง (360 Multi Rater) ระดับความผูกพันองค์กรของพนักงาน (Engagement Survey) และ / หรือ แบบสำรวจเชิงพฤติกรรมผู้นำต่างๆ ที่นำมาประยุกต์ใช้
- ทิศทาง (Direction) ของผู้บริหารระดับสูงขององค์กร
- ข้อมูลแนวโน้ม (Trend) ต่างๆ ในการพัฒนาพนักงาน และผู้นำองค์กรจากแหล่งภายนอกที่เกี่ยวข้อง
- ใช้แนวทางการพัฒนาบุคลากรตามความจำเป็นของกลุ่มต่างๆ ในลักษณะการเรียนรู้แบบผสมผสาน (Blended Learning Solution)

สำหรับการออกแบบและพัฒนาหลักสูตรการฝึกอบรมภายในองค์กร บริษัทได้กำหนดไว้ ดังนี้

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

ทั้งนี้เพื่อให้พนักงานและผู้บริหารสามารถปฏิบัติงานได้สอดคล้องกับวัฒนธรรมองค์กร มีทักษะ ความรู้ความสามารถตามสายวิชาชีพ และกลุ่มงานที่รับผิดชอบ และมีความเป็นผู้นำและความรู้ความสามารถในการบริหารจัดการ เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการเติบโตไปพร้อมกับบริษัท

การวางแผนการพัฒนากลุ่มผู้มีศักยภาพสูง (High Potential Development)

บริษัท มีนโยบายในการบริหารจัดการพนักงานที่มีผลการปฏิบัติงานดีเลิศ (High Performer) และมีศักยภาพสูง (High Potential) โดยพิจารณากำหนดหลักสูตรในการฝึกอบรมตามความจำเป็นด้านผู้นำระดับองค์กรเฉพาะกลุ่ม ตลอดจนการเทียบเคียงทักษะ ความรู้ความสามารถหรือศักยภาพของผู้นำตามแนวโน้มการบริหารจัดการสมัยใหม่ และกระบวนการการพัฒนาและติดตามผลกลุ่มผู้มีศักยภาพสูง เพื่อเปิดโอกาสให้บุคลากรที่มีผลงานโดดเด่นได้เติบโต (Career Opportunity) พร้อมสร้างความมั่นใจในกลุ่มคนรุ่นใหม่ให้ก้าวขึ้นมาเป็นพลังขับเคลื่อนองค์กร

การวางแผนการสืบทอดตำแหน่ง (Succession Planning)

บริษัท มีนโยบายแผนการสืบทอดตำแหน่งในตำแหน่งงานบริหารที่สำคัญของกลุ่มบริษัท โดยมีการจัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่งในระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และประธานเจ้าหน้าที่สายงาน ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยมีกรอบการกำหนดแผนการสืบทอดตำแหน่งที่ชัดเจน เริ่มตั้งแต่การวิเคราะห์และประเมินความพร้อมของกำลังคนเพื่อให้สอดคล้องกับการประกอบธุรกิจและกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัท มีการกำหนดแผนสรรหาและพัฒนาฝึกอบรม รวมถึงคุณสมบัติและความสามารถที่เหมาะสมกับแต่ละตำแหน่งและจัดทำแผนพัฒนาเป็นรายบุคคล (Individual Development Plan) มีการคัดเลือก ประเมินผลงาน และศักยภาพ เพื่อระบุผู้สืบทอดตำแหน่ง เพื่อให้เตรียมตัวรับมือและเรียนรู้งาน และมีการพัฒนาและติดตามประเมินอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่าจะสามารถรับสืบทอดตำแหน่งได้ตามที่คาดหวัง

ทั้งนี้ในปี 2565 บริษัท มีการจัดหลักสูตรฝึกอบรมสำหรับพนักงานรวมทั้งหมด 79 หลักสูตร ดังนี้

พนักงานที่ได้รับการฝึกอบรม	309- คน
จำนวนชั่วโมงการฝึกอบรม	2,051- ชั่วโมง
จำนวนชั่วโมงฝึกอบรมเฉลี่ย (ชั่วโมง/คน/ปี)	6.64- ชั่วโมง



ช่องทางการเรียนรู้ “Always Learning”

กลุ่มบริษัทส่งเสริมให้พนักงานสามารถเรียนรู้ด้วยตนเองได้อย่างต่อเนื่องและทุกที่ทุกเวลาตามที่พนักงานต้องการ โดยพนักงานสามารถเรียนรู้ในหลักสูตรต่างๆ จากหัวข้อ Always Learning ในระบบ Intranet ของบริษัท ซึ่งจะประกอบไปด้วยประเภทของหลักสูตรดังนี้

- หลักสูตรพื้นฐานการปฏิบัติงาน (Foundation Program)
เป็นหลักสูตรพื้นฐานทั่วไปที่พนักงานต้องเข้าร่วม เพื่อเสริมสร้างความรู้ ความเข้าใจร่วมกัน เช่น หลักสูตรตามกฎหมาย หลักสูตรตามนโยบายองค์กร เป็นต้น
- หลักสูตรบังคับตามระดับตำแหน่งงาน (Compulsory Program by Job Level)
เป็นหลักสูตรที่จัดขึ้นสำหรับผู้บริหารตามตำแหน่งงาน เพื่อพัฒนาองค์ความรู้ในด้านการบริหารจัดการและการมีภาวะผู้นำ
- หลักสูตรส่งเสริมการปฏิบัติหน้าที่งานเฉพาะ (Functional Program)
เป็นหลักสูตรที่เหมาะสมสำหรับพนักงานทุกคนสนใจ โดยนำไปประยุกต์ใช้ในงานได้โดยตรง หรือเพื่อพัฒนาความรู้ในทักษะด้านอื่นๆ ให้เพิ่มมากขึ้น



• การจ่ายค่าตอบแทนและสวัสดิการ

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการจ่ายค่าตอบแทนในรูปแบบของเงินเดือน โดยมีการกำหนดโครงสร้างของเงินเดือนที่เหมาะสมกับตลาดแรงงานในธุรกิจประเภทเดียวกันได้ กลุ่มบริษัทจะพิจารณาเงินเดือนจากศักยภาพ หน้าที่ความรับผิดชอบ ความรู้ความสามารถของพนักงานในแต่ละตำแหน่งงาน ทั้งนี้กลุ่มบริษัทได้กำหนดให้มีการพิจารณาปรับเพิ่มอัตราเงินเดือนประจำปีและโบนัสให้แก่พนักงานตามผลประเมินการทำงานประจำปีของพนักงานและผลการดำเนินงานของบริษัท โดยกำหนดให้มีระบบการประเมินผลและการตัวชี้วัดผลการทำงานที่ชัดเจนของพนักงานในทุกคนเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่พนักงาน

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีสวัสดิการสำหรับพนักงานที่เหมาะสมและเป็นธรรมกับพนักงานทุกคนทุกระดับ เพื่อดูแลพนักงานทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ดังนี้

ประกันอุบัติเหตุ และประกันสุขภาพ	สำหรับพนักงานทุกคนและทุกระดับ โดยพนักงานจะได้รับสิทธิและผลประโยชน์ตามแผนของกรมธรรม์ตามที่บริษัทกำหนดไว้ในแต่ละตำแหน่งงาน
กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	พนักงานสามารถสมัครเข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของบริษัทได้หลังจากผ่านระยะเวลาทดลองงานตามความสมัครใจ โดยบริษัทจะกำหนดอัตราเงินสมทบของบริษัท ตามอายุงานของพนักงาน
การตรวจสุขภาพประจำปี	เพื่อส่งเสริมการมีสุขภาพที่ดีของพนักงาน โดยพนักงานที่มีอายุงาน 1 ปี ขึ้นไป สามารถเข้ารับบริการตรวจสุขภาพตามที่บริษัทได้จัดให้เป็นประจำปี
เครื่องแบบพนักงาน	กลุ่มบริษัทจัดให้มีเครื่องแบบแก่พนักงานเป็นประจำทุกปี โดยจะพิจารณาเครื่องแบบตามความเหมาะสมของลักษณะการทำงาน
เงินช่วยเหลือในกรณีต่างๆ	บริษัท จัดให้มีเงินสำหรับช่วยเหลือพนักงานในกรณีต่างๆ ได้แก่ <ul style="list-style-type: none"> เงินช่วยเหลือการสมรส เงินช่วยเหลือเพื่อแสดงความเสียใจต่อบุคคลรอบครอบครัวพนักงานเสียชีวิต
การจัดของเยี่ยมพนักงาน	พนักงานที่รับการรักษาตัวในโรงพยาบาล หรือพนักงานที่คลอดบุตร โดยบริษัท จะจัดส่งของเยี่ยมให้แก่พนักงาน



การลาคลอดของพนักงานชาย กรณีที่ภรรยาคลอดบุตร	พนักงานชายที่ภรรยาคลอดบุตรสามารถใช้สิทธิวันลาคลอดบุตรได้ 15 วัน โดยการลานั้นจะต้องอยู่ใน ช่วงระยะเวลา 90 วันที่ภรรยาคลอดบุตร โดยจะลาต่อเนื่องหรือไม่ต่อเนื่องก็ได้
การลาเพื่อสมรส	พนักงานที่ทำงานติดต่อกันครบ 1 ปี สามารถมีสิทธิลาเพื่อประกอบพิธีสมรสได้ไม่เกิน 5 วัน โดยได้รับค่าจ้างจากบริษัท
ลาเพื่ออุปการะบิดา มารดา	พนักงานสามารถลาเพื่ออุปการะบิดา 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	บริษัทจัดให้มีการเลี้ยงประจำปี เพื่อสร้างความสัมพันธ์และเพื่อให้พนักงานได้ผ่อนคลายจากการทำงาน
ห้องออกกำลังกาย (Fitness)	บริษัทจัดให้มีห้องออกกำลังกาย (Fitness) สำหรับพนักงานได้ใช้ออกกำลังกายก่อนและหลังเลิกงาน

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังจัดให้มีคณะกรรมการสวัสดิการ โดยการเลือกตั้งของพนักงานในบริษัท โดยคณะกรรมการสวัสดิการจะเป็นตัวแทน
ของพนักงานในการแสดงความคิดเห็นต่อนโยบายด้านสวัสดิการและการดูแลความเป็นอยู่ของพนักงานภายในบริษัท

ในปี 2565 กลุ่มบริษัทจ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงาน เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 478,238,428.74 บาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลักษณะค่าตอบแทน	จำนวน (บาท)
เงินเดือน	372,255,182.52
โบนัส	34,957,165.84
ค่าคอมมิชชั่นและ Incentive	47,325,155.91
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	10,961,431.74
สวัสดิการและอื่นๆ	11,222,194.76
ค่ากะ ค่าล่วงเวลา	981,297.97
ผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ	536,000

สัดส่วนค่าตอบแทนของพนักงานหญิงต่อพนักงานชาย

ค่าตอบแทนพนักงานหญิง	225,160,971.33
ค่าตอบแทนพนักงานชาย	147,094,211.19
สัดส่วนค่าตอบแทนพนักงานหญิงต่อพนักงานชาย	6:4

กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานเพื่อส่งเสริมการออมและสร้างหลักประกันให้แก่พนักงานและครอบครัว
และเพื่อสิทธิประโยชน์ทางภาษีแก่พนักงาน โดยเป็นการสมัครใจของพนักงานในการสมัครเข้าเป็นสมาชิก ซึ่งพนักงานสามารถเลือก
แผนการลงทุนตามที่พนักงานต้องการ และบริษัทจะจ่ายเงินสมทบให้กับพนักงานในแต่ละรายในอัตราเงินสมทบที่ขึ้นอยู่กับอายุงาน
ของพนักงานแต่ละราย

การเข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม (คน)	สัดส่วนจำนวนพนักงานที่เข้าร่วม
204	45.03%

• ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

กลุ่มบริษัทกำหนดให้มีนโยบายด้านความปลอดภัยสุขอนามัย และสิ่งแวดล้อมในการทำงานของพนักงาน และกำกับดูแลให้พนักงานปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัดทั้งในสำนักงานใหญ่และสำนักงานโครงการ โดยยึดปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับด้านความปลอดภัย พร้อมการจัดกิจกรรม การสื่อสารผ่านช่องทางต่างๆ ของบริษัทและการฝึกอบรม เพื่อสร้างความตระหนักของพนักงานทุกคน

ในส่วนของสำนักงานใหญ่ ได้จัดให้มีการควบคุมความปลอดภัยของอาคารสถานที่ทำงาน กำหนดแผนการตรวจสอบซ่อมแซมอาคาร อุปกรณ์สำนักงาน ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง ระบบดับเพลิงประจำปี การจัดสภาพแวดล้อมในการทำงานที่เป็นระเบียบ สะอาด เพื่อเอื้อต่อความสะดวกและคุณภาพที่ดีในการทำงานของพนักงาน การจัดกิจกรรมต่างๆ เพื่อส่งเสริมสุขภาพอนามัยของพนักงาน และการจัดอบรมให้ความรู้พนักงานในเรื่องความปลอดภัย และการจัดฝึกอบรมการดับเพลิงและฝึกซ้อมการอพยพหนีไฟขณะเกิดเพลิงไหม้

การอบรมหลักสูตรการฝึกซ้อมดับเพลิงขั้นต้น

บริษัทจัดให้มีหลักสูตรการฝึกซ้อมดับเพลิงเบื้องต้น เพื่อให้ความรู้แก่พนักงานในด้านความปลอดภัยในการทำงาน เพื่อเตรียมรับในการรับมือหากเกิดกรณีไฟไหม้ขึ้นในที่ทำงาน พร้อมทั้งจัดให้มีการฝึกในภาคปฏิบัติเพื่อให้พนักงานได้เรียนรู้ถึงวิธีการลงมือปฏิบัติได้อย่างถูกต้องปลอดภัย

ในปี 2565 กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการอบรมในหลักสูตรการฝึกซ้อมดับเพลิงขั้นต้น จำนวน 2 รุ่น ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัท โดยมีทีมงานวิทยากรและผู้ฝึกอบรมที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการให้ความรู้แก่พนักงาน โดยมีผลความพึงพอใจจากพนักงานผู้เข้าร่วมการอบรมเฉลี่ยที่ 91.67%





การอบรมหลักสูตรการช่วยชีวิตขั้นพื้นฐาน CPR

บริษัทจัดให้มีหลักสูตรการช่วยชีวิตขั้นพื้นฐานด้วยวิธี CPR เพื่อให้พนักงานได้มีความรู้และวิธีการปฏิบัติการช่วยชีวิตขั้นพื้นฐานได้ถูกต้องตามมาตรฐานสากล โดยวิทยากรผู้เชี่ยวชาญจากโรงพยาบาลราชวิถีและมูลนิธิหัวใจแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ โดยได้จัดให้มีการอบรมจำนวน 2 รุ่นให้แก่พนักงานของกลุ่มบริษัท



นอกจากนี้ ได้มีการประชาสัมพันธ์ให้แก่พนักงานปฏิบัติตามมาตรการความปลอดภัยในช่วงวันหยุดยาวตามเทศกาลต่างๆ เพื่อป้องกันอันตรายที่อาจเกิดต่อทรัพย์สินหรือชีวิตของพนักงานและของกลุ่มบริษัท โดยได้กำหนดแนวปฏิบัติดังนี้

- ปิดแอร์ ปิดไฟ ถอดปลั๊กเครื่องใช้ไฟฟ้าในห้องทำงาน ปิดประตูหน้าต่างให้สนิทก่อนออกจากห้องทำงาน
- จัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยดูแลสำนักงานตลอด 24 ชั่วโมง
- จัดให้มีกล้องวงจรปิด CCTV ในพื้นที่ส่วนกลางที่ทำงานตลอด 24 ชั่วโมง
- พนักงานที่เข้ามาทำงานในวันหยุดจะต้องลงบันทึกชื่อที่เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยก่อนเข้ามาทำงานในสำนักงาน

มาตรการความปลอดภัย ช่วงเทศกาลปีใหม่ 2566

สำนักงานใหญ่ บริษัท แอสเสทไอที จำกัด (มหาชน)

ตามที่กองบัญชาการ ประกาศหยุดงานช่วงเทศกาลปีใหม่ ตั้งแต่วันที่ 31 ธ.ค.65 - 2 ม.ค.66 ขอให้พนักงานทุกท่าน ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันอัคคีภัย และเหตุจู่โจมฉุกเฉิน ดังนี้

SAFETY FIRST

1. ปิดแอร์ ปิดไฟ ถอดปลั๊กเครื่องใช้ไฟฟ้าในห้องทำงาน ปิดประตูหน้าต่างให้สนิทก่อนออกจากห้อง
2. ให้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตรวจสอบบุคคลภายนอกที่มาเข้า-ออกในชั้นที่
3. จัดเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ทุกกลางวัน และ กลางคืน
4. พื้นที่ส่วนกลางมีระบบกล้อง CCTV ทำงานตลอด 24 ชม.
5. หากพนักงานฉุกเฉินต้องลงชื่อในสมุดบันทึก ที่ป้อมรับ, รับซื้อ และหน่วยงานให้ชัดเจน ก่อนเข้าออกพื้นที่

แจ้งเหตุด่วนเหตุร้าย

191

เบอร์โทรฉุกเฉิน
เซฟไว้ ก่อนเดินทางปีใหม่

<p>ตำรวจทางหลวง</p> <h2 style="margin: 0;">1193</h2>	<p>กรมทางหลวง</p> <h2 style="margin: 0;">1586</h2>	<p>กรมทางหลวงชนบท</p> <h2 style="margin: 0;">1146</h2>	<p>แจ้งรถหาย</p> <h2 style="margin: 0;">1192</h2>
<p>สายตรวจทางด่วน (รถทางพิเศษ)</p> <h2 style="margin: 0;">1543</h2>	<p>ศูนย์ข้อมูลการจราจร</p> <h2 style="margin: 0;">1197</h2>	<p>แจ้งอุบัติเหตุ ขส. 100</p> <h2 style="margin: 0;">1137</h2>	<p>การแพทย์ฉุกเฉิน</p> <h2 style="margin: 0;">1669</h2>
<p>ตำรวจท่องเที่ยว</p> <h2 style="margin: 0;">1155</h2>	<p>ศูนย์เอร์วิน สำนักงานเขต</p> <h2 style="margin: 0;">1646</h2>	<p>สายด่วน ขบส.</p> <h2 style="margin: 0;">1490</h2>	<p>ศูนย์ข้อมูลข่าวสาร มทสทไฟ</p> <h2 style="margin: 0;">1690</h2>

เบอร์ติดต่อกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน

HR ศูนย์ติดต่อคดี รอดสิน (ต่อ) ศูนย์เตือนภัย กลมวอช (แจ้ง) สปก. ประจำกลางคืน ศูนย์ดูแล พรหมจินดา สปก. ประจำกลางวัน ศูนย์ดูแล ไชยวงศ์ ศูนย์เน้น แก้วนิยา	081-110-0301 065-525-5219 064-630-2531 092-667-4933 062-953-1097
---	---

สายด่วน

เหตุไฟไหม้ สถานีดับเพลิงบางเขน เหตุด่วนเหตุร้าย สน.บางเขน เจ็บป่วยฉุกเฉิน โรงพยาบาลศิริเวช โรงพยาบาลภูมิพลฯ	199 02-521-0397 191 02-521-2232 1669 02-552-8777 02-534-7000
--	---

สำหรับโครงการก่อสร้าง กลุ่มบริษัทกำหนดมีการจัดทำรายงานความปลอดภัยของโครงการก่อสร้าง การตรวจสอบความปลอดภัย การให้ความรู้ ข้อคำแนะนำ และร่วมแก้ไขสภาพงานที่อาจก่อให้เกิดอันตรายกับบริษัทผู้รับเหมา เพื่อควบคุมความปลอดภัยในด้านต่างๆ ในขณะที่มีการก่อสร้าง รวมถึงการรักษาความสะอาด สุขอนามัยภายในโครงการก่อสร้างและชุมชนข้างเคียงโครงการก่อสร้าง ทั้งนี้ ผู้ปฏิบัติงานต้องระมัดระวังอย่างเคร่งครัดในทุกขั้นตอนของการทำงานทั้งด้านการสวมใส่อุปกรณ์ป้องกันความปลอดภัย การระมัดระวังและความชำนาญในการทำงานที่มีความเสี่ยงต่อความปลอดภัย เพื่อไม่ให้เกิดอันตรายทั้งต่อผู้ทำงานและชุมชนข้างเคียง

แนวปฏิบัติด้านความปลอดภัยภายในพื้นที่ในโครงการก่อสร้าง

การก่อสร้างโครงการอาจก่อให้เกิดอุบัติเหตุการตกจากที่สูงจากการก่อสร้างของคนงาน การทำงานที่ขาดความระมัดระวัง เครื่องมือที่ใช้ชำรุดเสียหาย รวมทั้งอุบัติเหตุที่เกิดจากเหตุเพลิงไหม้ การก่อสร้างโครงการจึงอาจส่งผลให้มีความเสี่ยงต่อการเกิดอุบัติเหตุและการบาดเจ็บจากการก่อสร้าง ดังนั้น โครงการจึงต้องพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีการจัดการด้านความปลอดภัย และกำหนดมาตรการป้องกันผลกระทบในด้านต่างๆ ให้ครอบคลุมทั้งในด้านการป้องกันผลกระทบจากอุบัติเหตุต่างๆ การป้องกันอุบัติเหตุที่เกิดจากเพลิงไหม้ ซึ่งได้จัดให้มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัย (จป.) ประจำพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อควบคุมกำกับดูแลการปฏิบัติของคนงานก่อสร้างอย่างใกล้ชิด

ทั้งนี้ ได้กำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบด้านความปลอดภัยภายในพื้นที่ในโครงการก่อสร้าง ดังนี้

- จัดทำรั้ว Metal Sheet รอบล้อมโครงการก่อสร้าง โดยให้มีความสูงที่เพียงพอ และติดป้ายห้ามไม่ให้ผู้ที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปภายในบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง ซึ่งรั้วดังกล่าวเป็นรั้วของโครงการและตั้งอยู่ในพื้นที่โครงการเท่านั้น พร้อมทั้งควบคุมไม่ให้มีการวางกองวัสดุก่อสร้างบริเวณนอกรั้วของโครงการโดยเด็ดขาด
- ในโครงการอาคารสูงมีการจัดทำ Chain Link ยื่นจากอาคารขณะทำโครงสร้าง เพื่อป้องกันวัสดุร่วงหล่น และตรวจสอบ Chain Link อย่างสม่ำเสมอตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง หากพบว่าการชำรุดต้องซ่อมแซมทันที
- ในโครงการอาคารสูงจัดให้มีการตรวจสอบส่วนประกอบของอุปกรณ์ทาวเวอร์เครน ตามแบบที่กรมแรงงานกำหนด โดยวิศวกรเครื่องกลที่ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพควบคุมตามระดับที่กำหนดไว้
- ในการก่อสร้างอาคารสูงในทุก 2-3 ชั้น ได้จัดให้มีการแขวนนั่งร้านและชิงตาง่ายรอบเพื่อใช้ในการทำผนักภายนอก
- ตรวจสอบสภาพเครื่องจักรกลก่อนนำมาใช้งาน เพื่อป้องกันการเกิดอุบัติเหตุ
- กำหนดให้ใช้แขนเป็นแบบขับเคลื่อนได้ และแขนของเครนต้องอยู่ภายในเฉพาะพื้นที่โครงการเท่านั้น ไม่ล้ำไปยังพื้นที่ข้างเคียงและอยู่ในพื้นที่ปลอดภัย ซึ่งอยู่นอกแนวเสาไฟฟ้าแรงสูงตามข้อกำหนดการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย
- จัดให้มีห้องปฐมพยาบาล โดยจัดให้มีเครื่องมือการปฐมพยาบาลเบื้องต้น
- จัดให้มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยดูแลความปลอดภัยภายในพื้นที่โครงการตลอด 24 ชั่วโมง
- ควบคุมดูแลสอดส่องการใช้ไฟฟ้า และจัดให้มีอุปกรณ์ดับเพลิงที่จำเป็น
- จัดให้มีประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก
- ติดกล้องวงจรปิดที่ทำงานตลอด 24 ชั่วโมง บริเวณเหนือรั้วโครงการ เพื่อความปลอดภัยภายในพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียง
- จัดให้มีไฟฟ้าแสงสว่างในเวลากลางคืนส่องรอบบริเวณพื้นที่ก่อสร้างอย่างเพียงพอ
- กำหนดมาตรการป้องกันผลกระทบจากอุบัติเหตุที่เกิดจากเพลิงไหม้ ดังนี้
 - จัดทำให้มีถังดับเพลิงเคมี เพื่อเตรียมความพร้อมกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้
 - จัดให้มีการตรวจสอบระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยให้สามารถใช้งานได้อยู่เสมอ หากพบว่าการเสียหายหรือใช้การไม่ได้ให้รีบดำเนินการแก้ไขทันที
 - ติดป้ายแนะนำอุปกรณ์แต่ละตัวไว้ที่อุปกรณ์ติดตั้งอยู่ เพื่อให้ผู้ที่อยู่ใกล้ที่เกิดเหตุสามารถใช้ได้ทันที
 - จัดอบรมและซ้อมการอพยพคนกรณีเพลิงไหม้และได้กำหนดให้มีมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบด้านความปลอดภัยภายในพื้นที่ในโครงการก่อสร้าง ดังนี้
 - จัดให้มีช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน เพื่อรับเรื่องร้องเรียนที่อาจเกิดขึ้น พร้อมหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาโดยทันที
 - จัดให้มีการเก็บสถิติการเกิดอุบัติเหตุ และแสดงผลการเกิดอุบัติเหตุในพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อนำผลดังกล่าวมาตรวจประเมินประสิทธิภาพของการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบด้านความปลอดภัย และปรับปรุงมาตรการให้เหมาะสมอยู่เสมอ
 - จัดให้มีการตรวจสอบถังดับเพลิงให้สามารถใช้งานได้อยู่เสมอ หากพบว่าการเสียหายหรือใช้การไม่ได้ให้รีบดำเนินการแก้ไขทันที



สถิติความปลอดภัย ประจำปี 2565

ข้อมูลความปลอดภัย	หน่วย	จำนวนพนักงาน	จำนวนผู้รับเหมา	บุคคลภายนอก
อัตราการเกิดอุบัติเหตุ	ครั้ง	ไม่มี	4	ไม่มี
อัตราผู้ได้รับบาดเจ็บจากการทำงาน	คน	ไม่มี	5	ไม่มี
อัตราวันหยุดงานจากการบาดเจ็บในการทำงาน	วัน	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
อัตราคนหยุดงานจากการบาดเจ็บในการทำงาน	คน	ไม่มี	1	ไม่มี
จำนวนผู้เสียชีวิตจากการทำงาน	คน	ไม่มี	2	ไม่มี

มาตรการดูแลความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน ในสถานการณ์แพร่ระบาดของโควิด-19

มาตรการสำนักงานใหญ่

ในสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส โควิด-19 แม้ว่าสถานการณ์ในปีจะคลี่คลายลง แต่ทางกลุ่มบริษัทยังคงตระหนักถึงความปลอดภัยในการทำงานทั้งของพนักงาน จึงได้ให้มีมาตรการในการควบคุมการระบาดของโรคที่เข้มงวดมากขึ้น โดยพนักงานที่มีความเสี่ยงสามารถทำงานที่บ้านเพื่อลดความเสี่ยงจากการรวมตัวในสำนักงานและจากการเดินทาง จัดให้มีการประชุมในรูปแบบของการประชุมออนไลน์ผ่านโปรแกรมต่างๆ เพื่อลดการรวมตัวกันของพนักงานภายในห้องประชุม ในขณะเดียวกัน ได้จัดให้มีการทำความสะอาด ซ้ำเชื้อในอาคารสำนักงานอย่างสม่ำเสมอ การคัดกรองอุณหภูมิพนักงานในการเข้ามาภายในสำนักงาน รวมถึงจัดให้มีจุดล้างมือ และบริการแอลกอฮอล์สำหรับล้างมือกระจายทั่วทั้งสำนักงาน นอกจากนี้ยังจัดให้มีการตรวจคัดกรองเชื้อโควิด-19 ด้วยชุดตรวจการติดเชื้อโควิด-19 Antigen test kit หรือ ATK ให้แก่พนักงานที่มีความเสี่ยง พร้อมทั้งการจัดหาวัคซีนเข็มกระตุ้นให้แก่พนักงานทุกคน รวมถึงพนักงานรักษาความปลอดภัย แม่บ้าน ของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ในปี 2565 พนักงานทุกคนของบริษัทได้รับการฉีดวัคซีนเข็มกระตุ้นแล้วครบถ้วน 100%

ในกรณีพนักงานที่ติดเชื้อโควิด-19 กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการดูแลพนักงานตามมาตรการของสาธารณสุข และจัดเตรียมกล่องยาเพื่อรักษาพื้นฐานให้แก่พนักงาน รวมถึงการติดตามอาการของพนักงานอย่างสม่ำเสมอ



มาตรการโควิด-19



บริการตรวจ ATK ทุกวันจันทร์
เวลา 07.45-08.30 น.
(ตามความสมัครใจ)



ติดโควิด-19 (5+5)
ลาป่วยรักษาตัว 5 วัน
กลับมาทำงาน ป้องกันกันสุด 5 วัน



แจก ATK & กล่องยา
สำหรับกลุ่มเสี่ยง และ
พนักงานที่ติดโควิด-19



ฉีดวัคซีนโควิด-19
กระตุ้นภูมิคุ้มกัน
ป้องกัน long covid



ยกเลิก WORK FROM HOME
D-M-H-T
อยู่ห่างไว้ ใส่แมสก์กัน
หมั่นล้างมือ ตรวจ(ATK)ให้ไว

ASSETwise



มาตรการโครงการก่อสร้าง

สำหรับโครงการก่อสร้าง กลุ่มบริษัทได้ดูแลแรงงานผู้รับเหมาในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัส โควิด-19 อย่างต่อเนื่อง ตามมาตรฐานของกรมควบคุมโรค กระทรวงสาธารณสุข ทั้งในส่วนของการจัดให้มีคัดกรองอุณหภูมิแรงงานผู้รับเหมาก่อนเข้าทำงาน การจัดให้มีอุปกรณ์ เครื่องมือเพื่อป้องกันการติดต่โรค ได้แก่ จุดสำหรับล้างมือ และแอลกอฮอล์สำหรับล้างมือกระจายในหลายจุดโครงการก่อสร้าง การทำความสะอาดด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อที่โครงการก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ การเข้าตรวจสอบมาตรการป้องกันและควบคุมการแพร่ระบาดของโรค การจัดหาวัคซีนให้แก่แรงงานผู้รับเหมาของบริษัท เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย แม่บ้าน ประจำโครงการก่อสร้างของบริษัท

แผนบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Plan (BCP))

บริษัทจัดทำแผนบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติในสภาวะวิกฤติหรือเหตุการณ์ฉุกเฉินต่างๆ ทั้งที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติเหตุ หรือการมุ่งร้ายต่อกลุ่มบริษัท โดยไม่ให้อุปกรณ์หรือเหตุการณ์ฉุกเฉินดังกล่าวส่งผลให้กลุ่มบริษัท ต้องหยุดการดำเนินงาน หรือไม่สามารถให้บริการได้อย่างต่อเนื่อง

แผนบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจของบริษัทใช้รับรองสถานการณ์ กรณีเกิดสภาวะวิกฤติหรือเหตุการณ์ฉุกเฉินในพื้นที่สำนักงานของบริษัท หรือภายในกลุ่มบริษัท ด้วยเหตุการณ์และผลกระทบที่เกิดขึ้น ต่อไปนี้

เหตุการณ์สภาวะวิกฤติ	แผนระบุ				
เหตุการณ์สภาวะวิกฤติ	ด้านอาคาร/ สถานที่ปฏิบัติงานหลัก	ด้านวัสดุอุปกรณ์ ที่สำคัญ	ด้านเทคโนโลยี สารสนเทศและ ข้อมูลที่สำคัญ	ด้านบุคลากร หลัก	ด้านลูกค้า/ ผู้ให้บริการ/ ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
อัคคีภัย (ไฟไหม้)	✓	✓	✓	✓	✓
อุทกภัย (น้ำท่วม)	✓	✓	✓	✓	✓
การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ (โรคระบาด)	✓	✓	✓	✓	✓

• ความผูกพันของพนักงาน

กลุ่มบริษัทกำหนดแนวทางในการสร้างความผูกพันและรักษานักงาน เพื่อให้เติบโตไปพร้อมกับบริษัท โดยในปี 2565 บริษัทได้จัดทำแบบสำรวจความผูกพันต่อองค์กร ประจำปี 2565 (Employee Engagement Survey) เพื่อเป็นช่องทางหนึ่งในการได้รับทราบถึงความคิดเห็นและความต้องการของพนักงานที่มีต่อบริษัท

แบบสำรวจความผูกพันต่อองค์กร ประจำปี 2565 (Employee Engagement Survey) ประกอบด้วยความผูกพันต่อองค์กร 9 หมวด ดังนี้

1. คุณภาพชีวิตในการทำงาน (Quality of Work life)
2. อัตลักษณ์ขององค์กร (Company Identity)
3. ค่าตอบแทนและผลประโยชน์ (Compensation and Benefits)
4. ความผูกพันต่อองค์กร (Employee Engagement)
5. ความก้าวหน้าเติบโตในสายอาชีพ (Career Management)
6. การเรียนรู้และพัฒนาทักษะความสามารถ (Learning and Development)
7. การบริหารจัดการและการสื่อสาร (management Quality and Communication)
8. การให้อำนาจ/เปิดโอกาส ในการทำงาน (Job Design and Empowerment)
9. ความเป็นเลิศด้านประสิทธิภาพขององค์กร (Performance Excellence)

ผลสำรวจความผูกพันต่อองค์กร ประจำปี 2565 (Employee Engagement Survey) คิดเป็น 78.30% ซึ่งจัดอยู่ในระดับสูง

ทั้งนี้ หลังจากได้ผลสำรวจความผูกพันต่อองค์กร กลุ่มบริษัทได้นำผลการสำรวจดังกล่าวมาวิเคราะห์และสร้างสรรค์กระบวนการต่างๆ ภายในกลุ่มบริษัท เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของพนักงานอย่างเหมาะสม จึงได้จัดทำแผนงานเพื่อเพิ่มความผูกพันของพนักงานที่มีต่อองค์กร ดังนี้

เพิ่มช่องทางการสื่อสาร	เพื่อสร้างเพื่อสร้างความเข้าใจร่วมกัน ในเรื่องต่างๆ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> นโยบาย กลยุทธ์ และแผนธุรกิจ งานบริการ งานบริหารทรัพยากรบุคคลและสื่อสารองค์กร ฝึกอบรม การประเมินผล
สรรหา และคัดเลือกบุคลากรให้ตรงจุด	กำหนดให้มีขีดความสามารถและคุณสมบัติที่ตรงกับงานมากขึ้น (Competency based Recruitment & Selection)
พัฒนาระบบบริหารค่าตอบแทน	ปรับสวัสดิการของพนักงานให้จูงใจ ยุติธรรม เทียบเคียงได้กับธุรกิจ และสื่อสารสร้างความเข้าใจที่ร่วมกัน
พัฒนาระบบประเมินผล	จัดทำระบบประเมินผลออนไลน์ เพื่ออำนวยความสะดวก ตรวจสอบ และให้ Feedback ได้ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในวัดผล
พัฒนาความก้าวหน้าทางสายอาชีพ	เริ่มดำเนินการสร้าง Career Path กลุ่มเป้าหมาย เพื่อให้พนักงานได้เห็นเส้นทางการเติบโตตามสายอาชีพ

(2) ลูกค้า

กลุ่มบริษัทมุ่งสร้างสรรค์และพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อส่งมอบสินค้าและบริการที่มีความหลากหลายและเหมาะสมกับลูกค้าอย่างมากที่สุด โดยเชื่อว่าลูกค้าคือหนึ่งในหัวใจที่สำคัญของการสร้างสรรค์และพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ดี และสามารถเติมเต็มทุกความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้จริง ภายใต้สโลแกน “YOUR BEST CHOICE” ส่งมอบที่อยู่อาศัยที่ดีที่สุดในด้านต่างๆ 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



การพัฒนาสินค้าและบริการ

กลุ่มบริษัทยังมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวสูงและแนวราบบนทำเลศักยภาพอย่างต่อเนื่อง เพื่อก้าวทันต่อการเปลี่ยนแปลงของสังคมในปัจจุบัน ในการพัฒนาโครงการคุณภาพและส่งผลต่อความสุขต่อลูกค้า ภายใต้แนวคิด “ความสุขที่ออกแบบมาเพื่อคุณ” หรือ “We Build Happiness”

- การออกแบบและสร้างสรรค์พื้นที่ส่วนกลางเพื่อตอบโจทย์การใช้ชีวิตในทุกมิติของคนทุกวัย



กลุ่มบริษัทจึงให้ความสำคัญกับการออกแบบและการสร้างสรรค์พื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ เพื่อให้ตรงใจผู้อยู่อาศัยและสร้างความสุขได้อย่างแท้จริง โดยได้ยึดหลัก 5 แก่นในการออกแบบและสร้างสรรค์พื้นที่ส่วนกลางเพื่อตอบโจทย์การใช้ชีวิตในทุกมิติของคนทุกวัยขึ้น ได้แก่ ในหลากหลายสไตล์เพื่อความไม่จำเจ ห้อง Library กว้างขวางสำหรับการเรียนที่บ้าน ห้อง Meeting Room รองรับการประชุมออนไลน์ ห้อง Living Lounge สำหรับการทำงานแบบ Work From Home

- **Live** เป็นพื้นที่ส่วนกลางเพื่อการใช้ชีวิต ในโครงการคอนโด อาทิ พื้นที่ Lobby แต่ละอาคาร สวนส่วนกลาง สระว่ายน้ำทั้งรูปแบบ Freeform และสระว่ายน้ำมาตรฐานโอลิมปิก Co-Kitchen เพราะครัวในห้องชุดคอนโดจะมีขนาดกะทัดรัด จึงมีครัวส่วนกลางให้ลูกบ้านสามารถจัดปาร์ตี้พร้อมอุปกรณ์ที่ครบครัน ห้อง Karaoke Room ห้อง Private Theater, Gym Studio นอกจากนี้ยังมีห้องซาวน่าและจากูซซึให้ได้อ่อนคลาย ในส่วนโครงการแนวราบ มีจุดเด่นของโครงการที่มีพื้นที่ส่วนกลางขนาดใหญ่เพื่อเปิดพื้นที่ให้สมาชิกในครอบครัวทำกิจกรรมร่วมกันสามารถออกกำลังกายท่ามกลางสวนขนาดใหญ่ โดดเด่นด้วย Facilities ครบครัน ด้วยการรองรับการใช้งาน EV Charger สำหรับรถยนต์ไฟฟ้า เพื่อตอบโจทย์การอยู่อาศัยที่หลากหลาย
- **Work** เป็นพื้นที่ที่ตอบโจทย์การทำงาน ทั้งผู้อยู่อาศัยที่ต้อง Work From Home และนักศึกษามหาวิทยาลัย โดยออกแบบให้มีพื้นที่ทำงานที่ตอบโจทย์ในทุกรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นการนั่งทำงานที่ต้องใช้ความคิดสร้างสรรค์ ทำการบ้านเงียบๆ คนเดียว หรือในพื้นที่ที่ต้องการการพูดคุยแลกเปลี่ยนความคิดเห็น มีการแบ่งโซนให้เลือกใช้อย่างชัดเจน เช่น Co-Working ในหลากหลายสไตล์เพื่อความไม่จำเจ ห้อง Co-Living & Lounge และ Double Volume Co-working Space สำหรับการทำงานแบบ Work From Home ห้อง Meeting Room รองรับการประชุมออนไลน์

- **Health** กลุ่มบริษัทส่งเสริมการดูแลสุขภาพของลูกค้าด้วยการตั้ง “Health Station” สถานีสุขภาพที่ใส่ใจผู้อยู่อาศัยอย่างแท้จริง ซึ่งถือเป็นหนึ่งในความตั้งใจที่จะยกระดับการพักอาศัย ในด้านสุขภาพให้ตอบโจทย์การใช้ชีวิตทั้งในเรื่องของการออกแบบโครงการ วัสดุที่ใช้ การให้ความรู้แก่บุคลากร ไปจนถึงกิจกรรมกับลูกบ้านผู้พักอาศัย กลุ่มบริษัทจึงได้พัฒนา Platform เพื่อรองรับ การบริการ Virtual Hospital โดยความร่วมมือจากโรงพยาบาลชั้นนำ และพัฒนา Health Station ซึ่งรวบรวมอุปกรณ์การดูแลสุขภาพเบื้องต้นไว้ให้แก่ลูกบ้านอย่างครบครัน อาทิ Tytocare นวัตกรรมตรวจวัดสุขภาพเบื้องต้นที่แพทย์ใช้ตรวจอาการของผู้ป่วยผ่านระบบออนไลน์ได้อย่างเรียลไทม์ ลดการเดินทาง และการสัมผัสติดต่อใกล้ชิดเครื่องคำนวณหาค่าดัชนีมวลกาย (BMI) เครื่องกระตุ้นหัวใจไฟฟ้าชนิดอัตโนมัติ (AED) เครื่องวัดความดันชนิดสอดแขน
- **Play** พื้นที่ที่ถูกออกแบบบนพื้นฐานที่หลากหลาย เช่น การติดตั้งระบบ Bluetooth Sound System เพื่อการดูหนังฟังเพลงภายในห้องอย่างผ่อนคลาย ระบบ LED Lighting Motion Sensor เซ็นเซอร์จับความเคลื่อนไหว ช่วยเปิด / ปิดไฟอัตโนมัติได้เพียงเพื่อความสะดวกและปลอดภัยยามค่ำคืน นอกจากนี้ ยังสร้างสรรค์ Facilities ใหม่ ๆ เพื่อตอบโจทย์กิจกรรมของกลุ่มผู้พักอาศัย โดยเฉพาะโครงการ Campus Condo อย่าง Kave เช่น ห้อง E-Sports Room และ VR Room สำหรับลูกค้าที่ความสนใจในการเล่นเกมส์ ห้อง Theater Room สำหรับการดูหนัง ไปจนถึงการพัฒนาระบบออนไลน์แอปพลิเคชันต่างๆ เพื่อความสะดวกรวดเร็วของผู้ใช้งาน
- **Learn** ด้วยความที่คอนโดของ กลุ่มบริษัทที่โดดเด่นจะอยู่ในส่วนของคอนโดมหาวิทยาลัยเป็นส่วนใหญ่ กลุ่มบริษัทจึงเตรียมพื้นที่ให้นักศึกษาสำหรับทำงานและการเรียนออนไลน์ให้เหมาะสมกับความต้องการทั้งแบบนั่งทำการบ้านคนเดียวและทำงานเป็นกลุ่มมีหลากหลาย Design เพราะเข้าใจถึงไลฟ์สไตล์แต่ละคนที่ต้องการใช้พื้นที่ในการเรียนรู้ที่ต่างกัน เช่น ห้อง Reading Corner ห้อง Workshop Room ห้อง Study Area ห้อง Library เป็นต้น

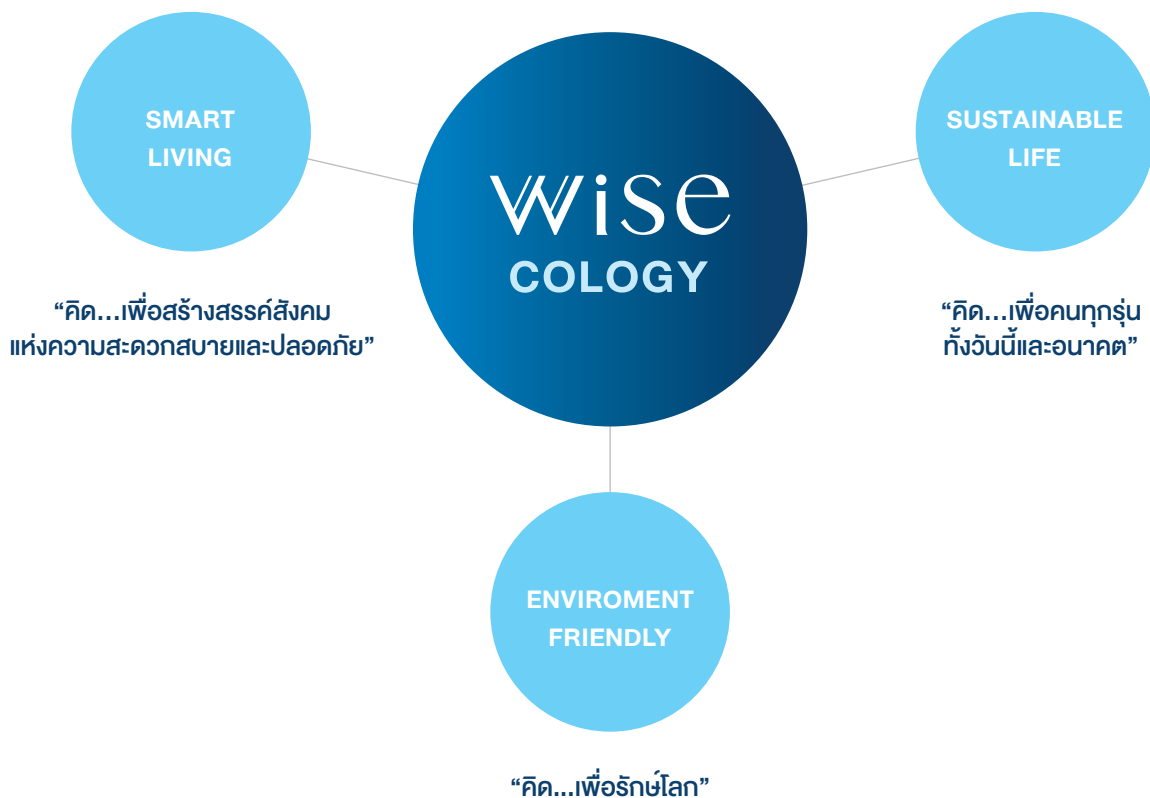
นวัตกรรมทางธุรกิจ

- **WISECOLOGY** เพื่อตอบโจทย์การใช้ชีวิตที่สมบูรณ์แบบทั้งในวันนี้และอนาคต

The poster features the 'wise park' logo in the top left corner. The main title 'ใส่ใจทุกสิ่งรอบด้าน' (Caring for everything around you) is in a green box, followed by 'ด้วยหลักการ WISECOLOGY' (With WISECOLOGY principles). Below this, three lifestyle images are shown with labels: 'Environment Friendly' (a modern building with greenery), 'Smart Living' (a couple walking), and 'Sustainable Life' (a family waving). The 'ASSETWISE' logo is at the bottom.

“WISECOLOGY” แนวคิดเพื่อตอบโจทย์การเปิดอยู่ที่ดี และสร้างความยั่งยืนให้กับสภาพแวดล้อม ด้วยการสร้างเมืองแห่งสุขภาวะที่ดี พร้อมกับสร้างสภาพเมืองสุขภาวะที่ดี พร้อมกับสภาพแวดล้อมให้น่าอยู่และปลอดภัย ด้วยการนำเทคโนโลยี ไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิต และสิ่งแวดล้อม มาต่อยอดเพื่อยกระดับคุณภาพของการอยู่อาศัยภายใต้ 3 แนวคิดหลัก ดังนี้

- **Smart Living** “การคิดเพื่อสร้างสรรค์สังคมแห่งความสะดวกสบายและปลอดภัย” ทั้งในด้านการเดินทางที่สะดวกสบาย การเตรียมพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกตอบโจทย์ทุกไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิต และนำเอาเทคโนโลยีมาปรับใช้เพื่อความปลอดภัยในทุกความเป็นอยู่ ดังนี้
 - Convenience Lifestyle สิ่งอำนวยความสะดวกที่ตอบโจทย์ทุกไลฟ์สไตล์ พร้อมรายล้อมไปด้วยสถานที่สำคัญ
 - Definition of the Relaxing การออกแบบที่อยู่อาศัยพร้อมศูนย์การค้าที่เป็นแหล่งรวมร้านค้า ร้านอาหาร และสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย มาพร้อมด้วยบรรยากาศสีเขียวชะอุ่มร่มรื่นเหมาะกับการใช้ชีวิตแบบครบวงจรในที่นี้ทีเดียว
 - Transportations Center เชื่อมต่อทุกการเดินทางสู่อนาคตที่สะดวกสบาย
- **Environment Friendly** “การคิดเพื่อรักษ์โลก” ไม่ว่าจะเป็นการเพิ่มพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ เพื่อให้เราได้อยู่ร่วมกับสิ่งแวดล้อมได้อย่างยั่งยืน รวมถึงการนำหลักการ Growgreen มาปรับใช้ภายในโครงการเพื่อสร้าง Community ที่เกื้อหนุนให้เกิดคุณภาพชีวิตที่ดี ทั้งในแง่ของการพักอาศัย สิ่งแวดล้อมและสังคม ภายใต้ 5 แกนหลัก
 - Energy Efficiency: การออกแบบการใช้พลังงานในอาคารอย่างคุ้มค่า
 - Waste Management: เพื่อให้การจัดการขยะมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น
 - Green Space: การออกแบบและสร้างพื้นที่สีเขียวที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
 - Clean Air: แอสเซทไวส์ใส่ใจในเรื่องการมีอากาศที่สะอาด โดยเน้นการเลือกวัสดุก่อสร้างที่ลดปริมาณการสร้างมลพิษในอากาศ
 - Water Saving: การคำนึงเรื่องใช้น้ำอย่างมีประสิทธิภาพ
- **Sustainable Life** “การคิดเพื่อคนทุกรุ่น ทั้งในวันนี้และอนาคต” ออกแบบพื้นที่เพื่อให้ตอบโจทย์คนทุกรุ่น ด้วยยูนิทที่เป็น All Gens Series ภายใต้แนวคิด “Multi Dimension for Multi Lifestyle” ทั้ง Extensive Space การออกแบบพื้นที่ของห้องพักให้กว้างขวาง มาพร้อม Adaptive Design ฟังก์ชันการใช้งานที่คุ้มค่า และสามารถปรับเปลี่ยนการใช้งานได้อย่างหลากหลาย เพื่อสอดคล้องกับ Flexible Lifestyle ที่มีความยืดหยุ่นสูง รองรับไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิตของคนทุกวัย และยังยกระดับการมีสุขภาพที่ดีด้วย Ensured Safety and Health บริการดูแลสุขภาพ Health Service ด้วย AssetWise Health Station ที่ตรวจสุขภาพของคุณได้ทุกวัน รวมทั้งมีพันธมิตรที่เข้ามาร่วมดูแลสุขภาพของผู้อยู่อาศัย อย่าง Application for Health เชื่อมต่อกับแพทย์ออนไลน์ มั่นใจในการดูแลสุขภาพตลอด 24 ชม. (Telemedicine) และ DoCare by SCG เทคโนโลยีล้ำสมัยเพื่อความปลอดภัยและป้องกันสุขภาพของผู้อยู่อาศัย และรับเทรนด์ Healthy Lifestyle ได้อย่างสมบูรณ์แบบ



- **“Program Bank Matching”**

กลุ่มบริษัทพัฒนาโปรแกรม “Bank Matching” เพื่อสร้างความมั่นใจในการตัดสินใจซื้อบ้านหรือคอนโดว่าจะสามารถผ่านการขอสินเชื่อจากธนาคารได้ในวงเงินเท่าไร หรือต้องเตรียมตัวด้านการเงินอย่างไรเพื่อให้สามารถซื้อบ้านและคอนโดได้

ประโยชน์ของโปรแกรม “Bank Matching” จะเป็นเครื่องมือช่วยในการขายและการโอนกรรมสิทธิ์สินค้าของกลุ่มบริษัท ทำให้ลดความกังวลของผู้ที่สนใจซื้อสินค้าของบริษัทในเรื่องของการขอสินเชื่อกับทางธนาคาร รวมถึงลดระยะเวลาในการทำสินเชื่อกับผู้ซื้อ ทำให้กลุ่มบริษัทสามารถขายสินค้าได้ง่ายขึ้นและรับรายได้ที่เร็วขึ้น

การใช้งานของโปรแกรม “Bank Matching” ผู้ซื้อสามารถเข้ากรอกข้อมูลใน www.aswinno.assetwise.co.th โดยทางโปรแกรม จะทำการประมวลผลข้อมูลจากผู้ซื้อทำการกรอกในระบบเพื่อแสดงธนาคารที่สามารถให้สินเชื่อแก่ผู้ซื้อได้ พร้อมรายละเอียดของจำนวนเงินที่สามารถขอสินเชื่อ โอกาสในการขอสินเชื่อ ระยะเวลาในการผ่อนต่อเดือน และอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย

- **การส่งเสริมการพัฒนาวัฒนธรรมภายในกลุ่มบริษัท**

กลุ่มบริษัทจัดให้มีการส่งเสริมให้พนักงานสามารถร่วมคิดค้นหรือพัฒนานวัตกรรมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจและแนวทางการทำงานในโครงการ “WISE AWARDS” โดยพนักงานที่มีความสนใจสามารถส่งผลงานทั้งในรูปแบบเดี่ยวหรือกลุ่มในการเข้าร่วมประกวดโครงการดังกล่าว ซึ่งมีประเภทของนวัตกรรมที่สามารถเข้าร่วม ได้แก่ Cost Reduction (ลดต้นทุน) Cycle Time Reduction (ลดระยะเวลา) และ Create Value (เพิ่มคุณค่าเพื่อลูกค้า) ซึ่งผลงานการเข้าร่วมประกวดดังกล่าวจะต้องเป็นผลงานที่พนักงานเป็นเจ้าของความคิดหรือเป็นผู้คิดค้นขึ้นมาด้วยตนเอง สามารถที่จะลงมือปฏิบัติได้จริงและก่อให้เกิดประโยชน์ในการทำงานหรือต่อผลิตภัณฑ์ของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้มีพนักงานส่งผลงานการเข้าร่วมโครงการดังกล่าวเป็นจำนวน 65 ผลงาน



การสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า

• AssetWise Club – Community สำหรับลูกค้าของบริษัท

กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีกลุ่มเครือข่ายสำหรับดูแลลูกค้า ชื่อว่า “AssetWise Club” สำหรับแบ่งปันกิจกรรม ข้อมูลข่าวสาร สิทธิพิเศษ และผลประโยชน์ต่างๆ สำหรับลูกค้า โดยในปี 2565 มีการจัดกิจกรรมต่างๆ และมอบสิทธิพิเศษต่างๆ ให้แก่ลูกค้า ดังนี้

สิทธิพิเศษในการรับส่วนลดในการใช้บริการจากพันธมิตร เช่น ส่วนลดในการซื้อสินค้าตกแต่งบ้านและคอนโด ส่วนลดในการบริการขนย้ายสินค้า ส่วนลดในการเข้าพักโรงแรมหรือรับประทานอาหาร เป็นต้น



กิจกรรมพิเศษตามเทศกาลต่างๆ เช่น กิจกรรมลอยกระทง กิจกรรมสงกรานต์ กิจกรรมส่งท้ายปีเก่าต้อนรับปีใหม่ เป็นต้น



กิจกรรม “AssetWise Club Night Market” โดยเชิญชวนลูกค้ามาออกร้านขายของ ฟังดนตรีสดซิว และตอบคำถามชิงรางวัลกับ AssetWise Club



Assetwise Club ร่วมกับ Bangkok Smile Dental Clinic ให้บริการทันตกรรมโดยรถทันตกรรมเคลื่อนที่ ณ โครงการของลูกบ้าน



แอปพลิเคชัน Doctor A to Z แพลตฟอร์มเทคโนโลยีบริการด้านสุขภาพออนไลน์ โดยลูกบ้านที่มีปัญหาด้านสุขภาพ จะสามารถปรึกษาแพทย์ออนไลน์ได้ตลอด 24 ชั่วโมง



AssetWise Club ร่วมกับ Doctor A to Z จัดกิจกรรมต่างๆ ให้แก่ลูกบ้านโครงการของบริษัท

- “NEWYEAR NEWYOU เป็นคนใหม่ในปีใหม่” เพื่อมอบพลังบวกและแนวคิดพิชิตเป้าหมายให้สำเร็จ รวมถึงการสร้างกำลังใจให้ตนเองและแบ่งปันพลังบวกให้คนรอบข้าง โดยนักจิตวิทยา
- “Office Syndrome รับมืออย่างไร” ขววง โดยมีนักกายภาพบำบัดมาให้ความรู้และแนะนำการรักษาและวิธีการป้องกันอาการ Office Syndrome รวมถึงการทำกายภาพให้ถูกจุดของลูกบ้านที่มาร่วมกิจกรรม
- “How to stay young forever เคล็ดลับการดูแลสุขภาพผิวให้อ่อนเยาว์” ได้รับเกียรติจากแพทย์หญิงวิศรดา ดันยั้งยง แพทย์เฉพาะทางด้านอายุรศาสตร์โรคผิวหนังและความงาม มาให้ความรู้ด้านการดูแลผิวหน้า การเลือกครีมกันแดดให้เหมาะสมกับผิว รวมถึงการเลือกรับประทานอาหารให้เหมาะกับผิวของแต่ละท่าน
- “เซฟทำหมอนซึม เมนูเพื่อสุขภาพที่สามารถทำเองได้ในคอนโด” จัดกิจกรรมขึ้น ไส่ฟัดทำอาหาร ทั้งเมนูหลักและของหวาน เรียกได้ว่านอกจากสนุกไปกับการทำอาหารแล้ว ยังมีประโยชน์ต่อร่างกายอีกด้วย



AssetWise Club ห่วงใยคุณ จัดบริการตรวจ Antigen Test Kit (ATK) เชิงรุกให้กับลูกบ้าน AssetWise Club แต่ละโครงการ เพื่อความปลอดภัยและความมั่นใจในการพักอยู่อาศัย



กิจกรรม “Happy Movie Day” ในการจัดกิจกรรมพาลูกบ้านและผู้โชคดี เข้าร่วมชมภาพยนตร์



กิจกรรม Happy Good Day Trip “River Mom and Me” ในการให้ลูกบ้านพาคูณแม่กับดินเนอร์ล่องเรือสุดพิเศษ ชมบรรยากาศวิวแม่เจ้าพระยา เนื่องในวันแม่แห่งชาติ



กิจกรรม Signature Mocktails Only You ลูกบ้าน AssetWise Club มา MIX เครื่องดื่มในแบบฉบับ AssetWise Club กับบาร์เทนเดอร์มืออาชีพ





MONSTR Concert Festival กิจกรรมคอนเสิร์ต สำหรับลูกบ้านในโครงการได้ร่วมสนุกแบบเอ็กซ์คลูซีฟ



• ช่องทางแสดงความคิดเห็น แจ้งข้อร้องเรียน หรือแนะนำ ของลูกค้า

กลุ่มบริษัทเปิดโอกาสให้ลูกค้าสามารถแสดงความคิดเห็น 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 2565 บริษัทได้รับข้อร้องเรียนจากลูกค้าผ่านช่องทางการร้องเรียน จำนวน 655 กรณี โดยมีรายละเอียดเรื่องที่สำคัญดังนี้

- ร้องเรียนเกี่ยวกับพนักงานทั้งหมด 317 กรณี แบ่งเป็น พนักงานบริษัทแอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ทั้งหมด 315 กรณี และบริษัทย่อย ทั้งหมด 2 กรณี
- ร้องเรียนเกี่ยวกับโครงการทั้งหมด 338 กรณี แบ่งเป็น เรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับโครงการทั้งตัวห้องและบริเวณโดยรอบโครงการ ได้แก่ การแจ้งซ่อม การแจ้งซ่อมล่าช้า ปัญหาการจอดรถ และชุมชนรอบข้างโครงการ ทั้งหมด 289 กรณี และร้องเรียนเกี่ยวกับป้ายโฆษณา 38 กรณี
- ร้องเรียนเกี่ยวกับศูนย์การค้า (Mingle Mall /Mingle Market) ทั้งหมด 11 กรณี แบ่งเป็น เรื่องเสียงรบกวนจากการก่อสร้าง และการเปิดเพลง 2 กรณี และร้องเรียนเกี่ยวกับร้านค้าภายใน Mingle Mall 9 กรณี

หลังจากได้รับข้อร้องเรียนจากลูกค้า บริษัท ได้กำหนดวิธีการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียน ดังนี้

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

• การสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า

ในปี 2565 บริษัทได้จัดให้มีการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าต่อภาพรวมของโครงการในกลุ่มบริษัท โดยแบ่งออกแบบความพึงพอใจของลูกค้าที่เข้าเยี่ยมชมโครงการของกลุ่มบริษัท และความพึงพอใจของลูกค้าผู้อยู่อาศัยในโครงการของกลุ่มบริษัทโดยผลคะแนนความพึงพอใจของลูกค้าต่อเรื่องต่างๆ ดังนี้

ความพึงพอใจของลูกค้าต่อสินค้า	83.33%
ความพึงพอใจของลูกค้าต่อบริการ	87.50%
คะแนนการบอกต่อ (Net Promotor Score)	14

แผนการพัฒนความพึงพอใจของลูกค้า หลังจากได้ผลคะแนนความพึงพอใจของลูกค้า กลุ่มบริษัทได้มีการนำผลคะแนนดังกล่าวมาพิจารณาในแต่ละเรื่องที่เป็นสาระสำคัญเข้าร่วมในการประชุมเพื่อหารือกับผู้ที่เกี่ยวข้องเพื่อหาแนวทางในการพัฒนาและปรับปรุงผลความพึงพอใจของลูกค้า และพัฒนาสินค้าและบริการตามที่ลูกค้าได้ให้ข้อเสนอแนะหรือข้อเสนอแนะ ทั้งนี้กำหนดแผนในการพัฒนาทั้งในระยะสั้นสำหรับเรื่องที่สามารถแก้ไขปรับปรุงได้ในทันที และแผนการพัฒนาระยะยาวในเรื่องที่ต้องใช้ระยะเวลาในการกำหนดกระบวนการหรือแนวทางในการพัฒนาปรับปรุงแก้ไข โดยมีเรื่องที่เป็นสาระสำคัญที่ได้กำหนดแผนในการพัฒนา ดังนี้

- ความพึงพอใจของลูกค้าต่อสินค้า
 - ความพึงพอใจสภาพแวดล้อมโครงการ
 - ความพึงพอใจที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวก (Facility) ในโครงการ
 - ความพึงพอใจที่มีต่อการออกแบบและการใช้งานห้องชุด
 - ความพึงพอใจที่มีต่อคุณภาพของโครงการ
- ความพึงพอใจของลูกค้าต่อบริการ
 - ความพึงพอใจในการให้บริการของนิติบุคคลอาคารชุด
 - ความพึงพอใจที่มีต่อการให้บริการหลังการขาย
 - ความพึงพอใจที่มีต่อ Assetwise Club
- คะแนนการบอกต่อ (Net Promotor Score)
 - ความเชื่อมั่นในแบรนด์ Assetwise

กิจกรรมส่งเสริมเพื่อพัฒนาความพึงพอใจของลูกค้า

“WOW SERVICE AWARD” เพื่อส่งเสริมการใช้บริการของนิติบุคคลอาคารชุด

เพื่อส่งเสริมการให้บริการของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งถือเป็นหนึ่งในการสร้างความพึงพอใจของสินค้าของการบริการของกลุ่มบริษัท และเพื่อการส่งมอบบริการที่ดีที่สุดให้แก่ลูกค้าผู้พักอาศัยในโครงการของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทจึงได้จัดกิจกรรม WOW SERVICE AWARD โดยการให้นิติบุคคลในโครงการของบริษัทเข้าร่วมในกิจกรรมดังกล่าว ในการจัดให้มีการพัฒนาการบริการให้แก่ลูกค้าผู้พักอาศัยที่ยกระดับขึ้นจากเดิม ได้แก่ การช่วยเหลือให้บริการที่นอกเหนือจากบริการทั่วไปทั้งในกรณีปกติและกรณีฉุกเฉิน จนได้รับคำชมเชยหรือของรางวัลจากลูกค้าผู้พักอาศัย ซึ่งจะมีการเก็บบันทึกข้อมูลการให้บริการที่เพิ่มขึ้นพร้อมหลักฐานประกอบในระบบ Google Form และดำเนินการตรวจสอบคะแนนเพื่อมอบรางวัลให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดที่มีรางวัลสูงสุด 3 ลำดับ และรางวัลชมเชยอีก 1 ลำดับ จากผลการดำเนินกิจกรรม WOW SERVICE AWARD ที่ผ่านมามีนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้รับรางวัล จำนวน 5 โครงการ ได้แก่

1. โครงการ KAVE TOWN SHIFT
2. โครงการ KAVE TOWN SPACE
3. โครงการ KAVE SALAYA
4. โครงการ KAVE TU
5. โครงการ MODIZ SUKHUMVIT 50



(3) คู่ค้า

คู่ค้าถือเป็นหนึ่งในผู้มีส่วนได้เสียที่ช่วยในการขับเคลื่อนธุรกิจของบริษัท ซึ่งคู่ค้าของกลุ่มบริษัทจะประกอบด้วยคู่ค้าประเภทผู้รับเหมาหลักและผู้รับเหมารายย่อย และคู่ค้าประเภทคู่ขาย โดยกลุ่มบริษัทและคู่ค้ามุ่งในการทำงานร่วมกันและช่วยเหลือส่งเสริมซึ่งกันและกันในการทำงาน เพื่อส่งมอบสินค้าและบริการที่ดีให้แก่ลูกค้า รวมถึงการร่วมในการพัฒนาศักยภาพในการทำงาน การแก้ไขปัญหาจากการทำงาน เพื่อให้เติบโตไปอย่างพร้อมกันได้ในระยะยาว นอกจากนี้ยังได้มีการจัดให้มีช่องทางสำหรับให้คู่ค้าสามารถแสดงความคิดเห็น หรือร้องเรียนในเรื่องต่างๆ เพื่อให้กลุ่มบริษัทได้นำข้อเสนอแนะหรือปัญหาที่เกิดขึ้นจากการร้องเรียนมาแก้ไขและพัฒนาการทำงานร่วมกันกับคู่ค้าต่อไป

- กลุ่มบริษัทร่วมกับผู้รับเหมาในการพัฒนางานก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัทให้เป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้าง ทั้งในด้านของคุณภาพงานก่อสร้าง ระยะเวลาและความคืบหน้าในการก่อสร้าง ปัญหาที่เกิดจากการก่อสร้างพร้อมแนวทางในการแก้ไขปัญหา และด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน รวมถึงการหารือเพื่อแลกเปลี่ยนเพื่อพัฒนาความรู้ ความสามารถ นวัตกรรมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานก่อสร้างโครงการของบริษัท



จัดให้มีช่องทาง www.procurement.assetwise.co.th สำหรับผู้ที่สนใจเข้ามาเป็นคู่ค้าของบริษัทสามารถเข้ามาลงทะเบียนเป็นคู่ค้ารายใหม่ของบริษัท ประกาศจัดซื้อจัดจ้าง รวมถึงประกาศผลการจัดซื้อประมูล



(3) ชุมชนและสังคม

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจภายใต้ความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคม รวมถึงสนับสนุนในโครงการหรือกิจกรรมต่างๆ เพื่อประโยชน์ต่อชุมชนและสังคม ควบคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ดังนี้

การดูแลชุมชนข้างเคียงโครงการก่อสร้างของบริษัท

ก่อนการพัฒนาโครงการของบริษัท ในทุกโครงการ กลุ่มบริษัทได้คำนึงถึงผลกระทบต่อชุมชนที่อยู่ข้างเคียงโครงการ โดยถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในรายงานวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมของโครงการ หรือ Environmental Impact Assessment Report (EIA) เริ่มตั้งแต่การวิเคราะห์ผลกระทบที่ชุมชนข้างเคียงจะได้รับการก่อสร้างจากการสำรวจความคิดเห็นและความต้องการของชุมชน การกำหนดแผนในการป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากชุมชน การกำหนดแนวทางในการเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นกับชุมชน รวมถึงการพัฒนาและส่งเสริมคุณภาพชีวิตของชุมชนข้างเคียง

ในปี 2565 กลุ่มบริษัทไม่พบข้อร้องเรียนจากชุมชนในประเด็นด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างโครงการ



การมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนและสังคม

ในปี 2565 กลุ่มบริษัทได้จัดโครงการหรือกิจกรรมเพื่อช่วยเหลือและพัฒนาชุมชนและสังคม ดังนี้

• กิจกรรม “หนึ่งหยดโลหิต ต่อชีวิตเพื่อนมนุษย์”

บริษัทร่วมกับโรงพยาบาลภูมิพลอดุลยเดช ตั้งจุดรับบริจาคโลหิตอย่างต่อเนื่อง ผ่านกิจกรรม “หนึ่งหยดโลหิต ต่อชีวิตเพื่อนมนุษย์” โดยเชิญชวนพนักงาน พันธมิตรทางธุรกิจ ผู้ที่อาศัยอยู่บริเวณใกล้เคียงบริษัท (สำนักงานใหญ่) และประชาชนทั่วไป เข้าร่วมบริจาคโลหิต โดยในปี 2565 บริษัทได้จัดกิจกรรมจำนวน 4 ครั้ง มีผู้เข้าร่วมบริจาคโลหิตทั้งสิ้น 495 คน สามารถรวบรวมปริมาณโลหิตได้ถึง 159,300 ซีซี



• โครงการมอบตู้น้ำดื่มเย็น

กลุ่มบริษัทเห็นความสำคัญของน้ำซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการบริโภคพื้นฐานของมนุษย์ ในปี 2565 จึงได้มอบตู้น้ำดื่มเย็น เพื่อให้บริการสำหรับผู้มาใช้บริการสวนสาธารณะในกรุงเทพมหานคร เป็นการส่งเสริมการออกกำลังกายและการลดการใช้บรรจุภัณฑ์ จำนวน 4 ตู้ ได้แก่ สวนกีฬารามอินทรา สวนวชิรเบญจทัศ และสวนสิรินธรเทพอุทยาน โดยมีการดำเนินการให้ครบ 10 ตู้ภายในปี 2566



• โครงการร้านปันกัน X AssetWise

กลุ่มบริษัทเห็นความสำคัญทางด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม จึงได้ร่วมกับร้านปันกัน โดยมูลนิธิยุวพัฒน์ รับผิดชอบต่อสังคมของสภาพดี เพื่อจำหน่ายเป็นทุนการศึกษาแก่เยาวชนทั่วประเทศ นอกจากจะช่วยเหลือเรื่องทุนการศึกษาแล้วยังสามารถช่วยเรื่องลดขยะจากเสื้อผ้าได้อีกทางด้วย โดยได้เริ่มทดลองรับบริจาคที่สำนักงานใหญ่ และได้เปิดร้าน “ปันกัน X AssetWise” ณ ศูนย์การค้า Mingle Mall เมื่อเดือนตุลาคม 2565 และมีแผนขยายความร่วมมือไปยังโครงการคอนโดของ AssetWise ในปี 2566

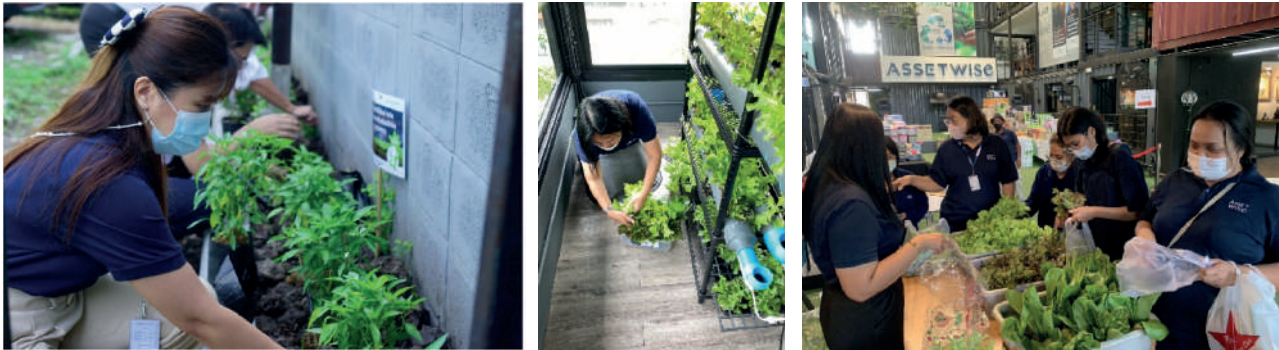


- **โปรแกรมบันทึกกิจกรรมเพื่อสังคม**

พัฒนาโปรแกรมผ่าน Line Official ที่ชื่อว่า Punnsook เพื่อบันทึกการทำหน้าที่และการเข้าร่วมกิจกรรมโดยมีการนำ point และใบประกาศนียบัตรเข้ามาเป็นรางวัลและสร้างความอึดใจสำหรับผู้ร่วมกิจกรรมความดีทางด้านสังคม กิจกรรมที่มีการนำมาใช้ เช่น กิจกรรมบริจาคโลหิต

- **AssetWise Veggie Farm**

โครงการปลูกผักสวนครัวรอบลานจอดรถ เป็นกิจกรรมให้พนักงานมาร่วมกันปลูกเพื่อสร้างความเป็นเจ้าของร่วม เมื่อถึงเวลาเก็บเกี่ยวสามารถนำไปบริโภคหรือแลกเปลี่ยนระหว่างฝ่ายได้ นอกจากนี้ยังมีโครงการปลูกผักไฮโดรโปนิกในอาคาร โดยปลูกแบบหมุนเวียนเพื่อให้มีผักสำหรับพนักงานบริโภคตลอดทั้งปี เป็นการส่งเสริมสุขภาพ และช่วยลดค่าใช้จ่ายของพนักงาน



- **โครงการ “แอสเซทไวส์ใส่ใจโลก”**

กลุ่มบริษัทจัดตั้งจุดแยกขยะพลาสติกภายในสำนักงาน และนำมาทำความสะอาดเพื่อส่งต่อมอบให้แก่คอร์แซร์ (Corsair) สำหรับนำขยะพลาสติกเข้าสู่กระบวนการรีไซเคิลเป็นน้ำมันชีวภาพ จำนวน 55.5 กิโลกรัม



- **โครงการ “ปันน้ำใจสู่สังคม”**

กลุ่มช่วยเหลือผู้ประสบภัยน้ำท่วม โดยการบริจาคเป็นข้าวสาร อาหารแห้ง และอาหารสำเร็จรูป 3 ชุมชน ได้แก่

1. ชุมชนเทศบาลตำบลบางพูน จังหวัดปทุมธานี
2. ชุมชนตำบลพิบูลทอง อำเภอกำแพง จังหวัดสิงห์บุรี
3. ชุมชนวัดโบสถ์อินทราราม ตำบลช้างน้อย อำเภอบางไทร จังหวัดอยุธยา





4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 ภาพรวมการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท

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

บริษัทฯ และบริษัทย่อย (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) เป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยทั้งประเภทแนวสูง ได้แก่ คอนโดมิเนียม และแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ (Home Office) ภายใต้แนวคิด “ความสุขที่ออกแบบมาเพื่อคุณ... We Build Happiness” เพื่อสร้างสรรค์และพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าและผู้พักอาศัย ทั้งในด้านการออกแบบโครงการ อาคารที่พักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลางที่ได้รับแรงบันดาลใจจากธรรมชาติ เพื่อให้ผู้พักอาศัยมีความสุขและผ่อนคลายภายในโครงการได้อย่างเต็มที่ ด้านการพัฒนาในรูปแบบและพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุดที่มาพร้อมกับการตกแต่งที่สวยงาม ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัย ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการที่เพียงพอ ครบครัน มีคุณภาพ รองรับกิจกรรมที่หลากหลายของผู้อยู่อาศัย และด้านเทคโนโลยีการอยู่อาศัยที่มีความทันสมัย เต็มเต็มชีวิตให้ผู้อยู่อาศัยได้รับความเพลิดเพลิน สนุกสร้างสรรค์ และปลอดภัย นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทได้ลงทุนในธุรกิจอื่นๆ ที่สนับสนุนและเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท เช่น ธุรกิจบริการรับฝากขายฝากเช่าห้องชุดและบ้านที่พัฒนาโดยกลุ่มบริษัท ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า เช่น คอมมูนิตี้มอลล์ (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 เจวีวัน จำกัด ผู้ถือหุ้น Priv Dev ในสัดส่วนร้อยละ 45.00 เพื่อร่วมกันพัฒนาโครงการ Modiz Sukhumvit 50 คอนโดมิเนียมแบบ High Rise ที่มีทำเลที่ตั้งตอบโจทย์การใช้ชีวิตของคนทำงานในเมืองเนื่องจากอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้าสายสีเขียวและจุดขึ้นลงทางด่วนเฉลิมมหานคร และบริษัท บ้านภูมิ ปูรี โฮลดิ้ง จำกัด ผู้ถือ

หุ้น ABJV ในสัดส่วนร้อยละ 49.00 เพื่อร่วมกันพัฒนาโครงการแนวราบภายใต้ชื่อ Baan Puri Puri ซึ่งเป็นอาคารที่พักอาศัยตามสไตล์โมเดิร์นแบบ Minimalist ทั้งนี้ ในปี 2561 กลุ่มบริษัทเปิดขายโครงการรวมทั้งสิ้น 6 โครงการ จำนวน 3,913 ยูนิต มูลค่าโครงการรวมประมาณ 9,689 ล้านบาท

ในช่วงปี 2563 - 2564 กลุ่มบริษัทได้เปิดขายโครงการภายใต้แบรนด์ “Modiz” มากขึ้น โดยเป็นคอนโดมิเนียมแบบ High Rise ที่มีจุดเด่นด้านการตกแต่งสไตล์โมเดิร์นผสมผสานกับความหรูหราและความสะดวกสบายอย่างลงตัว เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดีที่สุดในการพักอาศัย บนทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพในหลายพื้นที่ ได้แก่ โครงการ Modiz Collection Bang Pho โครงการ Modiz Rhyme งามคำแหง และโครงการ Modiz Launch ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทเปิดขายโครงการในปี 2563 กลุ่มบริษัทเปิดขายโครงการจำนวน 3 โครงการรวมทั้งสิ้น 1,058 ยูนิต มูลค่าโครงการรวมประมาณ 3,637 ล้านบาท ในปี 2564 จำนวน 5 โครงการรวมทั้งสิ้น 3,138 ยูนิต มูลค่าโครงการรวมประมาณ 6,300 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีโครงการทั้งหมด 47 โครงการ ประกอบด้วย (1) โครงการที่พัฒนาเสร็จและปิดโครงการแล้ว จำนวน 16 โครงการ (2) โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 20 โครงการ (3) โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและก่อสร้าง จำนวน 9 โครงการ และ (4) โครงการที่ขายหมดแล้วแต่ยังอยู่ระหว่างก่อสร้าง จำนวน 2 โครงการ

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 4,928.43 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 723.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.20 สำหรับปี 2564 กลุ่มบริษัทมีอัตราขั้นต้นจำนวน 2,201.51 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 43.74 ในขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวน 452.51 ล้านบาท และจำนวน 428.98 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,086.62 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 21.59

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 5,483.35 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นจำนวน 2,403.98 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.20 ในขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวน 666.28 ล้านบาท และจำนวน 579.39 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของของบริษัทใหญ่เท่ากับ 1,117.71 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 18.69

ภาพรวมฐานะการเงินของกลุ่มบริษัท

สินทรัพย์รวมของกลุ่มบริษัท ณ สิ้นปี 2564 และ ณ สิ้นปี 2565 เท่ากับ 11,335.24 ล้านบาท และ 15,536.61 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของกลุ่มบริษัทคือ สินค้าคงเหลือ ซึ่งประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์และโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา และที่ดินรอการพัฒนา ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลักที่กลุ่มบริษัทได้ลงทุนอย่างต่อเนื่องเพื่อเตรียมพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัท ณ สิ้นปี 2564 และ ณ สิ้นปี 2565 เท่ากับ 6,398.69 ล้านบาท และ 9,583.74 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินหลักของกลุ่มบริษัทได้แก่ เงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท โดยเงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงินคิดเป็นร้อยละ 49.52 และร้อยละ 36.64 ของหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2564 และ ณ สิ้นปี 2565 ตามลำดับ นอกจากนี้ หนี้สินรายการอื่นๆ ของกลุ่มบริษัทเป็นหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานตามธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เป็นต้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ สิ้นปี 2564 และ ณ สิ้นปี 2565 เท่ากับ 4,936.55 ล้านบาท และ 5,952.86 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเปลี่ยนแปลงจากกำไรสะสมที่ยังไม่จัดสรรเพิ่มขึ้น 766.60 บาท ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากกำไรระหว่างปีเท่ากับ 1,353.02 ล้านบาท และลดลงจากการจ่ายเงินปันผลระหว่างปี 342.45 ล้านบาท



ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในประเทศไทย

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในประเทศไทย ตั้งแต่ต้นปี 2565 เป็นต้นมา เริ่มคลี่คลายอย่างเห็นได้ชัด แต่ยังคงส่งผลกระทบต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในภาพรวมอยู่บ้าง เช่น ด้านกำลังซื้อของลูกค้าที่ลดลงจากสภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศที่ชะลอตัว แต่ของกลุ่มบริษัทมีแนวโน้มการขายที่ดีหลายโครงการ โดยเฉพาะของโครงการกลุ่ม Kave ในหลายทำเลซึ่งมีการตอบรับที่ดีด้วยเป็นกลุ่ม Real Demand พร้อมทั้งบรรยากาศการเปิดประเทศ ทำให้ธุรกิจการท่องเที่ยวเริ่มกลับมาโดยมีแนวโน้มช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจในประเทศได้ อย่างไรก็ตาม จากการประเมินของฝ่ายบริหาร สถานการณ์ดังกล่าวไม่ได้มีผลกระทบต่องบการเงินอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกลุ่มบริษัท ดังนี้

ในด้านผลการดำเนินงาน กลุ่มบริษัทยังคงมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องทั้งจากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปีที่ผ่านมาและโครงการใหม่ที่กำลังก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2565 ถึงแม้ว่าลูกค้าบางส่วนอาจจะชะลอการโอนกรรมสิทธิ์เพราะยังไม่แน่ใจต่อสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 แต่เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยยังคงอยู่ในระดับต่ำมาก จึงมีลูกค้าบางส่วนที่ตัดสินใจโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงดังกล่าว นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังมีโปรโมชั่นต่างๆ และให้ส่วนลดสำหรับลูกค้าเพื่อกระตุ้นยอดโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงการประสานงานกับบริษัทนายหน้าที่ดินและลูกค้าต่างประเทศเพื่อให้สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับลูกค้าได้ ส่วนด้านค่าใช้จ่าย กลุ่มบริษัทมีการปรับตัวในส่วนการทำการตลาด ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลงโดยเฉพาะค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ จากการเลือกใช้สื่อออนไลน์เพิ่มขึ้นในการเปิดตัวนำเสนอข้อมูลโครงการ และทำการตลาด โดยออกแบบโฆษณาให้แปลกใหม่และหลากหลาย เพื่อดึงดูดกลุ่มเป้าหมายเฉพาะแต่ละกลุ่มและสามารถปรับเปลี่ยนได้อย่างรวดเร็วตามสถานการณ์ การใช้ช่องทางขายในรูปแบบออนไลน์มากขึ้นเพื่อตอบสนองต่อพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งที่ผ่านมาได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี ในขณะที่ค่าใช้จ่ายลดลงกว่าค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ในรูปแบบเดิม

ในด้านฐานะทางการเงิน สถานการณ์ดังกล่าวไม่ได้มีผลกระทบต่องบแสดงฐานะการเงินรวมอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งในด้านมูลค่าทรัพย์สินที่อาจเปลี่ยนแปลงจากการตั้งสำรองหรือมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า และในด้านหนี้สินหรือภาระผูกพันที่อาจเกิดขึ้น นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทไม่ได้รับผลกระทบด้านกระแสเงินสดหรือสภาพคล่องในการดำเนินงาน เนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่ยังคงสามารถผ่อนชำระค่างวดได้อย่างสม่ำเสมอ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทมีนโยบายผ่อนปรนมากขึ้นโดยเปิดโอกาสให้ลูกค้าที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ดังกล่าวเพื่อขอเจรจาปรับเปลี่ยนการจ่ายชำระค่างวด ด้านแหล่งเงินทุนสำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา กลุ่มบริษัทได้รับการสนับสนุนที่ดีจากสถาบันการเงินอย่างต่อเนื่อง โดยที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทมีประวัติการชำระคืนดอกเบี้ยและเงินต้นที่ตรงตามกำหนด รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ได้อย่างครบถ้วน

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและฝ่ายบริหารได้ร่วมกันพิจารณาและประเมินผลกระทบต่อธุรกิจตามระดับความรุนแรงของสถานการณ์อย่างใกล้ชิด และกำหนดแนวทางการแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้น โดยกลุ่มบริษัทได้วิเคราะห์และกำหนดแผนการเพื่อตอบสนองต่อสถานการณ์ในด้านต่างๆ เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง

4.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่				สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	4,198.99	99.86	4,850.69	98.42	5,221.44	95.22
ธุรกิจบริการเกี่ยวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	3.08	0.07	18.80	0.38	39.69	0.72
ธุรกิจบริการนายหน้าฝากขายฝากเช่า	2.95	0.07	5.13	0.10	6.54	0.12
ธุรกิจบริการบริหารจัดการ	-	-	53.80	1.09	215.68	3.93
รวมรายได้จากการขายและบริการ	4,205.02	100.00	4,928.43	100.00	5,483.35	100.00

กลุ่มบริษัทมีรายได้ส่วนใหญ่มาจากธุรกิจหลักคือธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยในระหว่างปี 2562 กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งหน่วยธุรกิจใหม่เพื่อเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ครบวงจร ได้แก่ ธุรกิจบริการเกี่ยวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการภายใต้ บริษัท เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด และธุรกิจบริการนายหน้าฝากขายฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาโดยกลุ่มบริษัท ดำเนินการภายใต้ บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด ทั้งนี้ ในปี 2564 และปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการรวมเท่ากับ 4,928.43 ล้านบาท และ 5,483.35 ล้านบาท ตามลำดับ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

โครงการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการคอนโดมิเนียม						
B Campus	6.05	0.14	-	-	2.99	0.06
H2 เฟส 1	-	-	20.80	0.43	7.78	0.15
H2 เฟส 2	2.54	0.06	2.44	0.05	-	-
Episode	32.02	0.76	20.42	0.42	2.84	0.05
Wynn Condo	76.75	1.83	93.74	1.93	14.04	0.27
Modiz Station	79.28	1.89	40.57	0.84	1.94	0.04
Modiz Interchange	76.69	1.83	29.72	0.61	48.53	0.93
H2 Glo	5.28	0.13	3.87	0.08	-	-
Wynn Chokchai 4	6.13	0.15	-	-	-	-
Brown Phaholyothin 67	62.54	1.49	21.42	0.44	38.86	0.74
Modiz Ratchada 32	41.40	0.99	38.85	0.80	41.06	0.79
Atmoz Ladprao 71	280.53	6.68	145.36	3.00	113.25	2.17
Brown Ratchada - Huai Kwang	123.59	2.94	68.83	1.42	39.00	0.75
Atmoz Ladprao 15	859.43	20.47	133.88	2.76	-	-
Kave Town Space	1,188.32	28.30	820.76	16.92	25.69	0.49



โครงการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
Atmoz Ratchada - Huai Kwang	453.07	10.79	279.32	5.76	228.02	4.37
Atmoz Chaengwattana	763.56	18.18	217.36	4.48	137.94	2.64
Kave Town Shift	-	-	1,081.79	22.30	933.17	17.87
Ivory Ratchada32	-	-	-	-	224.77	4.30
Modiz Collection Bangpho	-	-	-	-	257.85	4.94
KAVE TU	-	-	1,257.66	25.93	545.28	10.44
KAVE AVA	-	-	-	-	1178.23	22.57
Modiz Sukhumvit 50	-	-	317.48	6.55	427.48	8.19
Maxxi Prime Ratchada Sutthisan	-	-	-	-	370.00	7.09
โครงการแนวราบ						
Glam	12.64	0.30	102.39	2.11	55.93	1.07
Esta Rangsit Klong2	-	-	-	-	34.92	0.67
Baan Puri Puri Ladprao 41 (Townhome)	129.16	3.08	28.00	0.58	12.83	0.25
Puri Puri Pattanakarn	-	-	126.03	2.60	444.63	8.52
Puri Puri Pawana Home Office	-	-	-	-	34.40	0.66
อื่นๆ	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4,198.99	100.00	4,850.69	100.00	5,221.44	100

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 4,850.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 651.70 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.52 จากจำนวน 4,198.99 ล้านบาทในปี 2563 จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากโครงการทั้งหมด 24 โครงการ จำนวน 2,316 ยูนิต ทั้งนี้ รายได้ที่เพิ่มขึ้นในปี 2564 เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ในหลายๆโครงการอย่างต่อเนื่อง โดยโครงการหลักที่มีการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในปี 2564 ประกอบด้วย โครงการ Kave Town Shift , Kave TU, และ Modiz Sukhumvit 50 ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 1 , ไตรมาส 3 และ ปลายไตรมาส 4 ตามลำดับ

ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 5,221.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 370.75 ล้านบาทจากปี 2564 หรือคิดเป็นร้อยละ 7.64 แบ่งเป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า 22 โครงการ รวมทั้งสิ้น 1,267 ยูนิต จำนวน 3,119.06 ล้านบาท โดยยอดส่วนใหญ่เป็นของโครงการ Kave Town Shift, โครงการ Kave TU และโครงการ Puri Puri Pattanakarn เป็นต้น และรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จระหว่างปี 7 โครงการ รวมทั้งสิ้น 900 ยูนิต จำนวน 2,102.38 ล้านบาท ได้แก่ โครงการ Kave AVA, โครงการ Maxxi Prime Ratchada Sutthisan และโครงการ Modiz Collection Bangpho สาเหตุหลักที่กลุ่มบริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นในปี 2565 เนื่องจากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายปี 2564 และปี 2565 ส่วนมากเป็นโครงการขนาดใหญ่ มีมูลค่าโครงการสูง และยังคงมีการโอนอย่างต่อเนื่อง ลูกค้าส่วนใหญ่ยังคงตัดสินใจที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการของกลุ่มบริษัท เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ รวมถึงกลุ่มบริษัทมีการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมาย และปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ด้านการตลาดให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันโดยจัดโปรโมชั่นต่างๆ ให้กับลูกค้าเพื่อส่งเสริมการเยี่ยมชมโครงการและ ส่งเสริมการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

รายได้จากการเช่าและบริการ

รายการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้ค่าเช่า	3.08	51.11	18.80	24.19	39.69	15.15
รายได้ค่าบริการฝากขายฝากเช่า	2.95	48.89	5.13	6.60	6.54	2.50
รายได้ค่าบริการบริหารโครงการ	-	-	53.80	69.21	215.68	82.35
รวมรายได้จากการเช่าและบริการ	6.03	100.00	77.74	100.00	261.91	100.00

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการเช่าและบริการรวม 77.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 71.71 ล้านบาทจากงวดเดียวกันของปี 2563 สาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าบริการบริหารโครงการที่ได้รับจากโครงการ Kave Salaya ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้า

ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการเช่าและบริการรวม 261.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 184.17 ล้านบาทจากปี 2564 สาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าบริการบริหารโครงการที่ได้รับจากโครงการ Atmoz Tropicana Bangna, โครงการ Atmoz Oasis Onnut และโครงการ Kave Seed Kaset ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาโดยกิจการร่วมค้า

รายได้อื่น

รายการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการวัดมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	-	-	66.48	64.04	430.51	88.74
รายได้จากการรับเงินจองเงินทำสัญญา	20.65	90.63	32.52	31.32	45.36	9.35
รายได้ค่าบริการฝากขายฝากเช่า	-	-	4.82	4.64	9.24	1.91
รายได้อื่น ¹	2.14	9.37	-	-	-	-
รวมรายได้อื่น	22.78	100.00	103.81	100.00	485.11	100.00

หมายเหตุ: 1. กลุ่มบริษัทได้แยกออกเบียร์ออกจากรายได้อื่นและแสดงเป็น รายได้ทางการเงิน เพื่อให้เป็นไปตามร่างรูปแบบงบการเงินใหม่ตามประกาศของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี 2563

ปี 2563 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 22.78 ล้านบาท มีรายการหลักคือ รายได้จากการรับเงินจองเงินทำสัญญาจำนวน 20.65 ล้านบาท เนื่องจากลูกค้าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด เช่น ผิดนัดชำระค่างวดตาวนเกินระยะเวลาที่กำหนด หรือไม่มาโอนกรรมสิทธิ์ตามเวลาที่นัดหมาย เป็นต้น ส่งผลให้กลุ่มบริษัทต้องรับเงินที่ได้รับชำระจากลูกค้า ซึ่งเป็นไปตามนโยบายและระเบียบปฏิบัติของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม รายได้ดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 0.49 ของรายได้รวม ซึ่งเป็นสัดส่วนที่น้อยมาก

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 103.81 ล้านบาท มีรายการหลักคือ กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการวัดมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนรวมจำนวน 66.48 ล้านบาท จากการจำหน่ายเงินลงทุนใน บริษัท ไพร์ธ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 485.11 ล้านบาท มีรายการหลักคือ กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการวัดมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนรวมจำนวน 430.51 ล้านบาท จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 3 บริษัท ได้แก่ บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด ,บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด และ บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด



ต้นทุนขายและบริการ

รายการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,341.91	99.72	2,681.33	98.33	2,989.83	97.09
ต้นทุนการเช่าและบริการ	6.57	0.28	45.57	1.67	89.54	2.91
รวมต้นทุนขายและบริการ	2,348.48	100.00	2,726.90	100.00	3,079.37	100.00

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

ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายและบริการรวม 3,079.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 352.47 ล้านบาทในปี 2564 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 308.50 ล้านบาท

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

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

ปี 2565 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทเท่ากับ 2,989.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 308.50 ล้านบาทในปี 2564 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.64 โดยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง โครงการ ดอกเบี้ยจ่าย และต้นทุนค่าพัฒนาอื่น เช่น ค่างานออกแบบโครงการและภูมิสถาปัตยกรรม ค่าจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตต่างๆ ที่ออกโดยหน่วยงานราชการ เป็นต้น

ต้นทุนการเช่าและบริการ

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนการเช่าและบริการรวม 45.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 39.00 ล้านบาทจากปี 2563 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นและลดลง

ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนการเช่าและบริการรวม 89.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 43.97 ล้านบาทจากปี 2564 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นและลดลง

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

รายการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4,198.99	100.00	4,850.69	100.00	5,221.44	100.00
รวมต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(2,341.91)	(55.77)	(2,681.33)	(55.28)	(2,989.83)	(57.26)
กำไรขั้นต้น	1,857.08	44.23	2,169.36	44.72	2,231.61	42.74

ปี 2564 กลุ่มบริษัทที่มีกำไรขั้นต้นของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเท่ากับ 2,169.36 หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 44.72 ซึ่งสูงกว่าอัตรากำไรขั้นต้นงวดก่อน ที่มีอัตราร้อยละ 44.23 อัตรากำไรขั้นต้นที่ดีขึ้นสะท้อนให้เห็นถึงการให้ความสำคัญในการกำหนดราคาขาย และการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้สอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะโครงการส่วนใหญ่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จตั้งแต่ช่วงปลายไตรมาส 1/2563 เป็นต้นมา มีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงกว่าโครงการในอดีต เนื่องจากสัดส่วนของต้นทุนที่ดินที่ต่ำกว่าโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จในอดีตจากกระบวนการจัดหาและคัดเลือกที่ดินของกลุ่มบริษัทที่มีประสิทธิภาพสูงขึ้น รวมถึงการบริหารจัดการต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการและได้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ Project Finance ที่ต่ำลง ถึงแม้ว่าโครงการจะมีขนาดใหญ่ขึ้น และมูลค่าโครงการสูงขึ้น เช่น โครงการ Atmoz Chaengwattana, โครงการ Atmoz Ratchada - Huai Kwang โครงการ Kave Town Spaceและโครงการ Kave Town Shift เป็นต้น

ปี 2565 กลุ่มบริษัทที่มีกำไรขั้นต้นของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเท่ากับ 2,231.61 หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 42.74 ซึ่งใกล้เคียงอัตรากำไรขั้นต้นงวดก่อน ที่มีอัตราร้อยละ 44.72

ธุรกิจการเช่าและบริการ

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

ปี 2565 กลุ่มบริษัทที่มีกำไรขั้นต้นของธุรกิจการเช่าและบริการเท่ากับ 172.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 140.20 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 435.81 จากกำไรรวม จำนวน 32.17 ล้านบาทจากงวดเดียวกันในปีก่อน สาเหตุหลักมาจากรายได้บริการบริหารโครงการที่ได้รับจากโครงการกลุ่มกิจการร่วมค้า เช่น โครงการ Kave Salaya , โครงการ Atmoz Oasis Onnut และ Kave Seed Kaset

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 452.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.17 จากจำนวน 451.76 ล้านบาทในปี 2563 ซึ่งต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นสืบเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 666.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 213.77 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.24 จากจำนวน 452.51 ล้านบาทในปี 2564 ซึ่งต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายโครงการที่เริ่มเปิดขายในระหว่างปี 2565 จำนวน 8 โครงการ ได้แก่ Atmoz Kanaal Rangsit , Atmoz Oasis Onnut , Atmoz Portrait Srisaman , Atmoz Flow Minburi , Kave Town Colony , Kave Seed Kaset , Kave Universe และ Esta Rangsit Klong 2



ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 428.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.58 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.57 จากจำนวน 355.79 ล้านบาทในปี 2563 ซึ่งการเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการขยายตัวของกลุ่มบริษัท โดยมีรายการหลักคือ เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าใช้จ่ายสำนักงานและสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายส่วนกลางและบริการหลังการขายของห้องชุดที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท

ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 578.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 149.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.87 จากจำนวน 428.98 ล้านบาทในปี 2564 ซึ่งการเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการขยายตัวของกลุ่มบริษัท โดยมีรายการหลักคือ เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าใช้จ่ายสำนักงานและสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายส่วนกลางและบริการหลังการขายของห้องชุดที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท

กำไรจากการดำเนินงานและอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

รายการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการประกอบธุรกิจ	4,205.02	100.00	4,928.43	100.00	5,483.35	100.00
ต้นทุนขายและบริการ	(2,348.48)	(55.85)	(2,726.9)	(55.33)	(3,079.37)	(56.16)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(451.76)	(10.74)	(452.51)	(9.18)	(666.28)	(12.15)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(355.79)	(8.46)	(428.98)	(8.70)	(578.58)	(10.55)
กำไรจากการดำเนินงาน	1,048.99	24.95	1,320.04	26.78	1,159.12	21.14

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

ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานเท่ากับ 1,159.12 ล้านบาท ลดลง 160.92 ล้านบาทจากปีก่อน หรือคิดเป็นร้อยละ 21.14 โดยกำไรที่ลดลงเกิดจากต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 213.77 ล้านบาท และ 149.60 ล้านบาท ตามลำดับ

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 32.69 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการร่วมทุนพัฒนาโครงการ Kave Salaya ซึ่งอยู่ในระหว่างการก่อสร้างและยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ระหว่างปี

ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 10.82 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการร่วมทุนพัฒนาโครงการ Kave Seed Kaset, Atmoz Oasis Onnut และ Atmoz Tropicana Bangna ซึ่งอยู่ในระหว่างการก่อสร้างและยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ระหว่างปี

ต้นทุนทางการเงิน

รายการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน	6.66	78.59	0.20	4.70	0.05	1.40
ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมจากกิจการร่วมค้า	-	-	0.48	11.41	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายรอการตัดบัญชีจากสัญญาเช่า	1.81	21.41	3.51	83.89	3.51	98.60
รวมต้นทุนทางการเงิน	8.47	100.00	4.19	100.00	3.56	100.00

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

ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 3.56 ล้านบาท ลดลง 0.63 ล้านบาทหรือร้อยละ 15.04 ของงวดเดียวกันของปี 2564 สาเหตุหลักมาจากดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมสถาบันการเงินของโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกลุ่มบริษัทหยุดรับรู้ต้นทุนทางการเงินเป็นต้นทุนก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เมื่อโครงการสร้างเสร็จ

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

รายการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการประกอบธุรกิจ	4,205.02	99.45	4,928.43	97.94	5,483.35	91.87
รายได้อื่น	23.06	0.55	103.81	2.06	485.11	8.13
รายได้รวม	4,228.09	100.00	5,032.24	100.00	5,968.46	100.00
ต้นทุนขายและบริการ	(2,348.48)	(55.54)	(2,726.91)	(54.19)	(3,079.37)	(51.59)
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(807.55)	(19.10)	(881.49)	(17.52)	(1,244.85)	(20.86)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	1,072.06	25.36	1,423.84	28.29	1,644.24	27.55
รายได้ทางการเงิน	0.70	0.02	1.47	0.03	11.51	0.19
ต้นทุนทางการเงิน	(8.44)	(0.20)	(4.19)	(0.08)	(3.56)	(0.06)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	-	(32.69)	(0.65)	(10.82)	(0.18)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	1,064.32	25.17	1,388.42	27.59	1,641.38	27.50
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(193.57)	(4.58)	(301.79)	(6.00)	(288.36)	(4.83)
กำไรสุทธิ	870.75	20.59	1,086.62	21.59	1,353.02	22.67
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ร้อยละ) ¹	20.59		21.59		22.67	

หมายเหตุ: 1. อัตรากำไรสุทธิ คำนวณจากกำไรสุทธิหารด้วยรายได้รวมและรายได้ทางการเงินของแต่ละปี



ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,086.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 215.87 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.79 จากจำนวน 870.75 ล้านบาทจากปีก่อน เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ดีขึ้น โดยให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะต้นทุนที่ดินและต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการตามที่ได้อธิบายข้างต้น รวมถึงการควบคุมต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในประเทศไทย

ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,353.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 266.40 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.52 จากจำนวน 1,086.62 ล้านบาทจากปีก่อน เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ดีขึ้น โดยให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะต้นทุนที่ดินและต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการตามที่ได้อธิบายข้างต้น

4.3 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์รวม

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 โดยจำนวนที่เพิ่มขึ้นหลักเกิดจาก เงินสดและรายการ เทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนระยะสั้นเพิ่มขึ้นรวมจำนวน 971.75 ล้านบาท จากเงินรับจากการออกหุ้นกู้เพื่อเสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่ในไตรมาส 4 ปี 2564 และสินค้าคงเหลือที่เพิ่มจำนวน 1,537.21 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากโครงการที่สร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายไตรมาส 4 ปี 2564 เช่น โครงการ Modiz Sukhumvit 50 ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ และที่ดินที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2564 เพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 15,536.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,201.37 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 37.06 จากจำนวน 11,335.24 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 โดยจำนวนที่เพิ่มขึ้นหลักเกิดจากสินค้าคงเหลือที่เพิ่มจำนวน 3,479.32 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากโครงการที่สร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายไตรมาส 4 ปี 2565 เช่น โครงการ Modiz Collection Bangpho และโครงการ Kave AVA ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ และเพิ่มขึ้นจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า จำนวน 644.04 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปี 2565 บริษัทมีการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด และบริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด โดยที่บริษัทสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทจัดประเภทรายการเงินลงทุนคงเหลือเป็นเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ลูกหนี้การค้าและตั๋วเงินรับ	0.06	0.02	4.13	1.13	55.56	15.60
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	97.23	33.60	93.71	25.61	71.29	20.01
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	0.44	0.12	7.92	2.22
เงินมัดจำค่าสินค้าและบริการ	133.40	46.09	179.38	49.03	142.83	40.10
เงินคดรองจ่าย	3.20	1.10	3.43	0.94	6.72	1.89
ค่าปลอดจำนอง	13.30	4.60	33.20	9.07	-	-
เงินประกันสำหรับซื้อสินค้าและบริการ	7.40	2.56	4.73	1.29	5.15	1.45
ลูกหนี้อื่น	34.81	12.03	46.87	12.81	66.72	18.73
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	289.39	100.00	365.90	100.00	356.19	100.00

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัท เท่ากับ 356.19 ล้านบาท ลดลง 9.71 ล้านบาทจากสิ้นปี 2564 หรือคิดเป็นร้อยละ 2.65 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินมัดจำค่าสินค้าและบริการจำนวน 36.56 ล้านบาท และลูกหนี้ค่าปลอดจำนอง จำนวน 33.20 ล้านบาท อย่างไรก็ตามลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 51.44 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการเรียกเก็บค่าบริการโครงการสำหรับกลุ่มกิจการร่วมค้า ได้แก่ บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด และบริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด

สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้วเสร็จ						
อาคารชุดพักอาศัย ¹	2,255.33	33.41	3,271.02	39.46	3,256.61	27.67
โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา						
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	2,969.39	43.98	3,859.32	46.56	5,504.50	46.78
งานระหว่างก่อสร้าง ²	1,336.00	19.79	932.03	11.24	2,657.93	22.59
ดอกเบี้ยรอการตัดจ่าย	190.65	2.82	226.22	2.73	348.33	2.96
รวมโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา	4,496.04	66.59	5,017.57	60.54	8,510.76	72.33
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6,751.37	100.00	8,288.59	100.00	11,767.37	100.00

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีสินค้าคงเหลือเท่ากับ 8,288.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,537.21 ล้านบาทจากสิ้นปี 2563 หรือคิดเป็นร้อยละ 22.76 สาเหตุหลักมาจากโครงการที่เพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2564 เช่น โครงการ Sukhumvit 50 ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ และการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินของโครงการที่กำลังพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีสินค้าคงเหลือเท่ากับ 11,767.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,504.49 ล้านบาทจากสิ้นปี 2564 หรือคิดเป็นร้อยละ 41.97 สาเหตุหลักมาจากโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาในปี 2565 เช่น โครงการ The Honor Yothinpattana, Modiz Rhyme Hill, Modiz Rhyme Cloud และ Modiz Launch

เงินมัดจำค่าที่ดิน

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินมัดจำค่าที่ดินรวม 444.90 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินมัดจำที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมและบ้านแนวราบ ซึ่งกลุ่มบริษัทมีแผนเตรียมที่จะเปิดขายในอนาคต



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินมัดจำค่าที่ดินรวม 410.98 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินมัดจำที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมและบ้านแนวราบ ซึ่งกลุ่มบริษัทมีแผนเตรียมที่จะเปิดขายในอนาคต เช่น โครงการ 7River, Modiz BB และโครงการ The Arbor Ramintra - Watcharapol

เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 20.37 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2563 สาเหตุหลักจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ไพร์ซ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยที่กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทดังกล่าวถูกจัดประเภทรายการเงินลงทุนคงเหลือเป็นเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 644.04 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2564 สาเหตุหลักจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 3 บริษัท ได้แก่ บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด, บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด และบริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด โดยที่กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทดังกล่าวถูกจัดประเภทรายการเงินลงทุนคงเหลือเป็นเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 40.59 ล้านบาท เกิดจากการลงทุนในบริษัทร่วม 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท แชนป์ เวิลด์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจในการจัดกิจกรรมด้านความบันเทิงต่างๆ เช่น Event , Organizer , Concert ต่าง ๆ เป็นต้น และ บริษัท โบทานิก้า แกรนด์ อเวนิว จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการซึ่งเป็น ลักซ์วรีฟิววิลล่า ในทำเลใจกลางย่าน Exclusive Residence ของภูเก็ต

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน						
ที่ดินให้บริษัทอื่นเช่าเพื่อประกอบธุรกิจ สถานีบริการน้ำมัน	48.25	14.46	50.43	13.81	50.32	8.01
โครงการศูนย์การค้า Mingle	96.24	28.83	99.91	27.35	101.72	16.20
โครงการศูนย์การค้า Kave Mall 2	62.19	18.63	63.70	17.44	62.19	9.91
โครงการศูนย์การค้า Mingle minburi	-	-	-	-	114.92	18.30
อาคารสำนักงานขายโครงการ Kave Town	16.92	5.07	17.71	4.85	17.67	2.81
อาคารสำนักงานขายโครงการ Minburi	-	-	-	-	45.14	7.19
อื่นๆ ¹	0.63	0.19	0.65	0.18	-	-
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง						
อาคารสำนักงานขายโครงการ Kave Town	5.76	1.72	5.44	1.49	5.12	0.82
อาคาร Mingle	-	-	100.69	27.56	95.39	15.19
อาคาร Mingle Market	-	-	15.45	4.23	13.35	2.13
อาคารสำนักงานขายโครงการ Minburi	-	-	-	-	44.07	7.02
งานระหว่างก่อสร้าง	103.84	31.11	11.32	3.10	77.96	12.42
รวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	333.83	100.00	365.30	100.00	627.85	100.00

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

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 627.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 262.55 ล้านบาท ที่ดิน และอาคารระหว่างก่อสร้างของโครงการ Mingle Minburi ที่เริ่มก่อสร้างในระหว่างไตรมาสที่ 3 ปี 2565 จำนวน 114.92 ล้านบาท และ 23.68 ล้านบาท ตามลำดับ

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ดิน						
ที่ดินที่ตั้งสำนักงานใหญ่	67.46	29.66	67.86	23.24	73.96	21.70
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง						
อาคารและสิ่งปลูกสร้างสำนักงานใหญ่	64.58	28.39	62.49	21.41	62.20	18.25
อาคารและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย	67.55	29.69	90.23	30.91	114.93	33.72
คอมพิวเตอร์	6.75	2.97	6.86	2.35	6.20	1.82
เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน	0.31	0.13	1.30	0.44	1.19	0.35
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	0.23	0.10	0.47	0.16	0.54	0.16
อุปกรณ์สำนักงาน	11.94	5.25	18.24	6.25	26.73	7.84
ยานพาหนะ	3.86	1.70	28.50	9.76	23.04	6.76
งานระหว่างก่อสร้าง	4.80	2.11	15.97	5.47	32.09	9.40
รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิ	227.49	100.00	291.91	100.00	340.88	100.00

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิจำนวน 340.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 48.97 ล้านบาทจากปี 2564 หรือคิดเป็นร้อยละ 16.78 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญคือ อาคารและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น 24.70 ล้านบาทเนื่องจากการเปิดสำนักงานขายในระหว่างปี 2565 งานระหว่างก่อสร้างเพิ่มขึ้น 16.12 ล้านบาท จากการก่อสร้างสำนักงานขายโครงการในอนาคต



สินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ สิ้นปี 2563 กลุ่มบริษัทมียอดสินทรัพย์สิทธิการใช้เท่ากับ 33.13 ล้านบาท จากการนำมาตรฐานรายการทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มาถือปฏิบัติครั้งแรก ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นมา ประกอบด้วย สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเป็นที่ตั้งของสำนักงานขายชั่วคราวของโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและสัญญาเช่าที่ดินบางส่วนของโครงการ Mingle รวม 23.96 ล้านบาท และสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องกับยานพาหนะที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทรวม 9.17 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมียอดสินทรัพย์สิทธิการใช้เท่ากับ 81.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 48.80 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากสัญญาเช่าที่ดินโครงการ Well 41.20 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมียอดสินทรัพย์สิทธิการใช้เท่ากับ 86.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.08 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเป็นที่ตั้งของสำนักงานขายชั่วคราวของโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเท่ากับ 26.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.26 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากโปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง จำนวน 12.89 ล้านบาท

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 6,598.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 734.69 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.53 จากจำนวน 5,863.31 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 โดยมีรายการหลักคือ หุ้นกู้เพิ่มขึ้น 989.33 ล้านบาท กลุ่มบริษัทออกหุ้นกู้ในระหว่างปี 2564 เพื่อใช้ในการจัดหาที่ดินและการพัฒนาโครงการในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 9,583.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,185.06 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.78 จากจำนวน 6,598.00 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 โดยมีรายการหลักคือ เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น 1,343.68 ล้านบาท หุ้นกู้และหุ้นกู้แปลงสภาพเพิ่มขึ้น 1,313.57 ล้านบาท กลุ่มบริษัทออกหุ้นกู้และหุ้นกู้แปลงสภาพในระหว่างปี 2565 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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเท่ากับ 1,078.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 362.00 ล้านบาทจากปี 2564 โดยยอดเงินกู้ยืมคงเหลือมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการเช่นเดียวกับในปี 2564

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เจ้าหนี้การค้า						
เจ้าหนี้การค้า	261.25	24.20	108.28	7.66	393.87	31.88
ตั๋วเงินจ่าย	26.05	2.41	49.22	3.48	25.23	2.04
รวมเจ้าหนี้การค้าและตั๋วเงินจ่าย	287.30	26.61	157.50	11.14	419.10	33.92
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น						
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	66.04	6.12	156.48	11.06	240.50	19.47
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	5.18	0.48	13.03	0.92	14.22	1.15
เงินประกันผลงานผู้รับเหมา	113.29	10.49	128.01	9.05	125.39	10.15
รายได้รับล่วงหน้า	23.65	2.19	17.89	1.26	19.30	1.56
ประมาณการปิดต้นทุน	159.58	14.78	318.02	22.49	152.01	12.30
เงินปันผลค้างจ่าย	76.95	7.13	431.86	30.54	1.64	0.13
เงินมัดจำรับ	4.74	0.44	4.07	0.29	3.62	0.29
เจ้าหนี้นักเลกสัญญา	280.26	25.96	117.24	8.29	154.05	12.47
เจ้าหนี้อื่น	62.75	5.80	70.16	4.96	105.61	8.55
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	792.45	73.39	1,256.75	88.86	816.34	66.08
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	1,079.75	100.00	1,414.25	100.00	1,235.44	100.00

ณ สิ้นปี 2563 กลุ่มบริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 1,079.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 544.65 ล้านบาทจากสิ้นปี 2562 แบ่งเป็นเจ้าหนี้การค้าและตั๋วเงินจ่ายเท่ากับ 287.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 54.36 ล้านบาทจากสิ้นปี 2562 โดยยอดส่วนใหญ่ของเจ้าหนี้การค้าที่เพิ่มขึ้นมาจากเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนและสถานะโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ในขณะที่ตั๋วเงินจ่ายที่เพิ่มขึ้นจากเงินค่าส่วนกลาง เงินกองทุน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้า ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ก่อนที่จะรวบรวมจ่ายให้นิติบุคคลอาคารชุด ในขณะที่เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 792.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 490.29 ล้านบาทจากสิ้นปี 2562 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญคือ เงินประกันผลงานผู้รับเหมาเพิ่มขึ้น 94.97 ล้านบาท ตามโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น เงินปันผลค้างจ่ายเพิ่มขึ้น 76.95 ล้านบาทจากเงินปันผลระหว่างกาลที่จ่ายให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2563 เจ้าหนี้นักเลกสัญญาเพิ่มขึ้น 223.69 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามแนวปฏิบัติของการยกเลิกสัญญาจะซื้อขาย ทั้งนี้ หากไม่ได้รับการติดต่อกลับจากลูกค้าหลังจากที่พ้นระยะเวลาที่กลุ่มบริษัทกำหนด ก็จะสามารถทยอยรับรู้เป็นรายได้จากการยกเลิกสัญญาประมาณ 99.90 ล้านบาท ตามที่ได้อธิบายข้างต้น และประมาณการปิดต้นทุนเพิ่มขึ้น 109.33 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการตั้งประมาณการค่าก่อสร้างที่อาจเกิดขึ้นภายหลังของโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าในช่วงปลายปี 2563 โดยยอดส่วนใหญ่เป็นของโครงการ Kave Town Space และโครงการ Atmos Ratchada-Huai Kwang

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 1,215.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.99 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้น 135.30 ล้านบาทจากสิ้นปี 2563 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินปันผลค้างจ่ายจำนวน 155.81 ล้านบาท และประมาณการปิดต้นทุนจำนวน 158.43 ล้านบาท ในขณะที่เจ้าหนี้นักเลกสัญญาลดลงจำนวน 163.02 ล้านบาท จากปี 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 1,235.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.89 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้น 20.39 ล้านบาทจากสิ้นปี 2564 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้า จำนวน 261.60 ล้านบาท ในขณะที่เงินปันผลค้างจ่ายลดลงจำนวน 228.17 ล้านบาท จากปี 2564



ค่ามัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

ณ สิ้นปี 2563 กลุ่มบริษัทมีค่ามัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้จำนวน 562.37 ล้านบาท ลดลง 132.98 ล้านบาทจากสิ้นปี 2562 หรือคิดเป็นร้อยละ 19.12 โดยยอดส่วนใหญ่ที่ลดลงมาจากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า เช่น โครงการ Atmoz Ladprao 15, โครงการ Atmoz Chaengwattana และโครงการ Kave Town Space เป็นต้น

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีค่ามัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้จำนวน 356.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จำนวน 38.25 ล้านบาทจากสิ้นปี 2564 หรือคิดเป็นร้อยละ 12.02 โดยยอดส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นมาจากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า เช่น โครงการ Kave Town Colony จำนวน 90.37 ล้านบาท และ Modiz Launch จำนวน 43.63 ล้านบาท และลดลงจากโครงการ Modiz Sukhumvit 50 และ Kave TU จำนวน 57.59 ล้านบาท และ 37 ล้านบาท ตามลำดับ

เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 171.85 ล้านบาทเท่ากับ ณ สิ้นปี 2563 เพื่อนำมาใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ การกู้ยืมดังกล่าวไม่มีการคิดดอกเบี้ย และไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 122.85 ล้านบาทลดลงจำนวน 49.00 ล้านบาทจากสิ้นปี 2564 จากการจ่ายชำระคืน เงินกู้ยืมดังกล่าวนำมาใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ การกู้ยืมดังกล่าวไม่มีการคิดดอกเบี้ย และไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

หุ้นกู้

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีหุ้นกู้จำนวน 1,988.03 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการออกหุ้นกู้เพื่อเสนอเสนอขายให้ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ในปี 2565 จำนวน 2,000 ล้านบาท หุ้นกู้แสดงมูลค่าสุทธิค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย

เงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน

กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงินแสดงรายละเอียดได้ดังนี้

ประเภทวงเงินกู้ยืม ¹	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี	1,092.99	29.14	128.60	4.73	553.56	13.62
ส่วนของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุกติจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี	2,678.41	71.40	2,605.38	95.74	3,523.03	86.67
หัก: ค่าธรรมเนียมเงินกู้รอตัดจ่าย	(20.14)	(0.54)	(12.58)	(0.46)	(11.51)	(0.28)
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน สุกติ	3,751.26	100.00	2,721.41	100.00	4,065.08	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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมสถาบันการเงินสุทธิรวม 4,065.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,343.67 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 49.37 สาเหตุหลักมาจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น เพื่อใช้สำหรับการพัฒนาโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง

หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมียอดหนี้สินตามสัญญาเช่าเท่ากับ 28.86 ล้านบาท เนื่องจากการจัดประเภทเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มาถือปฏิบัติครั้งแรก ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นมา ทั้งนี้ หนี้สินตามสัญญาเช่าคือภาระผูกพันที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายชำระในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเป็นที่ตั้งของสำนักงานขายชั่วคราวของโครงการและยานพาหนะที่กลุ่มบริษัทใช้ในการดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมียอดหนี้สินตามสัญญาเช่าเท่ากับ 95.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 66.23 ล้านบาท ทั้งนี้หนี้สินตามสัญญาเช่าคือภาระผูกพันที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายชำระในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเป็นที่ตั้งของสำนักงานขายของโครงการและยานพาหนะที่กลุ่มบริษัทใช้ในการดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมียอดหนี้สินตามสัญญาเช่าเท่ากับ 97.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2.13 ล้านบาท ทั้งนี้หนี้สินตามสัญญาเช่าคือภาระผูกพันที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายชำระในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเป็นที่ตั้งของสำนักงานขายของโครงการและยานพาหนะที่กลุ่มบริษัทใช้ในการดำเนินงาน

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 และลดลงจากเงินปันผลจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ 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 นอกจากนั้นยังมีกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรเพิ่มขึ้น 441.21 ล้านบาทจากปีก่อน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,952.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,016.31 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.59 จากจำนวน 4,936.55 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 ซึ่งเกิดจากกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรเพิ่มขึ้น 766.60 ล้านบาทจากปีก่อน และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้น 232.63 ล้านบาทจากปีก่อน

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

กระแสเงินสด	งบการเงินรวม		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมดำเนินงาน	239.82	1,181.64	2,965.80
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมลงทุน	(82.50)	(641.53)	54.50
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมจัดหาเงิน	(123.53)	2,291.75	2,876.70
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น(ลดลง)	33.79	468.57	(34.60)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี	283.12	785.48	750.88



กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

ปี 2563 กลุ่มบริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 239.82 ล้านบาทเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานตามยอดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการในระหว่างปี 2563 ตามที่ได้อธิบายข้างต้นในส่วนผลการดำเนินงาน ในขณะที่เดียวกันกลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินของโครงการ Modiz Launch และโครงการ Modiz Rhyme รวมค่าแห่ง ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา รวมถึงการวางเงินมัดจำที่ดินเพิ่มเติมของโครงการ Modiz Srinakarin และโครงการ Kave Salaya เพื่อเตรียมสำหรับพัฒนาโครงการ และเงินมัดจำสินค้าและบริการที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

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

ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 2,965.80 ล้านบาท โดยมีรายการหลักด้านเงินสดรับคือ กำไรสุทธิสำหรับงวด 1,353.02 ล้านบาท ในขณะที่มีรายการด้านเงินสดจ่าย ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 4,161.33 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

ปี 2563 กลุ่มบริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 82.50 ล้านบาท โดยมีรายการหลักด้านเงินสดรับคือ กลุ่มบริษัทได้รับคืนเงินให้กู้ยืมแก่กรรมการบริษัทฯ จำนวน 73.80 ล้านบาท ในขณะที่มีรายการด้านเงินสดจ่าย เช่น ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 70.92 ล้านบาท โดยยอดส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับรายการซื้อที่ดินฝั่งตรงข้ามกับสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจในอนาคตและงานระหว่างก่อสร้างอาคารสำนักงานชายชั่วคราวของโครงการ Modiz Rhyme รวมค่าแห่ง และอสังหาริมทรัพย์จากการลงทุนจำนวน 89.76 ล้านบาทซึ่งส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้างโครงการ Mingle

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 641.53 ล้านบาท โดยมีรายการหลักด้านเงินสดจ่าย ได้แก่ การจ่ายเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นจำนวน 503.17 ล้านบาท

ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 54.50 ล้านบาท โดยมีรายการหลักด้านเงินสดจ่าย ได้แก่ เงินสดจ่ายจากการเพิ่มทุนในกิจการร่วมค้า 465.08 ล้านบาท และ เงินสดจ่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 264.45 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

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

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

ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินสดรับสุทธิได้รับจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 2,876.70 ล้านบาท โดยมีรายการหลักด้านเงินสดรับ ได้แก่ เงินสดสุทธิรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,833.05 ล้านบาท และ เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว 1,000.00 ล้านบาท

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 2.35 เท่า ลดลงจากปี 2562 เนื่องจากหนี้สินหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 75.57 จากปี 2562 โดยมีรายการหลักคือ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นตามผลการดำเนินงานและสถานะโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของกลุ่มบริษัท ตามที่ได้อธิบายข้างต้น และส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปีของเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น ในขณะที่สินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 16.94 จากสิ้นปี 2562 โดยมีรายการหลักคือสินค้างเหลือเพิ่มขึ้นจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา เช่น จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ Modiz Launch และโครงการ Modiz Rhyme งามคำแหง และงานระหว่างก่อสร้างของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

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

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ สิ้นปี 2565 เท่ากับ 3.25 เท่า ลดลงจากปี 2564 เนื่องจากหนี้สินหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 53.62 จากปี 2564 โดยมีรายการหลักคือ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้นตามวัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการตามที่ได้อธิบายข้างต้น และส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปีของเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่สินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 28.66 จากสิ้นปี 2564 โดยมีรายการหลัก คือ สินค้างเหลือเพิ่มขึ้นจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา เช่น จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ โครงการ The Honor Yothinpattana, Modiz Rhyme Hill, Modiz Rhyme Cloud และ Modiz Launch รวมถึงงานระหว่างก่อสร้างของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

ณ สิ้นปี 2563 และ ณ สิ้นปี 2564 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.22 เท่า และ 0.80 เท่า โดยสาเหตุที่อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วอยู่ในระดับที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราส่วนสภาพคล่อง เนื่องจากการคำนวณอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วไม่ได้รวมสินค้างเหลือ ซึ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนหลักที่มีสัดส่วนใหญ่ในบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป นอกจากนี้ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องบริหารจัดการเงินสดให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมเนื่องจากต้องนำไปลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง จึงทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้สะท้อนภาพการดำเนินงานที่แท้จริง

ณ สิ้นปี 2564 และ ณ สิ้นปี 2565 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.80 เท่า และ 0.40 เท่า โดยสาเหตุที่อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วอยู่ในระดับที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราส่วนสภาพคล่อง เนื่องจากการคำนวณอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วไม่ได้รวมสินค้างเหลือ 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 ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายได้เพียงพอต่อการชำระหนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยและหนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี

ปี 2564 และปี 2565 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 348.46 เท่า และ 491.89 เท่า ตามลำดับ ซึ่งมีค่าสูงกว่า 1 หมายความว่า ในปี 2564 และปี 2565 บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายได้เพียงพอต่อการชำระต้นทุนทางการเงิน



ปี 2564 และปี 2565 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันเท่ากับ 1.44 เท่า และ 1.12 เท่า ตามลำดับ ซึ่งมีค่าสูงกว่า 1 หมายความว่า ในปี 2564 และปี 2565 บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายได้เพียงพอต่อการชำระหนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยและหนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.61 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2564 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 3,185.06 ล้านบาทจากสิ้นปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักจากเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้น 1,705.68 ล้านบาท รวมถึงมีการออกหุ้นกู้ในระหว่างปี 2565 เพิ่มขึ้นจำนวน 998.70 ล้านบาท ตามวัตถุประสงค์ที่ได้อธิบายไว้ข้างต้น ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 1,016.31 ล้านบาทจากสิ้นปี 2564 โดยอัตราส่วนเพิ่มขึ้นจากปี 2564 เล็กน้อยเนื่องจากการขยายตัวของบริษัทจากการลงทุนในโครงการหรือธุรกิจใหม่ๆ อย่างไรก็ตามอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ในระดับที่เหมาะสมและเป็นไปตามแผนที่บริษัทวางไว้

เงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามนิยามในข้อกำหนดสิทธิอยู่ที่ 1.54 เท่า และ 0.67 ตามลำดับ โดยตามข้อกำหนดสิทธิ บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนดังกล่าวไว้ไม่น้อยเกิน 2.50 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือวันสิ้นปีตลอดอายุหุ้นกู้ ทั้งนี้หากบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้ตามข้อกำหนดสิทธิที่กำหนดไว้อาจทำให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิและอาจทำให้หุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน อย่างไรก็ตามบริษัทได้ให้ความสำคัญและมีมาตรการในการดูแลให้สัดส่วนดังกล่าวและโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามนิยามในข้อกำหนดสิทธิอยู่ที่ 0.67 เท่า และ 1.29 ตามลำดับ โดยตามข้อกำหนดสิทธิ บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนดังกล่าวไว้ไม่น้อยเกิน 2.50 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือวันสิ้นปีตลอดอายุหุ้นกู้ ทั้งนี้หากบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้ตามข้อกำหนดสิทธิที่กำหนดไว้อาจทำให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิและอาจทำให้หุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน อย่างไรก็ตามบริษัทได้ให้ความสำคัญและมีมาตรการในการดูแลให้สัดส่วนดังกล่าวและโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

เงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามนิยามในข้อกำหนดสิทธิอยู่ที่ 1.54 เท่า และ 0.76 ตามลำดับ โดยตามข้อกำหนดสิทธิ บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนดังกล่าวไว้ไม่น้อยเกิน 2.50 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือวันสิ้นปีตลอดอายุหุ้นกู้ ทั้งนี้หากบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้ตามข้อกำหนดสิทธิที่กำหนดไว้อาจทำให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิและอาจทำให้หุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน อย่างไรก็ตามบริษัทได้ให้ความสำคัญและมีมาตรการในการดูแลให้สัดส่วนดังกล่าวและโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามนิยามในข้อกำหนดสิทธิอยู่ที่ 0.76 เท่า และ 1.14 ตามลำดับ โดยตามข้อกำหนดสิทธิ บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนดังกล่าวไว้ไม่น้อยเกิน 2.50 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือวันสิ้นปีตลอดอายุหุ้นกู้ ทั้งนี้หากบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้ตามข้อกำหนดสิทธิที่กำหนดไว้อาจทำให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิและอาจทำให้หุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน อย่างไรก็ตามบริษัทได้ให้ความสำคัญและมีมาตรการในการดูแลให้สัดส่วนดังกล่าวและโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

เงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย

ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทย่อยที่เป็นเจ้าของโครงการจะเป็นผู้กู้ยืมวงเงิน Project Finance ซึ่งสถาบันการเงินบางแห่งได้กำหนดเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะของบริษัทย่อยที่เป็นผู้กู้เท่านั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อย 10 บริษัท คือ Estate Q, Prize Development, Cerebium, Wise Estate 1, Wise Estate 2, Wise Estate 3, Wise Estate 4, Wise Estate 10, Wise Estate 11 และ BU Real Estate มีเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวมซึ่งกำหนดโดย 3 สถาบันการเงิน สรุปได้ดังนี้

สถาบันการเงิน ¹	ข้อกำหนดตามสัญญาเงินกู้ยืม ค่างวดส่วน D/E Ratio	D/E Ratio ²									
		EQ	W1	PD	W10	CB	W2	W3	W4	W11	BU
สถาบันการเงินแห่งที่ 2	ไม่เกิน 2:1	0.85	1.40	-	-	-	-	-	-	-	-
สถาบันการเงินแห่งที่ 4	ไม่เกิน 2.5:1	0.85	-	-	-	3.69	1.62	2.05	1.19	1.49	0.75
สถาบันการเงินแห่งที่ 6	ไม่เกิน 2:1	-	-	0.96	1.15	-	-	-	-	-	-

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

ทั้งนี้ การดำรงสัดส่วน D/E Ratio ตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมข้างต้นจะเป็นการคำนวณจากงบการเงินประจำปี ซึ่งในที่นี้ใช้การคำนวณจากงบการเงินประจำปี 2565 สิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2565 ของ Estate Q, Prize Development, Cerebium, Wise Estate 1, Wise Estate 2, Wise Estate 3, Wise Estate 4, Wise Estate 10, Wise Estate 11 และ BU Real Estate โดยมี D/E Ratio เท่ากับ 0.85:1, 0.96:1, 3.69:1, 1.40:1, 1.62:1, 2.05:1, 1.19:1, 1.15:1, 1.49:1 และ 0.75:1 ตามลำดับ ซึ่ง D/E Ratio ของ Estate Q, Prize Development, Wise Estate 1, Wise Estate 2, Wise Estate 3, Wise Estate 4, Wise Estate 10, Wise Estate 11 และ BU Real Estate เป็นระดับที่อยู่ในเงื่อนไขที่กำหนด แต่ D/E Ratio ของ Cerebium อยู่ในระดับที่สูงกว่าเงื่อนไขที่กำหนด ซึ่งทาง Cerebium ได้มีหนังสือขอผ่อนปรนเงื่อนไขการดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นต่อสถาบันการเงินดังกล่าวแล้ว โดยได้ชี้แจงว่า ในปี 2563 Cerebium ได้เริ่มพัฒนาโครงการโมดิซ ลอนซ์ (Modiz Launch) และเริ่มเปิดขายในช่วงเดือนกันยายน 2563 โดยยอดขายดีกว่าที่ประมาณการไว้ ทำให้บริษัทเก็บเงินจองเงินดาวน์ได้จากลูกค้ามากกว่าประมาณการ และระหว่างพัฒนาโครงการจนถึงปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนส่งผลให้ส่วนทุนของบริษัทฯ ลดลง โดยบริษัทฯ มีกำหนดงานก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดรับรู้อย่างได้ในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ซึ่งจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลงมาอยู่ในระดับที่ธนาคารกำหนดไว้ได้ ทั้งนี้ ทางสถาบันการเงินดังกล่าว มีเอกสารแสดงความยินยอมและอนุมัติการดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเกินกว่า 2.5:1 ณ สิ้นงวดบัญชีของปี 2563 - 2565 โดยไม่ถือว่าเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาสินเชื่อ ข้อกำหนดและเงื่อนไขทั่วไปของสัญญา เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการติดตามสถานะการเงินของบริษัทย่อยทุกบริษัทให้อยู่ในระดับที่เพียงพอและเหมาะสม จนกระทั่งโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า บริษัทย่อยจะทยอยชำระคืนเงินกู้ ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ในระดับที่ควบคุมได้จากภาระหนี้ที่ลดลง

4.4 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2565 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะโครงการประเภทคอนโดมิเนียมที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับระบบขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานคร ยังเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูงและมีผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมหลายราย อุปทานของสินค้าในตลาดยังมีจำนวนพอสมควรทั้งจากโครงการทั้งที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอน และที่อยู่ระหว่างก่อสร้างในหลายพื้นที่ แต่ทั้งนี้ก็มีมีการปรับตัวของผู้ประกอบการหลายราย ซึ่งหยุดและชะลอการเปิดโครงการ บางรายหยุดการก่อสร้าง เนื่องจากความผันผวนของสภาวะเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในประเทศไทยตั้งแต่ช่วงต้นปี 2563 เป็นต้นมา ภายหลังสถานการณ์เริ่มคลี่คลายและมีการทยอยเปิดประเทศตั้งแต่ช่วงต้นปี 2565 ส่งผลให้เกิดความเชื่อมั่นและมีภาพแนวโน้มที่ดี โดยมีโครงการเปิดขายใหม่ จำนวน 421 โครงการ รวมจำนวน 107,090 ยูนิต (เพิ่มขึ้น 77% (YoY) มูลค่าโครงการ 472,467 ล้านบาท) มียอดขายได้รวมทั้งปี 97,691 ยูนิต (เพิ่มขึ้น 29.6%(YoY) สัดส่วน 52%เป็นคอนโด 25%เป็นทาวน์เฮ้าส์ 15%เป็นบ้านเดี่ยว และ 7%เป็นบ้านแฝด มีมูลค่าโครงการรวม 461,785 ล้านบาท) เมื่อพิจารณาส่วนอุปทานคงเหลือสะสม ณ สิ้น ปี 2565 คือ 211,846 ยูนิต เท่ากับว่ามีการดูดซับขายได้ถึง 91% คงเหลือ 9,219 หน่วย จากที่เปิดขายในปี 2565 ซึ่งถือว่ามีการขายได้ใกล้เคียงกับการเปิดขาย ในเกือบทุกๆ ประเภทสินค้าในปีที่ผ่านมา (ที่มา: Agency for Real estate affairs)

ทั้งนี้ ผู้ประกอบการแต่ละรายยังคงต้องกำหนดกลยุทธ์ทางธุรกิจที่หลากหลายเพื่อแข่งขันกำลังซื้อของลูกค้า ซึ่งอาจรวมถึงการให้ส่วนลด



ต่อลูกค้าเพื่อกระตุ้นยอดขายและการโอนกรรมสิทธิ์ โปรโมชันของแถมหรือค่าใช้จ่าย เช่น ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าส่วนกลาง นิติบุคคล เป็นต้น เพื่อให้สามารถแข่งขันในตลาดได้ อย่างไรก็ตาม นอกเหนือจากกลยุทธ์ด้านราคา บริษัทฯ มีแผนการปรับพอร์ต โดยเพิ่มโครงการแนวราบขึ้น ซึ่งเป็นกลุ่มสินค้าที่มีแนวโน้มการเติบโตที่ดี เป็นกลุ่มผู้อยู่อาศัยจริง และเข้าร่วมลงทุนพัฒนาโครงการในตลาดใหม่ อาทิ โครงการ BOTANICA ซึ่งเป็น LUXURY VILLAS ซึ่งเป็นตลาด INTERNATIONAL ที่มีศักยภาพกำลังซื้อ และความต้องการสูง อีกทั้งยังมีการเข้าสู่ธุรกิจ LIFESTYLE ดำเนินธุรกิจ โดยมีจุดแข็งในการจัดงานคอนเสิร์ตและงานเฟสติวัลที่แปลกใหม่ และแตกต่างทั้งด้านของ Concept Theme และ Experience ใหม่ ๆ รองรับและตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าเป้าหมายโครงการของบริษัทฯ และทิศทางความคล่องตัวมาตรการต่างรองรับการเปิดประเทศและการส่งเสริมห่วงโซ่อุปทาน เพื่อ Balance พอร์ตให้มีเสถียรภาพมากขึ้น และกลุ่มบริษัทได้ให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านอื่นๆ ที่มีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า เพื่อตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าอย่างครบทุกด้าน เช่น การคัดเลือกทำเลที่ตั้งโครงการที่มีศักยภาพ อยู่ใกล้แหล่งชุมชน ระบบขนส่งสาธารณะ และมุ่งเป้าหมายไปยังกลุ่มที่มีความต้องการอยู่อาศัยจริงเป็นสำคัญ ใส่ใจการออกแบบโครงการให้ตอบโจทย์ตรงความต้องการ ทั้งพื้นที่ส่วนกลางและมีเอกลักษณ์ที่โดดเด่น นำครอบครัวมาเป็นเจ้าของ และอำนวยความสะดวกสบายให้กับผู้อยู่อาศัย การเลือกใช้วัสดุก่อสร้างและตกแต่งที่มีคุณภาพ พร้อมด้วยฟังก์ชันการใช้งานที่ทันสมัย ครบถ้วน พร้อมทั้งมีการนำเสนอบริการด้านสุขภาพด้วยเทคโนโลยี (TELE MEDICAL) และนวัตกรรมการประหยัดพลังงานต่างๆ ที่ช่วยส่งเสริมความยั่งยืนให้กับคุณภาพชีวิต สังคม และสิ่งแวดล้อม จึงส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีศักยภาพในการแข่งขันกับคู่แข่งอื่นในธุรกิจเดียวกันและลดผลกระทบจากการแข่งขันด้านราคาได้เป็นอย่างดี อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังได้ยึดมั่นและให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนครอบคลุมทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม และการดำเนินธุรกิจอย่างมีธรรมาภิบาลภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องทุกกลุ่ม ซึ่งได้รับการันตีจากการที่บริษัทฯ ได้รับการจัดอันดับให้อยู่ในกลุ่มหุ้นยั่งยืน หรือ Thailand Sustainability Investment (THSI) จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และได้รับการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR) ระดับดีเลิศ จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย (IOD) ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดได้ที่หัวข้อ “การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน”

ราคาที่ดินและต้นทุนการก่อสร้างโครงการ

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทมีรายการหลักคือต้นทุนที่ดินและต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ โดยต้นทุนที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะพื้นที่ที่มีการเติบโตของประชากรสูง พื้นที่ที่มีระบบขนส่งมวลชนและพื้นที่แนวการก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนระบบราง ในขณะที่ต้นทุนราคาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งดัชนีปรับสูงขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2565 จากความผันผวนของราคาพลังงาน และปรับตัวลดลงมาทรงตัวต่อเนื่องจนถึงสิ้นปี เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจโดยรวมที่มีการขยายตัวไม่มากนัก อย่างไรก็ตาม ภาพรวมดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเดือนธันวาคม 2565 เท่ากับ 119.4 เทียบกับเดือนธันวาคม 2564 สูงขึ้นร้อยละ 3.6 (YoY) เป็นผลจากดัชนีราคาที่สูงขึ้นในทุกหมวด โดยเฉพาะหมวดสินค้าที่สำคัญที่เป็นวัสดุหลักในการก่อสร้าง อาทิ หมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก หมวดซีเมนต์ หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต ที่ได้รับผลกระทบจากต้นทุนการผลิตปรับสูงขึ้น จากราคาวัตถุดิบและราคาพลังงานที่สูงกว่าปีที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทยังคงตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงกำหนดกระบวนการจัดหาคัดเลือกที่ดินและการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอย่างรอบคอบมากขึ้น เพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่ดี มีส่วนต่างกำไรรองรับความเสี่ยง และคุ้มครองการลงทุน ในด้านการก่อสร้างโครงการ กลุ่มบริษัทมีการสร้างสัมพันธ์อันดีและเป็นพันธมิตรกับคู่ค้าที่เป็นบริษัทรับเหมาก่อสร้าง เพื่อให้มั่นใจว่าสามารถพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพดีและมีต้นทุนที่เหมาะสม ด้วยกระบวนการจัดจ้างและคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสิทธิภาพ เหมาะสมกับลักษณะโครงการที่พัฒนา ในด้านการจัดซื้อวัสดุ บริษัทมีความพยายามในการต่อรองราคาวัสดุต่างๆ ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น นอกจากนี้กลุ่มบริษัทได้ติดตามและประเมินแนวโน้มราคาวัสดุก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถปรับใช้ในการจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่จะพัฒนาได้ใกล้เคียงกับสถานการณ์ที่เป็นปัจจุบันได้ เพื่อให้สามารถประมาณการต้นทุนโครงการและมูลค่าขายของโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

การลงทุนของกลุ่มบริษัท และร่วมทุนกับบริษัทอื่นเพื่อพัฒนาโครงการ

ในปัจจุบันบริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หลากหลายบริษัทมีการร่วมลงทุนกับบริษัทอื่นเพื่อสร้างโอกาสในการพัฒนาโครงการมากขึ้น และมีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยลดต้นทุนการพัฒนาโครงการ โดยเฉพาะด้านเงินลงทุนและต้นทุนการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ช่วยกระจายความเสี่ยงในกรณีที่มีการพัฒนาโครงการที่มีขนาดใหญ่หรือมีมูลค่าโครงการสูง รวมถึงช่วยส่งเสริมด้านกลยุทธ์ธุรกิจและการบริหารจัดการจากการผสมผสานความเชี่ยวชาญระหว่างบริษัทกับผู้ร่วมลงทุนที่ผ่านมาในปี 2565 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่ร่วมลงทุนกับพันธมิตรธุรกิจ 3 บริษัท เพื่อร่วมกันพัฒนา 4 โครงการ ดังนี้

1. บริษัท ทาคาระ เลเบน (Takara Leben) ในโครงการเคฟ ซี๊ด เกษตร (Kave Seed Kaset) มูลค่าโครงการกว่า 1,350 ล้านบาท ASW ถือหุ้น 51% และทาคาระ เลเบน ถือหุ้น 49% และ โครงการแอทโมซ บางนา (Atmoz Bangna) มูลค่าโครงการกว่า 2,200 ล้านบาท โดยรวมมูลค่าโครงการที่พัฒนาร่วมกันแล้วกว่า 3,550 ล้านบาท
2. โครงการ Atmoz Oasis Onnut ร่วมลงทุนกับ Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd. ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำจากประเทศ

ญี่ปุ่นที่จัดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์โตเกียว โดยบริษัท ถือหุ้น 51% และโตเกียวทาวเอนด์ ถือหุ้น 49% เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม “แอทโมส โอเอซิส อ่อนนุช” ภายใต้แนวคิด “The Oasis Within City Resort Lost in The Garden” ที่อยู่อาศัยที่เต็มไปด้วยธรรมชาติใจกลางอ่อนนุช จำนวน 1,100 ยูนิตมูลค่าโครงการ 2,200 ล้านบาท

- บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด บริษัทย่อยของบริษัท เข้าถือหุ้น 30% ในบริษัท โบทานิก้า ลักซูรี ภูเก็ต จำกัด ผู้พัฒนาโครงการ BOTANICA Grand Avenue ลักซูรีฟูลวิลล่า ในทำเลใจกลางย่าน Exclusive Residence ของภูเก็ต บนพื้นที่กว่า 178 ไร่ เพื่อพัฒนาบ้านระดับลักซูรีกว่า 200 ยูนิต และจะทำการเปิดจองในไตรมาสแรกปี 2566 โดยมีมูลค่าโครงการกว่า 10,000 ล้านบาท บริษัท โบทานิก้า ลักซูรี ภูเก็ต จำกัด เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ ที่มีประสบการณ์และมีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาโครงการระดับไฮเอนด์ในพื้นที่จังหวัดภูเก็ตกว่า 20 ปี การออกแบบในแต่ละโครงการมีดีไซน์สถาปัตยกรรมเป็นเอกลักษณ์ ควารางวัลการันตีมากมาย

ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

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

กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีการสร้างความเชื่อมั่น และเป็นพันธมิตรกับสถาบันการเงินหลายๆ แห่ง โดยการนำเสนอแผนธุรกิจ ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินที่มีการเติบโตต่อเนื่อง และมีประวัติการชำระดอกเบี้ย และเงินต้นที่ตรงตามกำหนด รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้อย่างครบถ้วน จึงยังคงได้รับการสนับสนุนวงเงินสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการตลอดมา ในขณะที่สินเชื่อประเภท Post Finance ทางธนาคารแห่งประเทศไทย เปลี่ยนแปลงการผ่อนคลายมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ณ 31 ธันวาคม 2565 ยังคงมีการปรับลดลดค่าธรรมเนียม การโอนจากปกติ 2% เหลือ 1% และลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนจาก 1% เหลือ 0.01% ในวงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยไม่เกิน 3 ล้านบาท เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ประชาชนสามารถเข้าถึงสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้น และลดภาระค่าโอนและค่าจดทะเบียน ในส่วนนี้จะเป็นผลดีต่อกลุ่มบริษัทที่จะช่วยกระตุ้นการตัดสินใจซื้อและโอนให้ทันมาตรการภายในปี 65 ซึ่งจะได้รับผลกระทบน้อยกว่า ประกอบกับกลยุทธ์ของบริษัท ในการให้คำปรึกษาวางแผนด้านการเงินเพื่อให้ลูกค้าเตรียมพร้อมสำหรับการยื่นกู้สินเชื่อได้อย่างสะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น

ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

การแพร่ระบาดของ COVID-19 มีแนวโน้มภาพรวมสถานการณ์เริ่มคลี่คลายจาก การผ่อนคลายมาตรการล็อกดาวน์ ประชาชนได้รับการฉีดวัคซีนเข็ม 2 มากกว่า 70% และการเปิดประเทศ ประชาชนเริ่มกลับมาใช้ชีวิตกันตามปกติกับชีวิตวิถีใหม่ (New Normal) และแนวโน้มไวรัสกลายพันธุ์เป็น “โรคประจำถิ่น” และคาดว่าจะไม่น่าจะกระทบกับ ระบบสาธารณสุขอย่างมีนัยยะสำคัญ จากแนวโน้มสถานการณ์ดังกล่าว และผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของกลุ่มบริษัท ทำให้คาดว่าจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 จะผ่อนคลายและส่งผลกระทบต่อบริษัทในทางที่ดีขึ้นตามลำดับ

ทั้งนี้กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญและมุ่งมั่นในการคิดค้น ออกแบบสินค้าและบริการให้ตอบสนองความต้องการ และพฤติกรรมที่เปลี่ยนแปลงไปของผู้บริโภค โดยเฉพาะการบริการเทคโนโลยีที่ช่วยให้ลูกค้าเข้าถึงบริการให้คำปรึกษาด้านสุขภาพง่ายขึ้น พร้อมกับการปรับวิธีการทำงานภายในองค์กรให้มีความยืดหยุ่นมากขึ้น โดยมุ่งมั่นให้เกิดความคล่องตัวในการประสานงาน สามารถบรรลุผลได้รวดเร็วและมีประสิทธิภาพ

การปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

เศรษฐกิจไทยเริ่มมีการฟื้นตัวจากภาคการท่องเที่ยวมากขึ้นอย่างชัดเจนในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2565 ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยในต่างประเทศยังมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจ จะเป็นแรงกดดันให้ต้นทุนการกู้ยืมสำหรับธุรกิจในประเทศไทยสูงขึ้น ตามส่วนต่างอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น ในขณะที่ธนาคารแห่งประเทศไทย ยังพยายามคงอัตราดอกเบี้ยไว้ ซึ่งอาจทำให้เงินทุนมีโอกาสไหลออกมากขึ้น ส่งผลให้เงินบาทอ่อนค่าและกระทบเงินเฟ้อให้สูงขึ้นอีกได้ กลุ่มบริษัทประเมินว่าธนาคารแห่งประเทศไทยยังคงให้น้ำหนักกับปัจจัยด้านการฟื้นตัวของเศรษฐกิจมากที่สุด โดยคาดการณ์ว่าธนาคารแห่งประเทศไทยน่าจะพยายามคงอัตราดอกเบี้ยไว้ และยังคงมีแนวโน้มค่อยๆ ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยเล็กน้อย

การปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยส่งผลกระทบต่อการทำงานของต้นทุนของกลุ่มบริษัท ซึ่งมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุน



ในการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินหรือต้นทุนโครงการที่สูงขึ้นบ้าง ทั้งนี้กลุ่มบริษัทมีการปรับพอร์ตในการพัฒนาโครงการไปที่กลุ่มมีกำลังซื้อที่ดี เป็น Real Demand และมีกลยุทธ์ในการร่วมทุน ทำให้มีภาระหนี้ไม่สูง และพยายามรักษาวินัยทางการเงินในการลงทุนอย่างรอบคอบ ในขณะที่ ฝ่ายของผู้บริโภคหรือลูกค้าของกลุ่มบริษัท ที่ต้องกู้เงินจากสถาบันการเงินเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ อาจชะลอการตัดสินใจซื้อ เนื่องจากต้องพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของตนเองที่จะมีภาระดอกเบี้ยที่สูงขึ้นบ้าง แต่ทั้งนี้ก็ยังมียปัจจัยบวกหลายด้านที่ช่วยกระตุ้น ด้านนโยบายวงเงินสินเชื่อ ด้านนโยบายลดค่าธรรมเนียมการโอน และลดจำนวนดังกล่าวไว้ข้างต้น รวมถึงแนวโน้มเศรษฐกิจภาคการท่องเที่ยวที่มีสัญญาณที่ดีขึ้นชัดเจน ภาพรวมจึงยังส่งผลกระทบต่อการขายอสังหาริมทรัพย์ไม่มากนัก

ทั้งนี้กลุ่มบริษัทเชื่อมั่นในการบริหารจัดการนโยบายอัตราดอกเบี้ยของธนาคารแห่งประเทศไทย จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมา แต่กลุ่มบริษัท ยังคงมีความตระหนักถึงปัจจัยเสี่ยงดังกล่าว จึงมีการติดตามสถานการณ์ และมีการวางแผนงานเพื่อให้สอดคล้อง รองรับการเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง โดยมีการศึกษาพฤติกรรมของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน ทำให้สามารถกำหนดราคาขายที่ช่วยให้ลูกค้ามีกำลังซื้อเพียงพอที่จะเป็นเจ้าของได้ และสินค้ามีความคุ้มค่าน่าสนใจ ในการซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง และมีความน่าลงทุนกับกลุ่ม Real Demand ได้

4.5 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

สรุปรายงานการสอบบัญชี

รอบบัญชี	งบการเงิน	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่	บริษัทผู้สอบบัญชี
สำหรับปีสิ้นสุด ธันวาคม 2563	งบการเงินรวม	นายณพฤกษ์ พิษณุวงศ์	7764	บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
สำหรับปีสิ้นสุด ธันวาคม 2564	งบการเงินรวม	นายณพฤกษ์ พิษณุวงศ์	7764	บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
สำหรับปีสิ้นสุด ธันวาคม 2565	งบการเงินรวม	นายณพฤกษ์ พิษณุวงศ์	7764	บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

สรุปความเห็นของผู้สอบบัญชี

ความเห็นผู้สอบบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

งบการเงินจัดทำโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ความเห็นผู้สอบบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

งบการเงินจัดทำโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ความเห็นผู้สอบบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบการเงินจัดทำโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงินรวม

หมายเหตุ:

รายการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	316.91	3.88	785.49	6.93	750.89	4.83
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	289.39	3.55	365.90	3.23	356.19	2.29
เงินให้กู้ยืมบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	0.00	50.00	0.44	147.23	0.95
สินค้างหนี้	6,751.37	82.74	8,288.59	73.12	11,767.90	75.74

รายการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินมัดจำค่าที่ดิน	76.56	0.94	444.90	3.92	407.18	2.62
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		0.00	503.18	4.44	-	0.00
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	7,434.24	91.11	10,438.05	92.08	13,429.38	86.44
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันและข้อจำกัดในการเบิกใช้	0.33	0.00	3.09	0.03	11.23	0.07
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	0.00	20.37	0.18	664.41	4.28
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	333.83	4.09	365.30	3.22	627.85	4.04
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	227.49	2.79	291.91	2.58	340.88	2.19
สินทรัพย์สิทธิการใช้	33.13	0.41	81.93	0.72	86.01	0.55
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	12.63	0.15	12.24	0.11	26.50	0.17
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	100.14	1.23	96.77	0.85	140.48	0.90
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	18.20	0.22	25.57	0.23	32.33	0.21
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	725.76	8.89	897.19	7.92	2,107.23	13.56
รวมสินทรัพย์	8,160.00	100.00	11,335.24	100.00	15,536.61	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	66.00	0.81	716.00	6.32	1,078.00	6.94
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	1,079.75	13.23	1,215.05	10.72	1,235.44	7.95
ค้างวคที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	562.37	6.89	318.36	2.81	356.61	2.30
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	171.85	2.11	171.85	1.52	122.85	0.79
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี						
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	0.00	-	0.00	-	0.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	9.33	0.11	12.22	0.11	15.34	0.10
เงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน	1,092.21	13.38	128.60	1.13	553.56	3.56
หุ้นกู้	-	0.00	-	0.00	498.70	3.21
หุ้นกู้แปลงสภาพ	-	-	-	-	3.90	-
ภาษีเงินได้มีติดบุคคลค้างจ่าย	178.20	2.18	131.79	1.16	164.05	1.06
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,159.71	38.72	2,693.87	23.77	4,138.39	26.64
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	0.00	-	0.00	-	0.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	19.52	0.24	82.87	0.73	81.88	0.53
เงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน	2,659.05	32.59	2,592.81	22.87	3,511.52	22.60
หุ้นกู้	-	0.00	989.33	8.73	1,489.33	9.59
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นหนี้สิน	-	-	-	-	314.87	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	0.81	0.01	1.11	0.01	1.16	0.01
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	21.98	0.27	32.01	0.28	36.76	0.24
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2.23	0.03	6.70	0.06	9.83	0.06



รายการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,703.60	33.13	3,704.82	32.68	5,445.36	35.05
รวมหนี้สิน	5,863.31	71.85	6,398.69	56.45	9,583.75	61.68
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	761.00	9.33	856.13	7.55	1,363.11	8.77
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	555.00	6.80	856.12	7.55	856.12	5.51
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	243.72	2.99	1,998.59	17.63	1,998.59	12.86
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	19.08	0.23	19.08	0.17	19.08	0.12
กำไรสะสม						
สำรองตามกฎหมาย	35.51	0.44	71.15	0.63	85.61	0.55
ยังไม่ได้จัดสรร	1,309.72	16.05	1,750.93	15.45	2,517.53	16.20
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนสัดส่วนเงินลงทุน	165.23	2.02	139.83	1.23	139.83	0.90
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	2,328.26	28.53	4,835.71	42.66	5,619.39	36.17
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(31.58)	(0.39)	100.85	0.89	333.48	2.15
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,296.68	28.15	4,936.55	43.55	5,952.86	38.32
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,160.00	100.00	11,335.24	100.00	15,536.61	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

รายการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4,198.99	99.31	4,850.69	96.39	5,221.44	87.48
รายได้จากการเช่าและบริการ	6.03	0.14	77.74	1.54	261.91	4.39
รายได้อื่น						
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	-	0.00	66.48	1.32	-	0.00
รายได้จากการรับเงินจองเงินสัญญา	20.65	0.49	32.52	0.65	-	0.00
รายได้อื่น	2.42	0.06	4.82	0.10	485.11	8.13
รวมรายได้	4,228.09	100.00	5,032.24	100.00	5,968.46	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(2,341.91)	(55.39)	(2,681.33)	(53.28)	(2,989.83)	(50.09)
ต้นทุนการเช่าและบริการ	(6.57)	(0.16)	(45.57)	(0.91)	(89.54)	(1.50)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(451.76)	(10.68)	(452.52)	(8.99)	(666.28)	(11.16)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(355.79)	-8.41%	(428.98)	-8.52%	(578.58)	-9.69%
รวมค่าใช้จ่าย	(3,156.03)	(74.64)	(3,608.40)	(72.72)	(4,324.22)	(72.45)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	1,072.06	25.36	1,423.84	28.29	1,644.24	27.55

รายการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้ทางการเงิน	0.70	0.02	1.47	0.03	11.51	0.19
ต้นทุนทางการเงิน	(8.44)	(0.20)	(4.19)	(0.08)	(3.56)	(0.06)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	0.00	(32.69)	(0.65)	(10.82)	(0.18)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	1,064.32	25.17	1,388.42	27.59	1,641.38	27.50
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(193.57)	(4.58)	(301.79)	(6.00)	(288.36)	(4.83)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	870.75	20.59	1,086.62	21.59	1,353.02	22.67
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
ผลต่างจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	-	0.00	-	0.00	-	0.00
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	870.75	20.59	1,086.62	21.59	1,358.10	22.75
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	873.90	20.67	951.36	18.91	1,123.51	18.82
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(3.15)	(0.07)	135.26	2.69	234.59	3.93

งบกระแสเงินสด

รายการ	งบการเงินรวม		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	870.75	1,086.62	1,353.02
รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	193.57	301.79	288.36
ค่าเสื่อมราคา	45.04	65.21	105.34
ค่าตัดจำหน่าย	0.95	1.53	1.73
ขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	(0.45)	(0.16)	1.65
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายทรัพย์สิน	0.13	0.14	(0.11)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(33.28)	(207.23)
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	(33.20)	(223.29)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	32.69	8.68
ค่าเพื่อการด้อยค่า	-	0.65	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าเงินลงทุน	-	(0.01)	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	(0.39)
หนี้สงสัยจะสูญ	-	-	0.17
โอนกลับขาดทุนจากการปรับมูลค่าสินค้าคงเหลือ	-	(3.20)	(0.42)
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	2.49
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	7.90	10.02	11.25
รายได้ทางการเงิน	(0.70)	1.47	11.51
ต้นทุนทางการเงิน	(8.44)	(4.19)	(3.56)



รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	1,125.64	1,431.55	1,335.44
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	128.23	(77.81)	3.84
สินค้าคงเหลือ	(985.02)	(982.68)	125.56
เงินมัดจำค่าที่ดิน	(35.04)	(763.15)	(4,161.34)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2.32	1.11	0.13
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	498.27	(19.27)	269.30
เงินค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	(132.98)	(244.00)	52.87
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1.56	4.47	2.75
เงินสดรับ(จ่าย)จากการดำเนินงาน	1,728.63	781.76	(1,036.55)
จ่ายดอกเบี้ย	(204.98)	(179.21)	(290.34)
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(158.19)	(352.64)	(303.48)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	1,365.46	249.91	(1,630.37)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	(503.17)	(200.00)
เงินสดรับจากการลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	703.30
เงินสดสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	49.40	159.14
เงินสดจ่ายจากการเพิ่มทุนในกิจการร่วมค้า	-	-	(465.08)
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	(42.73)
เงินสดสุทธิจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(9.06)
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในเงินลงทุนระยะยาว	-	-	(11.74)
เงินฝากประจำที่มีการระบุวันเพิ่มขึ้น	0.10	(2.76)	(8.13)
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(50.00)	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้า	-	-	672.51
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้า	-	-	(228.05)
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วม	-	-	(76.08)
เงินสดจ่ายค่าก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(89.76)	(38.84)	(264.45)
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1.16	1.24	1.35
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(70.92)	(97.29)	(161.98)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(3.82)	(1.14)	(18.83)
เงินสดรับขายหุ้นสามัญในบริษัทย่อยของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	0.00	0.04
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	6.94	1.02	4.30
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(82.50)	(641.54)	54.50

รายการ			
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(90.00)	650.00	362.00
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(10.30)	(18.33)	(14.87)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	3,232.55	2,522.48	3,541.00
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาว	(2,965.92)	(3,559.89)	(1,707.95)
เงินสดรับล่วงหน้า - หุ่นแปลงสภาพ	-	-	321.39
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	-	1,000	1,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	50.00	-
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(61.50)	(49.00)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	-	1,960.87	-
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(289.85)	(249.88)	(575.07)
เงินปันผลของส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(0.01)	(2.00)	(0.80)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(123.53)	2,291.75	2,876.70
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	1,159.43	1,900.13	(34.60)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันต้นงวด	283.12	1,442.55	3,342.68
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันสิ้นสุด	1,442.55	3,342.68	3,308.08

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	หน่วย	งบการเงินรวม		
		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
		31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	2.35	3.87	3.25
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.19	0.61	0.27
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.55	0.13	(0.72)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	141,160.24	2,354.86	183.25
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	0.00	0.15	1.96
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ¹	(เท่า)	1.09	0.99	0.94
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	331.20	364.86	381.56
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	9.03	12.26	10.68
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	39.87	29.36	33.70
วงจรเงินสด	(วัน)	291.33	335.66	349.82
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	(ร้อยละ)	44.15	44.67	43.84
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(ร้อยละ)	24.95	26.78	21.14



รายการ	หน่วย	งบการเงินรวม		
		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
		31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565
อัตรากำไรอื่น	(ร้อยละ)	0.57	2.14	9.06
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(ร้อยละ)	130.17	18.93	(140.65)
อัตรากำไรสุทธิ ²	(ร้อยละ)	20.59	21.59	22.63
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(ร้อยละ)	43.40	45.07	37.27
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(ร้อยละ)	13.15	14.29	12.24
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(ร้อยละ)	2.20	1.50	1.07
อัตราภาระหนี้ของสินทรัพย์	(เท่า)	0.52	0.52	0.45
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	2.55	1.30	1.61
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดockingเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	1.67	0.92	1.29
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดockingเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดสิทธิ ³	(เท่า)	1.54	0.76	1.16
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดockingเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	(เท่า)	3.35	2.87	3.48
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดockingเบี้ยที่ครบกำหนดใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีการดockingเบี้ยทั้งหมด	(ร้อยละ)	30.36	18.95	49.20
อัตราส่วนหนี้สินอื่นๆที่มีการดockingเบี้ยต่อหนี้สินที่มีการดockingเบี้ย	(ร้อยละ)	0.75	2.10	1.27
อัตราส่วนตราสารหนี้ต่อหนี้สินที่มีการดockingเบี้ย	(ร้อยละ)	0.00	21.88	30.13
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม	(ร้อยละ)	65.10	53.72	53.66
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีการดockingเบี้ย	(ร้อยละ)	99.25	76.02	67.17
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ⁴	(เท่า)	5.46	8.14	6.03
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ⁵	(เท่า)	1.50	1.44	0.76
อัตราการจ่ายเงินปันผล	(ร้อยละ)	33.29	23.00	42.50

1. คำนวณเฉพาะอาคารชุดพักอาศัย ไม่รวมมูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง
2. อัตรากำไรสุทธิ คำนวณจากกำไรสุทธิหารด้วยผลรวมของรายได้รวมและรายได้ทางการเงิน
3. อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดockingเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณจาก หนี้สินประเภทที่มีดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการผูกพันทางการเงินที่มีการต้องชำระดอกเบี้ยและส่วนของหนี้สินที่มีการต้องชำระดอกเบี้ย ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค้าประกัน อาวัล หรือก่อการผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่นที่ใช้ประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ หักด้วยเงินสด และ/หรือ รายการเทียบเท่า อย่างไรก็ดี ภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินดังกล่าวข้างต้น ไม่รวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่เกิดขึ้นกับเจ้าหน้าที่การค้า รายรับล่วงหน้า หรือหนี้ใดๆ ของผู้ถือหุ้นกู้ที่ไม่มีการดockingเบี้ย / ส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว โดยบริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีการดockingเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุหุ้นกู้
4. อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย คำนวณจาก กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ต้นทุนทางการเงิน
5. อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน คำนวณจาก กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / หนี้สินระยะสั้นที่มีการดockingเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีการดockingเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี



5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อมูลทั่วไป

นายกะเบียนหลักกรรพ	:	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 0-2009-9000 โทรสาร 0-2009-9991
นายกะเบียนหุ้น	:	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 หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกันของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2567 หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกันของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2568 ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน) 209 อาคารเคเคพี ทาวเวอร์ ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2165-5555 หุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ แปลงสภาพก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
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

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกันของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2567

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกันของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2568

บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
175 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ ชั้นที่ 3/1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 0-2680-1234

หุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565
ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้
แปลงสภาพก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน

ผู้สอบบัญชี : **บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด**
316/32 ซอยสุขุมวิท 22 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย
กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ 0-2259-5300

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

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) : เลขที่ 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท
กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ 0-2222-0000 กด 1

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) : เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์ 0-2777-7777

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) : เลขที่ 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา
กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 0-2296-2000



2

ส่วนที่ 2

การทำกับดักผลการ

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2565
บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)



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 นอกจากนี้คณะกรรมการได้กำหนดให้มีการติดตามการปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการและแนวปฏิบัติที่ดีอย่างสม่ำเสมอ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทครอบคลุมหลักปฏิบัติสำคัญ ดังนี้

- | | |
|------------------|--|
| หลักปฏิบัติที่ 1 | ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบต่อของคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่บริษัทอย่างยั่งยืน |
| หลักปฏิบัติที่ 2 | กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทเพื่อสร้างความยั่งยืน |
| หลักปฏิบัติที่ 3 | เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิผล |
| หลักปฏิบัติที่ 4 | สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร |
| หลักปฏิบัติที่ 5 | ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ |
| หลักปฏิบัติที่ 6 | ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม |
| หลักปฏิบัติที่ 7 | รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล |
| หลักปฏิบัติที่ 8 | สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น |

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

หลักปฏิบัติที่ 1 ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบต่อของคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่บริษัทอย่างยั่งยืน
คณะกรรมการบริษัทต้องมีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในสร้างคุณค่าที่ยั่งยืนให้แก่บริษัท ดังต่อไปนี้

- 1.1 คณะกรรมการบริษัทมีความเข้าใจบทบาทหน้าที่และตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อของคณะกรรมการในฐานะผู้นำในการกำกับดูแลให้บริษัทมีการบริหารจัดการที่ดี ซึ่งครอบคลุมถึง
 - (1) การกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัท
 - (2) การกำหนดและทบทวนวิสัยทัศน์ 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) และซื่อสัตย์สุจริต ต้องซื่อสัตย์ (duty of loyalty) และดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ นโยบายบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบและความระมัดระวัง กรรมการบริษัทและผู้บริหารต้องกระทำเยี่ยงวิญญูชน ผู้ประกอบธุรกิจเช่นนั้นจะพึงกระทำภายใต้สถานการณ์เดียวกัน ตัดสินใจกระทำด้วยความเชื่อโดยสุจริตและบนพื้นฐานข้อมูลที่เพียงพอ สมเหตุสมผล และไม่มีส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมในเรื่องที่ตัดสินใจเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ
- 1.4 คณะกรรมการบริษัทมีความเข้าใจในขอบเขตหน้าที่ ความรับผิดชอบ และขอบเขตอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในกฎบัตรกรรมการบริษัท และกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) และฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน ตลอดจนติดตามดูแลให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) และฝ่ายจัดการ ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย ทั้งนี้ คณะกรรมการจะจัดให้มีการทบทวนกฎบัตรของคณะกรรมการบริษัท อย่างน้อย ปีละ 1 ครั้ง นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทต้องมีส่วนในการพิจารณาให้ความเห็นชอบ ในกรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น
- 1.5 คณะกรรมการมีอิสระจากฝ่ายจัดการของบริษัท สามารถแสดงความเห็นต่อการดำเนินงานของบริษัทได้อย่างเป็นอิสระ โดยบริษัทมีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบของคณะกรรมการและฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน เพื่อให้คณะกรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระได้อย่างแท้จริงจากฝ่ายจัดการของบริษัท รวมทั้งกำหนดนโยบายและทิศทาง พร้อมแผนกลยุทธ์ทางธุรกิจ เพื่อให้ฝ่ายจัดการนำไปปฏิบัติ พร้อมทำหน้าที่กำกับดูแลฝ่ายจัดการ (Monitoring) โดยกำหนดวิธีการตรวจสอบ เพื่อเป็นการถ่วงดุลการทำงาน และกำกับดูแลให้การดำเนินงานของฝ่ายจัดการให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และถูกต้องตามกฎหมาย หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
- 1.6 คณะกรรมการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลและบริหารจัดการบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม เพื่อกำหนดมาตรการและกลไกทั้งทางตรงและทางอ้อมเพื่อให้บริษัทสามารถกำกับดูแลและบริหารกิจการของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม รวมทั้งการติดตามดูแลให้บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมมีการปฏิบัติตามมาตรการและกลไกต่างๆ ที่กำหนดไว้ได้เสมือนเป็นหน่วยงานของบริษัทเอง

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 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดและทบทวนโครงสร้างคณะกรรมการ ทั้งในเรื่องขนาด องค์ประกอบ สัดส่วนกรรมการที่เป็นอิสระ การคัดเลือกบุคคลที่เหมาะสมเป็นประธานกรรมการบริษัทและดูแลให้มั่นใจว่า องค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทอื่นต่อการใช้ดุลยพินิจในการตัดสินใจอย่างมีอิสระ รวมถึงการสรรหาและคัดเลือกกรรมการบริษัทที่มีกระบวนการที่โปร่งใสและชัดเจน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- 3.1 คณะกรรมการบริษัทต้องประกอบด้วยบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ความรู้ความเชี่ยวชาญ หลากหลาย ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจและสอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของบริษัททั้งในระยะสั้นและระยะยาว โดยไม่จำกัด เพศ เชื้อชาติ ศาสนา ทักษะทางวิชาชีพ หรือคุณสมบัติเฉพาะด้านอื่น โดยได้กำหนดให้กรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหาร อย่างน้อย 1 คน มีประสบการณ์การทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท และส่งเสริมให้กรรมการที่เป็นผู้หญิงอย่างน้อย 2 คน
- 3.2 คณะกรรมการบริษัทมีวาระการดำรงตำแหน่งเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด โดยมีรายละเอียดตามกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทส่งเสริมให้โครงสร้างคณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการอิสระมากกว่าร้อยละ 50 เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายสามารถมั่นใจได้ว่าคณะกรรมการบริษัทสามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะตัวแทนของผู้ถือหุ้นได้อย่างอิสระและมีระบบการถ่วงดุลที่เหมาะสม โดยกรรมการอิสระทุกท่านเป็นบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศคณะกรรมการ



กำกับตลาดทุน และประกาศตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่กรรมการอิสระจะมีวาระการดำรงตำแหน่งไม่เกิน 9 ปีติดต่อกัน กรณีที่มีการเสนอให้คณะกรรมการอิสระคนใดซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการมาเกิน 9 ปี เป็นกรรมการอิสระต่อไป คณะกรรมการจะนำเสนอเหตุผลความจำเป็นต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทจะคำนึงถึงความเหมาะสมของจำนวนกรรมการบริษัท เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารจัดการและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจเวลานั้น คณะกรรมการบริษัทคัดเลือกบุคคลที่เหมาะสมเป็นประธานกรรมการและดูแลให้มั่นใจว่าองค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเอื้อต่อการใช้ดุลพินิจในการตัดสินใจอย่างมีอิสระ โดยที่ประธานกรรมการต้องเป็นกรรมการอิสระที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวข้อง เท่านั้น และไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานกรรมการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) เพื่อให้การถ่วงดุลอำนาจซึ่งกันและกัน รวมทั้งไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับฝ่ายจัดการ

ประธานกรรมการมีบทบาทหน้าที่สำคัญในการกำหนดนโยบายบริหารงานของคณะกรรมการบริษัท และกำกับดูแลการประชุมคณะกรรมการ และการประชุมผู้ถือหุ้นโดยทำหน้าที่เป็นประธานการประชุม เพื่อให้การประชุมเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพถูกต้องตามกฎหมาย และมีการลงมติในแต่ละวาระอย่างชัดเจน โดยเฉพาะวาระการพิจารณาที่มีนัยสำคัญ และจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจ พร้อมดูแลให้มีการจัดทำรายงานการประชุมอย่างถูกต้อง และคอยกำกับดูแลให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ ซึ่งบริษัทได้กำหนดอำนาจ หน้าที่ และการติดตามกำกับดูแล ไว้อย่างชัดเจนในกฎบัตรของคณะกรรมการบริษัท

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

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลให้กรรมการบริษัททุกคนเข้าใจบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบโดยมีรายละเอียดตามกฎหมายบัตรคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ รวมถึงจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอเพื่อให้ประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการมีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท

ในกรณีที่กรรมการเข้าใหม่บริษัทจะจัดให้มีการปฐมนิเทศขึ้น โดยกำหนดให้กรรมการเข้าใหม่ทุกคนต้องได้รับการปฐมนิเทศในหัวข้อต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

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

- 3.4 คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนกำกับดูแลโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนที่มีความเหมาะสมกับหน้าที่ ความรับผิดชอบ และจูงใจให้คณะกรรมการบริษัทนำพาทิศทางดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว โดยกำหนดรูปแบบค่าตอบแทน ทั้งที่เป็นตัวเงินและที่มีใช้ตัวเงิน ได้แก่ ค่าตอบแทน และเบี้ยประชุม เป็นต้น โดยคำนึงถึงความเหมาะสม ภาระ หน้าที่ ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย ผลงานและประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าวสามารถเทียบเคียงได้กับการบริหารที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่ในอุตสาหกรรมและมีขนาดใกล้เคียงกัน รวมถึงผ่านกระบวนการพิจารณาที่มีความชัดเจนโปร่งใส สร้างความมั่นใจให้ผู้ถือหุ้น คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีหน้าที่พิจารณารูปแบบและอัตราค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทในจำนวนที่มีความเหมาะสม เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติเป็นประจำปี

- 3.5 คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลให้มีรอบและกลไกในการกำกับดูแลนโยบายการลงทุนและการดำเนินงานของบริษัทย่อย บริษัทในกลุ่มธุรกิจและกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญในระดับที่มีความเหมาะสม รวมทั้งจัดให้บริษัทย่อย บริษัทในกลุ่มธุรกิจและกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนได้มีความเข้าใจและดำเนินการถูกต้องตรงกัน

- 3.6 คณะกรรมการควรจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ประจำปีของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการรายบุคคลโดยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยผลประเมินจะถูกนำไปใช้สำหรับการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นและใช้ในการพิจารณาความเหมาะสมขององค์ประกอบคณะกรรมการบริษัทต่อไป

- 3.7 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้กรรมการและผู้บริหารทุกคนมีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ ลักษณะการประกอบธุรกิจ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ตลอดจนส่งเสริมให้กรรมการทุกคนได้รับการเสริมทักษะและความรู้ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

- 3.8 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้การดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเป็นไปอย่างเรียบร้อย โดยจัดให้มีกำหนดการประชุม และวาระการประชุมเป็นการล่วงหน้า เพื่อให้กรรมการบริษัททุกคนสามารถจัดเวลาเข้าร่วมประชุมได้ บริษัทจะจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมให้คณะกรรมการล่วงหน้า ไม่น้อยกว่า 7 วัน ทั้งในรูปเอกสารปกติ และสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทได้มีเวลาที่เพียงพอศึกษาวาระการประชุม เว้นแต่กรณีมีเหตุจำเป็นเร่งด่วน ในการประชุมคณะกรรมการแต่ละครั้ง ต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเพื่อลงมติวาระต่างๆ ในที่ประชุม ไม่น่า 2 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทจะแต่งตั้งเลขานุการบริษัทที่มีความรู้และประสบการณ์ที่จำเป็นและเหมาะสม เพื่อช่วยให้บริษัทและคณะกรรมการบริษัทปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสนับสนุนและประสานงานกับบุคคลทั้งภายในและภายนอกบริษัทให้มีการปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการบริษัท และสนับสนุนการจัดให้กรรมการบริษัทได้รับความรู้และเข้าอบรมหลักสูตรต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่

หลักปฏิบัติที่ 4 สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

คณะกรรมการบริษัทควรดำเนินการให้มั่นใจว่ามีการสรรหาและพัฒนากรรมการผู้จัดการและผู้บริหารระดับสูงให้มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่เป้าหมาย รวมถึงกำกับดูแลให้มีการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทน และการประเมินผลที่เหมาะสม

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

หลักปฏิบัติที่ 5 ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญและสนับสนุนการพัฒนานวัตกรรมที่ก่อให้เกิดมูลค่าแก่ธุรกิจและเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัท ควบคู่ไปกับการสร้างประโยชน์ร่วมกันทั้งต่อบริษัท ลูกค้า คู่ค้า หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง และมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมถึงจัดสรรและจัดการทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยคณะกรรมการบริษัทจะส่งเสริมให้เกิดนวัตกรรม ติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการใช้เป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์พัฒนาการดำเนินงาน การกำหนดรูปแบบธุรกิจ วิจัยคิด การปรับปรุงกระบวนการทำงาน รวมถึงการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศและกำกับดูแลความเสี่ยง เพื่อให้บริษัท สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ แผนกลยุทธ์ทางธุรกิจ และเป้าหมายหลักของบริษัทได้อย่างยั่งยืน คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มีกลไกที่ช่วยให้มั่นใจว่า บริษัท ได้ประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ไม่ละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

การส่งเสริมนวัตกรรม

บริษัทให้ความสำคัญและสนับสนุนการพัฒนานวัตกรรม เพื่อก่อให้เกิดมูลค่าแก่ธุรกิจ ควบคู่ไปกับการสร้างประโยชน์ให้แก่ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสังคมและสิ่งแวดล้อม บริษัทกำหนดแนวทางในการปฏิบัติโดยการส่งเสริมให้แก่พนักงานมุ่งสรรหาหรือสร้างสรรค์นวัตกรรมเพื่อนำมาใช้ประโยชน์ในการทำงานหรือการประกอบธุรกิจของบริษัทอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ธุรกิจสามารถที่จะเติบโตได้อย่างยั่งยืน จัดให้มีการสื่อสารให้ความรู้ในเรื่องนวัตกรรมแก่พนักงานอย่างทั่วทั้งบริษัท รวมถึงการจัดกิจกรรมส่งเสริมให้พนักงานได้มีการนำเสนอหรือคิดค้นนวัตกรรมสำหรับธุรกิจและการทำงาน และพัฒนาจนก่อให้เกิดนวัตกรรมที่สามารถนำมาใช้ได้จริงในบริษัท



การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทให้ความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักสิทธิมนุษยชน ในการที่จะต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตลอดห่วงโซ่อุปทานด้วยความเท่าเทียม เป็นธรรม และเคารพให้เกียรติซึ่งกันและกัน และจะไม่กระทำการใดๆ หรือมีส่วนร่วมในการกระทำที่ขัดต่อหลักสิทธิมนุษยชน รวมถึงจะไม่กระทำการอันเป็นการส่งเสริม หรือสนับสนุนให้มีการละเมิดต่อสิทธิมนุษยชนในทุกกรณี บริษัทจึงกำหนดแนวทางปฏิบัติในการดำเนินการด้านสิทธิมนุษยชนไว้ในจรรยาบรรณทางธุรกิจของบริษัท นอกจากนี้บริษัทมุ่งส่งเสริมให้พนักงานมีความรู้ความเข้าใจและปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชนอย่างเคร่งครัดในการทำงาน จัดให้มีการบริหารความเสี่ยงและประเมินความเสี่ยงในเรื่องของสิทธิมนุษยชน พร้อมกำหนดมาตรการในการแก้ไขและป้องกันความเสี่ยงในกรณีที่มีการละเมิดสิทธิมนุษยชนขึ้นในบริษัท รวมถึงบริษัทมีการส่งเสริมให้พันธมิตรและคู่ค้าของบริษัทมีการดำเนินการด้านสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน

ความมั่นคงปลอดภัยของเทคโนโลยีสารสนเทศ

บริษัทให้ความสำคัญต่อการความมั่นคงปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ จึงได้กำหนดให้มีนโยบายด้านความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศ เพื่อรักษาความมั่นคงปลอดภัยให้แก่ข้อมูลที่อยู่บนระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของบริษัทให้มีความมั่นคงปลอดภัยตามมาตรฐานสากล ลดความเสี่ยงจากการที่ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศอาจถูกคุกคาม และลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการละเมิดความมั่นคงปลอดภัยของระบบ และเพื่อรักษาความมั่นคงปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศไว้ในสภาวะฉุกเฉินหรือภัยพิบัติที่อาจเกิดขึ้นต่อองค์กร นอกจากนี้ยังได้กำหนดให้มีคู่มือการบริหารจัดการความมั่นคงปลอดภัยของเทคโนโลยีสารสนเทศ เพื่อสำหรับเป็นแนวทางในการปฏิบัติ เพื่อป้องกันและคุ้มครองข้อมูลบนระบบเทคโนโลยีสารสนเทศให้มีความมั่นคงปลอดภัย และสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท

แนวทางปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียในแต่ละกลุ่ม ดังนี้

(1) ผู้ถือหุ้น

บริษัทมุ่งมั่นในการเป็นตัวแทนที่ดีของผู้ถือหุ้นในการดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของความซื่อสัตย์สุจริตและจริยธรรมอันดีงาม ด้วยความพยายามที่จะพัฒนากิจการให้มีความเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน มั่นคง ปฏิบัติตามพันธกิจที่ให้ไว้กับผู้ถือหุ้น เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุด โดยคำนึงถึงการสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่องเท่าเทียมกัน รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเชื่อถือได้ต่อผู้ถือหุ้น

(2) พนักงาน

บริษัทถือว่าพนักงานเป็นทรัพยากรอันมีค่าสูงสุดและเป็นปัจจัยสำคัญต่อความสำเร็จของบริษัท ด้วยเหตุดังกล่าวบริษัทจึงมุ่งพัฒนา เสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กรและบรรยากาศการทำงานที่ดี รวมทั้งส่งเสริมการทำงานเป็นทีมและสร้างความรักความสามัคคีภายในบริษัท บริษัทจึงกำหนดนโยบายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดูแลพนักงาน ได้แก่ นโยบายการเคารพสิทธิมนุษยชน ในการที่จะต้องปฏิบัติต่อพนักงานภายใต้หลักสิทธิมนุษยชนและไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชน รวมถึงการจ้างงานที่ให้ความเท่าเทียมกัน โดยไม่จำกัดหรือกีดกันในเรื่องความแตกต่างของบุคคล นโยบายว่าด้วยค่าตอบแทนและสวัสดิการสำหรับพนักงาน เพื่อดูแลเรื่องค่าตอบแทนพนักงานทั้งในระยะสั้นและระยะยาวที่เหมาะสมกับศักยภาพของพนักงานและผลการดำเนินงานของบริษัท และสวัสดิการต่างๆ ของพนักงานรวมถึงจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน นโยบายว่าด้วยการพัฒนาพนักงาน เพื่อให้มีการฝึกอบรมพัฒนาความรู้และฝีมือแรงงานให้กับพนักงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้พนักงานทุกคนได้มีโอกาสก้าวหน้าในหน้าที่การงาน นอกจากนี้บริษัทยังกำหนดให้มีนโยบายด้านความปลอดภัย และสุขอนามัยในสถานที่ทำงาน เพื่อดูแลสถานที่การทำงานให้มีความปลอดภัย และถูกสุขอนามัยอย่างสม่ำเสมอ การจัดให้มีคณะกรรมการสวัสดิการที่มาจากการเลือกตั้งของพนักงาน เพื่อทำหน้าที่ให้การดูแล และเป็นตัวแทนของพนักงานในการต่อรองสิทธิประโยชน์ของพนักงานต่อบริษัท และเปิดโอกาสให้พนักงานได้แสดงความคิดเห็นต่อบริษัท

(3) ลูกค้า

บริษัทมีนโยบายเกี่ยวกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อลูกค้าโดยคำนึงถึงความต้องการและความปลอดภัยของลูกค้าเป็นหลัก บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจให้กับลูกค้า ซึ่งมีผลต่อความสำเร็จของธุรกิจ บริษัทจึงพยายามแสวงหาวิธีการที่จะตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้มีประสิทธิภาพและมีประสิทธิภาพอยู่ตลอดเวลา กำหนดให้มีการสื่อสารและให้ข้อมูลในรายละเอียดของสินค้าอย่างถูกต้อง ตรงตามข้อเท็จจริงของสินค้า เพื่อไม่ให้เกิดความเข้าใจผิดในสินค้าของบริษัท และเพื่อรักษาความสัมพันธ์ที่ดีในระยะยาว รวมถึงการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า โดยกำหนดให้มีนโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และผู้รับผิดชอบในการดูแลคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า ที่สอดคล้องกับพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

(4) **เจ้าหน้าที่**

บริษัทมีนโยบายเกี่ยวกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อเจ้าหน้าที่ ไม่ว่าจะเป็นเจ้าหน้าที่ทางการค้า หรือเจ้าหน้าที่สถาบันการเงินในการชำระหนี้ที่ติดค้างคืนให้ตรงกำหนดเวลาที่ตกลงหรือที่ทำสัญญาไว้ โดยเฉพาะเรื่องเงื่อนไขการค้าประกัน การบริหารเงินทุน และไม่ให้มีการผิมนัดชำระหนี้ เพื่อรักษาความน่าเชื่อถือของบริษัทต่อเจ้าหน้าที่และสถาบันการเงินในการจัดลำดับให้บริษัทเป็นลูกค้าชั้นดีเยี่ยมตลอดเวลาในการประกอบธุรกิจ รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่เจ้าหน้าที่กำหนดอย่างเคร่งครัด โดยยึดหลักปฏิบัติต่อเจ้าหน้าที่เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมทั้งสองฝ่าย

(5) **ลูกค้า**

บริษัทกำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานคัดเลือกและปฏิบัติต่อลูกค้าในการจัดซื้อจัดจ้างอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม โดยคำนึงถึงชื่อเสียงความถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ และประเพณีปฏิบัติที่สำคัญ รวมทั้งปฏิบัติตามพันธะสัญญากับลูกค้า โดยยึดหลักปฏิบัติเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับลูกค้าและเกิดประโยชน์กับทุกฝ่าย รวมถึงติดตามและประเมินผลลูกค้าเพื่อพัฒนาการประกอบธุรกิจระหว่างกันอย่างยั่งยืน

(6) **ชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม**

บริษัทมุ่งมั่นที่จะสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งรวมถึงความใส่ใจและมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนสังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง จึงกำหนดให้มีนโยบายเกี่ยวกับสังคมและสิ่งแวดล้อม ภายใต้หลักการประกอบธุรกิจที่บริษัทยึดมั่นอยู่เสมอว่า บริษัทจะก้าวหน้าพัฒนาธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน โดยการเสนอสินค้าที่มีคุณภาพ มีความซื่อสัตย์สุจริตในการประกอบอาชีพ และรับผิดชอบต่อการพัฒนาสังคมส่วนรวมให้มีความเจริญควบคู่กันไป รวมถึงการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยกำหนดให้การปฏิบัติงานอันเกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด และเป็นไปตามกฎหมายที่ควบคุมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนกำหนดให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและมาตรฐานทางสิ่งแวดล้อม เพื่อป้องกันและลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้นกับชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม และสนับสนุนส่งเสริมในการใช้พลังงานและทรัพยากรอย่างคุ้มค่า และปรับปรุงคุณภาพชีวิตมนุษย์ ด้วยการจัดการปัญหาสิ่งแวดล้อม โดยถือว่าการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมเป็นหน้าที่ร่วมกันของทุกคน รวมถึงส่งเสริมให้มีการให้ความรู้และฝึกอบรมพนักงานในเรื่องสิ่งแวดล้อม

(7) **คู่แข่ง**

บริษัทกำหนดนโยบายการปฏิบัติต่อคู่แข่งในการที่จะประกอบธุรกิจอย่างสุจริต เปิดเผย โปร่งใสและไม่สร้างความได้เปรียบทางการแข่งขันอย่างไม่เป็นธรรม และปราศจากการทุจริตคอร์รัปชัน

หลักปฏิบัติ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

- 6.1 คณะกรรมการบริษัทสนับสนุนให้บริษัทมีการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพภายใต้ค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม โดยกำหนดให้มีการตรวจสอบภายในเพื่อให้การช่วยเหลือผู้ปฏิบัติงานทุกระดับให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้รับผิดชอบในการกำกับดูแลให้บริษัท มีระบบการกำกับดูแลที่ดี รวมถึงการให้ความเห็นที่ตรงไปตรงมาต่อรายงานทางการเงิน ระบบการควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยง ที่ทำให้บรรลุวัตถุประสงค์อย่างมีประสิทธิภาพ และดูแลให้มีการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทสนับสนุนให้มีฝ่ายตรวจสอบภายใน ซึ่งเป็นหน่วยงานหนึ่งในบริษัททำหน้าที่ในการวิเคราะห์ ให้คำปรึกษา ให้ข้อเสนอแนะ และให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรมที่สอบทาน รวมถึงการประเมินระบบการควบคุมภายใน ระบบบริหารความเสี่ยง และส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้ฝ่ายตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระ สามารถทำหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลได้อย่างเต็มที่ และรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบและผู้บริหารระดับสูงอย่างสม่ำเสมอ พร้อมกับสนับสนุนให้มีหน่วยงานที่ทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของหน่วยงานทางการที่กำกับดูแลการประกอบธุรกิจของบริษัท
- 6.2 คณะกรรมการบริษัทสนับสนุนให้บริษัทมีการบริหารความเสี่ยงเป็นไปอย่างมีระเบียบและมาตรฐานเดียวกัน สามารถบริหารจัดการ และควบคุมความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิภาพ ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท โดยแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงและกำกับให้มีการดำเนินงานด้านการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร เพื่อบริหารจัดการปัจจัยเสี่ยงต่างๆ ทั้งภายนอกและภายในองค์กรต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทได้อย่างเหมาะสม
- 6.3 คณะกรรมการบริษัทควรติดตามดูแลและจัดการความขัดแย้งของผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นภายในบริษัท โดยได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ด้วยการกำหนดให้กรรมการบริษัทและผู้บริหารทุกท่านต้องจัดทำรายการการมีส่วนได้เสียและนำเสนอให้เลขานุการบริษัท โดยในการพิจารณาเรื่องต่างๆ จะต้องพิจารณานบนหลักการที่ว่า การตัดสินใจใดๆ ในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับรายการที่พิจารณา ต้องแจ้งให้บริษัททราบ



- ถึงความสัมพันธ์หรือการมีส่วนได้เสียของตนในรายการดังกล่าว และต้องไม่เข้าร่วมการพิจารณาตัดสินใจ รวมถึงไม่มีอำนาจอนุมัติในธุรกรรมนั้นๆ หากมีรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้นที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป จะต้องนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติโดยให้คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี)
- 6.4 คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้พนักงานทุกคน ทุกระดับใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติ และข้อกำหนดในการดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อควบคุมและป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันกับทุกกิจกรรมทางธุรกิจของบริษัท และเพื่อให้การตัดสินใจ และการดำเนินการทางธุรกิจที่อาจมีความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันได้รับการพิจารณาและปฏิบัติอย่างรอบคอบ
- (1) จัดให้มีการประเมินความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชัน กำกับดูแลให้มีแผนหรือแนวทางในการป้องกันและควบคุมความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการทุจริตคอร์รัปชัน
 - (2) จัดให้มีการติดตามประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างสม่ำเสมอ
 - (3) จัดให้มีการฝึกอบรมแก่พนักงานทั้งภายในและภายนอก เพื่อให้ความรู้เกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
- 6.5 คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีช่องทางการให้ข้อมูลร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสถึงการกระทำที่เป็นการทุจริตคอร์รัปชัน การถูกละเมิดต่อสิทธิ หรือเรื่องที่ทำให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทมายังบริษัทได้โดยตรง มีขั้นตอนการตรวจสอบข้อเท็จจริง และจัดการข้อร้องเรียนที่เป็นธรรม และปกป้องคุ้มครองผู้ให้ข้อมูลหรือแจ้งเบาะแส ตามมาตรการคุ้มครองสิทธิผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ร้องเรียน โดยกำหนดไว้ในนโยบายการรับข้อร้องเรียนและแจ้งเบาะแสดังกล่าว
- 6.6 คณะกรรมการกำหนดให้มีจรรยาบรรณธุรกิจ เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติที่สำคัญ ซึ่งสอดคล้องกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี และส่งเสริมให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท เกิดการปฏิบัติพร้อมนำไปใช้เป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจ และยึดถือเป็นแนวปฏิบัติในการทำงานตามหน้าที่ของตนอย่างเคร่งครัด ซึ่งจะช่วยให้บริษัทรักษาแนวทางการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใส เป็นไปตามกฎหมายและหลีกเลี่ยงกิจกรรมที่อาจนำไปสู่ความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับธุรกิจของบริษัท รวมถึงช่วยกันเสริมสร้างความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุนและผู้มีส่วนได้เสีย นอกจากนี้ บริษัทกำหนดให้มีการต้องลงนามรับทราบถึงแนวทางการปฏิบัติ และจัดให้มีการติดตามผลการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทเป็นประจำทุกปี
- 6.7 คณะกรรมการกำหนดให้มีนโยบายเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญา เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติของพนักงานในการปกป้องและดูแลรักษาทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัทไม่ให้ถูกนำไปใช้ หรือเผยแพร่ในทางที่ไม่เหมาะสมหรือไม่ได้รับอนุญาตจากบริษัท และต้องเคารพและไม่ละเมิดในทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น

หลักปฏิบัติที่ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

- 7.1 คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญในการให้ความสะดวกแก่ผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สามารถเข้าถึงข้อมูลของบริษัทได้อย่างสะดวก ทัวถึง และเท่าเทียมกัน โดยได้เปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส ทัวถึง เท่าเทียมกันและทันเวลาอย่างสม่ำเสมอ ทั้งข้อมูลทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท เพื่อให้ให้นักลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุน 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 รวมทั้งเพื่อใช้เป็นข้อมูลป้องกันไม่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเข้าร่วมกระบวนการตัดสินใจในการพิจารณาธุรกรรมระหว่างบริษัทกับผู้ที่มีส่วนได้เสียหรือมีส่วนเกี่ยวข้อง และในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลในแบบแจ้งรายงานมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร คณะกรรมการกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารส่งแบบแจ้งรายงานการมีส่วนได้เสีย (ฉบับแก้ไข)

- ให้แก่เลขานุการบริษัททราบภายใน 3 วันทำการ นับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลง และให้เลขานุการบริษัทจัดส่งสำเนารายงานฉบับแก้ไขให้ประธานกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น
- 7.5 คณะกรรมการกำหนดนโยบายรายการเกี่ยวโยงและรายการระหว่างกัน โดยคณะกรรมการจะพิจารณาอนุมัติการทำรายการระหว่างกันที่สำคัญของของบริษัท โดยจะต้องเป็นรายการที่ดำเนินการตามปกติทางการค้า และไม่มีการถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- 7.6 คณะกรรมการกำหนดให้มีนโยบายการเปิดเผยข้อมูล โดยกรรมการ ผู้บริหาร ที่มีความประสงค์จะเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท (ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน) จะต้องแจ้งต่อคณะกรรมการหรือผู้ที่คณะกรรมการมอบหมายอย่างน้อย 1 วันล่วงหน้าก่อนทำการซื้อขายทุกครั้ง และต้องมีหน้าที่จัดทำและเปิดเผยรายงานการถือครองหลักทรัพย์ และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 ภายใน 3 วันทำการนับจากวันที่ซื้อขาย ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรายงานการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้รับทราบทุกครั้ง รวมทั้งบริษัทยังห้ามกรรมการ ผู้บริหาร ซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือนก่อนที่จะเผยแพร่งบการเงินต่อสาธารณชน
- 7.7 คณะกรรมการกำหนดให้มีนโยบายการใช้ข้อมูลภายใน โดยบริษัทจะจัดเก็บรักษาข้อมูลทางธุรกิจที่ยังไม่มีการเปิดเผยต่อสาธารณชนไว้ โดยผู้มีอำนาจเฉพาะเท่านั้นที่จะได้รับทราบและเข้าถึงข้อมูลได้ ทั้งยังกำหนดห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทที่เป็นสาระสำคัญและยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน รวมทั้งห้ามไม่ให้มีการใช้โอกาสหรือข้อมูลที่ได้จากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่น หรือทำธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัท หรือธุรกิจที่เกี่ยวข้องแม้ว่าบริษัทอาจไม่เสียประโยชน์ใดก็ตาม
- 7.8 คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม โดยยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย เพื่อประโยชน์ร่วมกันอย่างยั่งยืนภายใต้กรอบแนวทางการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน และจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลการดำเนินงานด้านความยั่งยืนของบริษัทในรายงานประจำปี หรือรายงานความยั่งยืนตามความเหมาะสม
- 7.9 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้บริษัทมีหน่วยงานหรือผู้รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อทำหน้าที่ในการสื่อสารและเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของบริษัทกับผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ สื่อมวลชน ประชาชน และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างมีประสิทธิภาพ
- 7.10 คณะกรรมการบริษัทส่งเสริมให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเผยแพร่ข้อมูล โดยการจัดให้มีเว็บไซต์ ASSETWISE.CO.TH ของบริษัท เพื่อเผยแพร่และนำเสนอข้อมูลต่างๆ ของบริษัทให้กับผู้ถือหุ้น หรือนักลงทุน ได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทที่ทันต่อเหตุการณ์ อาทิ ลักษณะการดำเนินธุรกิจ งบการเงินของบริษัททั้งรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี เอกสารข่าว โครงสร้างการถือหุ้น โครงสร้างองค์กร โครงสร้างบริษัทในเครือ ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร ข้อมูลด้านนักลงทุนสัมพันธ์ รายงานประจำปี และหนังสือนัดเชิญประชุมผู้ถือหุ้นที่สามารถดาวน์โหลดได้
- 7.11 คณะกรรมการบริษัทพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัท โดยกำหนดให้การจ่ายเงินปันผลของบริษัทเป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผล

หลักปฏิบัติ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทตระหนักและให้ความสำคัญถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกรายของบริษัทย่อมมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกัน โดยจะส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิของตนภายใต้สิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น ดังนี้

- (1) สิทธิในการซื้อ ขาย โอน และรับโอนหุ้นรวมทั้งสิทธิได้รับปันหุ้น
ผู้ถือหุ้นทุกคนมีสิทธิในการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหุ้นได้อย่างอิสระ นอกจากนี้ยังมีสิทธิได้รับปันหุ้นได้ ตามที่กฎหมายกำหนด โดยบริษัทมีนโยบายทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัท เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นในการดำเนินการเกี่ยวกับทะเบียนหุ้นและหลักทรัพย์ของบริษัท
- (2) สิทธิในการได้รับส่วนแบ่งในผลกำไรและเงินปันผลอย่างเท่าเทียมกัน
ผู้ถือหุ้นทุกคนของบริษัทมีสิทธิได้รับส่วนแบ่งในผลกำไรของบริษัทในรูปเงินปันผล โดยบริษัทจะจ่ายเงินปันผลตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นแต่ละคน
- (3) สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหรือมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน
การจัดประชุมผู้ถือหุ้น นอกเหนือจากที่ได้มอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทบริหารงานในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตัวเอง บริษัทจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระหรือบุคคลอื่นใดเข้าร่วมประชุมแทนได้ โดยใช้หนังสือมอบฉันทะที่บริษัท ได้จัดส่งไปพร้อมหนังสือเชิญประชุม ทั้งนี้ จะต้องไม่กำหนดให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะต้องนำเอกสารหรือหลักฐานแสดงตนเกินกว่าที่กำหนดไว้ในแนวทางปฏิบัติของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง



ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทกำหนดแนวทางปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น เพื่อสนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น ดังนี้

8.1 คณะกรรมการบริษัทดูแลให้มั่นใจว่า ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท

- (1) การได้รับหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นมีข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน
บริษัทกำหนดให้เลขานุการบริษัทมีหน้าที่ในการนัดหมาย จัดเตรียมหนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบการประชุม ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษที่มีข้อมูลหลักเกณฑ์และวิธีการในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นให้ผู้ถือหุ้นทราบและมีข้อมูลในแต่ละวาระการประชุมที่ถูกต้อง ครบถ้วนเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น โดยบริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญนัดประชุมและเอกสารประกอบการประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้น และเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทล่วงหน้าก่อนการประชุมอย่างน้อย 21 วัน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น
- (2) การมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้นรายย่อยหรือผู้ถือหุ้นส่วนน้อย
บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายเดียวหรือหลายรายที่ถือหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทมีสิทธิเสนอวาระในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น โดยบริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระล่วงหน้าอย่างน้อย 2 เดือนก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทที่จะมีการพิจารณาการประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลกิจการกลั่นกรองและเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณา ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบให้บรรจุเป็นวาระในที่ประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทจะแจ้งในหนังสือนัดประชุมว่าเป็นวาระที่กำหนดโดยผู้ถือหุ้นส่วนในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทไม่เห็นชอบให้เรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอเข้าบรรจุเป็นวาระในที่ประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทจะชี้แจงเหตุผลให้รับทราบในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี
นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกรายมีสิทธิเสนอชื่อบุคคลเพื่อพิจารณาเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทล่วงหน้า โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะเป็นผู้พิจารณาเพื่อ สรรหา ร่วมกับบุคคลอื่นตามหลักเกณฑ์การสรรหาบุคคลเข้าเป็นกรรมการบริษัท จากนั้นจะได้เสนอรายชื่อบุคคลที่เห็นว่าเหมาะสมให้แก่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานุมัติต่อไป

8.2 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใส มีประสิทธิภาพ และเอื้อให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิของตน โดยบริษัทจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ปีละ 1 ครั้งภายในเวลาไม่เกิน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุตรรอบปีบัญชี และอาจมีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นคราวอื่นเพิ่มเติมตามความจำเป็นเรียกว่าการประชุมวิสามัญ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทต้องดูแลให้บริษัทดำเนินการต่างๆ ให้สอดคล้องและเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยผู้ถือหุ้นต้องได้รับการปฏิบัติอย่างยุติธรรมและเท่าเทียมกัน ดังนี้

- (1) การกำหนดวัน เวลา และสถานที่ประชุม
บริษัทจะอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยกำหนดให้มีนโยบายกำหนดวัน เวลา และสถานที่ในการจัดประชุม โดยคำนึงถึงความสะดวกของผู้ถือหุ้นที่จะเข้าร่วมประชุม คือ บริษัทจะไม่จัดประชุมในวันหยุดนักขัตฤกษ์ วันหยุดทำการของธนาคารพาณิชย์ หรือวันหยุดทำการที่ติดต่อกันตั้งแต่ 3 วันขึ้นไป และจะจัดประชุมในช่วงเวลาทำการปกติ และจัดสรรเวลาการประชุมที่เหมาะสมและเพียงพอการหารือและพิจารณาเรื่องต่างๆ และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและตั้งคำถามต่อคณะกรรมการบริษัทในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทในการประชุม บริษัทจะใช้สถานที่จัดประชุมในเขตกรุงเทพมหานครหรือท้องที่อื่นเป็นที่ตั้งของสำนักงานใหญ่ของบริษัท เพื่อความสะดวกต่อการเดินทางของผู้ถือหุ้น และจะจัดส่งแผนที่ของสถานที่ประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นไปพร้อมกับหนังสือนัดเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม
ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตัวเอง บริษัท จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระหรือบุคคลอื่นใดเข้าร่วมประชุมแทนได้ โดยใช้หนังสือมอบฉันทะที่บริษัท ได้จัดส่งไปพร้อมหนังสือเชิญประชุม ทั้งนี้ จะต้องไม่กำหนดให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะต้องนำเอกสารหรือหลักฐานแสดงตนเกินกว่าที่กำหนดไว้ในแนวทางปฏิบัติของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- (2) การไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการจำกัดโอกาสการเข้าร่วมประชุมหรือสร้างภาระให้ผู้ถือหุ้น
บริษัทจะอำนวยความสะดวกในการประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยการจัดให้มีเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้น และผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมทุกคนได้ใช้สิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงอย่างเต็มที่และอิสระ โดยบริษัทจะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการจำกัดโอกาสการเข้าร่วมประชุมหรือสร้างภาระให้ผู้ถือหุ้นจนเกินควร เช่น ไม่กำหนดให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะต้องนำหรือแสดงเอกสารหลักฐานในการแสดงตนเกินกว่าที่กำหนดไว้ในแนวทางปฏิบัติของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

- (3) การนำเทคโนโลยีมาใช้ในการประชุมผู้ถือหุ้น
บริษัทนำเทคโนโลยีมาใช้สำหรับอำนวยความสะดวกในการประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งการลงทะเบียนผู้ถือหุ้น การนับคะแนน และแสดงผลเพื่อให้การดำเนินการประชุมสามารถกระทำได้รวดเร็ว ถูกต้อง แม่นยำ
- (4) ประสิทธิภาพการเป็นประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้น
บริษัทมอบหมายให้ประธานกรรมการทำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อมีหน้าที่ดูแลและดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และข้อบังคับของบริษัท รวมถึงจัดสรรเวลาสำหรับแต่ละวาระการประชุม ให้มีความเหมาะสมและเพียงพอ และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความเห็นและตั้งคำถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทได้
- (5) การกำหนดวาระการประชุม
ในการประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถร่วมตัดสินใจในเรื่องที่สำคัญได้อย่างครบถ้วน บริษัทกำหนดวาระหัวข้อการประชุมไว้ชัดเจน และได้ดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นตามลำดับระเบียบวาระที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม และไม่มีวาระอื่นๆ ที่ไม่ได้กำหนดไว้ล่วงหน้าในการประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุม แต่ทั้งนี้ บริษัทก็ไม่จำกัดสิทธิตามกฎหมายของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด สามารถขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมได้
- (6) การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการ
ในการประชุมผู้ถือหุ้น กรรมการบริษัททุกท่าน เลขานุการบริษัท ผู้บริหารและฝ่ายจัดการที่เกี่ยวข้อง ต้องเข้าร่วมประชุมเพื่อตอบคำถามของผู้ถือหุ้นในที่ประชุม พร้อมทั้งรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ ของผู้ถือหุ้น เพื่อนำไปพิจารณาและดำเนินการตามสมควรต่อไป
- (7) การชี้แจงขั้นตอนและหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประชุม
บริษัทมีนโยบายการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น ให้มีขั้นตอนที่ง่ายต่อการเข้าใจ ไม่ยุ่งยากซับซ้อน พร้อมเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกคนรับทราบข้อมูลข่าวสารโดยทั่วถึงและมีส่วนร่วมในการประชุม โดยทุกครั้งก่อนที่การประชุมจะเข้าสู่วาระการพิจารณา ฝ่ายเลขานุการบริษัทจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบถึงจำนวนและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง และของผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะ 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 แอคเซส แพลตฟอร์ม จำกัด กลุ่มบริษัทของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นระบบที่มีมาตรฐานสอดคล้องกับประกาศของกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคมในเรื่องมาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 รวมถึง ผ่านการรับรองระบบควบคุมการประชุมจากสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (องค์การมหาชน) เพื่อให้เกิดความโปร่งใส ถูกต้อง สะดวกรวดเร็ว และเปิดเผยการลงคะแนนรวมถึงเปิดเผยการลงคะแนนที่เห็นด้วยไม่เห็นด้วย และงดออกเสียงของแต่ละวาระให้ที่ประชุมทราบ พร้อมทั้งบันทึกไว้ในรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นอย่างชัดเจน



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

6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ

• การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการ

บริษัทกำหนดหลักเกณฑ์การสรรหา คุณสมบัติ รวมถึงกระบวนการในการแต่งตั้งของกรรมการไว้อย่างชัดเจน โดยจะพิจารณาจากความเหมาะสมและความหลากหลายของคณะกรรมการในด้านต่างๆ ตามนโยบายความหลากหลายของคณะกรรมการ ได้แก่ ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ความรู้ความเชี่ยวชาญ หลากหลายที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจและสอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของบริษัททั้งในระยะสั้นและระยะยาว ตามตารางความรู้ความชำนาญ (Board Skills Matrix) โดยไม่จำกัดเพศ เชื้อชาติ ศาสนา ทักษะทางวิชาชีพ หรือคุณสมบัติเฉพาะด้านอื่น โดยได้กำหนดให้กรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหารอย่างน้อย 1 คน มีประสบการณ์การทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท และส่งเสริมให้กรรมการที่เป็นผู้หญิงอย่างน้อย 2 คน โดยมีหลักเกณฑ์ในการสรรหาและคัดเลือกกรรมการ ดังนี้

1. บริษัทเปิดโอกาสเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกรายมีสิทธิเสนอชื่อบุคคลเพื่อพิจารณาเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทล่วงหน้า ผ่านทาง www.assetwise.co.th
2. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน กำหนดคุณสมบัติลักษณะเฉพาะของบุคคล เพื่อสรรหาและคัดเลือกเสนอชื่อเป็นกรรมการ โดยการพิจารณาบุคคลที่มีความเหมาะสมจากฐานข้อมูลกรรมการ (Director Pool)
3. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน กำหนดองค์ประกอบของความรู้ ความชำนาญเฉพาะด้าน ที่จำเป็นต้องมีในคณะกรรมการ ตลอดจนคำนึงถึงความรู้ ความชำนาญที่ยังขาดอยู่ในคณะกรรมการ โดยใช้ตารางความรู้ความชำนาญของคณะกรรมการ (Board Skill Matrix) เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาสรรหากรรมการ

โดยที่คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนจะเป็นผู้พิจารณาเพื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์การสรรหาบุคคลเข้าเป็นกรรมการบริษัท จากนั้นจะได้เสนอรายชื่อบุคคลที่เห็นว่าเหมาะสมให้แก่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาก่อนเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

การสรรหาและแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการบริหารเป็นผู้สรรหาและคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วน เหมาะสม มีความรู้ความสามารถ ทักษะ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทตามแผนการสืบทอดตำแหน่ง เสนอต่อคณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนให้เป็นผู้กลั่นกรองและให้ความเห็นต่อการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่คณะกรรมการบริหารได้นำเสนอ และนำเสนอบุคคลดังกล่าวให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้ที่มีความเหมาะสมให้ดำรงตำแหน่งต่อไป

- **การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร**

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

บริษัทกำหนดให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีหน้าที่พิจารณาในส่วนโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนกรรมการที่มีความเหมาะสม เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติเป็นประจำทุกปี

- **หลักเกณฑ์การกำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร**

คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณาโครงสร้างและองค์ประกอบค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยเป็นประจำทุกปี โดยเสนอหลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดค่าตอบแทนอย่างเหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย โดยพิจารณาจากผลการประเมินการปฏิบัติงานของกรรมการ แผนธุรกิจ และผลการดำเนินงานของบริษัท รวมถึงสามารถเทียบเคียงและแข่งขันได้กับบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน หรือของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

ค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการชุดย่อย สำหรับปี 2565

- **ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน**

คณะกรรมการ	ค่าตอบแทนรายเดือน (บาท)	ค่าเบี้ยประชุม (บาท)	โบนัสประจำปี
คณะกรรมการบริษัท			
ประธานกรรมการ	40,000	30,000	วงเงินรวมไม่เกิน 1 ล้านบาท
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	-	-	-



- **คำตอบแทนที่ไม่เป็นตัวแทน**

ประกันสุขภาพแบบกลุ่ม แผน 3

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณาโครงสร้าง หลักเกณฑ์ และองค์ประกอบค่าตอบแทนสำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงเป็นประจำทุกปี โดยเสนอหลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ โดยพิจารณาจากผลการประเมินการปฏิบัติงานประจำปี แผนธุรกิจ และผลการดำเนินงานของบริษัท รวมถึงสามารถเทียบเคียงและแข่งขันได้กับบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน หรือ ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ ค่าตอบแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงประกอบด้วยค่าตอบแทนที่เป็นตัวแทน และค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวแทน โดยการกำหนดค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงนั้น คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะพิจารณาให้ความเห็นชอบและนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

- **ความเป็นอิสระของคณะกรรมการจากฝ่ายจัดการ**

คณะกรรมการมีอิสระจากฝ่ายจัดการของกลุ่มบริษัท สามารถแสดงความเห็นต่อการดำเนินงานของบริษัทได้อย่างเป็นอิสระ โดยบริษัทมีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบของคณะกรรมการและฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน เพื่อให้คณะกรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระได้อย่างแท้จริงจากฝ่ายจัดการของกลุ่มบริษัท รวมทั้งกำหนดนโยบายและทิศทาง พร้อมแผนกลยุทธ์ทางธุรกิจ เพื่อให้ฝ่ายจัดการนำไปปฏิบัติ พร้อมทั้งทำหน้าที่กำกับดูแลฝ่ายจัดการ (Monitoring) โดยกำหนดวิธีการตรวจสอบเพื่อเป็นการถ่วงดุลการทำงาน และกำกับดูแลให้การดำเนินงานของฝ่ายจัดการให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และถูกต้องตามกฎหมาย หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- **การพัฒนากรรมการ**

การปฐมนิเทศกรรมการใหม่

บริษัทจัดให้มีการปฐมนิเทศกรรมการใหม่ทุกครั้งที่มีกรรมการเข้าใหม่มาในบริษัท เพื่อให้กรรมการที่เข้ามาใหม่ได้เข้าใจถึงบทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบ นโยบายและหลักปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ตลอดจนสร้างความรู้ ความเข้าใจธุรกิจและการดำเนินงานในด้านต่างๆ ของบริษัท เพื่อเตรียมความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่ของเป็นกรรมการของบริษัท

การอบรมหลักสูตรหรือเข้าร่วมกิจกรรมสัมมนาของกรรมการ

บริษัทสนับสนุนให้กรรมการเข้าอบรมสัมมนาในหลักสูตรที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ โดยหลักสูตรที่กรรมการบริษัทต้องเข้าร่วมสัมมนาอย่างน้อยจะเป็นหลักสูตรของสถาบันส่งเสริมกรรมการไทย (IOD) รวมถึงหลักสูตรขององค์กรอื่นๆ เช่น ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เป็นต้น เพื่อเพิ่มพูนความรู้ และนำความรู้ที่ได้รับมาใช้ในการปฏิบัติงาน และพัฒนาบริษัทให้เติบโตต่อไป โดยในปี 2565 บริษัทได้สนับสนุนให้กรรมการเข้าร่วมหลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 32 จำนวน 1 ท่าน ได้แก่ นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงศ์

- **การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ**

บริษัทกำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ประจำปีของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการรายบุคคล โดยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยผลประเมินจะถูกนำไปใช้สำหรับพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นและใช้ในการพิจารณาความเหมาะสมขององค์ประกอบคณะกรรมการบริษัทต่อไป

เลขานุการบริษัทจะนำส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ประจำปีของคณะกรรมการบริษัทให้แก่กรรมการทุกคน ได้แก่

1) แบบประเมินผลการปฏิบัติงานคณะกรรมการ (ทั้งคณะ) ประกอบด้วยหัวข้อ ดังนี้

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

- 2) แบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการรายบุคคล (ประเมินตนเอง) ประกอบด้วยหัวข้อ ดังนี้
- คุณสมบัตินักบริหาร
 - ความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่
 - การมีส่วนร่วมในการประชุม
 - บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบ
 - ความสัมพันธ์กับคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานที่ประจำปีของคณะกรรมการชุดย่อยในแต่ละคณะ ซึ่งได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบรรษัทภิบาล เพื่อช่วยในการติดตามและกำกับดูแลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อย และนำผลประเมินมาพัฒนาต่อไป

หลักเกณฑ์การประเมินผลการปฏิบัติงานที่ประจำปีของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย

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

• การประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัทจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารปีละ 2 ครั้ง ได้แก่ การประเมินผลครึ่งปี (30 มิถุนายน 2565) และการประเมินผลประจำปี (31 ธันวาคม 2565) เพื่อประเมินถึงประสิทธิภาพในการทำงานในปีที่ผ่านมา และนำผลประเมินดังกล่าวมาใช้ในการพิจารณาจ่ายผลตอบแทนประจำปีของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

หลักเกณฑ์การประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

การประเมินการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กำหนดหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมิน 3 ด้าน ดังนี้

- 1) ด้านการเงิน ประกอบด้วย
 - ยอดขายสินค้า
 - รายได้จากธุรกิจหลัก
 - รายได้จากธุรกิจอื่น
 - กำไรสุทธิ
 - อัตรากำไร
- 2) ด้านที่ไม่ใช่การเงิน ประกอบด้วย
 - การบริหารงานด้านลูกค้าสัมพันธ์
 - การพัฒนากระบวนการในการดำเนินธุรกิจ
 - การพัฒนาด้านทรัพยากรบุคคล
- 3) ความสามารถในการเป็นผู้นำองค์กร

กระบวนการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- 1) ฝ่ายทรัพยากรบุคคลดำเนินการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 2) เสนอผลการประเมินต่อคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนพิจารณาให้ความเห็นชอบและข้อเสนอแนะต่อผลการประเมิน
- 3) เสนอผลการประเมินที่ผ่านการเห็นชอบจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนให้แก่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติต่อไป



• การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทกำหนดนโยบายการกำกับดูแลและบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดมาตรการและกลไกทั้งทางตรงและทางอ้อมเพื่อให้บริษัท สามารถกำกับดูแลและบริหารจัดการกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม รวมถึงการติดตามดูแลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีการปฏิบัติตามมาตรการและกลไกต่างๆ ที่กำหนดไว้ได้เสมือนเป็นหน่วยงานของบริษัทเอง และเป็นไปตามนโยบายของบริษัท รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดจนประกาศ ข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ

สำหรับการทำรายการที่นโยบายนี้กำหนดให้เป็นเรื่องที่จะต้องได้รับอนุมัติจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือคณะกรรมการของบริษัท หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามตารางอำนาจอนุมัติ (แล้วแต่กรณี) ให้กรรมการบริษัทมีหน้าที่ในการจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการของบริษัท และ/หรือ การประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติเรื่องดังกล่าวก่อนที่บริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจหลักจะจัดประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของตนเองเพื่อพิจารณาอนุมัติก่อนการทำรายการหรือดำเนินการในเรื่องนั้น โดยในการนี้ ให้บริษัท เปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข ขั้นตอนและวิธีการที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่จะขออนุมัตินั้นตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดจนประกาศ ข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ อย่างครบถ้วนและถูกต้อง โดยมีรายละเอียดตามหัวข้อ 8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

6.1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

• การให้สิทธิผู้ถือหุ้นโดยเท่าเทียม

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกรายของบริษัทย่อมมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกัน โดยจะส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิของตนภายใต้สิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น ดังนี้

(1) สิทธิในการซื้อ ขาย โอน และรับโอนหุ้นรวมทั้งสิทธิได้รับใบหุ้น

ผู้ถือหุ้นทุกคนมีสิทธิในการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหุ้นได้อย่างอิสระ นอกจากนี้ยังมีสิทธิได้รับใบหุ้นตามที่กฎหมายกำหนด โดยบริษัทมีนายทะเบียนหลักทรัพ์ของบริษัท เพื่อบริการความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นในการดำเนินการเกี่ยวกับทะเบียนหุ้นและหลักทรัพ์ของบริษัท

(2) สิทธิในการได้รับส่วนแบ่งในผลกำไรและเงินปันผลอย่างเท่าเทียมกัน

ผู้ถือหุ้นทุกคนของบริษัทมีสิทธิได้รับส่วนแบ่งในผลกำไรของบริษัทในรูปเงินปันผล โดยบริษัทจะจ่ายเงินปันผลตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นแต่ละคน

(3) สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหรือมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน

การจัดประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทจะอำนวยความสะดวกและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกกลุ่มเข้าร่วมประชุม นอกเหนือจากที่ได้มอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทบริหารงานในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตัวเอง บริษัทจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระหรือบุคคลอื่นใดเข้าร่วมประชุมแทนได้ โดยใช้หนังสือมอบฉันทะที่บริษัทได้จัดส่งไปพร้อมหนังสือเชิญประชุม ทั้งนี้ จะต้องไม่กำหนดให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะต้องนำเอกสารหรือหลักฐานแสดงตนเกินกว่าที่กำหนดไว้ในแนวทางปฏิบัติของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นในทุกกลุ่ม ทั้งผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และผู้ถือหุ้นรายย่อย โดยบริษัทสนับสนุนการมีส่วนร่วมผู้ถือหุ้น ดังนี้

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

• นโยบายการใช้ข้อมูลภายใน

กลุ่มบริษัทได้ให้ความสำคัญกับเรื่องการดูแลการใช้ข้อมูลภายในอันเป็นส่วนสำคัญในการเสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท จึงได้กำหนดนโยบายกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายในที่มีผลต่อราคาหลักทรัพย์ขึ้นเพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติและเป็นการป้องกันการนำข้อมูลภายใน หรือข้อมูลลับที่สำคัญของบริษัทที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนไปใช้เพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่นโดยมิชอบไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าจะได้รับผลตอบแทนหรือไม่ก็ตาม ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

นโยบายเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายในนี้ใช้กับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เข้าถึงข้อมูลภายใน รวมถึงบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่บุคคลดังกล่าว คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และการถือหุ้นรวมกันดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดที่ในนิติบุคคลนั้น รวมถึงการกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายในของบุคคลอื่นใดที่รับรู้ข้อมูลภายในจากปฏิบัติงานให้กับบริษัท

โดยกำหนดให้ผู้ที่ต้องปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวนี้ มีหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

- 1) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เข้าถึงข้อมูลภายใน รวมถึงบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องทุกคนได้ปฏิบัติตาม หลักเกณฑ์ และแนวปฏิบัติในการซื้อขายหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าในบริษัทที่มีหุ้นของบริษัทเป็นหลักทรัพย์อ้างอิงที่บริษัทได้กำหนดไว้
- 2) ห้ามไม่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เข้าถึงข้อมูลภายในของบริษัท เปิดเผย หรือ แสวงหาผลประโยชน์แก่ตนเองหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นใดไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม แล้วไม่ว่าจะได้รับผลตอบแทนหรือไม่ก็ตาม
- 3) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานจะต้องไม่ทำการซื้อขาย โอน หรือรับหลักทรัพย์ของบริษัท รวมทั้งการเข้าทำนิติกรรมอื่นใดโดยใช้ความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัท อันก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
- 4) สำนักเลขานุการบริษัทมีหน้าที่ให้ความรู้ความเข้าใจแก่กรรมการและผู้บริหาร เกี่ยวกับหน้าที่ในการรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่บุคคลดังกล่าว คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และการถือหุ้นรวมกันดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดที่ในนิติบุคคลนั้น ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษ ตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
- 5) กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่บุคคลดังกล่าว คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และการถือหุ้นรวมกันดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดที่ในนิติบุคคลนั้น รวมถึงบุคคลตาม “รายชื่อของบุคคลที่เข้าถึงข้อมูลภายในและบุคคลที่เกี่ยวข้อง” ที่บริษัทจัดทำขึ้น ซึ่งจะถือว่ารายชื่อดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของนโยบายฉบับนี้ ต้องแจ้งต่อเลขานุการบริษัทซึ่งเป็นผู้ที่คณะกรรมการมอบหมายทราบทุกครั้งอย่างน้อย 1 วันก่อนทำการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน หลักทรัพย์ของบริษัท พร้อมจัดทำและเปิดเผยรายงานการถือครองหลักทรัพย์และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 วันทำการ นับจากวันที่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน พร้อมรายงานการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้รับทราบทุกครั้ง และภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง และจัดส่งสำเนารายงานนี้ให้แก่บริษัทในวันเดียวกับวันที่นำส่งรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- 6) ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เข้าถึงข้อมูลภายใน รวมถึงคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่บุคคลดังกล่าว คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และการถือหุ้นรวมกันดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดที่ในนิติบุคคลนั้น ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทหรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้าที่มีหุ้นของบริษัทเป็นหลักทรัพย์อ้างอิง ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทโดยตนเอง หรือร่วมกัน ในช่วงระยะเวลา 30 วันก่อนการเปิดเผยงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปีต่อสาธารณชน และภายใน 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปีต่อสาธารณชน



- 7) ห้ามมิให้กรรมการ ที่ปรึกษา พนักงาน บุคคลอื่นใดที่ปฏิบัติงานให้กับบริษัท บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว และบุคคลอื่นที่รับรู้ข้อมูลภายใน เช่น ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางกฎหมาย เป็นต้น ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทที่มีหรือ อาจมีผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์ของบริษัท หรือ ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดทางการเงินซึ่งยังมิได้เปิดเผยต่อสาธารณชน ซึ่งตนได้ล่วงรู้มาในตำแหน่งหรือฐานะเช่นนั้นมาใช้เพื่อการซื้อ หรือ ขาย หรือ เสนอซื้อ หรือ เสนอขาย หรือ ชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อ หรือ ขาย หรือเสนอซื้อ หรือ เสนอขาย ซึ่งหลักทรัพย์ สัญญาซื้อขายล่วงหน้าซึ่งมีหุ้นของบริษัทเป็นหลักทรัพย์อ้างอิง หรือหลักทรัพย์อื่น (ถ้ามี) ของบริษัท ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม ในประการที่ว่าจะเกิดความเสียหายแก่บริษัท ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าการกระทำความดังกล่าวจะทำได้เพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่น หรือนำข้อเท็จจริงเช่นนั้นออกเปิดเผยเพื่อให้ผู้อื่นกระทำความดังกล่าว โดยตนได้รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม
- 8) ห้ามมิให้กรรมการ ที่ปรึกษา พนักงานที่เข้าถึงข้อมูลภายใน บุคคลอื่นใดที่ปฏิบัติงานให้กับบริษัท บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว และบุคคลอื่นที่รับรู้ข้อมูลภายใน เช่น ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางกฎหมาย เป็นต้น เปิดเผยข้อมูลความลับทางธุรกิจของบริษัทต่อบุคคลภายนอก โดยเฉพาะคู่แข่งชั้น แม้หลังพ้นสภาพการเป็นกรรมการ ที่ปรึกษา พนักงาน บุคคลอื่นใดที่ปฏิบัติงานให้กับบริษัทไปแล้ว หรือ นำไปใช้อ้างอิงต่อบุคคลภายนอก เพื่อสร้างประโยชน์ส่วนตัวและ/หรือผู้เกี่ยวข้อง
- 9) กำหนดให้การเปิดเผยข้อมูลต้องเป็นไปตามนโยบายการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทเท่านั้น บุคลากรทั่วไปไม่มีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลเมื่อถูกถามให้เปิดเผยข้อมูลที่ตนไม่มีหน้าที่เปิดเผย ให้แนะนำผู้ถามสอบถามกับผู้ที่ทำหน้าที่เปิดเผยข้อมูลนั้น เพื่อให้การให้ข้อมูลถูกต้อง และเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

ทั้งนี้ หากมีการฝ่าฝืนนโยบายฉบับนี้ ผู้ฝ่าฝืนจะมีความผิดทางวินัยตามข้อบังคับการทำงานของ บริษัท โดยจะพิจารณาลงโทษตามควรแก่กรณี ได้แก่ การตักเตือนด้วยวาจา การตักเตือนเป็นหนังสือ การภาคทัณฑ์ ตลอดจนการเลิกจ้างพ้นสภาพการเป็นพนักงานด้วยเหตุไล่ออก ปลดออก หรือให้ออก เป็นต้น นอกจากนี้ อาจจะได้รับโทษตามกฎหมายหากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย ซึ่งอาจหมายรวมถึง การคืนผลกำไร (disgorging of profits) การกำหนดให้ขายหุ้นที่ยึดครองอยู่ (liquidation of holdings) และการเลิกจ้าง เป็นต้น

• นโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัท ตระหนักถึงความสำคัญของการประกอบธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส และตรวจสอบได้ ซึ่งเป็นหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเสริมสร้างองค์กรให้มีประสิทธิภาพ บริษัท จึงกำหนดเป็นนโยบายให้กับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานพึงหลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ อันอาจเป็นการขัดต่อผลประโยชน์ของบริษัท ซึ่งอาจเกิดจาก

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

ซึ่งส่งผลให้บริษัทเสียผลประโยชน์ ในกรณีที่จำเป็นไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ ต้องทำรายการนั้น บริษัทจะดูแลให้ทำรายการนั้นๆ ด้วยความโปร่งใส เที่ยงธรรม เสมอเหมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอกทั่วไป โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท และเป็นธรรมต่อผู้เกี่ยวข้อง

เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทกำหนดแนวปฏิบัติไว้ ดังนี้

- 1) บริษัท ต้องไม่ให้กู้ยืม หรือค้ำประกันแก่กรรมการ หรือกิจการที่กรรมการเป็นผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของสวัสดิการของบริษัท
- 2) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานต้องไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกับบริษัท เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ หรือการเข้าดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารหรือพนักงาน แล้วแต่กรณี
- 3) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่ใช้โอกาสหรือข้อมูลของบริษัทเพื่อเอื้อประโยชน์ให้กับตนหรือผู้อื่น รวมถึงการทำธุรกิจที่แข่งกับบริษัท หรือทำธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

- 4) กรรมการ และผู้บริหาร ต้องไม่เข้าร่วมประชุมหรือออกเสียงรายการที่เกี่ยวข้องกับตนเอง ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท หากจำเป็นต้องทำเพื่อประโยชน์ของบริษัทให้กระทำการนั้นเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอกทั่วไป (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 จะต้องมีหน้าที่ในการรายงานการมีส่วนได้เสีย ดังนี้

- 1) กรรมการและผู้บริหาร จะต้องทำหน้าที่รายงานการมีส่วนได้เสียเป็นประจำทุกปี โดยกำหนดให้กรรมการและผู้บริหาร ส่งแบบแจ้งรายงานการมีส่วนได้เสีย ให้แก่เลขานุการบริษัทภายใน 7 วันทำการนับจากวันสิ้นปี และให้เลขานุการบริษัท จัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียให้ประธานกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น เพื่อรายงานให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบรับทราบอย่างน้อยปีละ 1 ครั้งในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลในแบบแจ้งรายงานมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร ให้กรรมการและผู้บริหาร ส่งแบบแจ้งรายงานการมีส่วนได้เสีย ให้แก่เลขานุการบริษัททราบภายใน 3 วันทำการ นับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลง และให้เลขานุการบริษัทจัดส่งสำเนารายงานฉบับแก้ไขให้ประธานกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น
- 2) กรรมการและผู้บริหาร จะต้องทำหน้าที่รายงานการมีส่วนได้เสียต่อบริษัททันทีที่มีรายการเกิดขึ้น โดยให้กรรมการและผู้บริหาร แจ้งการมีส่วนได้เสียนั้นเป็นหนังสือ ให้แก่เลขานุการบริษัททราบภายใน 3 วันทำการ นับแต่วันที่มีรายการเกิดขึ้น และให้เลขานุการบริษัทจัดส่งสำเนาหนังสือแจ้งการมีส่วนได้เสียนั้นให้ประธานกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่บริษัทได้รับหนังสือนั้น
- 3) ผู้บริหารระดับจัดการตั้งแต่ ผู้จัดการแผนก ถึง ผู้จัดการทั่วไป และพนักงานที่มีส่วนเกี่ยวข้อง เพื่อให้สอดคล้องมีนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี 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 หรือบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องทั้งโดยตรงและทางอ้อม เพื่อให้ได้มาซึ่งธุรกิจของบริษัท หรือผลประโยชน์แก่ตนเอง อันไม่เหมาะสมตามหลักจริยธรรม ได้แก่ การให้คำรับรองว่าจะให้ หรือการรับสิ่งของ การให้หรือรับของขวัญ การเลี้ยงรับรอง รับเงินเรียไร รับเงินบริจาค และประโยชน์อื่นใดจากบุคคลอื่นที่มีผลประโยชน์กับธุรกิจ เป็นต้น

ทั้งนี้ นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ครอบคลุมถึง คู่ค้า ธุรกิจ ลูกค้า และผู้มีส่วนได้เสียของบริษัททุกฝ่ายทั้งในประเทศ และต่างประเทศ และบริษัท จัดให้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน 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 โดยบริษัท จะให้การคุ้มครอง และความเป็นธรรมกับผู้ร้องเรียน ซึ่งรวมถึงพนักงานที่ปฏิเสธการมีส่วนร่วมในการทุจริตคอร์รัปชัน หรือผู้ที่ทำการแจ้งเรื่องทุจริตคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดยบริษัท ได้กำหนดช่องทางดังกล่าวไว้ในนโยบายการรับข้อร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการกระทำผิด
- 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 เมื่อพบเห็นเหตุการณ์การกระทำที่เข้าข่ายทุจริตคอร์รัปชัน อันอาจเกี่ยวข้องกับบริษัท โดยแจ้งให้ผู้บังคับบัญชา หรือ บุคคลที่รับผิดชอบทราบ หรือทำการแจ้งผ่าน “ช่องทางร้องเรียน แจ้งเบาะแส และ รับฟังความคิดเห็น (Whistle Blower Channel)” โดยผู้บริหาร และพนักงานจะต้องให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ
 - 6.4) ผู้บริหาร และพนักงานของกลุ่มบริษัท จะต้องไม่เรียก หรือ รับผลประโยชน์อื่นใดอันไม่ชอบธรรมจากผู้มีส่วนได้ส่วนเสียตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดในการดำเนินการ เรื่อง การรับสิ่งของ การให้สิ่งของ หรือประโยชน์อื่นใด โดยจะต้องระมัดระวัง หลีกเลี่ยงการเลี้ยงรับรองจากผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท ซึ่งอาจได้รับประโยชน์จากการปฏิบัติงานของพนักงานหรือผู้บริหารของกลุ่มบริษัท
 - 6.5) พนักงานบริษัทมีหน้าที่ชี้แจง และขอความร่วมมือในการดำเนินการตามประกาศ “นโยบายไม่รับของขวัญ” ให้ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัททราบเป็นระยะ เช่น ในช่วงเทศกาลสำคัญต่างๆ เป็นต้น
 - 6.6) ผู้บริหารและพนักงานจะต้องให้ความร่วมมือในการส่งเสริมแนวปฏิบัติที่ดีภายในองค์กรกับหน่วยงานที่รับผิดชอบด้านการควบคุมและตรวจสอบภายในในการหาข้อมูลและติดตามผลการดำเนินการหากพบการทุจริตคอร์รัปชัน หรือมีข้อมูลใดที่เกี่ยวข้อง โดยผู้แจ้ง ชี้แจง หรือร้องเรียน จะได้รับการคุ้มครองสิทธิอย่างเป็นธรรมและข้อมูลที่ได้มาทั้งหมดถือเป็นความลับของบริษัท

ข้อกำหนดในการดำเนินการ

นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ครอบคลุมทุกกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท การดำเนินการใดๆ ตามนโยบาย การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ให้ใช้แนวทางการปฏิบัติที่กำหนดไว้ และแนวปฏิบัติอื่นๆ ที่บริษัทกำหนดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในการ ดำเนินการตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และหลีกเลี่ยงความเสี่ยงอันอาจนำไปสู่การทุจริตคอร์รัปชัน ทั้งนี้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัททุกระดับ ต้องปฏิบัติตามที่ด้วยความระมัดระวังในประเด็นต่อไปนี้

1. การรับสิ่งของหรือประโยชน์อื่นใด

- 1.1 บริษัทกำหนดให้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท งดรับสิ่งของ หรือประโยชน์อื่นใดจากผู้มีส่วนได้เสีย ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท เช่น การรับของขวัญ การขอรับเรียไร การขอเลี้ยงรับรอง การรับเงิน บริจาค เป็นต้น
- 1.2 พนักงานมีหน้าที่ชี้แจงให้คู่ค้าธุรกิจ และผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องทราบถึงประกาศ “นโยบายไม่รับของขวัญ” ของบริษัท เป็นระยะ และขอให้ผู้มีส่วนได้เสียให้ความร่วมมือในการดำเนินการดังกล่าว
- 1.3 ในกรณีที่จำเป็นต้องรับสิ่งของ หรือประโยชน์อื่นใด โดยไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ เช่น คู่ค้าไม่ทราบถึงประกาศ “นโยบาย ไม่รับของขวัญ” และได้นำสิ่งของมามอบให้แล้ว หรือพนักงานตกอยู่ในสถานการณ์ที่ไม่สามารถปฏิเสธการรับสิ่งของนั้น ได้ ด้วยต้องรักษาสัมพันธภาพอันดีระหว่างบุคคล หรือองค์กร พนักงานควรปฏิบัติดังนี้
 - 1) กำหนดให้ระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปเป็นผู้รับสิ่งของ ซึ่งต้องมีมูลค่าไม่เกิน 3,000 บาท หากเกิน บริษัทไม่อนุญาตให้ รับของ และแจ้งให้ผู้ให้ของรับทราบถึง “นโยบายไม่รับของขวัญ”
 - 2) เมื่อรับสิ่งของแล้ว จะต้องรายงานการรับสิ่งของ และนำสิ่งของที่ได้รับไปให้ฝ่ายทรัพยากรบุคคลทันที เพื่อดำเนินการ ต่อสิ่งของนั้นๆ ตามความเหมาะสม โดยหากเป็นของขวัญบริโภคนิยมที่วันหมดอายุ หรือ ของชำร่วย ผู้จัดการฝ่าย ทรัพยากรบุคคลสามารถแจกจ่ายสิ่งของเหล่านั้นให้กับพนักงานได้ตามความเหมาะสม
- 1.4 กรณีบริษัทถูกเสนออับรางวัล ของที่ระลึก หรือสิ่งของใดๆ จากการจัดประกวดแข่งขัน การทำสัญญากับพันธมิตรทางธุรกิจ หรืองานที่มีลักษณะยกย่องชมเชยผลงานของบริษัท บริษัทสามารถรับสิ่งของนั้นได้ในรูปแบบระหว่างองค์กร โดยมอบหมายให้ ระดับผู้จัดการขึ้นไปเป็นตัวแทนในการรับ โดยสิ่งของดังกล่าวถือเป็นทรัพย์สินของบริษัท
- 1.5 บริษัทอนุญาตให้สามารถรับของขวัญที่มูลค่าไม่เกิน 500 บาท ในช่วงเทศกาลอันเป็นประเพณีนิยม งานประชาสัมพันธ์ หรืองานเสวนาต่างๆ เช่น ปฏิทิน ปากกา สมุดบันทึก เป็นต้น
- 1.6 ในการขอเลี้ยงรับรอง การอบรมสัมมนา ศึกษาดูงาน หรือเยี่ยมชมกิจการ จากผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง กับการดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย ไม่สามารถทำได้ เว้นแต่ เป็นไปตามความเหมาะสม เป็นไปตามธรรมเนียม ประเพณี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยเป็นข้อเสนอที่เกิดขึ้นระหว่างองค์กร ไม่ใช่บุคคล และต้องผ่านการ พิจารณาและอนุมัติตามระเบียบอำนาจอนุมัติของบริษัท

2. การให้สิ่งของหรือประโยชน์อื่นใด

บริษัทกำหนดเรื่องการให้สิ่งของ หรือประโยชน์อื่นใด แก่ลูกค้า คู่ค้า ตัวแทนทางธุรกิจ พันธมิตรทางธุรกิจ หรือผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับ ธุรกิจของบริษัท สามารถปฏิบัติได้ในช่วงเทศกาลอันเป็นประเพณีนิยม และขนบธรรมเนียม ซึ่งไม่ขัดต่อกฎหมาย และไม่เป็ นการสร้างแรงจูงใจในการตัดสินใจที่ไม่ชอบเพื่อหลีกเลี่ยงและป้องกันการดำเนินการในลักษณะการให้สินบนอันอาจนำไปสู่การทุจริต คอร์รัปชัน ทั้งนี้ ผู้บริหารและพนักงานจะปฏิบัติตามระเบียบอำนาจอนุมัติและดำเนินการอย่างเคร่งครัด

3. นโยบายเงินบริจาคเพื่อการกุศล หรือเงินสนับสนุน

การให้ หรือ การรับเงินบริจาค เงินเรียไร เงินสนับสนุน สิ่งของ หรือเงินอื่นใดเพื่อเป็นกุศล ต้องเป็นไปอย่างโปร่งใส และชอบ ด้วยกฎหมาย โดยต้องมั่นใจว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ได้ถูกนำไปใช้เพื่อเป็นข้ออ้างในการให้หรือรับสินบน ทั้งนี้ ในกรณีที่ เงินบริจาคมีมูลค่าสูง บริษัทจะนำเสนอต่อผู้มีอำนาจตรวจสอบและลงนามตามระเบียบอำนาจอนุมัติ และดำเนินการอย่างเคร่งครัด เพื่อไม่ให้เป็นการขัดขวางการทุจริตคอร์รัปชัน



4. นโยบายช่วยเหลือทางการเงิน

บริษัทดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นกลางทางการเงิน ไม่เข้าไปมีส่วนร่วมกับ และไม่ฝักใฝ่ในพรรคการเมืองใด นักการเมืองคนใด หรือผู้มีอำนาจทางการเมืองคนใด และบริษัทไม่นำเงินทุน หรือทรัพยากรใดๆ ของบริษัทไปใช้เพื่อสนับสนุนพรรคการเมือง หรือนักการเมือง หรือผู้มีอำนาจทางการเมือง ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งสิ้น ทั้งนี้ บริษัทกำหนดแนวปฏิบัติห้ามมิให้ กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ใช้ตำแหน่งหน้าที่ ทรัพย์สิน เวลา หรือสิ่งอำนวยความสะดวกใดๆ ของบริษัท เพื่อเอื้อประโยชน์ หรือสนับสนุน กิจกรรมใดๆ ทางการเมือง หรือองค์กรทางการเมือง หรืออื่นๆ ที่เกี่ยวข้องทางการเมือง ตลอดจนห้ามมิให้ ใช้อำนาจหน้าที่ เพื่อชี้ชวน กดดัน หรือบังคับเพื่อนร่วมงาน หรือผู้ได้บังคับบัญชา ให้การสนับสนุนกิจกรรมใดๆ ทางการเมือง

5. ความสัมพันธ์ทางธุรกิจ และการจัดซื้อจัดจ้าง

ห้ามการให้หรือรับสินบน ในการดำเนินธุรกิจทุกรูปแบบกับคู่ค้าธุรกิจ คู่สัญญา หรือหน่วยงานใดๆ ทั้งภาครัฐ และภาคเอกชน ที่ดำเนินธุรกิจกับบริษัท และการดำเนินการใดๆ ทางธุรกิจต้องเป็นไปอย่างโปร่งใส และไม่ขัดต่อบทบัญญัติตามกฎหมาย

6. ค่าบริการต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

การจ่ายค่าบริการต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่นเพื่อสร้างความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับคู่ค้า หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท บริษัทสามารถดำเนินการได้ โดยต้องเป็นไปตามระเบียบอำนาจอนุมัติของบริษัท ซึ่งต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขว่าจะต้องไม่เป็นการกระทำ เพื่อให้ได้มาซึ่งความได้เปรียบใดๆ และ/หรือเป็นการแลกเปลี่ยนเพื่อให้ได้มาซึ่งการช่วยเหลือหรือผลประโยชน์โดยมิชอบ และ/หรือ เป็นการกระทำใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดการให้สินบน หรือการทุจริตคอร์รัปชัน

7. การจ่ายค่าอำนวยความสะดวก (Facilitation Payment)

ห้ามมิให้มีการจ่ายค่าอำนวยความสะดวกที่อาจนำไปสู่การทุจริตคอร์รัปชัน บริษัทปฏิเสธการให้ ขอให้ หรือรับว่าจะให้สินบน หรือค่าอำนวยความสะดวกที่อาจนำไปสู่การคอร์รัปชันทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อเอื้อต่อการดำเนินธุรกิจทุกชนิดแก่เจ้าหน้าที่ และหน่วยงานของรัฐในรูปแบบใดๆ ทั้งนี้ การติดต่อกับกับภาครัฐของบริษัทต้องเป็นไปอย่างโปร่งใส ซื่อสัตย์ เป็นไปขั้นตอนที่ หน่วยงานภาครัฐเป็นผู้กำหนด และ/หรือเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การควบคุม

1. แนวทางในการติดตาม/ประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทจัดให้มีช่องทางเพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานมีส่วนร่วมในการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวในหลายช่องทาง เช่น การอบรมพนักงาน และการประชุมพิเศษพนักงานใหม่ และการประกาศผ่านสื่อประชาสัมพันธ์ เป็นต้น รวมทั้งมีการติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวโดยการสำรวจความคิดเห็น และทดสอบความรู้ตามนโยบายของผู้บริหารและพนักงาน ของบริษัท และบริษัทในกลุ่ม ในเรื่องการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและการทุจริตคอร์รัปชัน

2. แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการกำกับดูแลและควบคุมเพื่อป้องกันและติดตามความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทจัดให้มีการติดตามและประเมินความเสี่ยง โดยกำหนดไว้ในมาตรฐาน ระเบียบคู่มือปฏิบัติ อีกทั้งเปิดช่องทางให้ร้องเรียน จากพนักงาน และผู้มีส่วนได้เสีย หากพบการกระทำที่เข้าข่ายการกระทำผิดต่อนโยบายดังกล่าว โดยเป็นไปตามนโยบายการ รับข้อร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการกระทำผิดของบริษัท

3. การฝึกอบรมแก่พนักงานเพื่อให้ความรู้เกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัท

บริษัท และบริษัทในกลุ่ม ดำเนินการจัดอบรมให้ความรู้ด้านนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันให้แก่ พนักงานที่มีหน้าที่ดูแล หรือเกี่ยวข้องในการป้องกันการทุจริตภายในองค์กร โดยจัดให้มีการอบรมในด้านคอร์รัปชันกับพนักงาน ตั้งแต่ต้นการเข้าทำงานและมีการจัดอบรมพนักงานในการต่อต้านการทุจริต คอร์รัปชันและการติดสินบน ตลอดจนประชาสัมพันธ์ ผ่านช่องทางต่างๆ การจัดทำคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ และนโยบายการรับข้อร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการกระทำผิด

- **นโยบายความมั่นคงปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT Security Policy)**

เพื่อให้ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและระบบคอมพิวเตอร์ของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) เป็นไปอย่างเหมาะสม มีความมั่นคงปลอดภัยและสามารถสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทได้อย่างต่อเนื่อง มีการใช้งานระบบในลักษณะที่ถูกต้อง สอดคล้องกับข้อกำหนดของกฎหมายว่าด้วยการกระทำผิดเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเป็นการป้องกันภัยคุกคามที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท จึงกำหนดนโยบายความมั่นคงปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ดังนี้

การกำกับดูแลและบริหารจัดการระบบเทคโนโลยีสารสนเทศระดับองค์กรที่ดี (Governance of Enterprise IT)

มีจุดมุ่งหมายเพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทสามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้ โดยนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้เป็นเครื่องมือในการสนับสนุน และสามารถบริหารจัดการความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ การบริหารจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศที่ดีนั้นต้องมีการเชื่อมโยงระหว่างกระบวนการบริหารงานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ทรัพยากรและข้อมูลที่มีประสิทธิภาพเพื่อสนับสนุนนโยบาย กลยุทธ์ เป้าหมายของบริษัท และการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม รวมทั้งมีการรายงานและติดตาม การดำเนินงาน เพื่อให้มั่นใจว่าเทคโนโลยีที่บริษัทนำมาใช้งาน สามารถช่วยสนับสนุนกลยุทธ์และบรรลุวัตถุประสงค์ในเชิงธุรกิจและสร้าง ศักยภาพในการแข่งขัน รวมทั้งเพิ่มมูลค่าให้กับบริษัท โดยบริษัทต้องพิจารณาดำเนินการดังต่อไปนี้

- **นโยบายการรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT Security Policy)**

มีการกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบในการบริหารและจัดการความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ การระบุความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีสารสนเทศ (Information Technology Related Risk)

- ความเสี่ยงด้านการใช้งานโปรแกรมคอมพิวเตอร์บนเครื่องคอมพิวเตอร์ของบริษัท เพื่อป้องกันการใช้งานการติดตั้งโปรแกรมที่ไม่ปลอดภัยหรือไม่ประสงค์ดี เช่น การดาวน์โหลดโปรแกรมจากภายนอกมาติดตั้ง ซึ่งอาจมีมัลแวร์ หรือไวรัสคอมพิวเตอร์ หรือมีช่องโหว่ เชื่อมต่อเครือข่ายภายนอกเข้าโจมตีเครื่องคอมพิวเตอร์ที่ใช้งานหรือเครื่องอื่นที่อยู่บนเครือข่ายเดียวกัน เป็นต้น
- ความเสี่ยงด้านการใช้งานระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์ของบริษัท ต้องมีตรวจสอบและเฝ้าระวังการใช้งานเครือข่ายภายในและระบบอินเทอร์เน็ต โดยมีการจัดทาระบบป้องกันการเข้าถึงและการโจมตีจากภายนอกให้กับเครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่าย (Server) และเครื่องคอมพิวเตอร์ลูกข่าย (Client) ที่ผู้ปฏิบัติงานใช้งาน เช่น ระบบป้องกันการเข้าออกใช้งานผ่านอินเทอร์เน็ต การติดตั้งโปรแกรมป้องกันไวรัสคอมพิวเตอร์ การกรองข้อมูลรับส่งอีเมล เป็นต้น
- ความเสี่ยงด้านบุคคล ต้องมีการกำหนดสิทธิ์การใช้งานเข้าถึงระบบเครื่องคอมพิวเตอร์ อุปกรณ์เครือข่ายต่างๆ และข้อมูลให้เป็นไปตามสิทธิ์ที่พึงมี เพื่อป้องกันการเข้าแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูล

- **การรักษาความมั่นคงปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT Security)**

แนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับนโยบายและมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของ IT (Information Security Policy)

- ห้ามใช้ทรัพยากรและเครือข่ายคอมพิวเตอร์เพื่อกระทำการอันผิดกฎหมายและขัดต่อศีลธรรมอันดีของสังคม เช่น การจัดทำเว็บไซต์เพื่อดำเนินการค้าขาย หรือเผยแพร่สิ่งผิดกฎหมาย หรือขัดต่อศีลธรรมอันดี เป็นต้น
- ไม่เข้าใช้เครือข่ายคอมพิวเตอร์ หรือเครื่องคอมพิวเตอร์ ด้วยชื่อบัญชีผู้ใช้ของผู้อื่น ทั้งที่ได้รับอนุญาตและไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของชื่อบัญชีผู้ใช้
- ห้ามเข้าใช้ระบบคอมพิวเตอร์และข้อมูลที่มีการป้องกันการเข้าถึงของผู้อื่น เพื่อแก้ไข ลบ เพิ่มเติม หรือคัดลอก
- ห้ามเผยแพร่ข้อมูลของผู้อื่นหรือของหน่วยงาน โดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้เป็นเจ้าของข้อมูลนั้นๆ
- ห้ามลักลอบดักจับข้อมูลในเครือข่ายคอมพิวเตอร์ของบริษัท และของผู้อื่นที่อยู่ระหว่างการรับและส่งในเครือข่ายคอมพิวเตอร์
- ผู้ใช้ต้องไม่อนุญาตให้ผู้อื่นใช้บัญชีใช้งานและรหัสผ่านของตนในการเข้าใช้เครื่องคอมพิวเตอร์ร่วมกัน

- **การสร้างความมั่นคงปลอดภัยของระบบสารสนเทศด้านบุคลากร (Human Resource Security)**

เพื่อให้ผู้ใช้งานเข้าใจนโยบาย หน้าที่และความรับผิดชอบในการใช้งานระบบสารสนเทศของบริษัท โดยมีแนวทางปฏิบัติ

- ต้องกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบทางด้านความมั่นคงปลอดภัยระบบสารสนเทศอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรสำหรับบุคคล หรือหน่วยงานภายนอกที่จ้างมาปฏิบัติงาน และจะต้องสอดคล้องกับนโยบายความมั่นคงปลอดภัยด้านระบบสารสนเทศของบริษัท



- ต้องมีการลงนามในสัญญาระหว่างผู้ปฏิบัติงานและหน่วยงานว่าจะไม่เปิดเผยความลับของบริษัท (Non-Disclosure Agreement: NDA) โดยการลงนามนี้จะเป็นส่วนหนึ่งของการว่าจ้างผู้ปฏิบัติงานนั้นๆ ทั้งนี้ ต้องมีผลผูกพันทั้งในขณะทำงาน และผูกพันต่อเนื่องเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี ภายหลังจากที่สิ้นสุดการว่าจ้างแล้ว
- เพื่อให้การบริหารจัดการบัญชีผู้ใช้งานเป็นไปอย่างถูกต้องและเป็นปัจจุบันที่สุด ฝ่ายทรัพยากรบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต้องแจ้งให้ผู้จัดการส่วนเทคโนโลยีสารสนเทศทราบทันทีเมื่อมีเหตุการณ์ว่าจ้างงาน การเปลี่ยนแปลงสภาพการว่าจ้างงาน การลาออกจากงาน หรือการสิ้นสุดการเป็นกรรมการและผู้ปฏิบัติงานของบริษัท
- **การบริหารจัดการสินทรัพย์สารสนเทศ (Asset Management)**

การควบคุมการใช้งานเครื่องคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ (Computer and Peripheral Access Control) มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ใช้งานได้รับทราบถึงหน้าที่และความรับผิดชอบในการใช้งานเครื่องคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ของบริษัท รวมทั้งทำความเข้าใจตลอดจนปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด อันจะเป็นการป้องกันทรัพยากรและข้อมูลของบริษัทให้มีความปลอดภัยถูกต้องและมีความพร้อมใช้งานอยู่เสมอ โดยกำหนดแนวทางปฏิบัติ

 - ผู้ใช้งานเครื่องคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ของบริษัทต้องเป็นผู้รับผิดชอบสินทรัพย์ที่ใช้งาน
 - ห้ามใช้เครื่องคอมพิวเตอร์และระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์ของบริษัทเพื่อประกอบธุรกิจการค้าหรือบริการใดๆ ที่เป็นส่วนตัวและไม่เหมาะสม
 - ไม่อนุญาตให้ผู้ใช้งานทำการติดตั้งและแก้ไขเปลี่ยนแปลงโปรแกรมในเครื่องคอมพิวเตอร์ของบริษัท เว้นแต่ได้รับคำปรึกษาหรือคำแนะนำจากผู้ดูแลระบบ หรือได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจสูงสุดของหน่วยงาน
 - ห้ามดัดแปลงแก้ไขส่วนประกอบต่างๆ ของเครื่องคอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์ต่อพ่วง เว้นแต่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลระบบ หรือหน่วยงานที่รับผิดชอบ และผู้ใช้งานต้องรักษาสภาพของเครื่องคอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์ต่อพ่วงให้มีสภาพเดิม
 - ผู้ใช้งานต้องไม่เก็บหรือใช้อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ในสถานที่ที่มีความร้อน ชื้น มีฝุ่นละออง และต้องระวังการตกกระทบ
 - ในการเคลื่อนย้ายอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ ควรทำด้วยความระมัดระวัง ไม่วางของหนักทับ หรือโยน
 - ไม่เคลื่อนย้ายเครื่องขณะที่ฮาร์ดดิสก์กำลังทำงาน หรือขณะเปิดใช้งานอยู่
 - หลีกเลี่ยงของแข็งกดสัมผัสหน้าจอคอมพิวเตอร์ซึ่งอาจทำให้เป็นรอยขีดข่วน หรือแตกเสียหายได้ และควรเช็ดทำความสะอาดหน้าจอคอมพิวเตอร์อย่างเบามือที่สุด และเช็ดไปในทางเดียวกัน ห้ามเช็ดแบบหมุนวนเพราะจะทำให้หน้าจอมีรอยขีดข่วนได้
 - ผู้ใช้งานที่พ้นสภาพหรือสิ้นสุดโครงการต้องคืนเครื่องคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ที่รับผิดชอบทั้งหมดต่อหน่วยงานที่รับผิดชอบในสภาพที่พร้อมใช้งาน
 - ผู้ใช้งานมีหน้าที่รับผิดชอบในการป้องกันการสูญหาย ไม่วางเครื่องทิ้งไว้ในที่สาธารณะ หรือบริเวณที่มีความเสี่ยงต่อการสูญหาย
- **การควบคุมการใช้งานโปรแกรมคอมพิวเตอร์ (Software License)**

เพื่อให้ผู้ใช้งานตระหนักถึงหน้าที่และความรับผิดชอบในการใช้งานโปรแกรมคอมพิวเตอร์ตลอดจนเข้าใจการใช้โปรแกรมที่ถูกต้องลิขสิทธิ์และปฏิบัติตามแนวทางปฏิบัติอย่างเคร่งครัด รวมถึงการใช้งานโปรแกรมคอมพิวเตอร์ให้มีความมั่นคงปลอดภัย และสอดคล้องกับพระราชบัญญัติว่าด้วยการกระทำความผิดเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยมีแนวทางปฏิบัติ

 - มีหน้าที่รับผิดชอบในการควบคุม ดูแลการใช้งานโปรแกรมคอมพิวเตอร์ ตลอดจนจัดสรรการใช้งานโปรแกรมคอมพิวเตอร์ภายในบริษัทตามสิทธิการใช้งานที่กำหนด
 - มีหน้าที่รับผิดชอบในการติดตั้ง และอัปเดตโปรแกรมคอมพิวเตอร์ให้แก่ผู้ใช้งาน ตามวันเวลาที่นัดหมาย
 - ทำการถอดและยกเลิกสิทธิการใช้งานโปรแกรมคอมพิวเตอร์ทันที เมื่อบริษัทและ/หรือหน่วยงานแจ้งยกเลิกและ/หรือย้ายสิทธิการใช้งานโปรแกรมคอมพิวเตอร์
- **การควบคุมการเข้าถึงข้อมูลและระบบสารสนเทศ (Access Control)**

การใช้งานระบบเครือข่ายของบริษัท

เพื่อกำหนดมาตรการในการใช้งานระบบอินเทอร์เน็ตผ่านระบบเครือข่ายของบริษัท และเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและมีความมั่นคงปลอดภัย โดยมีแนวทางปฏิบัติ

- เครื่องคอมพิวเตอร์ของบริษัท ก่อนทำการเชื่อมต่อระบบเครือข่ายต้องมีการติดตั้งโปรแกรมป้องกันไวรัสและทำการอัปเดตซอฟต์แวร์ของระบบปฏิบัติการก่อน
- ห้ามผู้ใช้งานเปิดเผยข้อมูลสำคัญที่เป็นความลับของบริษัท ยกเว้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์การเปิดเผยอย่างเป็นทางการของบริษัท
- ผู้ใช้ต้องระมัดระวังการดาวน์โหลดโปรแกรมใช้งานระบบอินเทอร์เน็ต ซึ่งรวมถึงการดาวน์โหลดเพื่อปรับปรุงโปรแกรมต่างๆ ต้องเป็นไปโดยไม่ละเมิดลิขสิทธิ์หรือทรัพย์สินทางปัญญา
- ผู้ใช้งานมีหน้าที่ตรวจสอบความถูกต้องและความน่าเชื่อถือของข้อมูลคอมพิวเตอร์ที่อยู่บนอินเทอร์เน็ตก่อนนำไปใช้งาน
- ผู้ใช้งานต้องไม่ใช้เครือข่ายอินเทอร์เน็ตของบริษัท เพื่อประโยชน์ในเชิงธุรกิจส่วนตัว และเข้าสู่เว็บไซต์ที่ไม่เหมาะสม เช่น เว็บไซต์ที่ขัดต่อศีลธรรมอันดี เว็บไซต์ที่มีเนื้อหาเป็นภัยต่อความมั่นคงของชาติ ศาสนา พระมหากษัตริย์ เว็บไซต์ที่เป็นภัยต่อสังคม เว็บไซต์ลามก อนาจาร เป็นต้น
- ผู้ใช้งานจะต้องใช้ระบบอินเทอร์เน็ตในลักษณะที่ไม่เป็นการละเมิดของบุคคลอื่นๆ และจะต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายขึ้นต่อบริษัท รวมทั้งจะต้องไม่กระทำการใดอันเข้าข่ายความผิดตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการกระทำความผิดเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยเด็ดขาด ทั้งนี้ การใช้ระบบอินเทอร์เน็ตเพื่อการปฏิบัติงานของบริษัทในทุกกรณี ผู้ใช้งานจะต้องปฏิบัติตามขั้นตอนการปฏิบัติที่บริษัทกำหนดไว้อย่างเคร่งครัด

การใช้บริการระบบสารสนเทศจากผู้รับดำเนินการ (IT Outsourcing)

เพื่อเป็นการป้องกันสิทธิของบริษัทที่มีการเข้าถึงโดย IT Outsourcing และมีการรักษาไว้ซึ่งระดับความมั่นคงปลอดภัย และระดับการให้บริการตามที่ตกลงกันไว้ในข้อตกลงการให้บริการ โดยมีแนวทางปฏิบัติ

- ต้องจัดทำข้อกำหนดทางด้านความมั่นคงปลอดภัยสำหรับข้อมูลของบริษัท เมื่อมีความจำเป็นต้องให้ IT Outsourcing เข้าถึงข้อมูล หรือสิทธิของบริษัท โดยสอดคล้องกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการรักษาความลับข้อมูลของบริษัท
- ต้องสื่อสาร และบังคับใช้ข้อกำหนดทางด้านความมั่นคงปลอดภัยสำหรับข้อมูลของบริษัท เมื่อมีความจำเป็นต้องให้ IT Outsourcing เข้าถึงข้อมูลหรือสิทธิของบริษัท ก่อนที่จะอนุญาตให้สามารถเข้าถึงได้
- ในข้อตกลงการให้บริการ ต้องกำหนดให้มีการติดตาม ทบทวน และตรวจประเมินการให้บริการภายนอกอย่างสม่ำเสมอ
- หากมีการเปลี่ยนแปลงข้อตกลงการให้บริการสำหรับระบบที่สำคัญ จะต้องทำการประเมินความเสี่ยงด้านความมั่นคงปลอดภัย

• การบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจในด้านความมั่นคงปลอดภัยของระบบสารสนเทศ (Information Security Aspects of Business Continuity Management)

เพื่อเป็นการป้องกันการหยุดชะงักในการดำเนินงานของบริษัทและเป็นการจัดเตรียมสภาพความพร้อมใช้งานของอุปกรณ์ระบบสารสนเทศ โดยมีแนวทางปฏิบัติ

- ส่วนเทคโนโลยีสารสนเทศต้องมีการจัดทำแผนแก้ไขปัญหากจากสถานการณ์ความไม่แน่นอนและภัยพิบัติที่อาจเกิดขึ้นกับระบบสารสนเทศตามแผนบริหารภาวะวิกฤต (Crisis Management Plan) ของบริษัท
- ต้องดำเนินการตรวจสอบและประเมินความเสี่ยงด้านระบบสารสนเทศที่อาจเกิดขึ้น อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- ต้องทบทวนแผนเตรียมความพร้อมกรณีฉุกเฉิน อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- ต้องมีการตรวจสอบสภาพความพร้อมใช้งานของระบบสารสนเทศสำรอง อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

• การดำเนินการด้านความปลอดภัยทางไซเบอร์

บริษัทกำหนดนโยบายความปลอดภัยในการใช้งานเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT Security) เพื่อให้เป็นไปตามกรอบมาตรฐานการรักษาความปลอดภัย ISO 27001 และมีการติดตามผลการปฏิบัติตามด้านความปลอดภัยทางไซเบอร์ ดังนี้

การตอบสนองต่อภัยคุกคามทางไซเบอร์

ในการตอบสนองต่อภัยคุกคามทางไซเบอร์ในปีที่ผ่านมา (2565) แก๊ซเซ่บรอดแบนด์ด้านความปลอดภัยทางไซเบอร์ขององค์กร ตลอดจนมีการดำเนินการด้าน Firewall Protection ที่ช่วยป้องกันการโจมตีจากภายนอกผ่านแอปพลิเคชัน การใช้ระบบ Virtual Private Network (VPN) และการตรวจสอบอีเมลจากภายนอก รวมถึงการจำกัดการเข้าถึงเว็บไซต์อันตราย และการป้องกันการติดไวรัสระหว่างเครื่องคอมพิวเตอร์ นอกจากนี้ ยังได้ดำเนินการสำรองข้อมูลในกรณีฉุกเฉิน เพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดจากการโจรกรรมข้อมูล หรืออุบัติเหตุการดำเนินงานที่อาจส่งผลกระทบต่อข้อมูลในระบบที่สำคัญของบริษัท การถึงการซ้อมแผนฉุกเฉินเพื่อรับมือกับเหตุการณ์ดังกล่าว



การกำกับดูแลและการตรวจจับความเสี่ยง

แต่งตั้งคณะทำงาน Cyber Security Committee เพื่อกำกับดูแลความปลอดภัยของเทคโนโลยีสารสนเทศให้เป็นไปตามมาตรฐานความปลอดภัยทางไซเบอร์อย่างมีประสิทธิภาพ และส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับมีความตระหนักถึงภัยคุกคามทางไซเบอร์ โดยมีแนวทางในการค้นหา ทดสอบ และบริหารจัดการช่องโหว่ทางด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ที่ทำให้สามารถตรวจพบ วิเคราะห์ ติดตาม และแจ้งเตือนเหตุการณ์ผิดปกติทางไซเบอร์ให้แก่หน่วยงานหรือผู้รับผิดชอบรับทราบ เพื่อกำหนดแนวทางในการแก้ไข ในเบื้องต้นอย่างทันที่

การระบุความเสี่ยง

เป็นแนวทางที่ใช้ในการกำหนดขอบเขตและวิธีการประเมินความเสี่ยงไซเบอร์ การวิเคราะห์ข้อบกพร่อง เพื่อแก้ไขการตรวจสอบระบบและทดสอบการเจาะระบบจากผู้เชี่ยวชาญภายนอก การบริหารจัดการทรัพย์สินด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ซึ่งรวมถึงการเพิ่ม ลด โยกย้าย และการตั้งค่าอุปกรณ์ฮาร์ดแวร์ ซอฟต์แวร์ ข้อมูลและระบบงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ทราบและสามารถระบุทรัพย์สินด้านเทคโนโลยีสารสนเทศที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยง รวมถึงสามารถบริหารจัดการเพื่อควบคุมและลดความเสี่ยงได้อย่างเหมาะสม และทันการณ์

การป้องกันความเสี่ยง

บริษัทจัดทำกระบวนการรับมือและตอบสนองเมื่อมีการโจมตีทางไซเบอร์ครบทุกพื้นที่ที่มีความเสี่ยงต่อภัยคุกคามทางไซเบอร์ เพื่อเป็นแนวทางการควบคุมและป้องกันความเสี่ยงของโครงสร้างพื้นฐานทางเทคโนโลยีสารสนเทศ โดยครอบคลุมระบบเครือข่าย อุปกรณ์ฮาร์ดแวร์ ข้อมูลและระบบงาน เช่น การตั้งค่าระบบงาน การเข้าถึงระบบงานและการจัดการสิทธิ การรักษาความมั่นคงปลอดภัยของข้อมูล การพัฒนาระบบงานที่มีความมั่นคงปลอดภัย การบริหารจัดการ Patch ซึ่งเป็นชุดคำสั่งเพื่อแก้ไขหรือซ่อม ข้อบกพร่องของระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ หรือปรับปรุงข้อมูลสำหรับโปรแกรมให้ทันสมัย และเพิ่มเติมความสามารถในการใช้งานหรือประสิทธิภาพให้ดีขึ้น เพื่อให้มีกระบวนการ เครื่องมือ และวิธีการควบคุมหรือลดผลกระทบด้านการรักษาความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับความหลากหลายในการดำเนินงาน

การรับมือและฟื้นฟูความเสียหาย

จัดทำ Disaster Recovery Plan (DRP) เพื่อรองรับกับสถานการณ์ หากเกิดความเสียหายของระบบหรือข้อมูล ทำให้ระบบกลับมาใช้งานได้ภายในระยะเวลาอันสั้น (4 ชั่วโมง) โดยการ Recovery จากข้อมูลที่มีอยู่ โดยมีการสำรองไว้ตามแผนการสำรองข้อมูล เพื่อป้องกันธุรกิจหยุดชะงัก ฝึกซ้อมการสำรองข้อมูล (Backup) และกู้คืนข้อมูล (Recovery) อยู่เสมอ เพื่อเตรียมความพร้อมตลอดเวลา และให้การทำงานมีประสิทธิภาพ

การบริหารจัดการความเสี่ยงจากบุคคลภายนอก

เป็นแนวทางในการบริหารจัดการบุคคลภายนอก การทำสัญญาจ้าง การประเมินความเหมาะสม การติดตามและประเมินผล การปฏิบัติงานและการสอบทานผลการปฏิบัติงานเพื่อให้มั่นใจว่าผู้ให้บริการภายนอกสามารถปฏิบัติงานให้ได้ตามเป้าหมาย และเงื่อนไขที่กำหนดโดยไม่ก่อให้เกิดความเสี่ยงด้านไซเบอร์จนส่งผลกระทบต่อการทำงานและการให้บริการ

- **การดำเนินการเพื่อรองรับการปฏิบัติตามกฎหมายพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562**

บริษัทได้ปรับปรุงกระบวนการทำงานและระบบเทคโนโลยีทางด้านดิจิทัลพื้นฐาน เพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล รวมถึงการพัฒนาปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ระบบในการบริหารจัดการและควบคุมการใช้งานข้อมูลส่วนบุคคลเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ สร้างความมั่นใจให้กับผู้มีส่วนได้เสียที่มีข้อมูลอยู่ ดังนี้

การกำกับดูแลและการปรับปรุงวิธีการทำงาน

- ปรับปรุงนโยบายที่เกี่ยวข้องกับด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
- จัดทำนโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล
- เตรียมความพร้อม ความเข้าใจกระบวนการทำงานแก่บุคลากร
- ให้ความรู้และสร้างความตระหนักรู้ในการใช้ข้อมูลส่วนบุคคล

ระบบการบริหารจัดการข้อมูลส่วนบุคคล

- จัดทำระบบการป้องกันข้อมูลและการเข้ารหัสข้อมูลสำหรับการใช้งานจากที่เก็บข้อมูลพกพา
- จัดทำการเข้ารหัสข้อมูลส่วนบุคคลและการป้องกันการแสดงผลข้อมูลส่วนบุคคล
- จัดทำลำดับชั้นข้อมูลส่วนบุคคล หรือ ข้อมูลที่เป็นความลับ

ระบบการตรวจสอบและติดตามการใช้งาน

- จัดเก็บข้อมูลประวัติการเข้าถึงการใช้งานข้อมูลส่วนบุคคล
- ค้นหาช่องโหว่และปิดช่องโหว่โปรแกรมที่มีการเห็นและใช้งานข้อมูลส่วนบุคคล
- ใช้เทคโนโลยีการป้องกันการโจมตีทางไซเบอร์จากภายนอก

6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

กลุ่มบริษัทมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจให้เจริญเติบโตบนพื้นฐานความชอบธรรม ความรับผิดชอบ ความโปร่งใส มีคุณธรรม และ ความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัท ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพ น่าเชื่อถือ และสามารถสร้างคุณค่าให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

กลุ่มบริษัทจึงได้จัดทำจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจ (Code of Conduct) เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติที่สำคัญ ซึ่งสอดคล้องกับการพัฒนา ด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ได้ทำความเข้าใจ นำไปใช้เป็นแนวทางในการ ดำเนินธุรกิจ และยึดถือเป็นแนวปฏิบัติในการทำงานตามหน้าที่ของตนอย่างเคร่งครัด ซึ่งจะช่วยให้บริษัทรักษาแนวทางการดำเนินธุรกิจ ที่โปร่งใส เป็นไปตามกฎหมายและหลักเกียจกรรมที่อาจนำไปสู่ความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับธุรกิจของบริษัท รวมถึงช่วยกันเสริม สร้างความเชื่อมั่นต่อองค์กร ให้กับนักลงทุนและผู้มีส่วนได้เสีย ได้เห็นถึงการยึดมั่นในคุณภาพที่ดี วัฒนธรรมที่ดี ภาพพจน์ที่ดี และมาตรฐานที่ดี ซึ่งจะนำบริษัท ไปสู่การเป็นองค์กรแห่งความเป็นเลิศต่อไป โดยมีแนวปฏิบัติที่เป็นสาระสำคัญของจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) ของบริษัท

1. การปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบของบริษัท

กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบกฎเกณฑ์ต่างๆ ของทางราชการ รวมทั้งระเบียบข้อบังคับของบริษัทและต้องหลีกเลี่ยง การมีส่วนเกี่ยวข้องกับกิจกรรมที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน การใช้พนักงาน หรือทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทเพื่อวัตถุประสงค์ที่ผิดกฎหมายเป็นเรื่องต้องห้ามโดยเด็ดขาด

2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น

บริษัท มุ่งมั่นจะเป็นตัวแทนที่ดีของผู้ถือหุ้น ด้วยตระหนักดีว่าผู้ถือหุ้นคือเจ้าของกิจการ ดังนั้น ในการดำเนินธุรกิจบริษัท จึงมุ่งมั่น 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. การปฏิบัติต่อคู่ค้าและผู้สัญญา

บริษัทมีนโยบายที่จะให้การปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเสมอภาค และเป็นธรรม โดยการดำเนินการใดๆ ต้องคำนึงถึงชื่อเสียงความถูกต้อง ตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับและประเพณีปฏิบัติที่สำคัญ รวมทั้งปฏิบัติตามพันธสัญญากับคู่ค้า และคำนึงถึงความเสมอภาค ในการดำเนินธุรกิจและผลประโยชน์ร่วมกันกับคู่ค้า



7. การปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้า

บริษัทมีนโยบายที่จะปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าโดยมุ่งเน้นการประกอบธุรกิจที่เป็นธรรม และโปร่งใส โดยยึดหลักธรรมาภิบาลทางการแข่งขันตามหลักเกณฑ์แห่งกฎหมาย จารีตทางการค้า และแนวทางการปฏิบัติที่ดี ที่สอดคล้องกับหลักสากลภายใต้กรอบแห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องหลักปฏิบัติการแข่งขันทางการค้า

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 อีกทั้งบริษัทพร้อมส่งเสริมและสนับสนุนสิทธิมนุษยชน และจะไม่มีส่วนร่วมในการกระทำใดๆ ที่ขัดต่อหลักสิทธิมนุษยชน โดยจะไม่ใช้แรงงานบังคับ ไม่ว่าในรูปแบบใดก็ตาม รวมทั้งใช้แรงงานที่มาจากการค้ามนุษย์ หรือแรงงานเด็กอันมิชอบด้วยกฎหมาย

บริษัทจัดให้มีการประเมินความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนในการดำเนินธุรกิจ พร้อมกำหนดให้มีมาตรการควบคุมป้องกันและลดผลกระทบของความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน รวมถึงติดตามผลการดำเนินการตามมาตรการควบคุมป้องกันผลกระทบของความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจของบริษัทจะไม่มีการละเมิดต่อสิทธิมนุษยชน

นอกจากนี้บริษัทกำหนดให้มีช่องทางในการแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียนให้แก่พนักงาน หรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในกรณีที่พบเห็นการละเมิดสิทธิมนุษยชน ตามช่องทางของการแจ้งข้อเบาะแสและข้อร้องเรียนแก่บริษัท โดยบริษัทจะกำหนดให้มีการกระบวนการตรวจสอบข้อเท็จจริง และหากตรวจสอบแล้วพบว่ามีการกระทำละเมิดสิทธิมนุษยชนเกิดขึ้นจริง บริษัทจะพิจารณาลงโทษพนักงานผู้กระทำความผิดตามระเบียบข้อบังคับบริษัทโดยเคร่งครัด รวมถึงจะให้การเยียวยาต่อผู้ถูกกระทำแต่ละกรณีให้มีความเหมาะสม ตลอดจนหาแนวทางป้องกันไม่ให้เกิดการละเมิดด้านสิทธิมนุษยชนซ้ำ ทั้งนี้บริษัทกำหนดให้มีมาตรการในการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียน โดยเป็นไปตามนโยบายการแจ้งข้อร้องเรียนและเบาะแสดการกระทำผิด

13. การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทตระหนักดีว่า การให้สินบนและการทุจริตคอร์รัปชันเป็นภัยร้ายแรง ก่อให้เกิดความเสียหายแก่การพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม และเป็นอุปสรรคต่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัท บริษัทจึงได้จัดทำและประกาศนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและการติดสินบน แยกเฉพาะเรื่องอีกฉบับหนึ่ง เพื่อกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและการติดสินบน

14. การพัฒนาวัฒนธรรม

บริษัทให้ความสำคัญและสนับสนุนการพัฒนาวัฒนธรรม เพื่อก่อให้เกิดมูลค่าแก่ธุรกิจ ควบคู่ไปการสร้างประโยชน์ให้แก่ลูกค้า มีผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสังคมและสิ่งแวดล้อม จึงกำหนดแนวทางในการปฏิบัติในการส่งเสริมการพัฒนาวัฒนธรรมในบริษัท ดังนี้

- 14.1 จัดกิจกรรมให้พนักงานได้มีส่วนร่วมเสนอความคิดในการสร้างสรรค์นวัตกรรม เพื่อเสริมสร้างคุณค่าให้แก่การทำงานหรือผลิตภัณฑ์ของบริษัท และพัฒนาจนก่อให้เกิดนวัตกรรมที่สามารถนำมาใช้ได้จริงในบริษัท
- 14.2 สรรหาวัฒนธรรม หรือเทคโนโลยีที่เหมาะสมมาใช้ในการบริหารจัดการการทำงานภายในบริษัท หรือนำมาใช้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท
- 14.3 ส่งเสริมทักษะความรู้ให้แก่พนักงานในเรื่องของนวัตกรรม และเทคโนโลยีใหม่สำหรับการทำงานและการประกอบธุรกิจของบริษัท
- 14.4 ร่วมมือกับพันธมิตรหรือคู่ค้าในสรรหาและสร้างสรรค์นวัตกรรม เพื่อนำมาใช้ในกระบวนการทำงาน สินค้า หรือบริการของบริษัท

จรรยาบรรณของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน

เพื่อให้เป็นไปตามปรัชญาและจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจของบริษัท จึงได้กำหนดข้อพึงปฏิบัติของกรรมการผู้บริหาร และพนักงานเพื่อนำไปใช้ในการทำงาน โดยให้ยึดมั่นต่อหลักคุณธรรม ความซื่อสัตย์ สุจริต ในเรื่องต่างๆ ดังนี้

1. การปฏิบัติต่อตนเอง ที่ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบอย่างเต็มที่ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต
2. การปฏิบัติต่อบริษัท กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานต้องปฏิบัติในด้านต่างๆ ได้แก่
 - **การปฏิบัติงาน**
เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานปฏิบัติงานภายใต้จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจได้อย่างชัดเจน
 - **การรักษาทรัพย์สิน**
กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลและใช้ทรัพย์สินให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่น ทั้งทรัพย์สินที่มีตัวตนและทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัท
 - **การรักษาผลประโยชน์**
การรักษาข้อมูลของลูกค้าและบริษัท
กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ไม่พึงเปิดเผยข้อมูลทั้งของลูกค้าและบริษัทโดยไม่ได้รับความยินยอมจากลูกค้าหรือผู้มีอำนาจของบริษัท เว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดของกฎหมาย ซึ่งต้องได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจของบริษัทก่อนเช่นกัน
การดำเนินธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัท
กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ไม่พึงประกอบการ ดำเนินการ หรือมีส่วนร่วมในธุรกิจอันเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท
การซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท
กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน มีสิทธิในการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทได้อย่างเสรี แต่ทั้งนี้กรรมการ และผู้บริหารต้องจัดทำและนำเสนอรายงานการถือหลักทรัพย์ให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ภายในระยะเวลาที่กำหนด กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องพึงระมัดระวังในการนำข้อมูลของบริษัท ไปใช้ประโยชน์ในการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท รวมถึงงดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงระยะเวลา 1 เดือนก่อนการเปิดเผยงบการเงินแก่สาธารณชน และภายใน 24 ชั่วโมง หลังการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว



- **ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)**

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีนโยบายที่ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานใช้อำนาจ จากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานในบริษัทแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว หรือของครอบครัว หรือของบุคคลใกล้ชิด ไม่ว่าจะเป็นด้านการเงิน หรือด้านอื่นใดก็ตาม หลีกเลี่ยงการทำการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับตนเอง ยกเว้นในกรณีที่จำเป็น 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 มีสิทธิเข้าร่วมกิจกรรมทางการเมืองได้ ภายใต้บทบัญญัติตามรัฐธรรมนูญ กฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง แต่ต้องหลีกเลี่ยงกิจกรรมใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเข้าใจว่าบริษัทมีส่วนเกี่ยวข้อง หรือให้การสนับสนุนแก่นักการเมือง พรรคการเมือง หรือกลุ่มการเมืองใดๆ

- **การรับเรื่องร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการกระทำผิด**

กลุ่มบริษัทมีนโยบายการรับเรื่องร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการกระทำผิด หรือกรณีที่ถูกละเมิดต่อสิทธิ เพื่อเป็นช่องทางให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนในบริษัท ตลอดจนผู้มีส่วนได้เสียสามารถร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสการกระทำผิดและการทุจริต หรือไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบข้อบังคับบริษัท และจรรยาบรรณของบริษัท หรือถูกละเมิดต่อสิทธิของตนภายหลังจากที่บริษัทได้รับร้องเรียน หรือการแจ้งเบาะแสการกระทำผิด บริษัท จะทำการตรวจสอบข้อมูล ข้อเท็จจริงตามความเหมาะสมของข้อร้องเรียน หากเป็นกรณีที่รุนแรงและซับซ้อนจะมีการตั้งคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริง เพื่อหาข้อสรุปและแก้ไขปัญหา

- **มาตรการคุ้มครองสิทธิผู้แจ้งเบาะแส**

บริษัทได้กำหนดให้มีมาตรการคุ้มครองสิทธิผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ร้องเรียน กรณีพบการกระทำผิดในกลุ่มบริษัท

ทั้งนี้ บริษัท กำหนดให้เป็นหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนที่จะต้องรับทราบ ทำความเข้าใจ ปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนดไว้ในจรรยาบรรณธุรกิจ โดยผู้บริหารทุกระดับในบริษัทจะต้องดูแลรับผิดชอบ และถือเป็นเรื่องสำคัญที่จะดำเนินการให้พนักงานภายใต้สายบังคับบัญชาของตน เข้าใจ และปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจและข้อพึงปฏิบัติในการทำงานอย่างจริงจัง

บริษัท ไม่พึงปรารถนาที่จะให้การกระทำใดๆ ที่ผิดกฎหมาย ขัดกับหลักจริยธรรมที่ดี หากกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานผู้ใดกระทำความผิดจริยธรรมที่กำหนดไว้ จะได้รับโทษทางวินัยอย่างเคร่งครัด และอาจจะได้รับโทษทางกฎหมาย หากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย

6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการ ในรอบปี 2565

6.3.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

การประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2565 เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2565 ได้มีการทบทวนนโยบายต่างๆ ของบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง เช่น หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2566 (Corporate Governance Code: “CG Code”) หลักการตามแบบประเมินตนเองเพื่อพัฒนาระบบต่อต้านคอร์รัปชันของแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (CAC) และเพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางในการปฏิบัติในปัจจุบัน เพื่อให้มีความเหมาะสมกับวัตถุประสงค์และกลยุทธ์ของบริษัท ดังนี้

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

6.3.2 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

กลุ่มบริษัทได้ยึดมั่นและให้ความสำคัญต่อหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยพิจารณาจาก “หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2566” (Corporate Governance Code: “CG Code”) และการปฏิบัติตามเกณฑ์ของการสำรวจโครงการการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทปี 2/2565 ได้พิจารณาการดำเนินการของบริษัทตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตาม CG Code โดยยังคงมีในบางประเด็นที่บริษัท ไม่ได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ดังนี้

1. การลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการ โดยการลงคะแนนเสียงแบบสะสม (Cumulative Voting)

บริษัทเห็นว่าการลงคะแนนเสียงด้วยวิธีดังกล่าว อาจทำให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยสามารถรวมตัวเพื่อลงคะแนนในการเลือกกรรมการที่แตกต่างจากที่บริษัทเสนอ ทำให้กรรมการที่ได้รับการเสนอชื่อจะไม่ได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ซึ่งอาจทำให้ขาดคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์การเป็นกรรมการของบริษัท ลงอาจส่งผลกระทบต่อกระหนาบการดำเนินธุรกิจของบริษัท ทั้งนี้ บริษัท กำหนดให้เลือกตั้งกรรมการโดยใช้คะแนนเสียงข้างมาก และผู้ถือหุ้นแต่ละคนมีสิทธิออกเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่ โดยบริษัท ได้ให้ข้อมูล ประวัติของกรรมการทุกท่านอย่างครบถ้วน รวมถึงเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอชื่อบุคคลเข้าเป็นกรรมการได้ล่วงหน้าในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในแต่ละปี

2. การจัดให้มีผู้รับผิดชอบ หรือหน่วยงานกำกับการณ์ปฏิบัติงาน (Compliance) เพื่อกำกับปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ ข้อกำหนด นโยบายมาตรฐาน

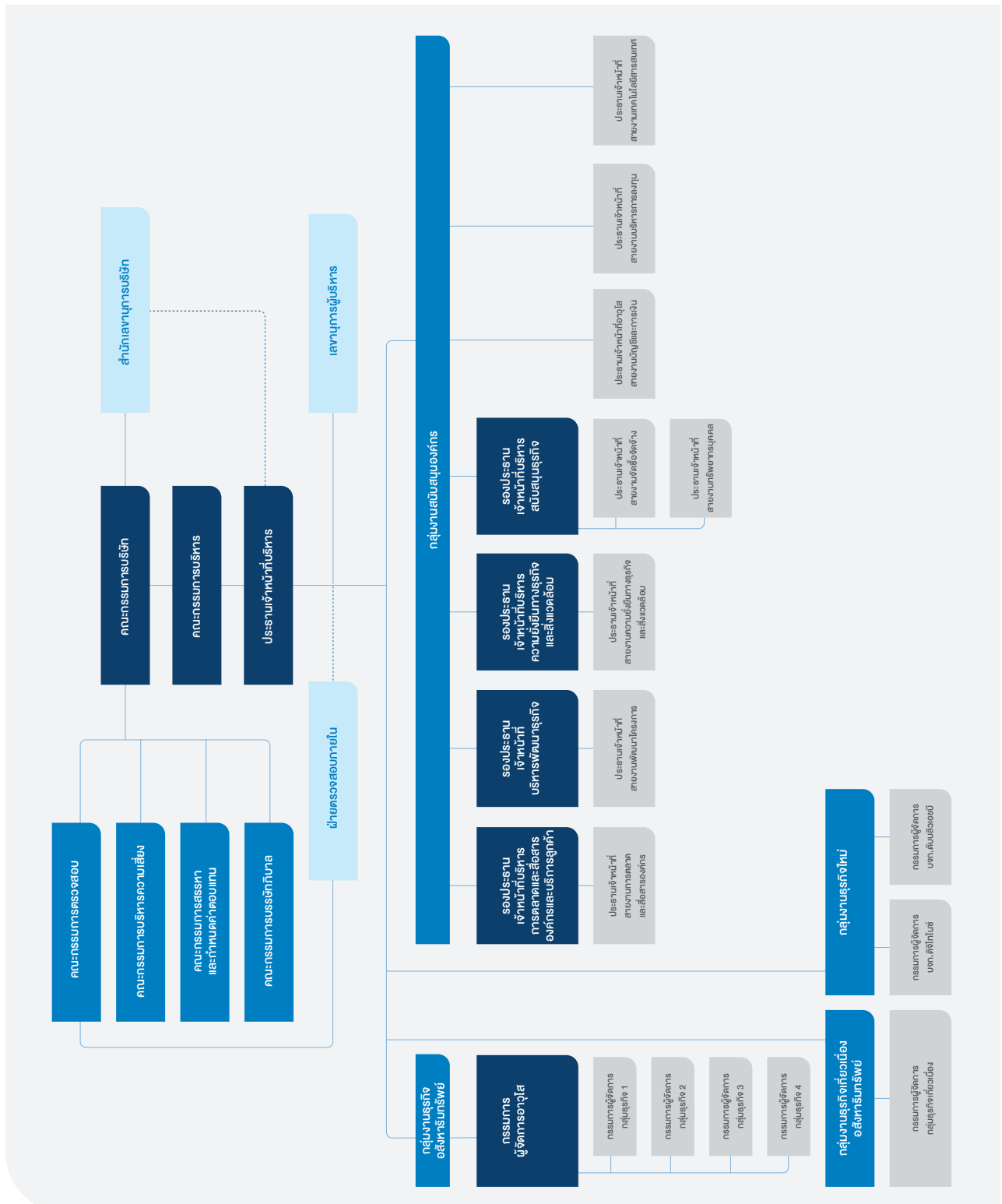
บริษัทมีหน่วยงานที่ทำหน้าที่ในการกำกับดูแลการปฏิบัติตามข้อกำหนด ข้อบังคับ และข้อกำหนดนโยบายมาตรฐาน โดยแบ่งตามหน้าที่รับผิดชอบของแต่ละงาน เช่น ฝ่ายกฎหมายและธุรกิจสัมพันธ์ ฝ่ายเลขานุการบริษัท ฝ่ายตรวจสอบภายใน และฝ่ายพัฒนาและควบคุมกระบวนการธุรกิจ ซึ่งทำหน้าที่ในการดูแลการปฏิบัติตามข้อกำหนด ข้อบังคับ และข้อกำหนดนโยบายมาตรฐานในแต่ละเรื่องที่เกี่ยวข้องกับตำแหน่งหน้าที่ความรับผิดชอบในการทำงาน บริษัทจึงไม่ได้กำหนดให้มีผู้รับผิดชอบหรือหน่วยงานกำกับการณ์ปฏิบัติงาน (Compliance) เพื่อกำกับปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ ข้อกำหนดนโยบายมาตรฐานโดยเฉพาะเจาะจง



7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชด้อย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ดังนี้



7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

บริษัทกำหนดให้คณะกรรมการจะประกอบด้วยกรรมการจำนวนเท่าใดก็ได้ แต่ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรไทย โดยจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดและกรรมการบริษัทจะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทหรือไม่ก็ได้

คณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการที่เป็นผู้บริหาร กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และกรรมการอิสระ โดยมีกรรมการอิสระไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 กรรมการคนหนึ่งจากกรรมการอิสระเป็นประธานกรรมการ และต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกับประธานกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้มีการแบ่งแยกบทบาทอย่างชัดเจนและมีการถ่วงดุลอำนาจในการดำเนินงาน รวมถึงอาจเลือกตั้งรองประธานกรรมการ และตำแหน่งอื่นตามที่เห็นสมควรก็ได้

บริษัทได้กำหนดถึงนโยบายความหลากหลายของคณะกรรมการ (Board Diversity) โดยกำหนดให้คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการที่มีความหลากหลาย ทั้งในด้านทักษะ ความรู้ ความสามารถประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถเฉพาะด้าน เช่น ด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้านวิศวกรรม ด้านสถาปัตยกรรม ด้านบัญชี ด้านการเงินและการลงทุน ด้านการบริหารและการจัดการ ด้านกฎหมาย ด้านทรัพยากรบุคคล ด้านเศรษฐศาสตร์ ด้านการขายและการตลาด เป็นต้น รวมถึงทักษะที่มีความจำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ และสอดคล้องกับกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัททั้งในระยะสั้นและระยะยาวผ่านการจัดทำตารางความรู้ ทักษะ และประสบการณ์ความชำนาญของกรรมการ (Board Skills Matrix) ทั้งนี้ต้องมีกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารอย่างน้อย 1 คน มีประสบการณ์การทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท และกรรมการผู้ดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน ต้องมีความรู้ด้านบัญชีการเงิน และมีประสบการณ์ที่จะสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน

ความรู้ ทักษะ และประสบการณ์ความชำนาญของกรรมการ (Board Skills Matrix)

ชื่อ	ด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ด้านวิศวกรรม	ด้านสถาปัตยกรรม	ด้านบริหารและการจัดการ	ด้านบัญชี	ด้านการสอบบัญชี	ด้านการเงิน - การลงทุน	ด้านบริหารความเสี่ยง	ด้านกฎหมาย	ด้านเศรษฐศาสตร์	ด้านทรัพยากรบุคคล	ด้านการขายและการตลาด	ตำแหน่งด้านวิชาการ
นายศราวุธ จารุจินดา				✓	✓		✓	✓					
นายกรมเชษฐ์ วัฒนธพงษ์	✓	✓		✓				✓				✓	
นายวิธพันธ์ วัฒนธพงษ์	✓		✓	✓									
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์				✓							✓	✓	
นางสาวธิดารัตน์ กาญจนวัฒน์				✓						✓	✓		
รศ. ดร. เกรียงไกร บุญเลิศคุ้ย				✓	✓	✓							✓
ศ. ดร. นกมล ร่มโพธิ์		✓		✓							✓		✓
นายกอบเกียรติ ธนัญชะ				✓				✓	✓				
นายสุเชษฐ ฤทธิกรม	✓			✓								✓	
รวม	3	2	1	9	2	1	1	3	1	1	3	3	2



7.2.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

องค์ประกอบของโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัท ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดังนี้

- คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน เพื่อความเหมาะสมกับขนาดและประเภทของธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 9 คน ประกอบด้วยกรรมการที่เป็นผู้บริหาร กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และกรรมการอิสระ
- คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยคณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารจำนวนมากกว่าร้อยละ 66 ของคณะกรรมการทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีคณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร จำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 66.67
- คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการที่เป็นอิสระมากกว่าร้อยละ 50 ของกรรมการทั้งหมด เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียมั่นใจได้ว่า คณะกรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะตัวแทนผู้ถือหุ้นได้อย่างอิสระ มีระบบการถ่วงดุลอำนาจที่เหมาะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีคณะกรรมการอิสระจำนวน 5 คน คิดเป็นร้อยละ 55.56
- คณะกรรมการมีกรรมการที่เป็นผู้หญิงอย่างน้อย 2 คน และมีกรรมการอิสระที่เป็นผู้หญิงอย่างน้อย 1 คน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีกรรมการที่เป็นผู้หญิง 2 คน และมีกรรมการอิสระที่เป็นผู้หญิง 1 คน
- ประธานกรรมการต้องเป็นกรรมการอิสระ และต้องไม่เป็นคนเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่งเป็นผู้บริหารสูงสุดของบริษัท เพื่อความชัดเจนแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบและการปฏิบัติหน้าที่ที่แตกต่างกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประธานกรรมการบริษัท คือ นายศราวุธ จารุจินดา เป็นกรรมการอิสระ และไม่เป็นคนเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

กรรมการอิสระ

บริษัทกำหนดให้กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกิน 1 % ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายของกรรมการรายอื่น ผู้บริหารบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกิน 1% ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

7.2.2 ข้อมูลคณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวนทั้งหมด 9 ท่าน ประกอบด้วย

ชื่อ	ตำแหน่ง
นายศราวุธ จารุจินดา	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ
นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงษ์	กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
นายวิรพันธ์ วัฒนพงษ์	กรรมการ / รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารพัฒนารุกิจ
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	กรรมการ / รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารการตลาด และสื่อสารองค์กร และบริการลูกค้า
นางสาวธิดารัตน์ กาญจนวัฒน์	กรรมการอิสระ
รศ. ดร. เกรียงไกร บุญเลิศคุ้ย	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
ศ. ดร. นกมล ร่มโพธิ์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
นายกอบเกียรติ รัตนชัย	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
นายสุเชษฐ์ ฤทธิภมร	กรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท คือ นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงษ์ นายวิรพันธ์ วัฒนพงษ์ นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ กรรมการจำนวนสองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

วาระการปฏิบัติงาน

- ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง กรรมการจะต้องออกจากตำแหน่งอย่างน้อย 1 ใน 3 โดยอัตรา ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้เป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงกับส่วน 1 ใน 3 ทั้งนี้ กรรมการผู้ออกจากตำแหน่งไปนั้น อาจได้รับการพิจารณาเลือกตั้งให้กลับมาเป็นกรรมการบริษัทอีกก็ได้
- กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจากจดทะเบียนบริษัท นั้นให้จับฉลากว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆต่อไปให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ทั้งนี้กรรมการผู้ออกจากตำแหน่งไปนั้น อาจได้รับการพิจารณาเลือกตั้งให้กลับมาเป็นกรรมการบริษัทอีกก็ได้

การพ้นจากตำแหน่ง

- กรรมการบริษัทพ้นตำแหน่งเมื่อ
 - ครบวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท
 - ตาย
 - ลาออก
 - ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด หรือ ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
 - ที่ประชุมผู้ถือหุ้น อาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - ศาลสั่งให้ออก
- กรรมการคนใดจะลาออกจากตำแหน่ง ให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัท การลาออกมีผลนับแต่วันที่ไปลาออกไปถึงบริษัท กรรมการที่ลาออก จะแจ้งการลาออกของตนให้นายทะเบียนทราบด้วยก็ได้
- 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 รวมถึงการควบคุมกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและแผนที่ได้รับมอบหมายอย่างมีประสิทธิภาพ 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 ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีเพื่อพิจารณาอนุมัติ
6. พิจารณากำหนดนโยบายด้านบริหารความเสี่ยง (Risk Management) ให้ครอบคลุมทั้งองค์กร และกำกับดูแลให้มีระบบหรือกระบวนการในการบริหารจัดการความเสี่ยง โดยมีมาตรการรองรับ และวิธีการควบคุม เพื่อลดผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
7. กำกับดูแลให้มีการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศ และมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ
8. จัดให้มีนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการตามหลักธรรมาภิบาล จัดให้มีคู่มือจรรยาบรรณธุรกิจสำหรับกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน และกำหนดให้มีการปฏิบัติตามนโยบายอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบาย เพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าบริษัทมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องของทุกกลุ่มด้วยความเป็นธรรม และคำนึงถึงการพัฒนาอย่างยั่งยืนของธุรกิจ
9. พิจารณาเห็นชอบแต่งตั้งกรรมการแทนตำแหน่งกรรมการที่ว่างลง โดยพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องกับตำแหน่งกรรมการ และการกำหนดคำตอบแทนกรรมการตามที่คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนนำเสนอเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติพิจารณาอนุมัติทุกปี
10. แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย และกำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยดังกล่าวเพื่อช่วยเหลือและสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตามความจำเป็นและเหมาะสม
11. พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจผูกพันบริษัทได้
12. พิจารณาอนุมัติการทำรายการการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท และรายการที่เกี่ยวข้องกัน เว้นแต่ในกรณีที่ทำรายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน
13. พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นได้ว่าบริษัทมีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้น และรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป
14. จัดให้มีการกำหนดแผนสืบทอดตำแหน่ง (succession plan) เพื่อเป็นการสืบทอดตำแหน่งและผู้บริหารระดับสูงของบริษัท และกำกับดูแลให้รายงานผลการดำเนินงานตามแผนสืบทอดตำแหน่งต่อคณะกรรมการเพื่อทราบเป็นระยะเวลาอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
15. จัดให้มีเลขานุการบริษัท เพื่อช่วยดูแลกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการและช่วยให้คณะกรรมการและบริษัทปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง
16. ขอความเห็นทางวิชาชีพจากองค์กรภายนอก หากมีความจำเป็นเพื่อประกอบการตัดสินใจที่เหมาะสม
17. พัฒนาความรู้ความสามารถในการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง เข้าอบรมหรือเข้าร่วมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการหรือกิจกรรมสัมมนาที่เป็นการเพิ่มพูนความรู้ในการปฏิบัติงาน

18. คณะกรรมการอาจมอบอำนาจให้กรรมการคนหนึ่ง หรือหลายคน หรือบุคคลอื่นใด ปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการได้ โดยอยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจตามที่คณะกรรมการเห็นสมควรและภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรซึ่งคณะกรรมการอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขการมอบอำนาจนั้นๆ ได้เมื่อเห็นสมควร
ทั้งนี้ การมอบอำนาจนั้นต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้บุคคลดังกล่าวสามารถพิจารณาและอนุมัติรายการที่ตน หรือ บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่จะทำขึ้นกับบริษัท หรือ บริษัทย่อย (ถ้ามี) (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือ ประกาศอื่นใดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง) เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการพิจารณา และอนุมัติไว้แล้ว
19. มีหน้าที่กำกับดูแลและกำหนดนโยบายการดำเนินงานของบริษัทย่อย และกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ เช่น มีสัดส่วนการถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงตั้งแต่ร้อยละ 20 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 และในกรณีที่จำเป็นคณะกรรมการจะต้องดูแลให้มีการจัดทำสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น หรือสัญญาร่วมทุน เพื่อให้เกิดความชัดเจนเกี่ยวกับอำนาจในการบริหารจัดการและการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเรื่องสำคัญ การติดตามผลการดำเนินงาน เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการจัดทำงบการเงินของบริษัทได้ตามมาตรฐานและกำหนดเวลา

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของประธานกรรมการ

1. เรียกประชุมคณะกรรมการบริษัท และเป็นประธานการประชุมคณะกรรมการบริษัท หรือถ้ามีกรรมการสองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการบริษัท ให้ประธานกรรมการบริษัทเป็นผู้กำหนดวันประชุมภายใน 14 วันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ
2. ปฏิบัติหน้าที่เป็นประธานในการประชุมคณะกรรมการ และประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท
3. ดำเนินการประชุมคณะกรรมการบริษัทตามระเบียบวาระ ข้อบังคับของบริษัท และกฎหมาย จัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ และส่งเสริมให้กรรมการบริษัททุกคนอภิปรายในประเด็น แลกเปลี่ยนความคิดเห็นได้อย่างเต็มที่และเป็นอิสระ และใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบโดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเป็นธรรม
4. ดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นให้ เป็นไปตามระเบียบวาระ ข้อบังคับของบริษัท และกฎหมาย โดยจัดสรรเวลาให้เหมาะสม รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นอย่างเท่าเทียมกันและเป็นอิสระ และดูแลให้มีการตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสมและโปร่งใส
5. กำกับ ติดตาม ดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัท
6. เสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกรรมการที่เป็นผู้บริหาร และกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายบริหารจัดการ

อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท

1. อนุมัติการกำหนด ทบทวนวิสัยทัศน์ พันธกิจ และเป้าหมายของบริษัท
2. อนุมัติการกำหนด / เปลี่ยนแปลง ระเบียบ อำนาจอนุมัติและดำเนินการ
3. อนุมัติการกำหนด / เปลี่ยนแปลงนโยบายที่สำคัญของกลุ่มบริษัท (เช่น จรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน นโยบายการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม และนโยบายการลงทุน เป็นต้น)
4. อนุมัติแผนกลยุทธ์และเป้าหมายทางธุรกิจระยะสั้นและระยะยาว (5 ปี)
5. อนุมัติแผนธุรกิจ และงบประมาณรายจ่ายประจำปี (รวมงบประมาณการลงทุน โครงสร้างเงินทุน และแผนการจัดหาเงินทุน)
6. อนุมัติงบประมาณการลงทุนวงเงินเกินกว่า 3,000 ล้านบาท หรือมูลค่าที่ดินเกินกว่า 500 ล้านบาท
7. อนุมัติงบประมาณการลงทุนซื้อ/ขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างพัฒนา หรือ พัฒนาแล้วเสร็จมูลค่าโครงการเกินกว่า 3,000 ล้านบาท หรือ มูลค่าเงินลงทุนเกินกว่า 500 ล้านบาท
8. อนุมัติงบประมาณการลงทุนอื่นๆ ที่ไม่ใช่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มูลค่าเงินลงทุนเกินกว่า 500 ล้านบาท
9. อนุมัติกรณี corporate budget เกินงบประมาณตามที่ได้รับอนุมัติต่อปี (ไม่รวมงบประมาณลงทุนในแต่ละโครงการ) วงเงินเกินกว่า 10,000,000 บาท ขึ้นไป
10. อนุมัติงบประมาณค่าจ้างประจำปี และโบนัสประจำปีของเจ้าหน้าที่บริหารระดับสูง ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานเจ้าหน้าที่อาวุโสสายงานบัญชีและการเงิน
11. อนุมัติการร่วมลงทุน / การร่วมทำธุรกิจ (Joint Venture) (ปฏิบัติตาม พรบ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน / ประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)



12. อนุมัติการกำหนด / เปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กร (Organization Chart) ในระดับองค์กร
13. อนุมัติการขอสินเชื่อหรือสถาบันการเงินเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ ธุรกิจปกติ วงเงินเกินกว่า 1,000 ล้านบาท
14. อนุมัติการจ้างงาน แต่งตั้ง โยกย้าย และเลิกจ้าง เจ้าหน้าที่บริหารระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
15. อนุมัติการกำหนดค่าตอบแทน เงินเดือน และค่าจ้าง ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาวุโสสายงานบัญชีและการเงิน ได้แก่ การกำหนดเปลี่ยนแปลงนโยบายและโครงสร้างเงินเดือน การกำหนดอัตราการขึ้นเงินเดือนประจำปี การกำหนดเงินเพิ่มพิเศษ (Bonus) ประจำปี
16. อนุมัติการฟ้องร้องคดี การต่อสู้คดี การฎีกา หรือการไม่ฟ้องคดี การไม่ต่อสู้คดี การไม่อุทธรณ์ การไม่ฎีกาคดี หรือการถอนฟ้องคดี การถอนฎีกา หรือการประนีประนอมยอมความ (ลงนามตามเงื่อนไขของหนังสือรับรองบริษัท หรือเป็นไปตามการมอบอำนาจจากกรรมการบริษัท) จำนวนเงินเกินกว่า 100,000,000 บาท ขึ้นไป

คณะกรรมการของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก

1. บริษัท 39 เอสเตท จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมชษฐ์ วัชรพงษ์	ประธานกรรมการ
2. นายวิรพันธ์ วัชรพงษ์	กรรมการ
3. นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	กรรมการ

2. บริษัท เอสเตท คิว จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมชษฐ์ วัชรพงษ์	ประธานกรรมการ
2. นายวิรพันธ์ วัชรพงษ์	กรรมการ
3. นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	กรรมการ

3. บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมชษฐ์ วัชรพงษ์	ประธานกรรมการ
2. นายวิรพันธ์ วัชรพงษ์	กรรมการ
3. นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	กรรมการ

4. บริษัท ไพรัช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมชษฐ์ วัชรพงษ์	ประธานกรรมการ
2. นายวิรพันธ์ วัชรพงษ์	กรรมการ
3. นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	กรรมการ

5. บริษัท พรีเมียม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงศ์	ประธานกรรมการ
2. นายวีรพันธ์ วัฒนพงศ์	กรรมการ
3. นายวุฒิ วัฒนพงศ์	กรรมการ
4. นางสาวมัญญกนิษฐ วัฒนพงศ์	กรรมการ
5. นายสมศักดิ์ ไรจน์รงค์กุล	กรรมการ
6. นายวิสิษฐ กอวรกุล	กรรมการ

6. บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด

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

7. บริษัท เซเรเนียม จำกัด

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

8. บริษัท บียู เรียวเอสเตท จำกัด

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



9. บริษัท กิ๊ว พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

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

10. บริษัท แม็กชี พรีเมียร์ วัน จำกัด

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

11. บริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด

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

12. บริษัท ไวส์ เอสเตท ภูเก็ต จำกัด

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

13. บริษัท ไวส์ เอสเตท 4 จำกัด

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

14. บริษัท ไวส์ เอสเตท 5 จำกัด

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

15. บริษัท ไวส์ เอสเตท 6 จำกัด

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

16. บริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด

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

17. บริษัท ไวส์ เอสเตท 9 จำกัด

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

18. บริษัท ไวส์ เอสเตท 11 จำกัด

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



19. บริษัท ไวส์ เอสเตท 12 จำกัด

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

20. บริษัท ไวส์ เอสเตท 14 จำกัด

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

21. บริษัท ไวส์ เอสเตท 15 จำกัด

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

คณะกรรมการของบริษัทร่วมค้าที่ประกอบธุรกิจหลัก

1. บริษัท ไพรัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมเชษฐ์ วัชรพงศ์	ประธานกรรมการ
2. นายวีรพันธ์ วัชรพงศ์	กรรมการ
3. นายวุฒิ วัชรพงศ์	กรรมการ
4. นายสมปอง วงศ์ไตรโพธิ์	กรรมการ
5. นายพงศ์ศักดิ์ ธีระจรุงเกียรติ	กรรมการ

2. บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมเชษฐ์ วัชรพงษ์	ประธานกรรมการ
2. นายวีรพันธ์ วัชรพงษ์	กรรมการ
3. นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	กรรมการ
4. นายอิทธิชัย อิวาโมตะ	กรรมการ
5. นายอะกิระ โอทากิ	กรรมการ

3. บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมเชษฐ์ วัชรพงษ์	ประธานกรรมการ
2. นายวีรพันธ์ วัชรพงษ์	กรรมการ
3. นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	กรรมการ
4. นายอาทิตย์ โนกิ	กรรมการ
5. นายสุภากร นิชัยบุรุษ	กรรมการ

4. บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมเชษฐ์ วัชรพงษ์	ประธานกรรมการ
2. นายวีรพันธ์ วัชรพงษ์	กรรมการ
3. นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	กรรมการ
4. นายอิทธิชัย อิวาโมตะ	กรรมการ
5. นายอะกิระ โอทากิ	กรรมการ



7.3 คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งกรรมการที่มีความรู้ ความชำนาญที่เหมาะสมเป็นคณะกรรมการชุดย่อยในด้านต่างๆ เพื่อช่วยในการกำกับดูแลกิจการของบริษัททสามารถพิจารณาและอภิปรายเข้าถึงประเด็นรายละเอียดเฉพาะเรื่องได้มากยิ่งขึ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทมี 5 คณะ ประกอบด้วย

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. รศ. ดร. เกรียงไกร บุญเลิศอุทัย	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
2. ศ. ดร. นกมล ร่มโพธิ์	กรรมการตรวจสอบ
3. นายกอบเกียรติ สันนิษะ	กรรมการตรวจสอบ

โดยมี รศ. ดร. เกรียงไกร บุญเลิศอุทัย 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 วัน ต่อประธานกรรมการบริษัท พร้อมเหตุผล และกรรมการบริษัทเป็นผู้อนุมัติ โดยบริษัทจะแจ้งเรื่องการลาออกพร้อมสำเนาหนังสือลาออกให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ ทราบ หลังจากนั้นให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งกรรมการตรวจสอบให้ครบถ้วนภายใน 90 วัน นับแต่วันที่กรรมการตรวจสอบคนนั้นลาออก
- ในกรณีที่กรรมการตรวจสอบพ้นจากตำแหน่งทั้งคณะ ให้คณะกรรมการตรวจสอบที่พ้นจากตำแหน่งดังกล่าวต้องอยู่รักษาการในตำแหน่งเพื่อดำเนินงานต่อไปพลางก่อนจนกว่าคณะกรรมการตรวจสอบชุดใหม่จะเข้ารับหน้าที่
- ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการตรวจสอบว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระให้คณะกรรมการบริษัท แต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนขึ้นเป็นกรรมการตรวจสอบแทนสอบแทนภายใน 90 วัน เพื่อให้กรรมการตรวจสอบมีจำนวนครบตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด โดยบุคคลที่เข้าเป็นกรรมการตรวจสอบแทนอยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่าวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการตรวจสอบท่านเดิมซึ่งตนเข้าดำรงตำแหน่งแทน

ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบ

- ให้คณะกรรมการตรวจสอบกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัท ให้เกิดความชัดเจนในด้านการบริหารงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และความรับผิดชอบต่อกรรมการบริหาร หรือผู้บริหาร อันจะพึงมีต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ตลอดจนดำเนินการให้เป็นที่ยอมรับว่ากรรมการบริหาร และผู้บริหารของบริษัทได้บริหารกิจการตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัท อย่างถูกต้อง ครบถ้วน และมีมาตรฐาน

2. ให้คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการกิจที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้
 - 2.1 สอบทานรายงานทางการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย เพื่อให้มั่นใจว่ามีความถูกต้องครบถ้วนและประสานงานกับ ผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี และเปิดเผยข้อมูล ที่เกี่ยวข้องของบริษัทอย่างเพียงพอ และอาจเสนอแนะให้ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบรายการใดๆ ที่เห็นว่าจำเป็นและเป็น เรื่องสำคัญ รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
 - 2.2 พิจารณาและให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงหลักการบัญชี หรือวิธีปฏิบัติทางบัญชีที่สำคัญที่เสนอโดยฝ่ายบริหาร ของบริษัท
 - 2.3 สอบทานระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) ของบริษัท และบริษัทย่อย ให้มีความเหมาะสมและมีประสิทธิผล และมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน พร้อมทั้งพิจารณาความเป็นอิสระ ของหน่วยงานตรวจสอบภายใน และอาจเสนอแนะให้มีการสอบทาน หรือ ตรวจสอบรายการใดที่เห็นว่าจำเป็นและเป็น สิ่งสำคัญพร้อมทั้งนำข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการปรับปรุงแก้ไขระบบการควบคุมภายในที่สำคัญและจำเป็นเสนอคณะกรรมการ บริษัท โดยสอบทานร่วมกับฝ่ายตรวจสอบภายใน
 - 2.4 ให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน และ/หรือการว่าจ้างบริษัท ตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
 - 2.5 กำกับดูแลให้ผู้สอบบัญชีและฝ่ายตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระในการทำงาน
 - 2.6 สอบทานการปฏิบัติงานของบริษัท ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของ ตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - 2.7 พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมถึงพิจารณาเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีต่อคณะกรรมการ เพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
 - 2.8 พิจารณาและสอบทานรายงานผลการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายใน และอนุมัติแผนการตรวจสอบภายในประจำปี
 - 2.9 พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท และบริษัทย่อย ให้เปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดชนนโยบายการควบคุม และกลไกการกำกับดูแลกิจการที่บริษัทเข้าไปลงทุน เพื่อให้มั่นใจว่า รายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และบริษัทย่อย
 - 2.10 จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนาม โดยประธานกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย
 - ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท และบริษัทย่อย
 - ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย
 - ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
 - รายงานการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบให้คณะกรรมการบริษัททราบเป็นประจำ อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง
 - รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย จากคณะกรรมการบริษัท
 - 2.11 ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำดังต่อไปนี้ซึ่งอาจมี ผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อ คณะกรรมการบริษัทเพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร
 - รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - การทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายใน
 - การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กับธุรกิจของบริษัท หากคณะกรรมการบริษัท หรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในระยะเวลาข้างต้น กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำตามข้างต้นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และ ตลาดหลักทรัพย์



- 2.12 คณะกรรมการตรวจสอบ อาจแสวงหาความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นหรือผู้เชี่ยวชาญเฉพาะเรื่องได้ เมื่อเห็นว่าจำเป็นด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัท โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ การดำเนินการว่าจ้างให้เป็นไปตามระเบียบของบริษัท
- 2.13 ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย
- 2.14 ดูแลให้บริษัทมีช่องทางการรับแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียนต่างๆ 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 2565 มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 4 ครั้ง โดยจัดให้มีการประชุมไตรมาสละ 1 ครั้ง ตามรอบระยะเวลาการจัดทำรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนประกอบด้วย กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
นางสาวธิดารัตน์ กาญจนวัฒน์	ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
ศ. ดร.นคณ ร่มโพธิ์	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
นางสาวปณิศา บาเลี้ยงค์	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

วาระการดำรงตำแหน่ง

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

3. การพ้นจากตำแหน่ง

3.1 กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนพ้นตำแหน่งเมื่อ

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

3.2 กรรมการสรรหาและค่าตอบแทน คนใดจะลาออกจากตำแหน่ง ให้ยื่นใบลาออกต่อประธานกรรมการบริษัท การลาออกมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกไปถึงบริษัท

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 เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งตามความเหมาะสม หรือเมื่อมีตำแหน่งว่างลง
- 1.5 พิจารณาทบทวนแผนการสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร พร้อมทั้งรายชื่อผู้ที่เหมาะสมที่จะได้รับการพิจารณาสืบทอดตำแหน่งอย่างสม่ำเสมอ 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 2 ครั้ง ในปี 2565 มีการประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน 4 ครั้ง



คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยกรรมการบริหารความเสี่ยงจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
นายศราวุธ จารุจินดา	ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
นายกรมนเชษฐ์ วัฒนธพงษ์	กรรมการบริหารความเสี่ยง
นายกอบเกียรติ ธัญญะ	กรรมการบริหารความเสี่ยง

วาระการดำรงตำแหน่ง

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

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 ดูแลระดับความเสี่ยงขององค์กร ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม สอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายทางธุรกิจ รวมถึงสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป
- ระบุความเสี่ยง โดยพิจารณาจากปัจจัยทั้งภายนอกและภายในบริษัทที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ รวมถึงประเมินผลกระทบและโอกาสที่เกิดขึ้นของความเสี่ยงที่ได้ระบุไว้เพื่อจัดลำดับความเสี่ยง และมีวิธีจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- พิจารณาให้ความเห็นและติดตามแผนการบริหารความเสี่ยง ผลการประเมินความเสี่ยง แนวทางหรือมาตรการจัดการความเสี่ยง และแผนปฏิบัติการเพื่อจัดการความเสี่ยงที่เหลือยู่ของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เพียงพอและเหมาะสมกับสภาวะการดำเนินธุรกิจ รวมถึง การพิจารณากำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) และความเปี่ยงเบนของระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ของบริษัท (Risk Tolerance) ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ

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

การประชุม

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงต้องประชุมร่วมกันอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง ในปี 2565 มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงไตรมาสละ 1 ครั้ง รวมทั้งหมด 4 ครั้ง

คณะกรรมการบรรษัทภิบาล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบรรษัทภิบาลประกอบด้วย กรรมการบรรษัทภิบาล จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
ศ. ดร.นฤมล ร่มโพธิ์	ประธานคณะกรรมการบรรษัทภิบาล
นายกรมเชษฐ์ วัฒนธพงษ์	กรรมการบรรษัทภิบาล
นายวิธพันธ์ วัฒนธพงษ์	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 รวมถึงนโยบายและแนวปฏิบัติอื่นใดที่เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่สนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทบนหลักธรรมาภิบาลให้พัฒนาไปอย่างยั่งยืน ซึ่งรวมถึงการดำเนินงานด้านการดูแลผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย สังคม ชุมชน สิ่งแวดล้อม และนโยบายหรือแนวปฏิบัติอื่นใด ที่จะสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทตามแนวธรรมาภิบาล ให้เหมาะสมกับธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย
- ดูแลให้ฝ่ายจัดการนำนโยบายแนวปฏิบัติต่าง ๆ ไปใช้พัฒนาบริษัทอย่างต่อเนื่อง โดยส่งเสริมวัฒนธรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ ทั้งนี้แนวปฏิบัติดังกล่าวต้องสอดคล้องและเหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท ข้อเสนอแนะของหน่วยงานที่กำกับดูแลหรือ 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 เพื่อให้ตระหนักและเข้าใจถึงนโยบาย และแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมธุรกิจ และข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน นโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องอย่างเพียงพอและต่อเนื่อง
- ขอความเห็นทางวิชาชีพจากบุคคลหรือองค์กรภายนอก เพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำที่เป็นอิสระเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีให้แก่คณะกรรมการบริษัทและผู้เกี่ยวข้อง รวมทั้งการว่าจ้างบุคคลภายนอกเฉพาะคราว เพื่อช่วยให้การปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ให้บรรลุวัตถุประสงค์ภายในระยะเวลาที่กำหนด และการว่าจ้างดังกล่าวจะเป็นผลดีแก่บริษัท
- รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- ประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทประจำปี และรายงานผลการประเมินต่อคณะกรรมการบริษัท
- ปฏิบัติหน้าที่หรือดำเนินการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และปฏิบัติภารกิจใดๆ ตามที่กำหนดโดยกฎหมายหรือข้อกำหนดของหน่วยงานราชการ

การประชุม

คณะกรรมการบริษัทต้องประชุมร่วมกันอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ในปี 2565 มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท 2 ครั้ง

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วย กรรมการบริหาร จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงศ์	ประธานคณะกรรมการบริหาร
2. นายวิรัตน์ วัฒนพงศ์	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

คณะกรรมการบริหารมีบทบาทและหน้าที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามกลยุทธ์ นโยบาย เป้าหมาย/วัตถุประสงค์ รวมถึงการปฏิบัติตามระเบียบของบริษัท และมีอำนาจหน้าที่ควบคุมดูแลกิจการของบริษัท ตลอดจนดำเนินการต่างๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย เพื่อให้บรรลุซึ่งวิสัยทัศน์ และสอดคล้องกับพันธกิจของบริษัท นอกจากนี้ คณะกรรมการบริหารยังมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในเรื่อง

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และจริยธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน
2. จัดทำและกำหนดแนวนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีให้สอดคล้องและเหมาะสมต่อสภาวะเศรษฐกิจและการแข่งขัน 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 และรายงานผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยให้คณะกรรมการบริษัททราบ รวมถึงประเด็นสำคัญที่คณะกรรมการบริษัทควรได้รับทราบ
6. พิจารณากลับกรองและให้ความเห็นชอบเรื่องต่าง ๆ ที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติหรือให้ความเห็นชอบเว้นแต่ เรื่องใดที่คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการชุดย่อยอื่นเป็นผู้ดำเนินการไว้แล้ว
7. พิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการดำเนินงานต่างๆ เพื่อการลงทุนของบริษัท การเปิดและปิดบัญชีเงินฝาก การกู้ยืมหรือขอสินเชื่อใด ๆ จากสถาบันการเงิน การให้กู้ยืมเงิน จำนำ จำนอง ตลอดจนการเข้าเป็นผู้ค้ำประกันเพื่อการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัทและบริษัทย่อย รวมไปถึงการซื้อขาย/จดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัท โดยวงเงินแต่ละรายการเป็นไปตามตารางอำนาจอนุมัติและดำเนินการที่ได้กำหนดไว้
8. พิจารณาปรับปรุงแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้เหมาะสม เพื่อประโยชน์ของบริษัท
9. บริหารจัดการให้การดำเนินงานของบริษัท และบริษัทย่อยมีประสิทธิภาพ รวมถึงมีอำนาจในการพิจารณาเห็นชอบในการแต่งตั้ง คัดเลือก ว่าจ้าง เลิกจ้าง โยกย้าย เลื่อนตำแหน่ง ให้แก่ผู้บริหาร และมีอำนาจมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือ ผู้ได้รับมอบหมายให้ทำการแทนของบริษัท เป็นผู้มีอำนาจแทนบริษัท ในการลงนามสัญญาจ้างที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ภายใต้งบประมาณที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท
10. ขอความเห็นทางวิชาชีพจากบุคคลหรือองค์กรภายนอกด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัท เพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำที่เป็นอิสระ รวมทั้งการว่าจ้างบุคคลภายนอกเฉพาะคราว เพื่อช่วยให้การปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหาร เพื่อให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ให้บรรลุวัตถุประสงค์ภายในระยะเวลาที่กำหนด และการว่าจ้างดังกล่าวจะเป็นผลดีแก่บริษัท



11. กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท และอาจแต่งตั้งหรือมอบหมายหรือมอบอำนาจให้บุคคลอื่นใดหนึ่งคนหรือหลายคนปฏิบัติกรอย่างใดอย่างหนึ่ง โดยอยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการบริหาร หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจตามที่คณะกรรมการบริหารเห็นสมควร และภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการบริหารเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการบริหารอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขบุคคลที่ได้รับมอบหมายอำนาจหรือการมอบอำนาจนั้นๆ ได้ตามสมควร ทั้งนี้ การมอบอำนาจของคณะกรรมการบริหารข้างต้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่กรรมการบริหารท่านใดท่านหนึ่งหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่ได้นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) มีส่วนได้ส่วนเสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท หรือบริษัทย่อย โดยคณะกรรมการบริหารจะต้องนำเสนอเรื่องราวดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้พิจารณาและอนุมัติรายการดังกล่าวภายใต้ข้อบังคับ ประกาศ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบาย และหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้แล้ว
12. ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

การประชุม

คณะกรรมการบริหารต้องมีการประชุมอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง ในปี 2565 มีการประชุมคณะกรรมการบริหาร 75 ครั้ง

7.4 ผู้บริหาร

7.4.1 คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผู้บริหารของบริษัท ประกอบด้วยผู้บริหารจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกรมเชษฐ์ วัฒนศัพท์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายวิธพันธ์ วัฒนศัพท์	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานพัฒนาธุรกิจ
3. นายวุฒิ วัฒนศัพท์	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานความยั่งยืนทางธุรกิจ
4. นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานการตลาดและสื่อสารองค์กร และบริการลูกค้า
5. นางสาววรารณ จาวโกนินท์	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานสนับสนุนธุรกิจ
6. นายปัญญา นันทกิจตระกูล	ประธานเจ้าหน้าที่อาวุโส สายงานบัญชีและการเงิน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ ดังนี้

- กำหนดทิศทาง และกำหนดนโยบาย ยุทธศาสตร์ของบริษัท
- วางแผนและพัฒนากระบวนการให้สอดคล้องกับนโยบายและกลยุทธ์ของบริษัท
- ดูแลและบริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวันของบริษัท ให้เป็นไปตามนโยบาย ระเบียบ แผนการดำเนินธุรกิจ และงบประมาณ ที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหาร
- บริหารจัดการการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามวิสัยทัศน์ (Vision) พันธกิจ (Mission) และเป้าหมาย เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการดำเนินธุรกิจ และงบประมาณของบริษัท และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร
- กำกับดูแลการดำเนินการด้านการเงิน การตลาด งานบริหารงานบุคคล และด้านปฏิบัติงานอื่น โดยรวม เพื่อให้เป็นไปตามนโยบาย และแผนการดำเนินงานของบริษัทที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร
- ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เพื่อรับมือกับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นทั้งจากปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายใน

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

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

ผู้บริหารบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก

บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักไม่มีผู้บริหาร แต่บริษัทใช้โครงสร้างการจัดการของบริษัท ในการบริหารจัดการบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก โดยผู้บริหารของบริษัท ทำหน้าที่บริหารจัดการบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักด้วย ซึ่งมีรายชื่อตามข้างต้น

7.4.2 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารประกอบด้วยค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน และค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน โดยกำหนดค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงนั้น คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะพิจารณาให้ความเห็นชอบโดยพิจารณาจากหน้าที่ความรับผิดชอบ ผลการประเมินการปฏิบัติงาน แผนธุรกิจ และผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยสามารถเทียบเคียงและแข่งขันได้กับบริษัทที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน หรือของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยจะพิจารณาความเหมาะสมทุกปี เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทอนุมัติต่อไป

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ค่าตอบแทน	จำนวนเงิน
เงินเดือนและโบนัส	52,168,498 บาท

ค่าตอบแทนอื่น

ค่าตอบแทน	จำนวนเงิน
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	3,061,8002 บาท

ค่าตอบแทนผู้บริหารบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก

ผู้บริหารบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักไม่ได้รับค่าตอบแทนใดๆ



7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

จำนวนพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีพนักงาน 281 คน 330 คน และ 453 คน ตามลำดับ ซึ่งแยกตามฝ่ายได้ดังนี้

ฝ่าย	ณ วันที่	
	31-ธ.ค.-63	31-ธ.ค.-64
ขาย	71	75
การตลาด	16	16
บริหารงานก่อสร้าง	14	20
บริหาร	11	11
บริการลูกค้า	24	27
การสื่อสารการตลาด	12	18
ควบคุมคุณภาพ	5	5
พัฒนาธุรกิจ	5	7
ออกแบบและพัฒนาโครงการ	16	19
จัดซื้อจัดจ้าง	7	7
การเงิน	6	6
บัญชี	16	16
การเงินองค์กร	5	5
ทรัพยากรบุคคล	18	24
สนับสนุนธุรกิจ	14	14
ลูกค้าสัมพันธ์	14	18
เทคโนโลยีสารสนเทศ	8	8
ควบคุมและพัฒนากระบวนการธุรกิจ	3	3
วิเคราะห์ความต้องการลูกค้า	2	2
กิจการเพื่อสังคม	-	3
บริหารการลงทุน	-	1
ตรวจสอบภายใน	2	1
เลขานุการบริษัท	1	3
ธุรกิจฝากขาย-ฝากเช่า	-	8
ธุรกิจบริหารพื้นที่ให้เช่า	-	10
กลุ่มธุรกิจบริหารสินทรัพย์ดิจิทัล	-	3
รวม	281	330

ฝ่าย	ณ วันที่
	31-ธ.ค.-65
กลุ่มงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 1	61
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 2	94
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 3	45
กลุ่มงานสนับสนุนองค์กร	
บริหาร	12
บริการลูกค้า	28
การตลาดองค์กร	2
สื่อสารองค์กร	12
ควบคุมคุณภาพ	7
พัฒนาธุรกิจ	2
ออกแบบและพัฒนาโครงการ	17
จัดซื้อจัดจ้าง	12
การเงิน	10
บัญชี	20
การเงินองค์กร	6
ทรัพยากรบุคคล	27
กฎหมายและธุรกิจสัมพันธ์	22
ลูกค้าสัมพันธ์	5
เทคโนโลยีสารสนเทศ	10
ควบคุมและพัฒนากระบวนการธุรกิจ	3
นักลงทุนสัมพันธ์	1
กิจการเพื่อสังคม	4
บริหารการลงทุน	5
สรรหาที่ดิน	7
นิติบุคคล	6
ตรวจสอบภายใน	3
เลขานุการบริษัท	4
ธุรกิจบริหารพื้นที่ให้เช่า	13
กลุ่มธุรกิจอื่น	
ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ดิจิทัล	5
รวม	453

ในปี 2565 บริษัทมีการปรับโครงสร้างองค์กร โดยได้แบ่งโครงสร้างเป็นกลุ่มงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารงาน เพิ่มความคล่องตัวในการประกอบธุรกิจ และตอบสนองกับกลยุทธ์ระยะยาวขององค์กร จึงได้แยกกลุ่มงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งแนวสูงและแนวราบออกมาบริหารงานแบบกลุ่มธุรกิจ (Business Unit) ที่ประกอบด้วยฝ่ายขาย ฝ่ายการตลาด ฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง และฝ่ายบริการหลังการขาย และแบ่งโครงสร้างของกลุ่มงานธุรกิจเกี่ยวเนื่องอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มงานธุรกิจอื่นให้ชัดเจนยิ่งขึ้น ส่วนงานสนับสนุนทั้งหมดจะรวมกันอยู่ในกลุ่มงานสนับสนุนองค์กร

อย่างไรก็ดี ในปีนี้บริษัทได้สรรหาพนักงานในกลุ่มงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับจำนวนโครงการของกลุ่มบริษัทที่เพิ่มมากขึ้น และรองรับการขยายตัวขององค์กรตามแผนกลยุทธ์องค์กร

คำตอบแทน

ผลตอบแทนรวมของพนักงานของกลุ่มบริษัท ใน ปี 2563 - 2565 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : บาท

ลักษณะผลตอบแทน	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
จำนวนคน	281	330	453
เงินเดือน	159,771,561	285,793,890	372,255,183
โบนัส	23,395,926	47,386,337	34,957,166
ค่าคอมมิชชั่นและ Incentive	25,868,008	24,814,567	47,325,156
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	4,094,576	15,171,503	10,961,432
สวัสดิการและอื่นๆ	11,926,665	2,594,540	11,222,195
ค่ากะ ค่าล่วงเวลา	753,264	834,615	981,298
ผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ	7,901,841	0	536,000
รวม	233,711,841	376,595,451	478,238,429

สัดส่วนคำตอบแทนของพนักงานหญิงต่อพนักงานชาย

คำตอบแทนพนักงานหญิง	225,160,971.33 บาท
คำตอบแทนพนักงานชาย	147,094,211.19 บาท
สัดส่วนคำตอบแทนพนักงานหญิงต่อพนักงานชาย	6:4

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ สำหรับพนักงาน เพื่อเป็นการออมทรัพย์และสร้างหลักประกันให้แก่พนักงานและครอบครัว และเพื่อสิทธิประโยชน์ทางภาษีแก่พนักงาน โดยเป็นความสมัครใจของพนักงานในการสมัครเข้าเป็นสมาชิก ซึ่งพนักงานสามารถเลือกแผนการลงทุนตามที่พนักงานต้องการ และบริษัท จะจ่ายเงินสมทบให้พนักงานแต่ละรายในอัตราเงินสมทบที่ขึ้นอยู่กับอายุงานของพนักงานแต่ละราย

การเข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

ชื่อบริษัท/บริษัทย่อย	มี/ไม่มี	จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม	สัดส่วนจำนวนพนักงานที่เข้าร่วม
บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)	มี	197	46.35%
บริษัท แกรนด์เซอร์ เอ็ม จำกัด	มี	3	23.08%
บริษัท แอสเซทเอ พลัส จำกัด	มี	4	40%
บริษัทอื่นในกลุ่ม	ไม่มี	-	-
รวม	มี	204	45.03%



นโยบายด้านการพัฒนาบุคลากร

กลุ่มบริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินการพัฒนาศักยภาพ ความรู้ความสามารถของพนักงานในทุกระดับให้เหมาะสมกับตำแหน่งอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความต้องการทางธุรกิจและเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ บริษัทจึงมุ่งมั่นพัฒนาบุคลากรทุกสายวิชาชีพในทุกระดับ โดยผสมผสานทั้งการพัฒนาด้านทักษะ ความรู้ ความสามารถ ตลอดจนการปลูกฝังวัฒนธรรมและจริยธรรมขององค์กรควบคู่กัน เพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์และแนวทางในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ทั้งในปัจจุบันและอนาคต

โดยในปี 2565 บริษัทได้กำหนดเป้าหมายด้านการพัฒนาบุคลากรขึ้น ซึ่งกำหนดจำนวนหลักสูตรฝึกอบรมทั้งภายในและภายนอกรวมกันทั้งสิ้นไม่น้อยกว่า 60 หลักสูตร โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการส่งเสริม พัฒนาความรู้ ประสบการณ์ ทักษะ ความชำนาญในการทำงาน (Upskills & Reskills) ตลอดจนสร้างการตระหนักรู้ ทักษะคิดใหม่ๆ ที่จำเป็นในการทำงานยุคปัจจุบันของบุคลากรในทุกระดับให้สอดคล้อง เป็นไปในทิศทางที่สนับสนุนการดำเนินธุรกิจและกลยุทธ์องค์กร ตลอดจนส่งเสริมความก้าวหน้าในการเติบโตทางสายอาชีพ (Career Development) นำสู่การเพิ่มพูนระดับความผูกพันต่อองค์กร (Employee Engagement) ให้มากขึ้นซึ่งมีผลต่อความทุ่มเท และเอาใจใส่ในการทำงานเพื่อบรรลุผลสำเร็จขององค์กรร่วมกัน ประกอบไปด้วยแนวปฏิบัติต่างๆ ได้แก่

1. การวางแผนงานการพัฒนาและฝึกอบรม

กลุ่มบริษัทมีการนำการวางแผนงานการพัฒนาและฝึกอบรม (Training and Development Plan) และการวางแผนความก้าวหน้าในอาชีพ (Career Development Plan) เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานสามารถเติบโตในองค์กร และนำศักยภาพมาใช้ในการปฏิบัติงานได้อย่างเต็มที่ รวมถึงสร้างความผูกพันต่อองค์กร เพื่อให้สามารถตอบสนองต่อกลยุทธ์และเป้าหมายหลักของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุด กลุ่มบริษัทจึงได้กำหนดกรอบการพัฒนาบุคลากรเพื่อใช้ในการพิจารณาคัดเลือกหลักสูตรการพัฒนาและฝึกอบรมให้กับพนักงานทุกระดับจากทั้งภายในและภายนอกองค์กร โดยมีจุดมุ่งหมายหลักคือ ความสอดคล้องและมุ่งบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้ดังนี้

- (1) กลยุทธ์และเป้าหมายองค์กร
- (2) ความจำเป็นในการฝึกอบรม ตามผลการสำรวจความจำเป็นในการฝึกอบรม แบบประเมินรอบทิศทาง (360 Multi Rater) ระดับความผูกพันของพนักงาน (Engagement Survey) และ / หรือ แบบสำรวจเชิงพฤติกรรมผู้นำต่างๆ ที่นำมาประยุกต์ใช้
- (3) ทิศทาง (Direction) ของผู้บริหารระดับสูงขององค์กร
- (4) ข้อมูลแนวโน้ม (Trend) ต่างๆ ในการพัฒนาพนักงาน และผู้นำองค์กรจากแหล่งภายนอกที่เกี่ยวข้อง
- (5) ใช้แนวทางการพัฒนาบุคลากรตามความจำเป็นของกลุ่มต่างๆ ในลักษณะการเรียนรู้แบบผสมผสาน (Blended Learning Solution)

สำหรับการออกแบบและพัฒนาหลักสูตรการฝึกอบรมภายในองค์กร บริษัทได้กำหนดไว้ ดังนี้

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

ทั้งนี้เพื่อให้พนักงานและผู้บริหารสามารถปฏิบัติงานได้สอดคล้องกับวัฒนธรรมองค์กร มีทักษะ ความรู้ความสามารถตามสายวิชาชีพ และกลุ่มงานที่รับผิดชอบ และมีความเป็นผู้นำและความรู้ความสามารถในการบริหารจัดการ เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการเติบโตไปพร้อมกับบริษัท

2. การวางแผนการพัฒนากลุ่มผู้มีศักยภาพสูง (High Potential Development)

กลุ่มบริษัทมีนโยบายในการบริหารจัดการพนักงานที่มีผลการปฏิบัติงานดีเลิศ (High Performer) และมีศักยภาพสูง (High Potential) โดยพิจารณากำหนดหลักสูตรในการฝึกอบรมตามความจำเป็นด้านผู้นำระดับองค์กรเฉพาะกลุ่ม ตลอดจนการเทียบเคียงทักษะ ความรู้ ความสามารถหรือศักยภาพของผู้นำตามแนวโน้มการบริหารจัดการสมัยใหม่ และกระบวนการพัฒนาและติดตามผลกลุ่มผู้มีศักยภาพสูง เพื่อเปิดโอกาสให้บุคลากรที่มีผลงานโดดเด่นได้เติบโต (Career Opportunity) พร้อมสร้างความมั่นใจในกลุ่มคนรุ่นใหม่ให้ก้าวขึ้นมาเป็นพลังขับเคลื่อนองค์กร

3. การวางแผนการสืบทอดตำแหน่ง (Succession Planning)

กลุ่มบริษัทมีนโยบายแผนการสืบทอดตำแหน่งในตำแหน่งงานบริหารที่สำคัญของกลุ่มบริษัท โดยมีการจัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่งในระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารที่สำคัญ ได้แก่ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานเจ้าหน้าที่สายงานอาวุโส และประธานเจ้าหน้าที่สายงาน ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยมีกรอบการกำหนดแผนการสืบทอดตำแหน่งที่ชัดเจน เริ่มตั้งแต่การวิเคราะห์และประเมินความพร้อมของกำลังคนเพื่อให้สอดคล้องกับการประกอบธุรกิจและกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัท มีการกำหนดแผนสรรหาและพัฒนาฝึกอบรม รวมถึงคุณสมบัติและความสามารถที่เหมาะสมกับแต่ละตำแหน่งและจัดทำแผนพัฒนาเป็นรายบุคคล (Individual Development Plan) มีการคัดเลือก ประเมินผลงานและศักยภาพ เพื่อระบุผู้สืบทอดตำแหน่ง เพื่อให้เตรียมตัวรับมือและเรียนรู้งาน และมีการพัฒนาและติดตามประเมินอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่าจะสามารถรับสืบทอดตำแหน่งได้ตามที่คาดหวัง

• ระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

เมื่อตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารว่างลง บริษัทจะต้องทำการสรรหาและคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด โดยการพิจารณาของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้ที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์เหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารต่อไป ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดแผนสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ดังนี้

- (1) พิจารณากำหนดคุณสมบัติที่จำเป็นของผู้ที่จะดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้แก่ ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ ความเหมาะสมเหมาะสมกับวัฒนธรรมองค์กร คุณลักษณะเชิงพฤติกรรม มีวิสัยทัศน์ เป็นต้น
- (2) พิจารณาผู้ที่มีคุณสมบัติและศักยภาพที่บริษัทต้องการ เพื่อสามารถกำหนดแผนพัฒนาศักยภาพในการพัฒนารายบุคคล (ADP-Accelerate-Development Plan) เพื่อเพิ่มขีดความสามารถของผู้บริหารที่มีคุณสมบัติให้มีความเทียบเท่ากับที่บริษัทคาดหวัง และเพียงพอต่อการปฏิบัติหน้าที่
- (3) ฝ่ายทรัพยากรบุคคลดำเนินการพัฒนาผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อให้เป็นผู้สืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารตามแผนการพัฒนาที่ได้กำหนดไว้
- (4) ประเมินผลคุณสมบัติ และ/หรือทักษะที่สำคัญ และผลการพัฒนาควบคู่ไปกับการพิจารณาผลปฏิบัติงานประจำปีของผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อให้เป็นผู้สืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- (5) ทบทวนแผนการสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารประจำปี ตลอดจนทบทวนแผนให้สอดคล้องกับความจำเป็นเร่งด่วนที่เกิดขึ้น เพื่อให้สามารถดำเนินการตามแผนพัฒนา และสอดคล้องกับแผนธุรกิจ และ/ หรือแผนการทำงานของผู้นับถือการเสนอชื่อให้เป็นผู้สืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

• ระดับผู้บริหาร

เมื่อตำแหน่งระดับผู้บริหาร ได้แก่ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานเจ้าหน้าที่สายงานอาวุโส และประธานเจ้าหน้าที่สายงาน บริษัทจะนำเสนอผู้สืบทอดตำแหน่งที่ได้คัดเลือกไว้ต่อผู้มีอำนาจอนุมัติเพื่อแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งแทนต่อไป ดังนั้น เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทจะได้ผู้บริหารที่เหมาะสมกับตำแหน่ง จึงได้กำหนดแผนสืบทอดตำแหน่งโดยมีกระบวนการดังนี้

- (1) พิจารณากำหนดความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ทักษะบุคลิกภาพ และทัศนคติของแต่ละตำแหน่งงานเพื่อคัดเลือกผู้ที่มีความเหมาะสมและสอดคล้องตามที่กำหนด เพื่อให้สามารถจัดทำแผนพัฒนารายบุคคล (ADP-Accelerate-Development Plan) ได้เหมาะสมกับการเป็นผู้สืบทอดตำแหน่ง
- (2) พิจารณาผู้ที่มีคุณสมบัติและศักยภาพที่บริษัทต้องการ เพื่อประเมินผลงานและศักยภาพในการเป็นผู้สืบทอดตำแหน่งผู้บริหาร
- (3) ฝ่ายทรัพยากรบุคคลดำเนินการพัฒนาศักยภาพผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อให้เป็นผู้สืบทอดตำแหน่งผู้บริหาร
- (4) ประเมินผลงานและศักยภาพของผู้สืบทอดตำแหน่งผู้บริหาร และทบทวนแผนการสืบทอดตำแหน่งให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน และสอดคล้องกับแผนธุรกิจ และ/ หรือแผนการทำงานของผู้นับถือการเสนอชื่อให้เป็นผู้สืบทอดตำแหน่ง

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังได้พัฒนาช่องทางการเรียนรู้ “Always Learning” เพื่อส่งเสริมให้พนักงานสามารถเรียนรู้ด้วยตนเองได้อย่างเนื่อง และทุกที่ทุกเวลาตามที่พนักงานต้องการ โดยพนักงานสามารถเรียนรู้ในหลักสูตรต่างๆ ในจากหัวข้อ Always Learning ในระบบ Inteanet ของบริษัท ซึ่งจะประกอบไปด้วยประเภทของหลักสูตร ดังนี้

- **หลักสูตรพื้นฐานการปฏิบัติงาน (Foundation Program)** เป็นหลักสูตรพื้นฐานทั่วไปที่พนักงานต้องเข้าร่วม เพื่อเสริมสร้างความรู้ ความเข้าใจร่วมกัน เช่น หลักสูตรตามกฎหมาย หลักสูตรตามนโยบายองค์กร เป็นต้น
- **หลักสูตรบังคับตามระดับตำแหน่งงาน (Compulsory Program by Job Level)** เป็นหลักสูตรที่จัดขึ้นสำหรับผู้บริหารตามตำแหน่งงาน เพื่อพัฒนาองค์ความรู้ในด้านการบริหารจัดการและการมีภาวะผู้นำ
- **หลักสูตรส่งเสริมการปฏิบัติหน้าที่งานเฉพาะ (Functional Program)** เป็นหลักสูตรที่เหมาะสมสำหรับพนักงานทุกคนสนใจ โดยนำไปประยุกต์ใช้ในงานได้โดยตรง หรือเพื่อพัฒนาความรู้ในทักษะด้านอื่นๆ ให้เพิ่มมากขึ้น



สรุปข้อมูลการพัฒนาบุคลากร

จำนวนพนักงาน	จำนวนหลักสูตรฝึกอบรม	จำนวนชั่วโมงฝึกอบรม	ชั่วโมงฝึกอบรมเฉลี่ยต่อคนต่อปี
309 คน	74 หลักสูตร	2,051 ชั่วโมง	6.64 ชั่วโมง/คน

ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญ

-ไม่มี-

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

7.6.1 ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบในงานต่างๆ

1. เลขาธิการบริษัท

บริษัทได้แต่งตั้ง นางสาวอนงค์นาฏ วรรณมาศ เป็นเลขาธิการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2563 ทั้งนี้ ข้อมูลประวัติของเลขาธิการบริษัท ปรากฏในเอกสารแนบ 1

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบ

1. เลขาธิการบริษัทต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ 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 หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานประจำปีของบริษัท และจะต้องมีระบบการจัดเก็บเอกสารที่ดี เพื่อสะดวกต่อการค้นหา และรักษาความลับ
6. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศต่าง ๆ ให้เป็นไปตามระเบียบ ประกาศ และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
7. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสีย และหนังสือรับรองความเป็นอิสระที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร และจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียและหนังสือรับรองความเป็นอิสระให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ ภายใน 7 วัน ทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น
8. เก็บรักษาสำเนารายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการหรือผู้บริหาร
9. ให้ข้อมูลและคำแนะนำแก่กรรมการเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท ข้อกำหนด กฎระเบียบ และข้อบังคับของบริษัท รวมถึงนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี การดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงรายงานการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนดกฎหมายที่มีนัยสำคัญแก่กรรมการและผู้บริหาร
10. ดูแลให้หน่วยงานเลขาธิการบริษัทเป็นศูนย์กลางของข้อมูลองค์กร (Corporate Records) อาทิ หนังสือจดทะเบียนนิติบุคคล บริคคณห์สนธิ ข้อบังคับ ฯลฯ
11. ดำเนินการเรื่องอื่นๆ ตามที่กฎหมายกำหนด และ/หรือตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

2. ผู้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการกำกับบัญชี

บริษัทแต่งตั้งนางสาวสิริพร อาภาศิริกุล ตำแหน่ง ผู้ช่วยรองประธานเจ้าหน้าที่สายงานอาวุโส ฝ่ายบัญชี เป็นผู้รับผิดชอบโดยตรงในการดูแลการทำบัญชีของบริษัท ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2563 จนถึงปัจจุบัน ทั้งนี้ ข้อมูลประวัติและการฝึกอบรมของผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการดูแลการทำบัญชีปรากฏในเอกสารแนบ 1

คุณสมบัติและประสบการณ์

1. ต้องมีการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ทำบัญชี ตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า
2. มีประสบการณ์ในการทำงานด้านบัญชีไม่น้อยกว่า 3 ปี
3. ได้รับการอบรมเพื่อพัฒนาความรู้ต่อเนื่อง ทางด้านบัญชี ไม่น้อยกว่า 6 ชั่วโมงต่อปี ในหลักสูตรตามที่กำหนดในประกาศของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า

3. หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

บริษัทใช้บริการหน่วยงานภายนอก (Outsource) เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทโดยว่าจ้างบริษัท อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิสেস จำกัด (“EY”) ซึ่งมีบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติงานเป็นหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายใน ได้แก่ นางสาวพิมวดี พันธุมโกมล โดยข้อมูลประวัติของหัวหน้างานตรวจสอบภายในปรากฏในเอกสารแนบ 3

7.6.2 นักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทจัดตั้งหน่วยงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ โดยมอบหมายให้ นางสาวฐิติมา กุลจิตติอมร ทำหน้าที่หัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อทำหน้าที่สื่อสารข้อมูลสำคัญที่เป็นประโยชน์แก่นักลงทุนสถาบัน ผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ สื่อมวลชน และประชาชนทั่วไป สำหรับในรอบปี 2565 งานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ที่ได้ดำเนินการ สรุปได้ดังนี้

กิจกรรม	จำนวนครั้ง
แถลงข่าวต่อสื่อมวลชนเกี่ยวกับแผนการดำเนินงานของบริษัท	1
การเข้าร่วมงานบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน (Opportunity Day)	4
การจัดประชุมนักวิเคราะห์ (Analyst Meeting)	4
พบนักลงทุน (Company Visit, Roadshow etc.)	7

ทั้งนี้ เพื่อเป็นช่องทางในการสื่อสารระหว่างบริษัทกับผู้ถือหุ้นและนักลงทุน ผู้สนใจสามารถติดต่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ 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
Line Official : @ASW-insight หรือ



7.6.3 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีของกลุ่มบริษัท คือ บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด มีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee) ประจำปี 2565 ดังนี้

บริษัท	จำนวน (บาท)
บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)	600,000
บริษัทย่อย บริษัทร่วมค้า และบริษัทร่วม	4,182,000
รวม	4,782,000

โดยในปี 2565 ไม่มีค่าบริการอื่น (Non-audit fee) ที่ตอบแทนให้กับผู้สอบบัญชี



8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1. สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

8.1.1. การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

1. หลักเกณฑ์การคัดเลือกกรรมการอิสระ

การคัดเลือกกรรมการอิสระ บริษัทกำหนดให้กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกิน 1 % ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายของกรรมการรายอื่น ผู้บริหารบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชีซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท
6. เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
7. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
8. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
9. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกิน 1% ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย
10. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

โดยในปี 2565 ที่ผ่านมามีกรรมการอิสระของบริษัทที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือให้บริการทางวิชาชีพเกินกว่าหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด

2. การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูง

• การสรรหากรรมการ

ในปี 2565 บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการเสนอชื่อบุคคลผู้มีคุณสมบัติเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการในระหว่างวันที่ 15 ธันวาคม 2564 ถึง 31 มกราคม 2565 ซึ่งไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลใดเพื่อพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ

ทั้งนี้ ในปี 2565 มีกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งวาระ 3 ท่าน คือ นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์ นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์ และนายกอบเกียรติ รัตนชัยะ ทั้งนี้ กรรมการทั้ง 3 ท่าน มีคุณสมบัติเหมาะสมตามกฎหมายและข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง มีความรู้ความสามารถอันหลากหลาย มีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทและเป็นประโยชน์ต่อการกำหนดทิศทาง กลยุทธ์ และแผนการดำเนินงานของ

กลุ่มบริษัท สามารถใช้เวลาและความสามารถเพื่อพัฒนาบริษัทต่อไปได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจึงได้เสนอชื่อให้กรรมการทั้ง 3 ท่าน กลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง และคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาให้ความเห็นชอบ และนำเสนอรายชื่อกรรมการทั้ง 3 ท่าน ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 ได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการแต่งตั้งกรรมการทั้ง 3 ท่าน กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทอีกวาระหนึ่ง

• การสรรหาผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน พิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งในการสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารของบริษัทตั้งแต่ระดับ “รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร” ขึ้นไป โดยการพิจารณาสรรหาและกลั่นกรองคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมทั้งจากภายในและภายนอกบริษัท ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้ง ในปี 2565 บริษัทไม่มีการสรรหาผู้บริหารระดับสูง

3. การพัฒนากรรมการ

• การปฐมนิเทศกรรมการใหม่

ในปี 2565 บริษัทไม่ได้มีการสรรหากรรมการใหม่ แต่บริษัทได้มีการชี้แจงระเบียบข้อบังคับและนโยบายสำคัญของบริษัท ที่ได้มีการปรับปรุง รวมทั้งนำเสนอแผนการดำเนินงานประจำปี และโครงการที่เปิดใหม่ของบริษัท ให้คณะกรรมการได้รับทราบถึงแนวทางการดำเนินงานของบริษัท และให้ข้อเสนอแนะพร้อมทั้งแลกเปลี่ยนความคิดเห็นต่อการดำเนินงานของบริษัท

• การเข้าอบรมหลักสูตรของกรรมการ

กรรมการของบริษัททุกท่าน ได้เข้าอบรมหลักสูตรต่างๆ ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) รายละเอียดดังนี้

กรรมการ	หลักสูตร
นายศราวุธ จารุจินดา	<ul style="list-style-type: none"> Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 31/2546 Advance Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 19/2558
นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงศ์	<ul style="list-style-type: none"> Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 249/2560
นายวิธพันธ์ วัฒนพงศ์	<ul style="list-style-type: none"> Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 255/2561
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	<ul style="list-style-type: none"> Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 252/2561
นางสาวธิดาธิดา กาญจนวัฒน์	<ul style="list-style-type: none"> Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 252/2561
รศ.ดร. เกรียงไกร บุญเลิศฤกษ์	<ul style="list-style-type: none"> Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 106/2556 Advance Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 23/2559
ศ.ดร. นกมล ร่มโพธิ์	<ul style="list-style-type: none"> Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 154/2561
นายกอบเกียรติ รัตนชัยะ	<ul style="list-style-type: none"> Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 249/2560 Advance Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 30/2561 Director Diploma Examination รุ่นที่ 64/2561
นายสุเชษฐ ฤทธิภร	<ul style="list-style-type: none"> Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 162/2562

ทั้งนี้ เพื่อส่งเสริมให้กรรมการได้พัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่อง ในปี 2565 บริษัทได้สนับสนุนกรรมการให้เข้าร่วมหลักสูตรอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการพัฒนาความรู้ในกำกับดูแลธุรกิจ ได้แก่ หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 32 จำนวน 1 ท่าน คือ นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงศ์



4. การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ

• ผลการประเมินการปฏิบัติงานคณะกรรมการบริษัท (ทั้งคณะ)

ในปี 2565 ผลการประเมินการปฏิบัติงานคณะกรรมการบริษัท (ทั้งคณะ) มีค่าระดับคะแนนเฉลี่ย ร้อยละ 97 อยู่ในเกณฑ์ ดีมาก - ดีเยี่ยม

• ผลการประเมินการปฏิบัติงานคณะกรรมการรายบุคคล (ประเมินตนเอง)

ในปี 2565 ผลการประเมินการปฏิบัติงานคณะกรรมการรายบุคคล (ประเมินตนเอง) มีค่าระดับคะแนนเฉลี่ย ร้อยละ 96 อยู่ในเกณฑ์ ดีมาก - ดีเยี่ยม

• ผลการประเมินการปฏิบัติงานคณะกรรมการชุดย่อย

ในปี 2565 ผลการประเมินการผลการประเมินการปฏิบัติงานคณะกรรมการชุดย่อย ดังนี้

- คณะกรรมการตรวจสอบ มีค่าระดับคะแนนเฉลี่ย ร้อยละ 98 อยู่ในเกณฑ์ ดีมาก - ดีเยี่ยม
- คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีค่าระดับคะแนนเฉลี่ย ร้อยละ 99 อยู่ในเกณฑ์ ดีมาก - ดีเยี่ยม
- คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีค่าระดับคะแนนเฉลี่ย ร้อยละ 98 อยู่ในเกณฑ์ ดีมาก - ดีเยี่ยม
- คณะกรรมการบรรษัทภิบาล มีค่าระดับคะแนนเฉลี่ย ร้อยละ 98 อยู่ในเกณฑ์ ดีมาก - ดีเยี่ยม

ทั้งนี้ หลังจากประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการแล้ว บริษัทได้นำผลการประเมินมาใช้ในการปรับปรุงประสิทธิภาพของการทำงานของคณะกรรมการ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการกำกับดูแลกิจการของบริษัท

5. การประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ในปี 2565 ผลการปฏิบัติงานของนายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร อยู่ที่ 81.25 คะแนน จากคะแนนเต็ม 100 คะแนน ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ดี

8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

ข้อมูลการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการ

• การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น

ในปี 2565 บริษัทจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้น จำนวน 1 ครั้ง ได้แก่ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2565 โดยวิธีประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพียงรูปแบบเดียวเท่านั้น (e-Shareholder Meeting) ภายใต้พระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 ซึ่งมีรายละเอียดของคณะกรรมการที่เข้าร่วมประชุม ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น ปี 2565			
	ประชุมด้วยตนเอง	ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์	รวม	ร้อยละ
นายศราวุธ จารุจินดา	-	1/1	1/1	100
นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์	1/1	-	1/1	100
นายวิรพันธ์ วิพันธ์พงษ์	1/1	-	1/1	100
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	1/1	-	1/1	100
นางสาวธิดารัตน์ กาญจนวัฒน์		1/1	1/1	100
รศ.ดร. เกียรติไกร บุญเลิศอุทัย		1/1	1/1	100
ศ.ดร. บกมล ร่มโพธิ์		1/1	1/1	100
นายกอบเกียรติ ธัญญะ		1/1	1/1	100
นายสุเชษฐ ฤทธิภมร		1/1	1/1	100

• การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2565 บริษัทจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการ จำนวน 7 ครั้ง มีรายละเอียดในการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น ปี 2565			
	ประชุมด้วยตนเอง	ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์	รวม	ร้อยละ
นายศราวุธ จารุจินดา	-	7/7	7/7	100
นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงศ์	6/7	1/7	7/7	100
นายวิธพันธ์ วัฒนพงศ์	6/7	1/7	7/7	100
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	5/7	1/7	6/7	86
นางสาวธิดารัตน์ กาญจนวัฒน์	-	7/7	8/8	100
รศ.ดร. เกรียงไกร บุญเลิศอุทัย	-	7/7	8/8	100
ศ.ดร. นกมล ร่มโพธิ์	-	7/7	8/8	100
นายกอบเกียรติ ธัญญะ	-	7/7	8/8	100
นายสุเชษฐ ฤทธิภมร	-	7/7	8/8	100

• การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการชุดย่อย

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

รายชื่อคณะกรรมการ	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	คณะกรรมการบรรษัทภิบาล	คณะกรรมการบริหาร
นายศราวุธ จารุจินดา	-	-	4/4	-	-
นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงศ์	-	-	4/4	2/2	75/75
นายวิธพันธ์ วัฒนพงศ์	-	-	-	2/2	75/75
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	-	4/4	-	-	75/75
นางสาวธิดารัตน์ กาญจนวัฒน์	-	4/4	-	-	-
รศ.ดร. เกรียงไกร บุญเลิศอุทัย	4/4	-	-	-	-
ศ.ดร. นกมล ร่มโพธิ์	4/4	4/4	-	2/2	-
นายกอบเกียรติ ธัญญะ	4/4	-	4/4	-	-
นายสุเชษฐ ฤทธิภมร	-	-	-	-	-

• การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

ในปี 2565 บริษัทจัดให้มีการประชุมกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร โดยไม่มีกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย จำนวน 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 ทั้งนี้ มีกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารเข้าร่วมประชุมครบทุกท่าน เพื่อหารือกันในเรื่องเกี่ยวกับการกำกับดูแลของคณะกรรมการ การบริหารจัดการและผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการ และได้มีการรายงานสรุปผลการประชุมต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบ



การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการรายบุคคล

ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย ที่เป็นตัวเงิน สำหรับปี 2565 ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	ค่าตอบแทนรายเดือน	ค่าตอบแทนพิเศษ (โบนัส)	เบี้ยประชุม						รวม
			คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน	คณะกรรมการ บริหารความเสี่ยง	คณะกรรมการ บรรษัทภิบาล	คณะกรรมการ บริหาร	
นายศราวุธ จารุจินดา	480,000	120,000	210,000	-	-	60,000	-	-	870,000
นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์	-	-	-	-	-	-	-	-	-
นายวิโรจน์ วิพันธุ์พงษ์	-	-	-	-	-	-	-	-	-
นางสาวปณิศา มาลัยวงศ์	-	-	-	-	-	-	-	-	-
นางสาววิภาดา ภาณุจนวนวัฒน์	300,000	75,000	105,000	-	60,000	-	-	-	540,000
รศ.ดร. เกียรติไกร บุญเลิศอุทัย	300,000	75,000	105,000	100,000	-	-	-	-	580,000
ศ.ดร. นกมล ร่มโพธิ์	300,000	75,000	105,000	48,000	40,000	-	30,000	-	598,000
นายกอบเกียรติ ธัญญะ	300,000	75,000	105,000	48,000	-	40,000	-	-	568,000
นายสุเชษฐ ฤทธิกรม	300,000	75,000	105,000	-	-	-	-	-	480,000

การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก

ในปี 2565 กรรมการบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักไม่ได้รับค่าตอบแทนใดๆ

8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทกำหนดนโยบายการกำกับดูแลและบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อกำหนดมาตรการและกลไกทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อให้บริษัท สามารถกำกับดูแลและบริหารจัดการกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม รวมถึงการติดตามดูแลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีการปฏิบัติตามมาตรการและกลไกต่างๆ ที่กำหนดไว้ได้เสมือนเป็นหน่วยงานของบริษัทเอง ทั้งนี้ เพื่อรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัทในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว โดยมีแนวทางการดำเนินการดังนี้

• กรณีสบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก

1. ให้กรณีดังต่อไปนี้ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (แล้วแต่กรณี)

1.1. เรื่องที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

- 1) การแต่งตั้ง หรือ เสนอชื่อบุคคลเป็นกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท ในบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก โดยให้กรรมการที่บริษัท เสนอชื่อ หรือ แต่งตั้งมีดุลยพินิจในการพิจารณาออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักในเรื่องที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการทั่วไปและการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักได้ตามแต่ที่กรรมการของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักจะเห็นสมควรเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก (แล้วแต่กรณี) เว้นแต่เรื่องที่กำหนดไว้ในข้อ 1. ของนโยบายนี้
ทั้งนี้ กรรมการและผู้บริหารตามวรรคข้างต้นที่ได้รับการเสนอชื่อนั้น ต้องเป็นบุคคลที่มีรายชื่ออยู่ในระบบข้อมูลรายชื่อกรรมการและผู้บริหารของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ (White List) และมีคุณสมบัติ บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ ตลอดจนไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท
- 2) การเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักและการจัดสรรหุ้น รวมทั้งการลดทุนจดทะเบียนและ/หรือ ทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย ซึ่งไม่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นหรือการดำเนินการอื่นใดอันจะเป็นผลให้สัดส่วนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนทั้งทางตรงและทางอ้อมของบริษัทในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยไม่ว่าในทอดใดๆ 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 โดยนำหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน 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 หรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เข้ากิจการของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก หรือการรวมกิจการกับบุคคลอื่นโดยมีวัตถุประสงค์จะแบ่งกำไรขาดทุนกัน
 - 7.5) การเช่า หรือให้เช่าซื้อกิจการหรือทรัพย์สินของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ
 - 8) การกู้ยืมเงิน การให้กู้ยืมเงิน การให้สินเชื่อ การค้ำประกัน การทำนิติกรรมผูกพันบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักให้ต้องรับภาระทางการเงินเพิ่มขึ้น หรือการให้ความช่วยเหลือด้านการเงินในลักษณะอื่นใดแก่บุคคลอื่นและมีใช้ธุรกิจปกติของบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการกู้ยืมเงินระหว่างบริษัท และบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก
 - 9) การเลิกกิจการของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก
 - 10) รายการอื่นใดที่ไม่ใช่รายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อย และเป็นรายการที่จะมีผลกระทบต่อบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักอย่างมีนัยสำคัญ
 - 11) เรื่องที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคะแนนก่อนบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักเข้าทำรายการ
 - 11.1) กรณีที่บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักหรือรายการที่เกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก โดยนำหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) มาบังคับใช้โดยอนุโลม ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดของรายการที่บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักเข้าทำรายการเปรียบเทียบกับขนาดของกลุ่มบริษัท ตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวแล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวด้วย
 - 11.2) การเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักและการจัดสรรหุ้น รวมทั้งการลดทุนจดทะเบียน และ/หรือ ทุนชำระแล้วของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก ซึ่งไม่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นหรือการดำเนินการอื่นใดอันจะเป็นผลให้สัดส่วนการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมของบริษัทในบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักไม่ว่าในทอดใดๆ ลดลงเหลือน้อยกว่าสัดส่วนที่กำหนดในกฎหมายที่ใช้บังคับกับบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักอันมีผลให้บริษัทไม่มีอำนาจควบคุมบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก



ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดของรายการเปรียบเทียบกับขนาดของกลุ่มบริษัท และอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มาบังคับใช้โดยอนุโลม)

- 11.3) การเลิกกิจการของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก ทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดของกิจการบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักที่เลิกนั้นเปรียบเทียบกับขนาดของกลุ่มบริษัท แล้วอยู่ในเกณฑ์ที่ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน มาบังคับใช้โดยอนุโลม
 - 11.4) รายการอื่นใดที่ไม่ใช่รายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก และเป็นรายการที่จะมีผลกระทบต่อบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดรายการนั้นเปรียบเทียบกับขนาดของกลุ่มบริษัท แล้วอยู่ในเกณฑ์ที่ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน มาบังคับใช้โดยอนุโลม
 - 11.5) 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 และผู้ที่เกี่ยวข้องของตนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกรรมใดๆ ในธุรกิจอื่นๆ ที่อาจคาดหมายได้ว่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใด (Conflict of Interest) กับบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก ต่อคณะกรรมการของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก หรือผู้ที่คณะกรรมการของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก มอบหมายภายในกำหนดเวลาที่บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักกำหนด โดยคณะกรรมการของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักมีหน้าที่แจ้งเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการของบริษัท ทราบภายในกำหนดเวลาที่บริษัทกำหนด เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาตัดสินใจหรืออนุมัติใดๆ ซึ่งการพิจารณานั้นจะคำนึงถึงประโยชน์โดยรวมของบริษัท และบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักเป็นสำคัญ

กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยต้องไม่มีส่วนร่วมอนุมัติในเรื่องที่ตนเองมีส่วนได้เสียหรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์

อนึ่ง การกระทำดังต่อไปนี้ซึ่งเป็นผลให้กรรมการ หรือผู้บริหารของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก หรือนบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องของกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก ได้รับประโยชน์ทางการเงินอื่นนอกเหนือจากที่พึงได้ตามปกติ หรือเป็นเหตุให้บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก หรือบริษัทได้รับความเสียหาย ให้สันนิษฐานว่าเป็นการกระทำที่ขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักอย่างมีนัยสำคัญ

- 1) การทำธุรกรรมระหว่างบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักกับกรรมการ หรือผู้บริหารของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องของกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก โดยมีได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
 - 2) การใช้ข้อมูลของบริษัท หรือบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักที่ล่วงรู้มา เว้นแต่เป็นข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว
 - 3) การใช้ทรัพย์สินหรือโอกาสทางธุรกิจของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก ในลักษณะที่เป็นการฝ่าฝืนหลักเกณฑ์หรือหลักปฏิบัติทั่วไปตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
- 4.3. รายงานแผนการประกอบธุรกิจ การขยายธุรกิจ โครงการลงทุนขนาดใหญ่ ตลอดจนการเข้าร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการรายอื่นๆ ต่อบริษัท ผ่านรายงานผลการดำเนินงานประจำเดือนหรือไตรมาส และเข้าชี้แจงหรือนำส่งเอกสารประกอบการพิจารณาการดำเนินงานดังกล่าวในกรณีที่บริษัทร้องขอ
- 4.4. ชี้แจง และ/หรือ นำส่งข้อมูลหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน หรือเอกสารใดๆ ให้แก่บริษัท เมื่อได้รับการร้องขอตามความเหมาะสม
- 4.5. ดูแลรับผิดชอบให้บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักมีระบบการควบคุมภายใน ระบบบริหารความเสี่ยง และระบบป้องกันการทุจริตอย่างเหมาะสม มีประสิทธิภาพและรัดกุมเพียงพอที่ทำให้มั่นใจได้ว่าการดำเนินการต่างๆ ของบริษัทย่อยจะเป็นไปตามนโยบายของบริษัท กฎหมาย ประกาศ ข้อบังคับ และหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้อย่างแท้จริง รวมทั้งการจัดให้มีระบบงานที่ชัดเจน เพื่อแสดงได้ว่าบริษัทย่อยมีระบบเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่มีนัยสำคัญตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดได้อย่างต่อเนื่อง และน่าเชื่อถือ และมีช่องทางให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทสามารถรับรู้ข้อมูลของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักในการติดตามดูแลผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน การทำรายการระหว่างบริษัทย่อยกับกรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก และการทำรายการที่มีนัยสำคัญของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ ต้องจัดให้มีกลไกในการตรวจสอบระบบงานดังกล่าวในบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักโดยให้ทีมงานผู้ตรวจสอบภายในและกรรมการอิสระของบริษัท สามารถเข้าถึงข้อมูลได้โดยตรง และให้มีการรายงานผลการตรวจสอบระบบงานดังกล่าวให้คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารของบริษัท เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทย่อยมีการปฏิบัติงานตามระบบที่จัดทำไว้อย่างสม่ำเสมอ
5. ห้ามมิให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักที่เสนอชื่อหรือแต่งตั้งโดยบริษัท พนักงาน ลูกจ้าง หรือผู้รับมอบหมายของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก รวมถึงคู่สมรสหรือผู้ที่ยูกันด้วยกันฉันสามีภรรยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าว ใช้ข้อมูลภายในของบริษัท และบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก ทั้งที่ได้มาจากการกระทำตามหน้าที่หรือในทางอื่นใดที่มีหรืออาจจะมีผลกระทบเป็นนัยสำคัญต่อบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัท เพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่นไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าจะได้รับผลตอบแทนหรือไม่ก็ตาม
6. บริษัทต้องดำเนินการให้มีกรรมการในบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักและบริษัทร่วม ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนตามที่บริษัทกำหนดในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก ในการพิจารณาการที่มีสาระสำคัญต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักทุกครั้ง

• กรณีบริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลัก

1. บริษัทจะส่งบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัท เข้าไปเป็นกรรมการในแต่ละบริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลัก อย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละบริษัท เว้นแต่ในนโยบายฉบับนี้หรือคณะกรรมการของบริษัท จะได้ กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลักดำเนินการให้ สอดคล้องกับกฎหมาย นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งนโยบายอื่นๆ ของบริษัท อย่างไรก็ดี การส่งตัวแทนของบริษัท เข้าไปเป็นกรรมการในแต่ละบริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลักให้เป็นอำนาจ ของที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของแต่ละบริษัท
 2. หากในการเข้าทำรายการ หรือการดำเนินการใดๆ ของบริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลักที่เข้าขายหรือเป็น การได้มาหรือจำหน่าย ไปซึ่งทรัพย์สินตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัท มีหน้าที่ต้องขออนุมัติ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และ/หรือ ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ บริษัท หรือขออนุมัติจาก หน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายก่อนการเข้าทำรายการ บริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลักจะเข้าทำ รายการหรือดำเนินการนั้นได้ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และ/หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว
- นอกจากนี้ หากในการเข้าทำรายการหรือการเกิดเหตุการณ์บางกรณีของบริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลัก อันทำให้บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดประกาศที่ เกี่ยวข้องของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ กรรมการผู้แทนของบริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลัก ดังกล่าวมีหน้าที่ต้องแจ้งมายังฝ่ายจัดการของบริษัท ในทันทีที่ทราบ ว่าบริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลักมี แผนจะเข้าทำรายการหรือเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว



3. บริษัทจะกำหนดให้คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลักแต่ละบริษัทจะมี ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่สำคัญตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานให้แก่บริษัท ทราบโดยนำประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับ ตลาดทุนและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ มาใช้บังคับโดยอนุโลม รวมทั้งเปิดเผยและนำส่งข้อมูล ส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการของบริษัทให้ทราบถึงความสัมพันธ์และการทำธุรกรรมกับบริษัท และ/หรือบริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลัก ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 4. บริษัทจะกำหนดแผนงานและดำเนินการที่จำเป็น เพื่อทำให้มั่นใจได้ว่าบริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลัก มีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน และบริษัท จะดำเนินการที่จำเป็นและ ติดตามให้บริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลัก มีระบบในการเปิดเผยข้อมูลและระบบควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ และมีการนำส่งรายงานทางการเงินและงบการเงินฉบับที่ผ่านการ สอบทาน/ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี ตลอดจนข้อมูลประกอบการจัดทำงบการเงินดังกล่าวให้บริษัท เพื่อประกอบการจัดทำงบการเงินรวมหรือผลประกอบการของบริษัท
 5. ในการทำรายการขาย หรือโอนกิจการของบริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลักทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ ให้แก่บุคคลอื่น และ/หรือ การซื้อหรือการรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลัก และ/หรือ รายการอื่นใดที่ไม่ใช่รายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลักและเป็นรายการที่จะมีผลกระทบต่องานบริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลัก อย่างมีนัยสำคัญ จะต้องได้รับการพิจารณา อนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทก่อนเข้าทำรายการดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทจะจัดให้มีการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ในกรณีที่ขนาดรายการที่คำนวณได้ (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณ ขนาดของรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เกี่ยวกับเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ ประกาศที่แก้ไขเพิ่มเติมที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นมา บังคับใช้โดยอนุโลม) ส่งผลให้บริษัทมีหน้าที่ต้องขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ทั้งนี้ ในการกำกับดูแลการดำเนินงานของ บริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจหลักนั้น ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทรวมถึง (1) ดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (2) กำกับและดูแลการบริหารจัดการ และการดำเนินงานต่างๆ ของบริษัทย่อยให้เป็นไปตามนโยบายต่างๆ ของบริษัท (3) พิจารณาแต่งตั้งบุคคลให้ดำรง ตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัทย่อย ในจำนวนอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย รวมถึง (4) การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจนให้การออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยในเรื่องสำคัญ ซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทก่อน เพื่อให้มีการควบคุมการบริหารให้เป็นไปตามนโยบายของ บริษัทและ การทำรายการต่างๆ ให้ถูกต้องตามกฎหมาย
- ในปี 2565 บริษัทดำเนินการตามนโยบายการกำกับดูแลและบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม และไม่มีกรณีฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลและบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

1. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีเหตุมีผล ด้วยความเป็นอิสระ และปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสีย และผู้เกี่ยวข้องอย่างเท่าเทียมกัน ตามหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการทำรายการใดๆ ที่บริษัททำกับผู้มีอำนาจหรือผู้สามารถควบคุมการตัดสินใจของบริษัทได้ เช่น คณะกรรมการ หรือผู้บริหาร เป็นต้น ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทจะให้ความสำคัญและคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท เป็นสำคัญเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอกทั่วไป (Arm's length basis)

ทั้งนี้ บริษัทจึงได้กำหนดให้มีนโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานพึงหลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ อันอาจเป็นการขัดต่อผลประโยชน์ของบริษัท ซึ่งส่งผลให้บริษัทเสียผลประโยชน์ ในกรณีที่จำเป็นไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ ต้องทำรายการนั้น บริษัทจะดูแลให้ทำรายการนั้นๆ ด้วยความโปร่งใส เที่ยงธรรม เสมอเหมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอกทั่วไป โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท และเป็นธรรมต่อผู้เกี่ยวข้อง

โดยที่คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณารายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่างกัน อย่างเหมาะสม ภายใต้กรอบจริยธรรมที่ดี โดยผ่านการกลั่นกรองจากคณะกรรมการตรวจสอบ และมีการดูแลให้มีการปฏิบัติตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวต่อสาธารณชน

ทั้งนี้ บุคคลที่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีส่วนได้เสียกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องมีหน้าที่ในการรายงานการมีส่วนได้เสียให้แก่บริษัทได้รับทราบ

ในปี 2565 ที่ผ่านมาบริษัทได้ติดตามและตรวจสอบกรณีที่มีความขัดแย้ง หรืออาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท ดังนี้

- ไม่มีกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่เกี่ยวข้อง มีส่วนได้เสียใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ จึงไม่มีการจัดส่งรายงานการมีส่วนได้เสียให้แก่ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ
- บริษัทมีการเข้าทำรายการเกี่ยวโยงกัน โดยคณะกรรมการได้กำกับดูแลให้คณะกรรมการที่มีส่วนได้เสียออกจากห้องประชุมเป็นการชั่วคราว และงดออกเสียงในการพิจารณาารวาระดังกล่าว รวมถึงดูแลไม่ให้ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียออกเสียงในการดังกล่าว
- บริษัทจัดให้มีนโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และนโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลสำหรับลูกค้า และได้จัดให้มีการทบทวนนโยบายเป็นประจำทุกปี เพื่อคุ้มครองและป้องกันการนำข้อมูลของลูกค้าไปใช้ เพื่อช่วยในการลดความเสี่ยงจากเรื่องดังกล่าว โดยในปี 2565 ได้ทำการทบทวนและได้รับการพิจารณาอนุมัติจากคณะกรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2565

ทั้งนี้ เพื่อให้ตระหนักตามนโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทได้จัดให้มีการจัดอบรมให้ความรู้ถึงนโยบายดังกล่าวแก่พนักงานประจำปี และแก่พนักงานที่เข้ามาใหม่ รวมถึงจัดให้มีการทดสอบความรู้นโยบายดังกล่าวแก่พนักงานประจำปี พร้อมทั้งเผยแพร่ นโยบายดังกล่าวไว้ใน Intranet บริษัท

2. การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

บริษัทกำหนดให้มีนโยบายการใช้ข้อมูลภายใน เพื่อใช้กับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เข้าถึงข้อมูลภายใน รวมถึงบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่บุคคลดังกล่าว คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และการถือหุ้นรวมกันดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดที่นิติบุคคลนั้น รวมถึงการกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายในของบุคคลอื่นใดที่รับรู้ข้อมูลภายในจากปฏิบัติงานให้กับบริษัท โดยกำหนดแนวทางในการปฏิบัติ ดังนี้

1. ห้ามไม่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เข้าถึงข้อมูลภายในของบริษัทเปิดเผย หรือ แสวงหาผลประโยชน์แก่ตนเองหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นใดไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม แล้วไม่ว่าจะได้รับผลตอบแทน หรือไม่ก็ตาม
2. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานจะต้องไม่ทำการซื้อขาย โอน หรือรับหลักทรัพย์ของบริษัทรวมทั้งการเข้าทำนิติกรรมอื่นใดโดยใช้ความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัท อันก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
3. กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่บุคคลดังกล่าว คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และการถือหุ้นรวมกันดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดที่นิติบุคคลนั้น รวมถึงบุคคลตาม “รายชื่อของบุคคลที่เข้าถึงข้อมูลภายในและบุคคลที่เกี่ยวข้อง” ที่บริษัทจัดทำขึ้น ซึ่งจะถือว่ารายชื่อดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของนโยบายฉบับนี้ ต้องแจ้งต่อเลขานุการบริษัทซึ่งเป็นผู้ที่คณะกรรมการมอบหมายทราบทุกครั้งอย่างน้อย 1 วันก่อนทำการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัท พร้อมจัดทำและเปิดเผยรายงานการถือครองหลักทรัพย์และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 วันทำการ นับจากวันที่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน และภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง และจัดส่งสำเนารายงานนี้ให้แก่บริษัทในวันเดียวกับวันที่นำส่งรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมถึงรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้รับทราบทุกครั้ง
4. ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เข้าถึงข้อมูลภายใน รวมถึงคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่บุคคลดังกล่าว คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และการถือหุ้นรวมกันดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดที่นิติบุคคลนั้น ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทหรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้าที่มีหุ้นของบริษัทเป็นหลักทรัพย์อ้างอิง ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทโดยตนเอง หรือร่วมกัน ในช่วงระยะเวลา 30 วันก่อนการเปิดเผยงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปีต่อสาธารณชน และภายใน 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีสู่สาธารณชน



5. ห้ามมิให้กรรมการ ที่ปรึกษา พนักงาน บุคคลอื่นใดที่ปฏิบัติงานให้กับบริษัท บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว และบุคคลอื่นที่รับรู้ข้อมูลภายใน เช่น ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางกฎหมาย เป็นต้น ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทที่มี หรืออาจมีผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์ของบริษัท หรือ ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงิน ซึ่งยังมิได้เปิดเผยต่อสาธารณชน ซึ่งตนได้ล่วงรู้มาในตำแหน่งหรือฐานะเช่นนั้นมาใช้เพื่อการซื้อ หรือ ขาย หรือ เสนอซื้อ หรือ เสนอขาย หรือ ชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อ หรือ ขาย หรือเสนอซื้อ หรือ เสนอขาย ซึ่งหลักทรัพย์ สัญญาซื้อขายล่วงหน้าซึ่งมีหุ้นของบริษัทเป็นหลักทรัพย์อ้างอิง หรือหลักทรัพย์อื่น (ถ้ามี) ของบริษัท ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม ในประการที่น่าจะเกิดความเสียหายแก่บริษัท ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าการกระทำได้ดังกล่าวจะทำให้ประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่น หรือนำข้อเท็จจริงเช่นนั้นออกเปิดเผยเพื่อให้ผู้อื่นกระทำได้ดังกล่าว โดยตนได้รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม
6. 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 และเว็บไซต์ของบริษัท พร้อมทั้งจัดให้มีการอบรมนโยบายดังกล่าวให้แก่พนักงานประจำปี และพนักงานที่เข้าใหม่ทุกคน รวมถึงจัดให้มีการทดสอบความรู้ในเรื่องดังกล่าวแก่ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับในบริษัท

ในปี 2565 บริษัท ไม่มีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามนโยบายการใช้ข้อมูลภายใน และไม่พบว่าการกรรมการและผู้บริหารมีการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วงเวลาที่บริษัทกำหนดให้งดซื้อขาย

ทั้งนี้ ข้อมูลการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร ในรอบปี 2565^{1/} ดังนี้

1. การถือครองหุ้น (ASW) ของกรรมการและผู้บริหาร

หน่วย : หุ้น

กรรมการ/ผู้บริหาร	จำนวนหุ้น ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	ได้มาระหว่างปี	จำหน่ายไประหว่างปี	จำนวนหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
นายศราวุธ จารุจินดา	-	-	-	-
นายกรมเชษฐ์ วัฒนศัพท์	219,304,350	-	-	219,304,350
นายวิธพันธ์ วัฒนศัพท์	20,900,475	-	-	20,900,475
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	9,669,037	-	-	9,669,037
นางสาวธิดารัตน์ กาญจนวัฒน์	22,950	-	-	22,950
รศ. ดร. เกรียงไกร บุญเลิศฤทัย	34,312	-	-	34,312
ศ. ดร. นกมล รบโพธิ์	859,274	-	559,274	300,000
นายกอบเกียรติ สนิทชัยะ	57,262	-	-	57,262
นายสุเชษฐ ฤทธิภมร	12,286,912	1,920,000	-	14,206,912
นายวุฒิ วัฒนศัพท์	20,900,475	-	-	20,900,475
นางสาววราภรณ์ จาวโกนันท์	9,554,512	-	-	9,554,512
นายปัญญา นันทกิจตระกูล	1,123,762	-	708,000	415,762

2. การถือครองใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 1 (ASW-W1) ของกรรมการและผู้บริหาร

หน่วย : หุ้น

กรรมการ/ผู้บริหาร	จำนวน ณ วันที่ 19 พฤษภาคม 2565	ได้มาระหว่างปี	จำหน่ายไประหว่างปี	จำนวน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
นายศราวุธ จารุจินดา	-	-	-	-
นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์	73,101,450	-	73,101,450	-
นายวิรพันธ์ วิพันธ์พงษ์	6,966,825	-	6,966,825	-
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	3,184,837	-	3,184,837	-
นางสาวธิดารัตน์ กาญจนวัฒน์	7,650	-	-	7,650
รศ. ดร. เกรียงไกร บุญเลิศอุทัย	11,437	-	-	11,437
ศ. ดร. นกมล ร่มโพธิ์	166,666	-	166,666	-
นายกอบเกียรติ รัตนชัยะ	19,087	-	-	19,087
นายสุเชษฐ ฤทธิภมร	4,095,637	-	4,095,600	37
นายวุฒิ วิพันธ์พงษ์	6,966,825	-	6,966,825	-
นางสาววราภรณ์ จาวโกนันท	3,184,836	-	3,184,836	-
นายปัญญา นันทกิจตระกูล	374,587	-	374,587	-

3. การถือครองใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 2 (ASW-W2) ของกรรมการและผู้บริหาร

หน่วย : หุ้น

กรรมการ/ผู้บริหาร	จำนวน ณ วันที่ 25 ตุลาคม 2565	ได้มาระหว่างปี	จำหน่ายไประหว่างปี	จำนวน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
นายศราวุธ จารุจินดา	-	-	-	-
นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์	32,400,000	-	32,400,000	-
นายวิรพันธ์ วิพันธ์พงษ์	600,000	-	-	600,000
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	600,000	-	-	600,000
นางสาวธิดารัตน์ กาญจนวัฒน์	-	-	-	-
รศ. ดร. เกรียงไกร บุญเลิศอุทัย	-	-	-	-
ศ. ดร. นกมล ร่มโพธิ์	-	-	-	-
นายกอบเกียรติ รัตนชัยะ	60,000	-	-	60,000
นายสุเชษฐ ฤทธิภมร	-	-	-	-
นายวุฒิ วิพันธ์พงษ์	600,000	-	-	600,000
นางสาววราภรณ์ จาวโกนันท	1,071,000	-	-	1,071,000
นายปัญญา นันทกิจตระกูล	60,000	-	-	60,000



4. การถือครองหุ้นเปลี่ยนแปลงสภาพของกรรมการและผู้บริหาร

หน่วย : หุ้น

กรรมการ/ผู้บริหาร	จำนวน ณ วันที่ 25 ตุลาคม 2565	ได้มาระหว่างปี	จำหน่ายไประหว่างปี	จำนวน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
นายศราวุธ จารุจินดา	-	-	-	-
นายกรมเชษฐ์ วัฒนศัพท์	108,000	-	108,000	-
นายวีรพันธ์ วัฒนศัพท์	2,000	-	-	2,000
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	2,000	-	-	2,000
นางสาวธิดาธิปไตย กาญจนวัฒน์	-	-	-	-
รศ. ดร. เกียรติกร บุญเลิศฤกษ์	-	-	-	-
ศ. ดร. นกมล ร่มโพธิ์	-	-	-	-
นายกอบเกียรติ ธัญญะ	200	-	-	200
นายสุเชษฐ ฤทธิกรม	-	-	-	-
นายวุฒิ วัฒนศัพท์	2,000	-	-	2,000
นางสาววราภรณ์ จาวโกนันท์	3,570	-	-	3,570
นายปัญญา นันทกิจตระกูล	200	-	-	200

หมายเหตุ ^{1/} จำนวนหลักทรัพ์ของกรรมการและผู้บริหารที่ปรากฏในตาราง นับรวมจำนวนหุ้นของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะแล้ว

3. การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทกำหนดให้มีนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันเป็นแนวทางให้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับตระหนักถึงการปฏิบัติหน้าที่ด้วยจิตสำนึกในการยึดถือความซื่อสัตย์สุจริตในการปฏิบัติหน้าที่ โดยปราศจากการทุจริตคอร์รัปชัน หรือการแสวงหาผลประโยชน์ในหน้าที่โดยมิชอบ และเพื่อให้การตัดสินใจและการดำเนินธุรกิจที่อาจมีความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันได้พิจารณาอย่างครบถ้วน รอบคอบ

ทั้งนี้ นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ซึ่งกำหนดห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ยอมรับการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบทั้งกับหน่วยงานของรัฐ หน่วยงานของเอกชน หรือบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องทั้งโดยทางตรงและทางอ้อม 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 2565 คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2565 เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดในหัวข้อที่ 6.1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย / การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

ในปี 2565 บริษัท ได้ดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ดังนี้

1. จัดให้มีการประเมินความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อวิเคราะห์ว่ากระบวนการใดในบริษัท ที่อาจจะก่อให้เกิดความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน และกำหนดแนวทางในการควบคุมความเสี่ยงที่บริษัท ต้องดำเนินการว่ามีประสิทธิภาพเพียงพอหรือไม่ ทั้งนี้ ในการประเมินความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชัน ประจำปี 2565 พบว่าบริษัท มีความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ และมีแผนดำเนินการควบคุมความเสี่ยงที่เพียงพอ

2. ประกาศ “นโยบายไม่รับของขวัญ” ในช่วงเทศกาลต่างๆ เช่น เทศกาลปีใหม่ หรือโอกาสอื่นใดเพื่อสร้างบรรทัดฐานที่ดีในการดำเนินธุรกิจ โดยสื่อสารไปยังกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และคู่ค้าธุรกิจของบริษัท โดยผ่านช่องทางการสื่อสารที่หลากหลายทั้งภายในและภายนอกบริษัท เช่น อีเมล อินทราเน็ต เว็บไซต์บริษัท แผ่นป้ายประชาสัมพันธ์ในบริษัทและโครงการของบริษัท เป็นต้น
3. จัดให้มีการสื่อสารให้ความรู้มาตรการและแนวทางการปฏิบัติตามนโยบายทุจริตคอร์รัปชันแก่พนักงานอย่างทั่วทั้งองค์กรทั้งในรูปแบบของการจัดอบรม การจัดทำแบบทดสอบ และการเผยแพร่รายละเอียดของนโยบายในระบบ Intranet และกำหนดไว้ในจรรยาบรรณธุรกิจ เผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัท
4. ประกาศเจตนารมในการเข้าร่วมเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านคอร์รัปชัน (Thailand's Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption: CAC) เพื่อร่วมเป็นส่วนหนึ่งของความพยายามในการแก้ไขปัญหาการทุจริตคอร์รัปชันโดยภาคธุรกิจของประเทศไทย
5. จัดกิจกรรม “CG & ANTI CORRUPTION DAY” ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัท เมื่อวันที่ 19 มกราคม 2566 เพื่อส่งเสริมให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนให้ความสำคัญและยึดมั่นในแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องตามนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน โดยกิจกรรมดังกล่าวจะเป็นการแสดงพลังของกลุ่มบริษัทในการมุ่งมั่นดำเนินการดำเนินธุรกิจอย่างเป็นธรรมและปราศจากการทุจริตคอร์รัปชันในทุกรูปแบบเพื่อมุ่งสู่การเป็นองค์กรแห่งความยั่งยืนและโปร่งใส
6. ส่งเสริมและสนับสนุนให้คู่ค้าของบริษัทดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต โปร่งใส เป็นธรรมและตรวจสอบได้ ภายใต้ธรรมาภิบาลและการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน โดยการจัดทำจรรยาบรรณธุรกิจสำหรับคู่ค้าเพื่อกำหนดแนวทางปฏิบัติของคู่ค้าให้ดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามนโยบายและมาตรการการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน การออกจดหมายแจ้งการเข้าร่วมแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน (Collective Action Coalition หรือ CAC) เพื่อสื่อสารถึงความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใสปราศจากการทุจริตคอร์รัปชัน พร้อมส่งเสริมและผลักดันให้คู่ค้าเข้าร่วมเป็นแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน

ทั้งนี้ ในปี 2565 บริษัท ได้มีการติดตามและตรวจสอบการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน โดยตลอดทั้งปี ไม่พบการกระทำที่ขัดต่อนโยบายและมาตรการด้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัท

4. การแจ้งเบาะแส (Whistleblowing)

บริษัทกำหนดให้มีนโยบายการรับข้อร้องเรียนและแจ้งเบาะแส การกระทำผิด (Whistleblowing Policy) เพื่อเป็นช่องทางให้กับพนักงานและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม สามารถร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสดังกล่าวได้ ในกรณีเกิดการทุจริต ฉ้อโกง การไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบต่างๆ ของบริษัท หรือผิดต่อจริยธรรมทางธุรกิจ

ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนและเบาะแสดังกล่าวผิดและการทุจริต

1. “ตู้กล่องแดง” 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 : 80ia@assetwise.co.th

ผู้ร้องเรียนควรระบุรายละเอียดข้อเท็จจริง หรือหลักฐานที่ชัดเจนเพียงพอที่แสดงให้เห็นว่ามีเหตุอันควรเชื่อว่าการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับบริษัท หรือจรรยาบรรณในการดำเนินการธุรกิจของบริษัทเกิดขึ้น ทั้งนี้ การร้องเรียนจะถือเป็นความลับสูงสุด และผู้ร้องเรียนสามารถร้องเรียนได้มากกว่าหนึ่งช่องทาง

ภายหลังจากที่บริษัทได้รับเรื่องร้องเรียน หรือการแจ้งเบาะแสดังกล่าวผิด บริษัทจะทำการตรวจสอบข้อมูล ข้อเท็จจริงตามความเหมาะสมของข้อร้องเรียน หากเป็นกรณีที่รุนแรงและซับซ้อนจะมีการตั้งคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริง เพื่อหาข้อสรุปและแก้ไขปัญหา



กระบวนการรับเรื่องร้องเรียน

1. ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายในมีหน้าที่รับเรื่องร้องเรียน และหารือเพื่อกำหนดแนวทางในการจัดการข้อร้องเรียนอย่างน้อยสัปดาห์ละ 1 ครั้ง
2. กรณีที่เป็นเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ให้หัวหน้างานตรวจสอบภายในนำเรื่องเสนอคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาตรวจสอบข้อเท็จจริงและจัดการข้อร้องเรียนดังกล่าว
3. กรณีข้อร้องเรียนอื่นที่ไม่เกี่ยวกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้พิจารณาแนวทางในการจัดการเรื่องร้องเรียนตามความเหมาะสม และ/หรือพิจารณามอบหมายให้บุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับข้อร้องเรียน หรือการแจ้งเบาะแสตรวจสอบข้อเท็จจริงดังกล่าว
4. กรณีแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนข้อเท็จจริงให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้ง โดยคณะกรรมการสอบสวนข้อเท็จจริงประกอบด้วยอย่างน้อย ฝ่ายตรวจสอบภายใน ฝ่ายทรัพยากรบุคคล และผู้ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวเป็นคณะกรรมการสอบสวนข้อเท็จจริงด้วย
5. คณะกรรมการสอบสวนข้อเท็จจริง หรือบุคคล/หน่วยงานที่ได้รับมอบหมายให้ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริง ดำเนินการสอบสวนข้อร้องเรียนอย่างเป็นธรรม พร้อมทั้งรวบรวมข้อมูลและหลักฐาน และรายงานผลการสอบสวน วิธีการจัดการและการส่งลงโทษ (ถ้ามี) ต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
6. หัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายในติดตามความคืบหน้าของการจัดการเรื่องร้องเรียน หรือการแจ้งเบาะแสดูแลการกระทำผิดและรายงานผลการดำเนินการต่อผู้ร้องเรียน
7. หัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายในจัดทำรายงานผลการจัดการเรื่องร้องเรียน หรือการแจ้งเบาะแสดูแลการกระทำผิด เสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบไตรมาสละ 1 ครั้ง

การสอบสวนข้อเท็จจริง

1. คณะกรรมการสอบสวนข้อเท็จจริง หรือบุคคล/หน่วยงานที่ได้รับมอบหมายให้ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริง สอบสวนถึงข้อเท็จจริงของข้อร้องเรียน หรือการแจ้งเบาะแสดูแลการกระทำผิด พร้อมทั้งหลักฐานที่เกี่ยวข้อง และรายงานผลการสอบสวน วิธีการจัดการ และการส่งลงโทษ (ถ้ามี) ให้กับประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อทราบหรือพิจารณาสั่งการ
2. กรณีเป็นเรื่องร้องเรียนจากผู้ไม่ระบุชื่อ และไม่สามารถหาข้อมูลเพิ่มเติมได้เพียงพอ คณะกรรมการสอบสวนข้อเท็จจริง หรือบุคคล/หน่วยงานที่ได้รับมอบหมายให้ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริง จะส่งรายงานผลการตรวจสอบข้อมูล ให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อขอแนวทางการดำเนินการที่เหมาะสม หากประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีความเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามข้อร้องเรียนได้ จะทำการสั่งปิดเรื่องร้องเรียน และให้หัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายในรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

กรณีคณะกรรมการสอบสวนข้อเท็จจริง หรือบุคคล/หน่วยงานที่ได้รับมอบหมายให้ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริง ตรวจสอบข้อเท็จจริงแล้วพบว่าผู้ถูกร้องเรียนไม่มีความผิด หรือเป็นเรื่องที่เกิดจากความเข้าใจผิด และได้ให้ข้อแนะนำแก่ผู้ถูกร้องเรียนหรือผู้ที่เกี่ยวข้องให้มีการประพฤติหรือปฏิบัติที่เหมาะสมแล้ว จึงพิจารณาเห็นว่าควรให้ปิดเรื่องร้องเรียนดังกล่าวโดยไม่มีการลงโทษใดๆ ให้เสนอเรื่องดังกล่าวแก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อขออนุมัติปิดเรื่องร้องเรียน และสำเนาเรื่องให้หัวหน้างานฝ่ายตรวจสอบภายในเพื่อแจ้งผลการสอบสวนข้อเท็จจริงแก่ผู้ร้องเรียนหรือผู้แจ้งเบาะแสดูแลการกระทำผิด และรายงานผลแก่คณะกรรมการตรวจสอบ

นอกจากนี้ บริษัทยังกำหนดให้มีมาตรการคุ้มครองสิทธิผู้แจ้งเบาะแสดูแล หรือผู้ร้องเรียน โดย

1. บริษัทจะเก็บข้อมูลและตัวตนของผู้ร้องเรียน ผู้ร้องแจ้งเบาะแสดูแล และผู้ถูกร้องเรียน ไว้เป็นความลับ
2. บริษัทจะเปิดเผยข้อมูลเท่าที่จำเป็น โดยคำนึงถึงความปลอดภัย และความเสียหายของผู้รายงานแหล่งที่มาของข้อมูล หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง
3. ผู้ที่ได้รับการคุ้มครองความปลอดภัยด้วยกระบวนการที่เหมาะสมและเป็นธรรม
4. กรณีที่ผู้ร้องเรียน ผู้แจ้งเบาะแสดูแล หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง เห็นว่าตนอาจได้รับความไม่ปลอดภัยหรืออาจเกิดความเดือดร้อนเสียหาย สามารถร้องขอให้บริษัทกำหนดมาตรการคุ้มครองที่เหมาะสม หรือบริษัทอาจกำหนดมาตรการคุ้มครองโดยที่ผู้ร้องเรียน ผู้แจ้งเบาะแสดูแล หรือ ผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงไม่ต้องร้องขอ หากเห็นว่า เป็นเรื่องที่มีแนวโน้มที่จะเกิดความเดือดร้อนเสียหายหรือความไม่ปลอดภัย
5. บริษัทจะไม่กระทำการใดอันไม่เป็นธรรมต่อผู้ร้องเรียน ผู้แจ้งเบาะแสดูแล หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง ไม่ว่าจะเป็นโดยการเปลี่ยนแปลงตำแหน่งงาน ลักษณะงาน สถานที่ทำงาน สักพักงาน ชุมชม รมกวนการปฏิบัติงาน เลิกจ้าง หรือกระทำการอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรม

ในปี 2565 บริษัทไม่พบเรื่องที่เป็นการแจ้งเบาะแสดูแลและข้อร้องเรียนในเรื่องที่เป็นการกระทำผิด หรือกระทำทุจริตที่เป็นการละเมิดต่อระเบียบ นโยบาย ข้อบังคับ หรือ จรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

8.2.1 การประชุมและการเข้าประชุมของกรรมการตรวจสอบรายบุคคล

กรรมการตรวจสอบซึ่งเป็นกรรมการอิสระที่ไม่เป็นผู้บริหารของบริษัท จำนวน 3 ท่าน โดยในปี 2565 บริษัทจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 4 ครั้ง จำนวนครั้งที่กรรมการตรวจสอบแต่ละท่านเข้าร่วมประชุม เป็นดังต่อไปนี้

ชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
	ปี 2565
รศ. ดร. เกรียงไกร บุญเลิศคุ้ย	4/4
ศ. ดร. นกมล ร่มโพธิ์	4/4
นายกอบเกียรติ รัตนชัยะ	4/4

8.2.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2565 ผลการปฏิบัติงานคณะกรรมการตรวจสอบ โดยสรุป ดังนี้

1. พิจารณาผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทประจำปี โดยคณะกรรมการตรวจสอบสอบทานแล้วมีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเพียงพอเหมาะสม
2. กำกับดูแลการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัท โดยการพิจารณาเห็นชอบและให้ความเห็นต่อการเงินของบริษัทสำหรับไตรมาสจำนวน 4 ครั้ง และสำหรับปี จำนวน 1 ครั้ง โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท
3. พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชี โดยคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาคัดเลือก บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2565
4. พิจารณาคัดเลือก และแต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน โดยคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาคัดเลือกและแต่งตั้ง บริษัทอวิวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิส จำกัด ให้เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท
5. พิจารณาแผนงานตรวจสอบภายในสำหรับปี 2565 โดยบริษัท อวิวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิส จำกัด
6. ประชุมหารือร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัท และผู้ตรวจสอบภายใน จำนวน 1 ครั้ง โดยที่ไม่มีฝ่ายจัดการของบริษัทเข้าร่วม
7. พิจารณาผลการดำเนินงานด้านการเงินของบริษัทสำหรับไตรมาส จำนวน 4 ครั้ง และสำหรับปี จำนวน 1 ครั้ง
8. พิจารณาผลการตรวจสอบภายในของบริษัท สำหรับไตรมาส จำนวน 4 ครั้ง และสำหรับปี จำนวน 1 ครั้ง
9. พิจารณาการเข้ารายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท สำหรับไตรมาส จำนวน 4 ครั้ง และสำหรับปี จำนวน 1 ครั้ง
10. พิจารณาเรื่องที่เป็นข้อร้องเรียนที่เกี่ยวข้องกับจรรยาบรรณธุรกิจ

8.2.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่นๆ

1. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จำนวน 3 ท่าน ในปี 2565 บริษัทจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จำนวน 4 ครั้ง จำนวนครั้งที่กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน แต่ละท่านเข้าร่วมประชุม เป็นดังต่อไปนี้

ชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
	ปี 2565
นางสาวธิดารัตน์ กาญจนวัฒน์	4/4
ศ. ดร. นกมล ร่มโพธิ์	4/4
นางสาวปวีตา มาลัยวงศ์	4/4



ในปี 2565 ผลการปฏิบัติงานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยสรุป ดังนี้

1. พิจารณาหลักเกณฑ์การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย
2. พิจารณาผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย
3. พิจารณาเกณฑ์การประเมินผลการปฏิบัติงาน ประจำปี 2565 ของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร
4. พิจารณาหลักเกณฑ์ค่าตอบแทนและสวัสดิการของผู้บริหาร
5. พิจารณาความคืบหน้าของการประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร
6. พิจารณาการประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร
7. พิจารณาการปรับค่าตอบแทนและโบนัสประจำปีของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร
8. พิจารณาการจ่ายโบนัสในกรณีพิเศษให้แก่คณะกรรมการบริษัท
9. พิจารณาการแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องพ้นจากตำแหน่งตามวาระ
10. พิจารณาการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2565
11. พิจารณาการปรับโครงสร้างองค์กร
12. พิจารณาทบทวนกฎบัตรของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
13. พิจารณาทบทวนนโยบายการกำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร
14. พิจารณาทบทวนแผนการสืบทอดตำแหน่ง
15. พิจารณาทบทวนนโยบายพัฒนาทรัพยากรบุคคล

2. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการบริหารความเสี่ยง จำนวน 3 ท่าน ในปี 2565 บริษัท จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง จำนวน 4 ครั้ง จำนวนครั้งที่กรรมการบริหารความเสี่ยงแต่ละท่านเข้าร่วมประชุม เป็นดังต่อไปนี้

ชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
	ปี 2565
นายศราวุธ จารุจินดา	4/4
นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงษ์	4/4
นายกอบเกียรติ ธัญญะ-	4/4

ในปี 2565 ผลการปฏิบัติงานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยสรุป ดังนี้

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

3. คณะกรรมการบรรษัทภิบาล

คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการบรรษัทภิบาล จำนวน 3 ท่าน ในปี 2565 บริษัท จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบรรษัทภิบาล จำนวน 2 ครั้ง จำนวนครั้งที่กรรมการบรรษัทภิบาลแต่ละท่านเข้าร่วมประชุม เป็นดังต่อไปนี้

ชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
	ปี 2565
ศ. ดร.นภคล ร่มโพธิ์	2/2
นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงษ์	2/2
นายวีรพันธ์ วัฒนพงษ์	2/2

ในปี 2565 ผลการปฏิบัติงานคณะกรรมการบริษัท โดยสรุป ดังนี้

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

4. คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการบริหาร จำนวน 3 ท่าน ในปี 2565 บริษัท จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหาร จำนวน 85 ครั้ง จำนวนครั้งที่กรรมการบริหารแต่ละท่านเข้าร่วมประชุม เป็นดังต่อไปนี้

ชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
	ปี 2565
นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงศ์	75/75
นายวิธพันธ์ วัฒนพงศ์	75/75
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	75/75

ในปี 2565 ผลการปฏิบัติงานคณะกรรมการบริหาร โดยสรุป ดังนี้

1. พิจารณาผลการดำเนินงานด้านการตลาด การขาย และการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ
2. พิจารณาการเข้าใช้ระบบโปรแกรม ERP และความคืบหน้าของผลการดำเนินงาน
3. พิจารณาการเข้าร่วมลงทุนในธุรกิจอื่นพิจารณาความคืบหน้าการดำเนินโครงการของบริษัท
4. พิจารณาระเบียบปฏิบัติในเรื่องต่างๆ ของบริษัท
5. พิจารณาผลการดำเนินงานตามงบการเงินของบริษัท
6. พิจารณาผลการดำเนินงานตามกลยุทธ์ของบริษัท
7. พิจารณาการประเมินผลการปฏิบัติงานตามตัวชี้วัดขององค์กร
8. พิจารณาหลักเกณฑ์การปรับค่าจ้าง และ เกณฑ์การจ่ายโบนัส ประจำปี 2565
9. พิจารณาการปรับตำแหน่งของพนักงาน
10. พิจารณาการสำรวจความผูกพันต่อองค์กร ประจำปี 2565 (Employee Engagement Survey)
11. พิจารณาการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัท
12. พิจารณางบประมาณสำหรับการจัดกิจกรรมของบริษัท
13. พิจารณาความคืบหน้าของกิจการร่วมทุนของบริษัท
14. พิจารณาผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย
15. พิจารณาแผนการพัฒนาบุคลากร
16. พิจารณาการดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคมของบริษัท (CSR)



9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

9.1. การควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัทสนับสนุนให้กลุ่มบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ จึงได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและเพียงพอ รวมทั้งสนับสนุนให้มีฝ่ายตรวจสอบภายในของกลุ่มบริษัท ทำหน้าที่ในการวิเคราะห์ให้คำปรึกษาและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับกิจกรรมที่สอบทาน รวมถึงประเมินระบบการควบคุมภายในและส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการ โดยคณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้ฝ่ายตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระ สามารถทำหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลได้อย่างเต็มที่ และรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566 ได้มีการพิจารณาและประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในตามแนวทางของ COSO (The Committee of Sponsoring Organization of Treadway Commission) ซึ่งประกอบไปด้วยระบบควบคุมภายในในด้านต่างๆ ทั้ง 5 ส่วน ได้แก่ การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัท มีความเพียงพอและเหมาะสม พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะถึงแนวทางในการดำเนินงานเพิ่มเติมเพื่อให้ระบบควบคุมภายในของบริษัท มีประสิทธิภาพมากขึ้น

นอกจากนี้ บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินรายไตรมาสและประจำปี 2565 ไม่ได้มีความเห็นในรายงานการสอบบัญชีว่า บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน ซึ่งสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

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 ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีไว้เป็นลายลักษณ์อักษร 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 และมีการทบทวนนโยบายดังกล่าวเพื่อให้เหมาะสมต่อสถานการณ์เป็นประจำทุกปี
2. บริษัทจัดให้มีการประเมินความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยพิจารณาจากปัจจัยที่อาจเกิดขึ้นทั้งภายในและภายนอก โดยระบุความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นครอบคลุมทุกด้าน ได้แก่ ด้านกลยุทธ์ ด้านการดำเนินงาน ด้านการเงิน ด้านกฎหมาย และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นใหม่ รวมทั้งมีการกำหนดมาตรการในการควบคุมและแผนในการจัดการความเสี่ยง พร้อมทั้งรายงานและติดตามผลการบริหารความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงในทุกไตรมาส
3. บริษัทกำหนดให้มีคู่มือปฏิบัติการด้านบัญชีเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของพนักงานบัญชี ให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน และสามารถจัดทำรายงานทางการเงินได้ตามมาตรฐานการบัญชีและทันเวลา
4. บริษัทกำหนดเป้าหมายขององค์กรตามแผนยุทธ์ของบริษัท โดยครอบคลุมทุกด้านที่สำคัญ เช่น ยอดขาย ยอดโอนกรรมสิทธิ์ ความพึงพอใจของลูกค้า เป็นต้น และจัดให้มีกระบวนการติดตามและรายงานความคืบหน้าต่อคณะกรรมการบริหารอย่างสม่ำเสมอเป็นประจำทุกเดือน และรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท
5. บริษัทจัดให้มีการสื่อสารนโยบาย และระเบียบปฏิบัติงาน ผ่านทางอีเมล เว็บไซต์บริษัท (www.assetwise.co.th) และเว็บไซต์ภายในบริษัท (ASW Intranet) และการอบรมประจำปี เพื่อให้พนักงานทุกคนได้รับทราบและยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด
6. บริษัทจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานอย่างเท่าเทียม โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานตามเป้าหมาย แผนงาน นโยบาย และระเบียบฯ โดยผู้บังคับบัญชาตามสายงาน เพื่อเป็นไปตามหลักการของระบบการควบคุมภายในที่ดี
7. บริษัทกำหนดให้มีการติดตามความคืบหน้า และจัดทำรายการข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อใช้ติดตามและตรวจสอบการปฏิบัติงานของบริษัท ให้สอดคล้องกับกฎหมายอย่าง

การควบคุมการปฏิบัติงาน

เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามเป้าหมายและบรรลุวัตถุประสงค์ที่บริษัท ได้กำหนดไว้ บริษัท จึงได้จัดให้มีการควบคุมการปฏิบัติงาน ดังนี้

1. บริษัทกำหนดให้มีนโยบาย ระเบียบ และคู่มือการปฏิบัติงานในแต่ละกระบวนการที่สำคัญของบริษัท เพื่อกำหนดให้มีการควบคุมภายในที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงของสภาพแวดล้อม ความซับซ้อนของงาน ลักษณะงาน ขอบเขตการดำเนินงาน เช่น ระเบียบอำนาจอนุมัติและดำเนินการ ระเบียบจัดซื้อจัดจ้าง ระเบียบการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ เป็นต้น
2. บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบภายใน การติดตามผลการปรับปรุงแก้ไข เพื่อสนับสนุนระบบการควบคุมภายในและตรวจสอบภายในที่ดี โดยกำหนดให้ฝ่ายตรวจสอบภายในปฏิบัติหน้าที่โดยมีสายการรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ
3. บริษัทกำหนดให้มีนโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้การทำการธุรกรรมของกรรมการ ผู้บริหารที่อาจมีความขัดแย้งกับผลประโยชน์ส่วนตัว โดยจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ผู้ที่เข้าทำรายการดังกล่าวมีหน้าที่ต้องแจ้งและได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นก่อนดำเนินการทุกครั้ง
4. บริษัทจัดให้มีการจัดทำนโยบาย และระเบียบปฏิบัติเรื่องการทำการรายการระหว่างกัน และอำนาจอนุมัติ เพื่อคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ โดยการทำรายการดังกล่าวจะต้องพิจารณาให้ถือเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก
5. บริษัทจัดให้มีระบบการเก็บข้อมูลผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว สำหรับติดตามและสอบทานรายการระหว่างกันได้อย่างครบถ้วนเหมาะสม
6. บริษัทได้กำหนดให้มีนโยบายและระเบียบการปฏิบัติงาน เรื่องการใช้งานระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ได้แก่ นโยบายด้านความปลอดภัยของระบบสารสนเทศ นโยบายด้านการควบคุมการพัฒนาหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงระบบงาน นโยบายด้านการสำรองและกู้คืนข้อมูล เป็นต้น

ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทกำหนดให้มีระบบสารสนเทศ และการสื่อสารอย่างครอบคลุมทั่วทั้งองค์กร ดังนี้

1. บริษัทกำหนดให้มีนโยบายการเก็บรักษาความลับของบริษัท และจัดทำทะเบียนชั้นความลับ เพื่อกำหนดรักษาข้อมูลที่เป็นความลับของบริษัท ไม่ให้ถูกเผยแพร่ออกไปสู่ภายนอกในช่วงเวลาที่ไม่เหมาะสม



- บริษัทจัดให้มีนโยบายการควบคุมเอกสารและการสื่อสารภายใน เพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดสิทธิในการเข้าถึงเอกสารต่างๆ ของบริษัท
- บริษัทกำหนดให้มีนโยบายเปิดเผยข้อมูล เพื่อกำหนดหน้าที่ของผู้มีอำนาจเปิดเผยข้อมูลของบริษัท และสำหรับเป็นแนวทางในการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศของบริษัท ต่อบุคคลภายนอก
- บริษัทจัดประชุมคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย โดยเป็นไปตามกฎบัตรของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยในแต่ละชุด เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ และติดตามผลการดำเนินงานของบริษัท
- บริษัทจัดให้มีการจัดทำบันทึกรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยทุกครั้งที่มีการประชุม โดยเลขานุการคณะกรรมการแต่ละชุด
- บริษัทจัดให้มีกระบวนการสื่อสารข้อมูลภายในบริษัท โดยผ่านช่องทางอีเมล เว็บไซต์ภายในบริษัท (ASW Intranet) และการอบรมประจำปี กิจกรรม Town hall และปฐมนิเทศอบรมพนักงานใหม่ เพื่อให้พนักงานทุกคนได้เข้าถึงข้อมูลข่าวสารต่างๆ ของบริษัท ได้อย่างครบถ้วน รวดเร็วและทั่วถึง
- บริษัทกำหนดให้มีฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ในการทำหน้าที่ติดต่อ ประสานงาน และให้ข้อมูลที่จำเป็นแก่นักลงทุนและผู้ถือหุ้นของบริษัท
- บริษัทกำหนดให้มีช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน และแจ้งเบาะแสการกระทำผิด ผ่านช่องทางต่างๆ ที่บริษัท ได้กำหนดไว้ และได้กำหนดให้มีนโยบายการรับเรื่องร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการกระทำผิด เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติสำหรับการแจ้งเรื่องร้องเรียนของพนักงาน การพิจารณาตรวจสอบเรื่องร้องเรียน รวมทั้งกำหนดให้มีมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส

ระบบการติดตาม

บริษัทให้ความสำคัญต่อการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการควบคุมภายในยังดำเนินไปอย่างครบถ้วนเหมาะสม ดังนี้

- คณะกรรมการบริษัท มีอำนาจหน้าที่ในการกำกับดูแลกิจการของบริษัท และติดตามให้บริษัท มีระบบการควบคุมภายใน รวมถึงการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม
- บริษัทกำหนดให้มีการจัดทำกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และกฎบัตรของฝ่ายตรวจสอบภายใน ซึ่งสอดคล้องกับคู่มือและแนวปฏิบัติที่ดีของคณะกรรมการตรวจสอบ และมาตรฐานการปฏิบัติงานวิชาชีพตรวจสอบภายใน
- บริษัทแต่งตั้งบริษัท อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิสেস จำกัด (“EY”) ผู้ตรวจสอบภายในของกลุ่มบริษัท และจัดให้มีแผนการตรวจสอบภายในประจำปี โดยใช้วิธีประเมินความเสี่ยงจากกระบวนการทำงานหลักทั้งหมดของบริษัท และบริษัทย่อแนะนำเสนอและได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีฝ่ายตรวจสอบภายในเพื่อทำหน้าที่ประสานงาน
- บริษัทกำหนดให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนจะต้องลงนามรับทราบถึงการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจและจัดให้มีการทดสอบความรู้ความเข้าใจนโยบายจรรยาบรรณธุรกิจ โดยผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัท ต้องทำแบบทดสอบ และผ่านเกณฑ์ 80% ขึ้นไป
- บริษัทจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงาน โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานตามเป้าหมาย แผนงาน นโยบาย และระเบียบฯ โดยผู้บังคับบัญชาตามสายงาน ตามระบบการควบคุมภายในที่ดี
- บริษัทกำหนดให้มีช่องทางการรายงานถึงความผิดปกติ หรือการฝ่าฝืนต่อจรรยาบรรณธุรกิจ ผ่านช่องทางต่างๆ ที่บริษัท ได้กำหนดไว้ 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

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติของบริษัท อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิสেস จำกัด (“EY”) และ นางสาวพิมวดี พันธุ์โกมล แล้วเห็นว่า มีความเหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว เนื่องจากมีความเป็นอิสระ และมีประสบการณ์ในปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายในในธุรกิจที่มีลักษณะเดียวกับบริษัท

เพื่อตรวจสอบการปฏิบัติงานในกระบวนการที่สำคัญของบริษัท จำนวน 9 กระบวนการ ดังนี้

- 1. กระบวนการจัดซื้อจัดจ้างและจ่ายเงิน
- 2. กระบวนการสรรหาและจัดซื้อที่ดิน
- 3. กระบวนการบริหารสัญญา (ซื้อ)
- 4. กระบวนการลงทุน (JV)
- 5. กระบวนการบริหารการตลาด
- 6. กระบวนการบริหารงานก่อสร้าง
- 7. กระบวนการควบคุมและตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้าง
- 8. กระบวนการด้านการบริหารทรัพยากรบุคคล
- 9. กระบวนการด้านเงินเดือน

บริษัท ยังได้จัดตั้งฝ่ายตรวจสอบภายในเพื่อทำหน้าที่ประสานงานกับผู้ตรวจสอบที่จ้างจากภายนอก ทั้งนี้ ในการพิจารณาและอนุมัติ แต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัท จะต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในปรากฏในเอกสารแนบ 3

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายการระหว่างกัน สำหรับงวด สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

คำจำกัดความ

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

บริษัทย่อย

1.	ASW หรือ บริษัท หมายถึง บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)	2.	EQ หมายถึง บริษัท เอสเตค คิว จำกัด
3.	39E หมายถึง บริษัท 39 เอสเตค จำกัด	4.	SN หมายถึง บริษัท ซินเนอจี เอสเตค จำกัด
5.	PD หมายถึง บริษัท ไพร์ธ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	6.	TM หมายถึง บริษัท เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด
7.	PVD หมายถึง บริษัท พรวิเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	8.	CB หมายถึง บริษัท เซเรบียัม จำกัด
9.	PS หมายถึง บริษัท พรวิเลจ โซลูชั่น จำกัด	10.	ABJV หมายถึง บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด
11.	BU หมายถึง บริษัท บิยู เรียวเอสเตค จำกัด	12.	TU หมายถึง บริษัท ทิยู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
13.	AAP หมายถึง บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด	14.	W1 หมายถึง ไวส์ เอสเตค วัน จำกัด
15.	W2 หมายถึง บริษัท ไวส์ เอสเตค 2 จำกัด	16.	W4 หมายถึง บริษัท ไวส์ เอสเตค 4 จำกัด
17.	W5 หมายถึง บริษัท ไวส์ เอสเตค 5 จำกัด	18.	W6 หมายถึง บริษัท ไวส์ เอสเตค 6 จำกัด
19.	W8 หมายถึง บริษัท ไวส์ เอสเตค 8 จำกัด	20.	W9 หมายถึง บริษัท ไวส์ เอสเตค 9 จำกัด
21.	DGT หมายถึง บริษัท ดิจ ไทโชน จำกัด	22.	WHB หมายถึง บริษัท ดับบลิวเอชบี จำกัด
23.	M1 หมายถึง บริษัท แม็กซี พรีเมียร์ วัน จำกัด	24.	W11 หมายถึง บริษัท ไวส์ เอสเตค 11 จำกัด
25.	W12 หมายถึง บริษัท ไวส์ เอสเตค 12 จำกัด	26.	W14 หมายถึง บริษัท ไวส์ เอสเตค 14 จำกัด
27.	W15 หมายถึง บริษัท ไวส์ เอสเตค 15 จำกัด		

บริษัทร่วม

1.	ZWE หมายถึง บริษัท แซป เวลด์ เอ็นเตอร์เทนเม้นท์ จำกัด
----	---

กิจการร่วมค้า

1.	PP หมายถึง บริษัท ไพร์ธ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	2.	W3 หมายถึง บริษัท ไวส์ เอสเตค W3 จำกัด
3.	W7 หมายถึง บริษัท ไวส์ เอสเตค 7 จำกัด	4.	W10 หมายถึง บริษัท ไวส์ เอสเตค 10 จำกัด



รายการระหว่างกัน หมายถึง ธุรกรรมหรือรายการทางธุรกิจระหว่างกลุ่มบริษัทกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัท

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (“บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง”) หมายถึง กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต ทางความสัมพันธ์ หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายกับบุคคลข้างต้น ซึ่งได้แก่ บิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง บุตร หรือคู่สมรสของบุตร และนิติบุคคลใดๆ ที่กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ถือหุ้น หรือมีอำนาจควบคุมหรือมีส่วนได้เสียอื่นใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมอย่างมีนัยสำคัญ

รายการระหว่างกัน หมายถึง ธุรกรรมหรือรายการทางธุรกิจระหว่างกลุ่มบริษัทกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัท

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (“บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง”) หมายถึง กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต ทางความสัมพันธ์ หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายกับบุคคลข้างต้น ซึ่งได้แก่ บิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง บุตร หรือคู่สมรสของบุตร และนิติบุคคลใดๆ ที่กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ถือหุ้น หรือมีอำนาจควบคุมหรือมีส่วนได้เสียอื่นใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมอย่างมีนัยสำคัญ

รายการซื้อสินค้าหรือบริการ

รายการซื้อสินค้า

บริษัท/บริษัทย่อย/ กิจการร่วมค้า	บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	ลักษณะรายการ/ เงื่อนไขที่สำคัญ	มูลค่ารายการ (บาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
ไม่มีรายการ				

ค่าบริการ

บริษัท/บริษัทย่อย/ กิจการร่วมค้า	บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	ลักษณะรายการ/ เงื่อนไขที่สำคัญ	มูลค่ารายการ (บาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
ABJV	บริษัท บ้านกูรี ปูรี โฮลดิ้ง จำกัด	สินค้าคงเหลือ ค่าก่อสร้าง โครงสร้าง หนี้สินหมุนเวียน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ยอดยกมา ณ 1 ม.ค. 2565 ดังนี้เพิ่ม จ่ายชำระคืน ยอดคงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2565	27,031,616 - 27,031,616 <u>(27,031,616)</u> <u>=====</u>	ความจำเป็นของการทำรายการ เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ เป็นการจัดซื้อจัดจ้าง ผู้รับเหมาหลัก เพื่อทำการก่อสร้างบ้านโครงการ Puri Puri Pattanakarn โดยมีจ้างเหมาก่อสร้างรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 16,891,936 บาท เพื่อส่งมอบให้กับลูกค้า ให้ทันเวลาและ ได้คุณภาพ ความสมเหตุสมผลของราคา บริษัทได้ทำการเชิญผู้รับเหมาที่เข้าร่วมเสนอราคางาน ก่อสร้างโครงการ Puri Puri Pattanakarn ด้วยวิธีการ ประกวดราคา 3 ราย และได้ทำการต่อรองราคา โดยคณะ กรรมการจัดซื้อจัดจ้าง ซึ่งบริษัท บ้านกูรี ปูรี โฮลดิ้ง จำกัด เป็นผู้ชนะการประมูล โดยมีรายละเอียดดังนี้ 1. บริษัท บ้านกูรี ปูรี โฮลดิ้ง จำกัด เสนอราคา 16,891,935.64 บาท 2. บริษัท ธรรมศิริ จำกัด เสนอราคา 17,593,699.70 บาท 3. บริษัท ซี.เอส.ดี ซีวิล จำกัด เสนอราคา 17,176,826.30 บาท (ราคารวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว)

บริษัท/บริษัทย่อย/ กิจการร่วมค้า	บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	ลักษณะรายการ/ เงื่อนไขที่สำคัญ	มูลค่ารายการ (บาท)	ความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ
PP	บริษัท วิศวภักดิ์ จำกัด	<p>สินค้าคงเหลือ</p> <p>ค่าก่อสร้าง โครงสร้าง</p> <p>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</p> <p>เงินมัดจำค่าก่อสร้าง</p> <p>ยอดยกมา ณ 1 ม.ค. 2565</p> <p>ชำระเพิ่ม</p> <p>รับคืน</p> <p>ยอดคงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2565</p> <p>หนี้สินหมุนเวียน</p> <p>เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</p> <p>ยอดยกมา ณ 1 ม.ค. 2565</p> <p>ตั้งหนี้เพิ่ม</p> <p>จ่ายชำระคืน</p> <p>ยอดคงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2565</p> <p>เงินประกันผลงาน</p> <p>ยอดยกมา ณ 1 ม.ค. 2565</p> <p>ตั้งหนี้เพิ่ม</p> <p>จ่ายชำระคืน</p> <p>ยอดคงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2565</p>	<p>285,638,598</p> <p>14,406,535</p> <p>-</p> <p><u>(14,281,930)</u></p> <p><u><u>124,605</u></u></p> <p>24,830,154</p> <p>271,782,987</p> <p><u>(296,613,141)</u></p> <p><u><u>-</u></u></p> <p>2,559,492</p> <p>14,568,953</p> <p>(-)</p> <p><u><u>17,128,445</u></u></p>	<p>ความจำเป็นของการทำรายการ</p> <p>เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติเป็นการจัดซื้อจัดจ้างผู้รับเหมาหลัก เพื่อกำหนดก่อสร้างคอนกรีต โครงการ Kave Salaya เพื่อส่งมอบให้กับลูกค้าให้ทันเวลาและได้คุณภาพ</p> <p>ความเหมาะสมของราคา</p> <p>บริษัทได้ทำการเชิญผู้รับเหมาที่ผ่านการคัดเลือกเบื้องต้นในการประมูลงาน (Approved Vender List) เข้าร่วมเสนอราคางานก่อสร้างโครงการ Kave Salaya ด้วยวิธีการประกวดราคา 3 ราย และได้ทำการต่อรองราคาโดย คณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้าง ซึ่ง บจ.วิศวภักดิ์ เป็นผู้ชนะการประมูล โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. บจ.วิศวภักดิ์ จำกัด เสนอราคา 368,000,000 บาท 2. บมจ. เวลเกรด เอ็นจิเนียริง เสนอราคา 380,000,000 บาท 3. บจ.ต.พีระกฤษ เสนอราคา 391,700,531 บาท (ราคารวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว)

รายการขายสินค้าหรือบริการ

บริษัท/บริษัทย่อย/ กิจการร่วมค้า	บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	ลักษณะรายการ/ เงื่อนไขที่สำคัญ	มูลค่ารายการ (บาท)	ความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ
PVD	นายวิศิษฐ์ กอวรกุล	<p>หนี้สินหมุนเวียน</p> <p>ค่างวดที่ยังไม่รู้เป็นรายได้</p> <p>ยอดคงเหลือ ณ ต้นงวด</p> <p>ชำระค่างวดเพิ่ม</p> <p>โอนออก</p> <p>ยอดคงเหลือ ณ สิ้นงวด</p> <p>PV ขายห้องชุดของโครงการ Modiz Sukhumvit 50 จำนวน 1 ยูนิต</p> <p>ห้อง C-3201</p> <p>ขนาด 35.54 ตารางเมตร</p> <p>ราคาขายสุทธิ 6.66 ล้านบาท</p> <p>ราคาเฉลี่ยตารางเมตรละ 194,429 บาท</p> <p>เมื่อวันที่ 12 มี.ค. 2565 มีการโอนสิทธิ์ตามสัญญาจะซื้อขายห้องชุดให้แก่ นางสาวจริญญา ลาภเจริญ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก</p>	<p>618,000</p> <p>-</p> <p>(618,000)</p> <p>== -</p>	<p>ความจำเป็นของการทำรายการ</p> <p>การขายห้องชุดของโครงการเป็นรายการธุรกิจปกติของกลุ่มบริษัท และมีเงื่อนไขในการทำรายการเหมือนลูกค้าทั่วไป</p>



บริษัท/บริษัทย่อย/ กิจการร่วมค้า	บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	ลักษณะรายการ/ เงื่อนไขที่สำคัญ	มูลค่ารายการ (บาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ
PVD	นายสมศักดิ์ โรจน์วงศ์กุล	เจ้าหนี้ยกเลิกสัญญา(รับเงิน) (แสดงใน “เจ้าหนี้การค้าและ เจ้าหนี้อื่น”) ยอดคงเหลือ ณ ต้นงวด เพิ่มขึ้นจากการยกเลิกสัญญา รับรู้รายได้รับเงิน ยอดคงเหลือ ณ สิ้นงวด	619,900 - (619,900) =	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
TM	บจก. บ้านไร่ เบฟเวอเรจ	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 * ประกอบด้วย ประกันการเช่าและ บริการ, เงินประกันไฟฟ้าและเงิน ประกันประปา	22,820 494,863 (517,683) = 205,200 136,800 102,010 444,010 212,200 - (212,200) = -	ความจำเป็นของการทำรายการ การให้เช่าและการให้บริการพื้นที่เช่า เป็นธุรกิจปกติของกลุ่ม บริษัท และมีเงื่อนไขในการทำรายการเหมือนลูกค้าทั่วไป ความสมเหตุผลของราคา ค่าเช่าและการให้บริการพื้นที่เช่า เป็นอัตราปกติและเทียบ เคียงได้กับอัตราค่าเช่าที่ให้เช่าแก่ลูกค้าทั่วไป บ้านไร่ เบฟเวอเรจ เช่าห้อง A9-A12 พื้นที่รวม 114 ตาราง เมตร อัตราค่าเช่ารวมค่าบริการ เท่ากับ 70,315.20 บาท คิดเป็นอัตราค่าเช่ารวมค่าบริการ 600 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน อัตราเช่าของห้องตำแหน่งใกล้เคียงกันมีดังนี้ ห้อง A7-A8 พื้นที่รวม 52 ตารางเมตร อัตราค่าเช่ารวม ค่าบริการ เท่ากับ 32,073.60 บาท คิดเป็นอัตราค่าเช่า รวมค่าบริการ เท่ากับ 600 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ห้อง A19 พื้นที่รวม 37 ตารางเมตร อัตราค่าเช่ารวม ค่าบริการ เท่ากับ 26,625.20 บาท คิดเป็นอัตราค่าเช่ารวม ค่าบริการ 700 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน
AAP	นางสาวปณิตา มาลัยวงศ์	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	14,019	ความจำเป็นของการทำรายการ การให้บริการฝากเช่าและฝากขาย เป็นธุรกิจปกติของกลุ่ม บริษัท และมีเงื่อนไขในการทำรายการเหมือนลูกค้าทั่วไป ความสมเหตุผลของราคา ห้องของคุณปณิตา เป็นแบบ 1 Bedroom Exclusive ขนาด 29.22 ตารางเมตร ซึ่งราคามาตรฐานของห้องแบบ 1 Bedroom Exclusive ขนาด 29.22 ตารางเมตร ที่ทาง บริษัทกำหนดไว้ อยู่ที่ 14,000 – 15,000 บาท (รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม) ห้องคุณปณิตา เป็นห้องชั้นสูง (ชั้น5) และมีการ ตกแต่งที่สวยงาม จึงปล่อยเช่าได้ในราคา 15,000 บาท
W8	นายชลิช วัชรพงษ์	หนี้สินหมุนเวียน ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ ยอดคงเหลือ ณ ต้นงวด ชำระค้างวัดเพิ่ม โอนออก ยอดคงเหลือ ณ สิ้นงวด W8 ขายห้องชุดของโครงการ ATMOZ FLOW MINBURI จำนวน 1 ยูนิต ห้อง A432 ขนาด 23.50 ตารางเมตร ราคาเฉลี่ยตารางเมตรละ 71,064 บาท รวมมูลค่าการขายทั้งสิ้น 1.67 ล้านบาท	- 212,900 - 212,900	ความจำเป็นของการทำรายการ การขายห้องชุดของโครงการ เป็นรายการธุรกิจปกติของ กลุ่มบริษัท และมีเงื่อนไขในการทำรายการเหมือนลูกค้าทั่วไป ความสมเหตุผลของราคา ราคาขายห้องชุดเป็นราคาปกติทั่วไปและเทียบเคียงได้กับ ราคาขายห้องชุดแก่ลูกค้าทั่วไป ราคาขายห้องชุดชลิช A432 มูลค่าสุทธิ 1,670,000 บาท คิดเป็นราคา 71,064 บาทต่อตารางเมตร ราคาของห้องตำแหน่งใกล้เคียงกันแสดงในเอกสารแนบท้าย

บริษัท/บริษัทย่อย/ กิจการร่วมค้า	บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	ลักษณะรายการ/ เงื่อนไขที่สำคัญ	มูลค่ารายการ (บาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ
PP	นายชัช วัฒนพงษ์	<p>หนี้สินหมุนเวียน</p> <p>ค้างงวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้</p> <p>ยอดคงเหลือ ณ ต้นงวด</p> <p>ชำระค้างงวดเพิ่ม</p> <p>โอนออก**</p> <p>ยอดคงเหลือ ณ สิ้นงวด</p> <p>รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</p> <p>**โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด เดือน กันยายน 2565</p> <p>PP ขายห้องชุดของโครงการ KAVE ศาลายา จำนวน 1 ยูนิต ห้อง C725 ขนาด 34.83 ตารางเมตร รวมมูลค่า การขายทั้งสิ้น 3.69 ล้านบาท</p>	<p>-</p> <p>3,690,000</p> <p>(3,690,000)</p> <p>-</p> <p><u>3,690,000</u></p>	<p>การขายห้องชุดของโครงการ เป็นรายการธุรกิจปกติของกลุ่มบริษัท และมีเงื่อนไขในการทำรายการเหมือนลูกค้าทั่วไป</p> <p>ความสมเหตุผลของราคา</p> <p>ราคาขายห้องชุดเป็นราคาปกติทั่วไปและเทียบเคียงได้กับราคาขายห้องชุดแก่ลูกค้าทั่วไป</p> <p>ราคาขายห้องชุดชัช C725</p> <p>มูลค่าขายสุทธิ 3,690,000 บาท</p> <p>คิดเป็นราคา 105,943.15 บาทต่อตารางเมตร</p> <p>ราคาของห้องตำแหน่งใกล้เคียงกันแสดงในเอกสารแนบท้าย</p>
W3	นายวุฒิ วัฒนพงษ์	<p>หนี้สินหมุนเวียน</p> <p>ค้างงวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้</p> <p>ยอดคงเหลือ ณ ต้นงวด</p> <p>ชำระค้างงวดเพิ่ม</p> <p>โอนออก</p> <p>ยอดคงเหลือ ณ สิ้นงวด</p>	<p>8,800</p> <p>35,200</p> <p>-</p> <p><u>44,000</u></p>	<p>ความจำเป็นของการทำรายการ</p> <p>การขายห้องชุดของโครงการ เป็นรายการธุรกิจปกติของกลุ่มบริษัท และมีเงื่อนไขในการทำรายการเหมือนลูกค้าทั่วไป</p> <p>ความสมเหตุผลของราคา</p> <p>ราคาขายห้องชุดเป็นราคาปกติทั่วไปและเทียบเคียงได้กับราคาขายห้องชุดแก่ลูกค้าทั่วไป</p> <p>ราคาขายห้องชุดวุฒิ A431</p> <p>มูลค่าสุทธิ 2,065,000 บาท</p> <p>คิดเป็นราคา 86,077.53 บาทต่อตารางเมตร</p> <p>ราคาของห้องตำแหน่งใกล้เคียงกันแสดงในเอกสารแนบท้าย</p>

รายการกู้ยืม

บริษัท/บริษัทย่อย/ กิจการร่วมค้า	บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	ลักษณะรายการ/ เงื่อนไขที่สำคัญ	มูลค่ารายการ (บาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ
ABJV	บริษัท ภูริพัทธ์ โฮลดิ้ง จำกัด	<p>หนี้สินหมุนเวียน</p> <p>เงินกู้ยืม</p> <p>ยอดคงเหลือ ยกมา</p> <p>กู้เพิ่ม</p> <p>ชำระคืน</p> <p>ยอดคงเหลือ ณ สิ้นงวด</p> <p>อัตราดอกเบี้ยจ่าย</p>	<p>49,000,000</p> <p>-</p> <p>(49,000,000)</p> <p>-</p> <p>[0.00%]</p>	<p>ความจำเป็นของการทำรายการ</p> <p>รายการกู้ยืมเงินจาก บริษัทร่วมทุน เป็นรายการสนับสนุนทางการเงิน เพื่อช่วยเหลือสภาพคล่องในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยที่ผู้กู้ไม่ได้คิดดอกเบี้ยหรือสิ่งตอบแทนจากการให้กู้ยืมเงิน ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท</p>
PVD	บริษัท บลูเวิร์ค เจวีเอ็น จำกัด	<p>หนี้สินหมุนเวียน</p> <p>เงินกู้ยืม</p> <p>ยอดคงเหลือ ยกมา</p> <p>กู้เพิ่ม</p> <p>ชำระคืน</p> <p>ยอดคงเหลือ ณ สิ้นงวด</p> <p>อัตราดอกเบี้ยจ่าย</p>	<p>122,850,000</p> <p>-</p> <p>(-)</p> <p><u>122,850,000</u></p> <p>[0.00%]</p>	<p>ความจำเป็นของการทำรายการ</p> <p>รายการกู้ยืมเงินจาก บริษัทร่วมทุน เป็นรายการสนับสนุนทางการเงิน เพื่อช่วยเหลือสภาพคล่องในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยที่ผู้กู้ไม่ได้คิดดอกเบี้ยหรือสิ่งตอบแทนจากการให้กู้ยืมเงิน ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท</p>



บริษัท/บริษัทย่อย/ กิจการร่วมค้า	บุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง	ลักษณะรายการ/ เงื่อนไขที่สำคัญ	มูลค่ารายการ (บาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
PP	บริษัท ไอดีล เรียล จำกัด	หนี้สินหมุนเวียน เงินกู้ยืม ยอดคงเหลือ ยกมา กู้เพิ่ม ชำระคืน ยอดคงเหลือ ณ สิ้นงวด อัตราดอกเบี้ยจ่าย	134,754,410 - (63,700,000) <u>71,054,410</u> [3.49% - 5.13%]	ความจำเป็นของการทำรายการ รายการกู้ยืมเงินจาก บริษัทร่วมทุน เป็นการสนับสนุน ทางการเงิน เพื่อช่วยเสริมสภาพคล่องในการประกอบ ธุรกิจของกลุ่มบริษัทภายในระยะเวลาที่จำกัด ซึ่งเป็น ประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท อัตราดอกเบี้ยเป็นอัตราดอกเบี้ยทั่วไปเฉลี่ยรายเดือนของ กลุ่มบริษัท
W7	Tokyo Tatemono Asia Pte. ("TTA")	หนี้สินไม่หมุนเวียน เงินกู้ยืม ยอดคงเหลือ ยกมา กู้เพิ่ม ชำระคืน ยอดคงเหลือ ณ สิ้นงวด อัตราดอกเบี้ยจ่าย	- 117,600,000 (-) <u>117,600,000</u> [7.5%]	ความจำเป็นของการทำรายการ รายการกู้ยืมเงินจาก บริษัทร่วมทุน เป็นการสนับสนุน ทางการเงิน เพื่อช่วยเสริมสภาพคล่องในการประกอบ ธุรกิจของกลุ่มบริษัทภายในระยะเวลาที่จำกัด ซึ่งเป็น ประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท อัตราดอกเบี้ยตามที่ระบุในสัญญา

รายการจำนองและค้ำประกัน

กลุ่มบริษัททำสัญญาเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการประกอบธุรกิจ โดยวงเงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัทมีรายการที่บุคคลที่มีความขัดแย้งค้ำประกัน ดังต่อไปนี้

นายกฤษฎ์ วัฒนพงษ์

ผู้กู้	ผู้ให้กู้	วัตถุประสงค์การกู้ยืมเงิน	วงเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 2565 (บาท)	ภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2565 (บาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุ สมผลของรายการ
ASW	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ในการประกอบธุรกิจของบริษัท	15,000,000.00	15,000,000.00	การค้ำประกันวงเงินสินเชื่อโดยบุคคล เป็นไปตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจาก สถาบันการเงิน เพื่อใช้ในการประกอบ ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อ ธุรกิจของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผู้ค้ำประกัน ไม่มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมใดๆ จากกลุ่มบริษัท
ASW	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ในการประกอบธุรกิจของบริษัท	26,000,000.00	26,000,000.00	
ASW	ธนาคารไทยพาณิชย์	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ในการประกอบธุรกิจของบริษัท	12,000,000.00	0.00	
EQ	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อพัฒนาโครงการ Ivory Ratchada 32	238,160,000.00	19,530,773.00	
EQ	ธนาคารไทยเครดิต รายย่อย	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ในการประกอบธุรกิจของบริษัท	35,000,000.00	23,674,551.93	
ABJV	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อค้ำประกันสาธารณูปโภค โครงการ Puri Pattanakarn	20,000,000.00	11,093,630.00	
ABJV	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อค้ำประกันสาธารณูปโภค โครงการ Puri Townhouse	5,000,000.00	134,925.00	

นายวีรพันธ์ วัฒนพงษ์

ผู้กู้	ผู้ให้กู้	วัตถุประสงค์การกู้ยืมเงิน	วงเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 2565 (บาท)	ภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2565 (บาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุ สมผลของรายการ
ASW	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ในการประกอบธุรกิจของบริษัท	15,000,000.00	15,000,000.00	การค้ำประกันวงเงินสินเชื่อโดยบุคคล เป็นไปตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจาก สถาบันการเงิน เพื่อใช้ในการประกอบ ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อ ธุรกิจของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผู้ค้ำประกัน ไม่มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมใดๆ จากกลุ่มบริษัท
ASW	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ	26,000,000.00	26,000,000.00	
EQ	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อพัฒนาโครงการ Ivory Ratchada 32	238,160,000.00	19,530,773.00	
EQ	ธนาคารไทยเครดิต รายย่อย	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ในการประกอบธุรกิจของบริษัท	35,000,000.00	23,674,551.93	
ABJV	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อค้ำประกันสาธารณูปโภค โครงการ Puri Pattanakarn	20,000,000.00	11,093,630.00	
ABJV	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อค้ำประกันสาธารณูปโภค โครงการ Puri Townhouse	5,000,000.00	134,925.00	

นายวุฒิ วัฒนพงษ์

ผู้กู้	ผู้ให้กู้	วัตถุประสงค์การกู้ยืมเงิน	วงเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 2565 (บาท)	ภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2565 (บาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุ สมผลของรายการ
ABJV	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อค้ำประกันสาธารณูปโภค โครงการ Puri Pattanakarn	20,000,000.00	11,093,630.00	การค้ำประกันวงเงินสินเชื่อโดยบุคคล เป็นไปตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจาก สถาบันการเงิน เพื่อใช้ในการประกอบ ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อ ธุรกิจของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผู้ค้ำประกัน ไม่มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมใดๆ จากกลุ่มบริษัท
ABJV	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อค้ำประกันสาธารณูปโภค โครงการ Puri Townhouse	5,000,000.00	134,925.00	

นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์

ผู้กู้	ผู้ให้กู้	วัตถุประสงค์การกู้ยืมเงิน	วงเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 2565 (บาท)	ภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2565 (บาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุ สมผลของรายการ
ASW	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ	15,000,000.00	15,000,000.00	การค้ำประกันวงเงินสินเชื่อโดยบุคคล เป็นไปตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจาก สถาบันการเงิน เพื่อใช้ในการประกอบ ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อ ธุรกิจของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผู้ค้ำประกัน ไม่มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมใดๆ จากกลุ่มบริษัท
ASW	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ	26,000,000.00	26,000,000.00	
EQ	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อพัฒนาโครงการ Ivory Ratchada 32	238,160,000.00	19,530,773.00	
EQ	ธนาคารไทยเครดิต รายย่อย	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ	35,000,000.00	23,674,551.93	
ABJV	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อค้ำประกันสาธารณูปโภค โครงการ Puri Pattanakarn	20,000,000.00	11,093,630.00	
ABJV	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อค้ำประกันสาธารณูปโภค โครงการ Puri Townhouse	5,000,000.00	134,925.00	



นางสาวมัญญกนิษฐ วิพันธ์พงษ์

ผู้กู้	ผู้ให้กู้	วัตถุประสงค์การกู้ยืมเงิน	วงเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 2565 (บาท)	ภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2565 (บาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุ สมผลของรายการ
ABJV	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อค้ำประกันสาธารณูปโภค โครงการ Puri Pattanakarn	20,000,000.00	11,093,630.00	การค้ำประกันวงเงินสินเชื่อโดยบุคคล เป็นไปตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจาก สถาบันการเงิน เพื่อใช้ในการประกอบ ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อ ธุรกิจของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผู้ค้ำประกัน ไม่มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมใดๆ จากกลุ่มบริษัท
ABJV	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อค้ำประกันสาธารณูปโภค โครงการ Puri Townhouse	5,000,000.00	134,925.00	

นายจอร์ จรุงวานิชย์

ผู้กู้	ผู้ให้กู้	วัตถุประสงค์การกู้ยืมเงิน	วงเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 2565 (บาท)	ภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2565 (บาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุ สมผลของรายการ
ABJV	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อค้ำประกันสาธารณูปโภค โครงการ Puri Pattanakarn	20,000,000.00	11,093,630.00	การค้ำประกันวงเงินสินเชื่อโดยบุคคล เป็นไปตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจาก สถาบันการเงิน เพื่อใช้ในการประกอบ ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อ ธุรกิจของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผู้ค้ำประกัน ไม่มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมใดๆ จากกลุ่มบริษัท
ABJV	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อค้ำประกันสาธารณูปโภค โครงการ Puri Townhouse	5,000,000.00	134,925.00	

บริษัท เวลท์ แคปิตอล วัน จำกัด

ผู้กู้	ผู้ให้กู้	วัตถุประสงค์การกู้ยืมเงิน	วงเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 2565 (บาท)	ภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2565 (บาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุ สมผลของรายการ
ASW	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อค้ำประกันสาธารณูปโภค โครงการ Puri Pattanakarn	20,000,000.00	11,093,630.00	การค้ำประกันวงเงินสินเชื่อโดยบุคคล เป็นไปตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจาก สถาบันการเงิน เพื่อใช้ในการประกอบ ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อ ธุรกิจของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผู้ค้ำประกัน ไม่มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมใดๆ จากกลุ่มบริษัท
ASW	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อค้ำประกันสาธารณูปโภค โครงการ Puri Townhouse	5,000,000.00	134,925.00	

บริษัท บ้านกูรูปรี โฮลดิ้ง จำกัด

ผู้กู้	ผู้ให้กู้	วัตถุประสงค์การกู้ยืมเงิน	วงเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 2565 (บาท)	ภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2565 (บาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุ สมผลของรายการ
ABJV	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อค้ำประกันสาธารณูปโภคโครงการ Puri Pattanakarn	20,000,000.00	11,093,630.00	การค้ำประกันวงเงินสินเชื่อโดยบุคคล เป็นไปตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจาก สถาบันการเงิน เพื่อใช้ในการประกอบ ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อ ธุรกิจของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผู้ค้ำประกัน ไม่มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมใดๆ จากกลุ่มบริษัท
ABJV	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อค้ำประกันสาธารณูปโภคโครงการ Puri Townhouse	5,000,000.00	134,925.00	

ผู้กู้	ผู้ให้กู้	วัตถุประสงค์การกู้ยืมเงิน	วงเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 2565 (บาท)	ภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2565 (บาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุ สมผลของรายการ
WE3	ธนาคารยูโอบี	เพื่อพัฒนาโครงการ Atmoz Bangna	993,000,000.00	673,000,000.00	การค้ำประกันวงเงินสินเชื่อโดยบุคคล เป็นไปตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจาก สถาบันการเงิน เพื่อใช้ในการประกอบ ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อ ธุรกิจของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผู้ค้ำประกัน ไม่มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมใดๆ จากกลุ่มบริษัท
WE3	ธนาคารยูโอบี	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ในการประกอบธุรกิจของบริษัท	10,000,000.00	0.00	

รายการสินทรัพย์ของกรรมการที่ติดการค้ำประกันวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน

นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์

ผู้กู้	ผู้ให้กู้	วัตถุประสงค์การกู้ยืมเงิน	วงเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 2565 (บาท)	ภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2565 (บาท)	รายการสินทรัพย์ของกรรมการ หรือผู้บริหารที่ติดการค้ำประกัน
ASW	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ในการประกอบธุรกิจของบริษัท	15,000,000.00	15,000,000.00	โฉนดที่ดินเลขที่ 11387 ตำบลท่าแร่ อำเภอบางเหวน กรุงเทพฯ
EQ	บมจ. เงินทุนแอดวานซ์	เพื่อพัฒนาโครงการ Atmoz LP15, Atmoz Ratchada Huaikwang, AtmozCWN, Kave Town Space และ Kave Town Shift	160,000,000.00	0.00	โฉนดที่ดินเลขที่ 214796 ตำบลอนุสาวรีย์ อำเภอบางเหวน กรุงเทพฯ
EQ	บมจ. เงินทุนแอดวานซ์	เพื่อพัฒนาโครงการ Atmoz Ratchada Huaikwang, Modiz Bangpho, Kave Town Space และ Kave Town Shift	100,500,000.00	0.00	โฉนดที่ดินเลขที่ 214796 ตำบลอนุสาวรีย์ อำเภอบางเหวน กรุงเทพฯ
EQ	บมจ. เงินทุนแอดวานซ์	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ในการประกอบธุรกิจของบริษัท	300,000,000.00	83,948,149.98	โฉนดที่ดินเลขที่ 214796 ตำบลอนุสาวรีย์ อำเภอบางเหวน กรุงเทพฯ
EQ	บมจ. เมืองไทยประกันชีวิต	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ในการประกอบธุรกิจของบริษัท	200,000,000.00	0.00	โฉนดที่ดินเลขที่ 4999 ตำบลอนุสาวรีย์ อำเภอบางเหวน กรุงเทพฯ
EQ	บมจ. เมืองไทยประกันชีวิต	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ในการประกอบธุรกิจของบริษัท	500,000,000.00	0.00	โฉนดที่ดินเลขที่ 4999 ตำบลอนุสาวรีย์ อำเภอบางเหวน กรุงเทพฯ
EQ	บมจ. เมืองไทยประกันชีวิต	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ในการประกอบธุรกิจของบริษัท	100,000,000.00	49,453,000.00	โฉนดที่ดินเลขที่ 4999 ตำบลอนุสาวรีย์ อำเภอบางเหวน กรุงเทพฯ
MP1	ธนาคารอิสลาม แห่งประเทศไทย	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ในการประกอบธุรกิจของบริษัท	130,000,000.00	101,574,511.00	โฉนดที่ดินเลขที่ 25793 ตำบลอนุสาวรีย์ อำเภอบางเหวน กรุงเทพฯ



นางสาววรากรณ์ จาวโกนันท

ผู้กู้	ผู้ให้กู้	วัตถุประสงค์การกู้ยืมเงิน	วงเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 2565 (บาท)	ภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2565 (บาท)	รายการสินทรัพย์ของกรรมการ หรือผู้บริหารที่ติดการค้ำประกัน
ASW	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการ ประกอบธุรกิจของบริษัท	15,000,000.00	15,000,000.00	โฉนดที่ดินเลขที่ 69609 ตำบลท่าแร่ อำเภอบางเขน กรุงเทพฯ

นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์

ผู้กู้	ผู้ให้กู้	วัตถุประสงค์การกู้ยืมเงิน	วงเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 2565 (บาท)	ภาระหนี้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2565 (บาท)	รายการสินทรัพย์ของกรรมการ หรือผู้บริหารที่ติดการค้ำประกัน
ASW	ธนาคารเกียรตินาคิน	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการ ประกอบธุรกิจของบริษัท	15,000,000.00	15,000,000.00	โฉนดที่ดินเลขที่ 69610 ตำบลท่าแร่ อำเภอบางเขน กรุงเทพฯ





3

ส่วนที่ 3

งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบ

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2565
บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

1) การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญมากที่สุดในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กลุ่มบริษัทมีจำนวนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก และมีความหลากหลาย เช่น รายการส่งเสริมการขาย ส่วนลดต่าง ๆ รวมทั้งการให้ส่วนลดพิเศษเพื่อกระตุ้นยอดขาย ด้วยเหตุนี้ ข้าพเจ้าจึงให้ความสนใจเป็นพิเศษต่อการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทว่าสอดคล้องกับมาตรฐานรายงานทางการเงิน

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 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. 2565 จำนวน 11,767.90 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงินได้ถูกแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าจะต่ำกว่า ซึ่งโครงการบางโครงการของบริษัทเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่มีจำนวนยูนิตมากอาจได้รับผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันที่สถาบันการเงินมีความเข้มงวดมากขึ้นในการให้สินเชื่อรายย่อย (ผู้ซื้อ) ที่มีความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอาคารชุด ส่งผลให้การแสดงมูลค่าสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าจะต่ำกว่าต้องใช้ดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญของฝ่ายบริหารในการวัดมูลค่า ซึ่งดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารประกอบด้วย การตั้งราคาขาย การประมาณในการให้ส่วนลดหรือวิธีการส่งเสริมการขายที่จะเกิดขึ้นเพื่อผลักดันให้เกิดการขายในอนาคต ซึ่งข้อสมมุติฐานที่ฝ่ายบริหารใช้ในเรื่องดังกล่าวจะส่งผลต่อการแสดงมูลค่าของสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือและค่าใช้จ่ายอันเกิดจากประมาณค่าเพื่อการลดมูลค่าสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ (ถ้ามี) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการแสดงมูลค่าของสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ โดย

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับแผนการขายและนโยบายการตั้งราคาขายของฝ่ายบริหาร และนโยบายส่งเสริมการขายที่จะผลักดันการขายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ฝ่ายบริหารได้คาดการณ์ไว้
- ประเมินดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับราคาที่คาดว่าจะขายในอนาคต
- เปรียบเทียบราคาขายของกลุ่มบริษัท กับราคาขายของกลุ่มคู่แข่งที่อยู่ในพื้นที่เดียวกันหรือใกล้เคียงกันซึ่งเชื่อได้ว่าพื้นที่ใกล้เคียงดังกล่าวมีผลต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อ
- ตรวจสอบราคาขายจริงในปัจจุบันของโครงการดังกล่าวแล้วนำมาเปรียบเทียบกับราคาที่คาดว่าจะขายในอนาคต
- ตรวจสอบราคาขายของหน่วยที่ขายได้แล้วที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงินรวมถึงการส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง

3) การแสดงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.8 และข้อ 13 บริษัทยอมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 จำนวน 627.85 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

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้



ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ไดวางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด



(นายณพลฤกษ์ พิชญวงษ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7764

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566



งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
		31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	750,888,363	785,487,818	66,028,095	339,447,526
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6	356,185,816	365,895,032	393,955,135	212,469,434
เงินปันผลค้างรับ	10	-	-	398,400,000	199,200,000
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	138,229,590	50,000,000	5,489,018,973	3,815,016,156
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	7	9,000,000	-	9,000,000	-
สินค้าคงเหลือ	8	11,767,903,784	8,288,588,315	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดิน		407,176,811	444,900,500	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	9	-	503,177,133	-	503,177,133
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		13,429,384,364	10,438,048,798	6,356,402,203	5,069,310,249
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน					
และซื้อจำกัดในการเบิกใช้		11,228,555	3,094,508	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	125,200,000	-	125,200,000	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	492,424,250	476,088,250
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	11	40,594,483	-	20,004,143	-
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	12	664,406,119	20,366,044	514,299,283	22,715,683
เงินลงทุนระยะยาว		11,736,707	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	627,854,846	365,302,430	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	340,881,169	291,914,119	164,007,076	170,598,783
สินทรัพย์สิทธิการใช้	15	86,012,448	81,929,854	18,278,386	9,388,245
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	16	26,499,724	12,243,691	22,523,233	11,177,528
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	25	140,478,411	96,771,030	6,976,319	5,891,607
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		32,333,696	25,570,082	16,659,992	14,147,008
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		2,107,226,158	897,191,758	1,380,372,682	710,007,104
รวมสินทรัพย์		15,536,610,522	11,335,240,556	7,736,774,885	5,779,317,353

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
		31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	19	1,078,000,000	716,000,000	216,000,000	716,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	17	1,235,442,682	1,215,049,474	198,040,314	307,775,435
ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	34	356,610,493	318,356,369	-	-
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	18	122,850,000	171,850,000	1,312,998,764	219,345,913
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	19	109,931,800	-	-	-
ส่วนของหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระในปี	19				
- หนี้สินตามสัญญาเช่า		15,344,931	12,218,904	6,091,560	5,671,419
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		553,558,074	128,602,425	142,800	-
- หุ้นกู้		498,698,880	-	498,698,880	-
- หุ้นกู้แปลงสภาพ		3,901,370	-	3,901,370	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		164,050,342	131,788,068	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		4,138,388,572	2,693,865,240	2,235,873,688	1,248,792,767
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่า	15,19	81,876,999	82,872,358	22,516,504	18,399,108
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	19	3,511,524,705	2,592,805,007	785,800	-
หุ้นกู้	19	1,489,331,740	989,330,816	1,489,331,740	989,330,816
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์กรประกอบที่เป็นหนี้สิน	20	314,872,512	-	314,872,512	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	25	1,162,747	1,107,078	1,377,215	1,218,821
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ					
ผลประโยชน์พนักงาน	22	36,762,608	32,007,403	34,881,596	29,458,036
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		9,829,921	6,701,366	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		5,445,361,232	3,704,824,028	1,863,765,367	1,038,406,781
รวมหนี้สิน		9,583,749,804	6,398,689,268	4,099,639,055	2,287,199,548

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)	หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
		31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	21				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 856,125,000 หุ้น					
(พ.ศ. 2563: หุ้นสามัญ 761,000,000 หุ้น)					
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,363,106,937	856,125,000	1,363,106,937	856,125,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 856,121,119 หุ้น					
(พ.ศ. 2563: หุ้นสามัญ 555,000,000 หุ้น)					
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		856,121,119	856,121,119	856,121,119	856,121,119
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	21	1,998,593,340	1,998,593,340	1,998,593,340	1,998,593,340
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์		19,079,802	19,079,802	-	-
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นทุน	20	790,018	-	790,018	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	20	1,830,741	-	1,830,741	-
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - ดำรงตามกฎหมาย		85,612,112	71,153,455	85,612,112	71,153,455
ยังไม่ได้จัดสรร		2,517,525,635	1,750,925,093	694,188,500	566,249,891
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยน					
สัดส่วนเงินลงทุน		139,832,594	139,832,594	-	-
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		5,619,385,361	4,835,705,403	3,637,135,830	3,492,117,805
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		333,475,357	100,845,885	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		5,952,860,718	4,936,551,288	3,637,135,830	3,492,117,805
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		15,536,610,522	11,335,240,556	7,736,774,885	5,779,317,353

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
		31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		5,221,438,702	4,850,685,822	-	-
รายได้จากการเช่าและบริการ		261,912,564	77,739,881	486,429,528	350,104,327
รายได้เงินปันผล		-	-	398,400,000	697,200,000
รวมรายได้		5,483,351,266	4,928,425,703	884,829,528	1,047,304,327
ต้นทุนขาย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		(2,989,828,997)	(2,681,329,149)	-	-
ต้นทุนการเช่าและบริการ		(89,539,176)	(45,570,291)	(439,768,368)	(335,155,894)
รวมต้นทุนขาย		(3,079,368,173)	(2,726,899,440)	(439,768,368)	(335,155,894)
กำไรขั้นต้น		2,403,983,093	2,201,526,263	445,061,160	712,148,433
รายได้อื่น	23	485,113,274	103,809,372	153,234,250	32,463,039
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		(666,275,371)	(452,519,322)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(578,578,031)	(428,981,183)	(155,835,631)	(91,230,673)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		1,644,242,965	1,423,835,130	442,459,779	653,380,799
รายได้ทางการเงิน		11,512,591	1,465,622	206,252,127	88,505,697
ต้นทุนทางการเงิน		(3,561,810)	(4,188,034)	(157,124,421)	(28,187,712)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า		(10,818,566)	(32,694,866)	-	-
กำไรก่อนภาษีเงินได้		1,641,375,180	1,388,417,852	491,587,485	713,698,784
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	25	(288,355,186)	(301,793,487)	(10,269,654)	(871,964)
กำไรสำหรับปี		1,353,019,994	1,086,624,365	481,317,831	712,826,820
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง:					
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของ					
ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้		5,077,711	-	3,527,642	-
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี		5,077,711	-	3,527,642	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		1,358,097,705	1,086,624,365	484,845,473	712,826,820
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		1,118,521,778	951,363,526	481,317,831	712,826,820
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		234,498,216	135,260,839	-	-
		1,353,019,994	1,086,624,365	481,317,831	712,826,820
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		1,123,507,406	951,363,526	484,845,473	712,826,820
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		234,590,299	135,260,839	-	-
		1,358,097,705	1,086,624,365	484,845,473	712,826,820
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น - ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	29	1.31	1.21	0.56	0.91
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		856,121,119	785,009,113	856,121,119	785,009,113

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท เอสเซทไอส จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุ	วันที่	รายละเอียด	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ส่วนเกินทุน จากการจำหน่าย หุ้นเป็นเกณฑ์	หุ้นผู้แปลงสภาพ- องค์ประกอบ ที่เป็นทุน	ใบกำกับ แสดงสิทธิ์ ที่จะซื้อหุ้น	งบการเงินรวม (บาท)				ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	รวม		
							กำไรสะสม	กำไรสุทธิ	ส่วนเกินของ บริษัทแม่	ส่วนเกินของ บริษัทลูก				
													กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ
21		ยอดคงเหลือ 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	
		เพิ่ม	301,121,119	1,754,870,440	-	-	-	-	-	-	2,055,991,559	-	2,055,991,559	
27		เพิ่มจากหุ้นสามัญของผู้ถือหุ้น - ส่วนที่เกินของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		สำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,500
		กำไรสุทธิ	-	-	-	-	-	35,641,341	(35,641,341)	-	-	-	-	
		กำไรสุทธิ	-	-	-	-	-	-	(404,792,041)	-	(404,792,041)	-	-	(404,792,041)
		กำไรสุทธิ	-	-	-	-	-	-	(95,121,119)	-	(95,121,119)	-	-	(95,121,119)
		กำไรสุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,800,000)	-	(2,800,000)
		กำไรสุทธิ	-	-	-	-	-	-	25,397,286	(25,397,286)	-	-	-	-
		กำไรสุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(39,584)	-	(39,584)
		กำไรสุทธิ	-	-	-	-	-	-	951,363,526	-	951,363,526	135,260,839	1,086,624,365	1,086,624,365
		กำไรสุทธิ	-	-	-	-	-	-	71,153,455	1,750,925,093	139,832,594	4,835,705,403	100,845,885	4,936,551,288
20		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	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	4,936,551,288
		เพิ่มจากหุ้นสามัญของผู้ถือหุ้น - ส่วนที่เกินของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,808	1,808
20		การออกหุ้นผู้แปลงสภาพ	-	-	-	-	-	-	-	-	790,018	-	790,018	790,018
		การออกใบกำกับแสดงสิทธิ์ที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	-	-	-	-	1,830,741	-	-	-	1,830,741	-	1,830,741
27		สำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		กำไรสุทธิ	-	-	-	-	-	-	14,458,657	(14,458,657)	-	-	-	-
28		กำไรสุทธิ	-	-	-	-	-	-	(342,448,207)	-	(342,448,207)	-	-	(342,448,207)
		กำไรสุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,600,000)	-	(1,600,000)
10		กำไรสุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(398,609)	(398,609)	(398,609)
		กำไรสุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,974	-	35,974
		กำไรสุทธิ	-	-	-	-	-	-	4,985,628	-	4,985,628	92,083	5,077,711	5,077,711
		กำไรสุทธิ	-	-	-	-	-	-	1,118,521,778	-	1,118,521,778	234,498,216	1,353,019,994	1,353,019,994
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	856,121,119	1,998,593,340	19,079,802	790,018	1,830,741	85,612,112	2,517,525,635	139,832,594	5,619,385,361	333,475,357	5,952,860,718	5,952,860,718

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ
และผลการดำเนินงาน

ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

ส่วนที่ 3 งบการเงิน

ส่วนที่ 4 การรับรอง
ความถูกต้องของข้อมูล

เอกสารแนบ

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

บริษัท เอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)						
หมายเหตุ	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	หุ้นผู้แปลงสภาพ- องค์ประกอบที่เป็นทุน	ใบสำคัญแสดงสิทธิ์ ที่จะซื้อหุ้นสามัญ	กำไรสะสม	
					จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่จัดสรร
						รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	555,000,000	243,722,900	-	-	35,512,114	388,977,572
เพิ่มทุน	301,121,119	1,754,870,440	-	-	-	2,055,991,559
สำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	35,641,341	(35,641,341)
จ่ายเงินปันผล	-	-	-	-	-	(404,792,041)
จ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นสามัญ	-	-	-	-	-	(95,121,119)
กำไรสุทธิประจำปี	-	-	-	-	-	712,826,820
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	856,121,119	1,998,593,340	-	-	71,153,455	3,492,117,805
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	856,121,119	1,998,593,340	-	-	71,153,455	3,492,117,805
สำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	14,458,657	(14,458,657)
การออกหุ้นผู้แปลงสภาพ	-	-	790,018	-	-	790,018
การออกใบสำคัญแสดงสิทธิ์ที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	-	-	1,830,741	-	1,830,741
จ่ายเงินปันผล	-	-	-	-	-	(342,448,207)
กำไรปีต่อเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	3,527,642
กำไรสุทธิประจำปี	-	-	-	-	-	481,317,831
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	856,121,119	1,998,593,340	790,018	1,830,741	85,612,112	3,637,135,830

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบกระแสเงินสด

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	1,353,019,994	1,086,624,365	481,317,831	712,826,820
รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)เป็นเงินสดรับ(จ่าย)				
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	288,355,186	301,793,487	10,269,654	871,964
รายได้ทางการเงิน	(11,512,591)	(1,465,622)	(206,252,127)	(88,505,697)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	3,561,810	4,188,034	157,124,421	28,187,712
ค่าเสื่อมราคา	13, 14, 15	105,336,997	65,210,734	14,033,900
ค่าตัดจำหน่าย	16	1,731,331	1,526,014	1,523,437
(กำไร)ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายทรัพย์สิน		(107,499)	136,207	330,538
(กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน		1,648,163	(156,643)	(4,672)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	10.1	(207,229,165)	(33,279,930)	(147,000,000)
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	12.1	(223,288,056)	(33,196,243)	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	12.2	8,684,006	32,694,866	-
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วม		2,134,560	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าเงินลงทุน	9	-	(5,923)	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		(390,694)	-	(390,694)
หนี้สงสัยจะสูญ		168,222	-	-
โอนกลับขาดทุนจากการปรับมูลค่าสินค้าคงเหลือ		(417,496)	(3,196,818)	-
ค่าเพื่อการด้อยค่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		-	652,087	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	16	2,489,799	-	-
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย		-	(398,400,000)	(697,200,000)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	22	11,250,827	10,023,202	10,369,113
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		3,841,284	(77,812,984)	(49,838,633)
สินค้าคงเหลือ		125,556,958	(982,678,212)	-
เงินมัดจำค่าที่ดิน		(4,161,337,319)	(763,154,950)	-
สินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียนอื่น		127,985	1,111,574	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		269,300,655	(19,270,160)	69,327,962
เงินค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้		52,869,450	(244,000,313)	-
ประมาณการหนี้สินไม่มีหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	22	(536,000)	-	(536,000)
หนี้สินไม่มีหมุนเวียนอื่น		2,754,555	4,473,059	-
เงินสดรับ(จ่าย)จากการดำเนินงาน		(2,371,987,038)	(649,784,169)	(58,125,270)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย		(290,338,936)	(179,212,480)	(104,268,714)
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล		(303,477,373)	(352,640,576)	(14,590,866)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน		(2,965,803,347)	(1,181,637,225)	(176,984,850)
		(1,181,637,225)	(176,984,850)	(110,312,575)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

		งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
หมายเหตุ		31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	9	(200,000,000)	(503,171,210)	(200,000,000)	(503,171,210)
เงินสดรับจากการลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	9	703,299,508	-	703,826,914	-
เงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	10.1	159,141,808	49,395,384	172,480,000	52,365,590
เงินสดจ่ายสุทธิจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	10.5	(9,060,539)	-	(68,320,400)	(48,996,500)
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในกิจการร่วมค้า	12.2	(465,079,200)	-	(465,079,200)	-
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในบริษัทร่วม	11	(42,729,043)	-	(20,004,143)	-
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในเงินลงทุนระยะยาว		(11,736,707)	-	-	-
เงินฝากประจำที่มีภาระผูกพันเพิ่มขึ้น		(8,134,047)	(2,762,426)	-	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31.1.3	-	-	2,706,282,527	825,391,074
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31.1.3	-	(50,000,000)	(4,947,138,099)	(2,973,496,632)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้า	31.1.3	672,507,345	-	672,507,345	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้า	31.1.3	(228,054,590)	-	(228,054,590)	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วม	31.1.3	(76,075,000)	-	(11,800,000)	-
เงินสดรับจากดอกเบี้ย		4,303,030	1,023,099	75,686,773	7,938,409
เงินสดจ่ายขอสงวนทรัพย์สินเพื่อการลงทุน	13	(264,451,701)	(38,837,664)	-	-
เงินสดรับจากการขายเครื่องมือและอุปกรณ์		1,345,000	1,244,562	4,673	961,639
เงินสดจ่ายซื้อเครื่องมือและอุปกรณ์	14	(161,976,583)	(97,291,417)	(6,836,951)	(13,902,038)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	16	(18,833,062)	(1,139,576)	(13,187,245)	(630,800)
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย		-	-	199,200,000	498,000,000
เงินสดรับจากการลงทุนหุ้นสามัญในบริษัทย่อยของ					
ผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		35,974	3,500	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน		54,502,193	(641,535,748)	(1,430,432,396)	(2,155,540,468)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	19.1	1,295,868,000	716,000,000	191,000,000
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	19.1	(933,868,000)	(66,000,000)	(691,000,000)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	15.2	(14,871,373)	(18,332,635)	(6,311,082)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	19.2	3,541,004,245	2,522,482,188	1,000,000
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาว	19.2	(1,707,953,260)	(3,559,892,139)	(71,400)
เงินสดรับ - หุ้นผู้แปลงสภาพ	20	321,394,640	-	320,000,000
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	19.3	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31.1.7	-	50,000,000	2,212,389,750
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31.1.7	(49,000,000)	(61,500,000)	(1,118,736,900)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน		-	1,960,870,440	-
เงินสดจ่ายเงินปันผล		(575,072,553)	(249,877,365)	(574,272,553)
เงินปันผลของส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มี				
อำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(800,000)	(2,000,000)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน		2,876,701,699	2,291,750,489	1,333,997,815
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ		(34,599,455)	468,577,516	(273,419,431)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม		785,487,818	316,910,302	339,447,526
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		750,888,363	785,487,818	66,028,095

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับงบกระแสเงินสดรายการที่ไม่ใช่เงินสด				
รายการไม่กระทบเงินสด				
บันทึกคอกเบี้ยเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือ	301,763,615	179,433,817	-	-
บันทึกคอกเบี้ยเป็นต้นทุนของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,289,897	324,384	-	-
สินทรัพย์ที่เกิดจากหนี้สัญญาเช่าการเงิน	-	14,422,524	-	14,422,524
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากหนี้สัญญาเช่าการเงิน	27,031,219	67,001,791	10,848,619	9,757,644
ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้บันทึกเป็นต้นทุนของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,915,792	-	-	-
เพิ่มทุนจากหุ้นปันผล	-	95,121,119	-	95,121,119
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และเปลี่ยนแปลง				
สินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันจำหน่ายเงินลงทุน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6,118,300	1,754,623	-	-
เงินให้กู้ยืมบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	11,500,000	-	-
สินค้าคงเหลือ	1,286,258,033	8,426,916	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดิน	-	14,484,598	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	29,976,812	9,238,146	-	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้	7,201,680	1,105,201	-	-
สินทรัพย์ภายในได้รอดักบัญชี	-	845	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	51	8,500	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(84,223,755)	(9,027,856)	-	-
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	(32,757,614)	(10,999)	-	-
เงินกู้ยืมบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(590,807,345)	-	-	-
ภายในเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	-	(390,429)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(704,866,015)	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	(690,792)	(1,109,424)	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(464,384)	-	-	-
รวมสินทรัพย์สุทธิ	(84,255,029)	35,980,121	-	-
หัก เงินลงทุนคงเหลือ	36,167,674	(19,864,667)	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	207,229,165	33,279,930	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุน	159,141,808	49,395,384	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

1 ข้อมูลทั่วไป

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

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและนำเสนองบการเงิน

2.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดย
สภาวิชาชีพบัญชีฯ กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

งบการเงินของบริษัทจัดทำขึ้น โดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของรายการใน
งบการเงิน ยกเว้นรายการที่เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

1. ในการจัดทำงบการเงินรวมถือหลักเกณฑ์การรวมเฉพาะบริษัท ซึ่งบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
มีอำนาจควบคุมในบริษัทเหล่านั้น หลังจากได้ตัดยอดคงเหลือและรายการระหว่างกันแล้ว โดยบริษัทได้นำบริษัทย่อย
เข้ามาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ที่มีอำนาจควบคุม

2. การตัดบัญชีรายการระหว่างบริษัทในบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อย กับส่วนของผู้ถือหุ้นโดยถือหลักการ
ตัดบัญชีเป็นเงินลงทุนร้อยละ 100 ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นรายอื่น แสดงเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม

3. งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมของบริษัท
แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยเท่านั้น การใช้ข้อมูลตามงบการเงินเพื่อวัตถุประสงค์อื่น อาจมีข้อจำกัด
ด้านลักษณะธุรกิจที่ค่อนข้างแตกต่างกันในบรรดาบริษัทต่าง ๆ ที่นำงบการเงินมาประกอบเป็นงบการเงินรวม

4. งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ โดยเข้าถือหุ้นในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า ดังนี้

	อัตราการถือหุ้นร้อยละ		ประเภทธุรกิจ	ความสัมพันธ์
	2565	2564		
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท 39 เอสเตท จำกัด	99.99	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	99.60	99.60	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ชินเนอจี เอสเตท จำกัด	99.99	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ไพร์ช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	99.99	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด	96.00	96.00	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท พรีเมิลเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	55.00	55.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท เซเรเบียม จำกัด	97.00	97.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด	51.00	51.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท พรีเมิลเลจ โซลูชั่น จำกัด	99.97	99.97	ตัวกลางในการรับชำระเงินจากลูกค้า	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท บียู เรียวเอสเตท จำกัด	99.97	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ทียู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	90.88	90.88	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด	99.97	99.97	นายหน้ารับฝากขายฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด	99.97	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ไวส์ เอสเตท ทุ จำกัด	99.97	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ไวส์ เอสเตท 4 จำกัด	99.97	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ไวส์ เอสเตท 5 จำกัด	99.97	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ไวส์ เอสเตท 6 จำกัด	99.97	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด	99.97	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ไวส์ เอสเตท 9 จำกัด	99.97	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ดิจิ โทไนซ์ จำกัด	99.97	99.97	ศึกษาและลงทุนเกี่ยวกับสินทรัพย์ดิจิทัลและเทคโนโลยี	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท แม็กซี พรีเมียร์ วัน จำกัด	99.97	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ดับบลิวเอชบี จำกัด	99.97	-	บริการพัฒนาฟื้นฟูสุขภาพ	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ไวส์ เอสเตท 14 จำกัด	99.97	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง
บริษัท ไวส์ เอสเตท 15 จำกัด	99.97	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยตรง



	อัตราการถือหุ้นร้อยละ		ประเภทธุรกิจ	ความสัมพันธ์
	2565	2564		
บริษัทย่อยภายใต้ บริษัท จีนเนอจี เอสเตท จำกัด				
บริษัท ไวส์ เอสเตท 11 จำกัด	99.97	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยอ้อม
บริษัท ไวส์ เอสเตท 12 จำกัด	99.97	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ถือหุ้นโดยอ้อม
บริษัทร่วมทางตรง				
บริษัท แซ๊ป เวลด์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด	41.18	-	บริการจัดงานกิจกรรมด้านความบันเทิง	บริษัทร่วมโดยตรง
บริษัทร่วมภายใต้ บริษัท จีนเนอจี เอสเตท จำกัด				
บริษัท โบทานิก้า แกรนด์ อเวนิว จำกัด	30.00	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทร่วมโดยอ้อม
กิจการร่วมค้า				
บริษัท ไพร์ช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	50.99	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กิจการร่วมค้า
บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด	50.99	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กิจการร่วมค้า
บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด	50.97	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กิจการร่วมค้า
บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด	50.97	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กิจการร่วมค้า

การรวมธุรกิจ

บริษัท บันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ เมื่อการควบคุมถูกโอนไปยังกลุ่มบริษัท ยกเว้นในกรณีที่เป็นารรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

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

การร่วมการทำงานจัดประเภทเป็นการร่วมค้าเมื่อกลุ่มกิจการมีการควบคุมร่วมและมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น โดยเงินลงทุนในกิจการร่วมค้ารับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัท เปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้น ทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

บริษัทร่วม

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่บริษัท มีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญ โดยมีอำนาจเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานแต่ไม่ถึงระดับที่จะควบคุมหรือควบคุมร่วมในนโยบายดังกล่าว

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ณ วันที่วันซื้อกิจการ บริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ซื้อ

การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อย ที่ไม่ทำให้บริษัท สูญเสียอำนาจการควบคุมจะบันทึกบัญชีโดยถือเป็นรายการในส่วนของผู้ซื้อ

ส่วนได้เสียในเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

ส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้าบันทึกบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย โดยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนซึ่งรวมถึงต้นทุนการทำรายการภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียของบริษัท จะถูกบันทึกในงบการเงินรวมจนถึงวันที่บริษัท สูญเสียความมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือการควบคุมร่วม

การสูญเสียความควบคุม

เมื่อบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย บริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของผู้ซื้อที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

2.3 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

ในปัจจุบันมีการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งส่งผลกระทบต่อลักษณะการดำเนินกิจกรรมตามปกติของผู้คนส่วนใหญ่และส่งผลกระทบต่อธุรกิจโดยทั่วไปรวมถึงธุรกิจของกลุ่มบริษัท เนื่องจากสถานการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของลูกค้า การเข้าชมโครงการของลูกค้าและปัจจัยอื่นๆ ที่ไม่สามารถควบคุมได้ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท ได้ประเมินผลกระทบในเรื่องดังกล่าวต้องการเงินอย่างรอบคอบและจะประเมินสถานการณ์อย่างต่อเนื่องต่อไป



3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัท ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน รวมถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับมีการให้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติหรือข้อยกเว้นชั่วคราวกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีผลบังคับใช้ในอนาคต

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินแนวทางการดำเนินงานและพิจารณาผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

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 จะรับรู้เป็นรายได้ตามช่วงเวลาให้บริการ

- 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 บวกด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้อง โดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทางการเงิน ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนซึ่งกลุ่มบริษัท จะรับรู้ต้นทุนการทำรายการในกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

กลุ่มบริษัท จัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน โดยแบ่งเป็นแต่ละประเภทดังนี้

- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL)
- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost)

การจัดประเภทจะขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มบริษัทในการจัดการสินทรัพย์ และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

การด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทเลือกใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้ การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญาโดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรอง (Provision matrix) ซึ่งวิธีดังกล่าวอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตที่เกิดขึ้นในอดีตถ่วงน้ำหนัก รวมถึงการปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ นั้น ๆ และการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน 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 และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงินที่ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลับจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.4 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นลูกหนี้วัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้านี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

4.5 สินค้าคงเหลือ

- ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง แสดงด้วยราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วย ที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะหักต้นทุนที่หักดอกเบี้ยจ่ายเข้ามาเป็นต้นทุนเมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จหรือโครงการหยุดพัฒนา

- สินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ ประกอบด้วย อาคารห้องชุดและบ้านพร้อมที่ดินที่สร้างเสร็จในส่วนที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อบริษัทแสดงไว้ในราคาทุน โดยวิธีเฉพาะเจาะจงหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการ แสดงไว้โดยวิธีราคาทุน (Cost Method) หักด้วยค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.7 เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

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

4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งหมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง ซึ่งแสดงไว้ในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนได้รวมต้นทุนประมาณการเบื้องต้นสำหรับการรื้อถอน การขนย้ายและการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ และกิจการจะทบทวนอายุการให้ประโยชน์มูลค่าคงเหลือ และวิธีการคิดค่าเสื่อมราคาอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบบัญชี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์ โดยประมาณ ดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	7-30 ปี	(หรือตามอายุสัญญาเช่ารวมอายุสัญญาที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้เลือกในการขยายอายุสัญญา)
ส่วนตกแต่งอาคาร	5 ปี	
งานระบบสาธารณูปโภค	5-30 ปี	(หรือตามอายุสัญญาเช่ารวมอายุสัญญาที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้เลือกในการขยายอายุสัญญา)

4.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

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

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันจะบันทึกและพิจารณาการคำนวณค่าเสื่อมราคา แต่ละส่วนแยกต่างหากจากกันเมื่อแต่ละส่วนประกอบนั้นมีสาระสำคัญ

กิจการจะทบทวนอายุการให้ประโยชน์มูลค่าคงเหลือ และวิธีการคิดค่าเสื่อมราคาอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบบัญชี

อาคารและอุปกรณ์ คัดค่าเสื่อมราคาโดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งาน โดยประมาณของสินทรัพย์ ดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารสำนักงานขายชั่วคราว	1ปี 5 เดือน - 6 ปี	(หรืออายุการใช้งานตามแผนการขาย)
อาคารสำนักงานและส่วนปรับปรุงอาคาร	10-30 ปี	
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	5-10 ปี	
เครื่องมือและเครื่องใช้	5 ปี	
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	5 ปี	
อุปกรณ์สำนักงาน	1ปี 6 เดือน -5 ปี	
ยานพาหนะ	5 ปี	



4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัท จะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่าย และวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อยค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการขาดทุน ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

3-10 ปี

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่อายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบได้แน่นอน แสดงในราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่า(ถ้ามี)

สินทรัพย์ดิจิทัล

ตามอายุสัญญา

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าเริ่มแรกของสินทรัพย์ดิจิทัลด้วยราคาทุนและวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนหักผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสมที่เกิดขึ้นตั้งแต่ได้มา (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทจะทำการทบทวนสินทรัพย์ดิจิทัล ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ โดยในกรณีที่ข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดิจิทัลจะเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดิจิทัล หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี ถือว่าสินทรัพย์ดิจิทัลนั้นเกิดการด้อยค่า ซึ่งจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และกลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการจากการด้อยค่า ต่อเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่านั้นไม่มีอยู่อีกต่อไปหรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดิจิทัล กลุ่มบริษัทจะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาที่เสนอในการแลกเปลี่ยนที่กลุ่มบริษัทได้กำหนดไว้เป็นตลาดหลักสำหรับการซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (ข้อมูลระดับ 1)

4.11 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา หมายถึง ที่ดินและต้นทุนโครงการที่ถือไว้เพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต โดยแสดงตามราคาทุนหักด้วยค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ราคาทุนประกอบด้วย ค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน และต้นทุนโครงการรวมถึงต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นในระหว่างการพัฒนาและหยุดรวมต้นทุนกู้ยืมเมื่อหยุดการพัฒนา

4.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัท พิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เงินลงทุน ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนต่าง ๆ เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่า สินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่า โดยพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์หากมีราคาต่ำกว่าราคาตามบัญชีถือว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า ซึ่งจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และบริษัทจะบันทึกกลับรายการจากการด้อยค่าต่อเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่านั้นไม่มีอยู่อีกต่อไปหรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง

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 วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผล หักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า หรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภท แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า ดังต่อไปนี้

ที่ดิน	1-15 ปี (ตามอายุสัญญาเช่ารวมอายุของสัญญาที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้เลือกในการขยายอายุสัญญา)
ยานพาหนะ	5 ปี

หนี้สินตามสัญญาเช่า

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

กลุ่มบริษัท คำนวณมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมเงินที่มีระยะเวลาใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลกลุ่มบริษัท จะวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท จะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระ การเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า หรือการประเมินสิทธิการเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง



สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

กลุ่มบริษัท เลือกใช้ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น (สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับจากวันที่สัญญาเช่ามีผล และไม่มีสิทธิการเลือกซื้อ) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำจำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัท จะจัดประเภทสัญญาเช่าแต่ละสัญญาเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หรือสัญญาเช่าดำเนินงาน

ในการจัดประเภทสัญญาเช่า กลุ่มบริษัท จะทำการประเมินว่าสัญญาเช่านั้นโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับหรือไม่ โดยสัญญาเช่าจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หากสัญญานั้นโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับ และจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน หากสัญญาเช่านั้นไม่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท ยังคำนึงถึงข้อบ่งชี้อื่น เช่น อายุสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์อ้างอิง เป็นต้น

กลุ่มบริษัท รับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.14 หนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

กลุ่มบริษัท วัดมูลค่าเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม หักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกหนี้สินทางการเงิน โดยจัดประเภทและวัดมูลค่าภายหลังหนี้สินทางการเงินทั้งหมดด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortized 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 รับรู้หนี้สินภายในได้รับการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีรวม ทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทและบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัท จะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชีทุกวันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน และจะปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวหากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่า กลุ่มบริษัท จะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัท จะบันทึกภาษีเงินได้จากการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.16 กำไรต่อหุ้น

4.16.1 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น ที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเป็นกำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน ซึ่งคำนวณโดยการหารยอดกำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

4.16.2 กำไรต่อหุ้นปรับลด

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไรสุทธิสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทอาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ

4.17 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สิน เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของการเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้สูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ เพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือหากบริษัทคาดว่าจะได้รับคืนรายจ่ายที่จ่ายชำระไปตามประมาณการหนี้สินทั้งหมดหรือบางส่วนอย่างแน่นอน กลุ่มบริษัท จะรับรู้รายจ่ายที่ได้รับคืนเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากแต่ต้องไม่เกินจำนวนประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่อาจมีความเสี่ยงต่อการปรับปรุงบัญชีในปีถัดไปต่อมูลค่าสินทรัพย์ ยกไป ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินได้แก่ สารองผลประโยชน์ของพนักงาน เป็นมูลค่าที่ประมาณการโดยผู้เชี่ยวชาญ ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย และผู้บริหารให้การรับรองการประมาณการในเรื่องนี้ค่อนข้างมีความไม่แน่นอน อันเนื่องมาจากลักษณะของโครงการที่มีระยะเวลายาว (หมายเหตุ 4.18.2) การประมาณการในเรื่องอื่น ๆ ได้ถูกเปิดเผยในแต่ละส่วนที่เกี่ยวข้องของหมายเหตุประกอบงบการเงินนี้



4.18 ผลประโยชน์พนักงาน

4.18.1 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

บริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของบริษัท และได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากบริษัท เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองกองทุนภายนอกเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

4.18.2 ผลประโยชน์ของพนักงาน

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

4.19 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของที่ดินและการก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

4.20 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร

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

การประมาณต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วยต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ค่าเพื่อการลดมูลค่าของสินทรัพย์สำเร็จรูปคงเหลือ

กลุ่มบริษัท ตั้งค่าเพื่อการลดมูลค่าสินทรัพย์ค้างขาย โดยประมาณการมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ ซึ่งคำนวณจากราคาที่คาดว่าจะขายได้ของธุรกิจหักด้วยค่าใช้จ่ายในการขาย การคำนวณดังกล่าวต้องอาศัยการคาดการณ์ของผู้บริหารโดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีต ประสบการณ์ของผู้บริหารในธุรกิจและแนวโน้มของตลาดในอนาคต

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน/ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

การด้อยค่าของสินทรัพย์

สินทรัพย์คงเหลือตามบัญชีของกลุ่มบริษัท จะมีการทบทวน ณ ทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงินว่ามีข้อบ่งชี้ เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า – กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัท มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัท ในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กลุ่มบริษัท ในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัท ไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่า ดังนั้นฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท ในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัท จะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่ง สินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมิใช่ระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

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 โดยอ้างอิงราคาหุ้นจากมูลค่าของหุ้นตามรายงานการประเมินของผู้ประเมินอิสระ และบริษัทบันทึกผลต่างระหว่างราคาของสิ่งตอบแทนที่ได้รับซึ่งต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นที่ออกให้เป็นค่าใช้จ่ายและส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ ซึ่งแสดงในส่วนของผู้ถือหุ้น

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
เงินสด	1,585,456	2,213,259	180,000	123,947
เงินฝากธนาคาร	747,269,718	729,168,065	65,848,095	339,323,579
เงินฝากระหว่างทาง	2,033,189	54,106,494	-	-
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	750,888,363	785,487,818	66,028,095	339,447,526

6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

		หน่วย:บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ลูกหนี้การค้า					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31.1.1	51,711,614	724,016	57,241,144	29,123,210
กิจการอื่น		4,007,406	3,402,148	304,415	-
รวม		55,719,020	4,126,164	57,545,559	29,123,210
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(157,522)	-	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ		55,561,498	4,126,164	57,545,559	29,123,210
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
- รายได้ค้างรับ	31.1.1	5,755,891	-	8,816,952	3,736,505
- ดอกเบี้ยค้างรับ	31.1.1	7,920,404	442,523	289,153,512	158,847,245
กิจการอื่น					
- ลูกหนี้อื่น		58,792,923	42,590,118	26,962,177	14,470,314
- รายได้ค้างรับ		2,170,130	4,276,280	-	-
- ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		71,293,598	93,709,233	10,069,479	3,559,040
- เงินมัดจำค่าสินค้า		142,828,593	179,384,427	180,250	1,762,459
- เงินทดรองจ่าย		6,716,489	3,430,837	533,874	458,159
- ลูกหนี้เช็คปลอดจำนอง		-	33,202,256	-	-
- อื่น ๆ		5,146,290	4,733,194	693,332	512,502
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ		300,624,318	361,768,868	336,409,576	183,346,224
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ		356,185,816	365,895,032	393,955,135	212,469,434



ดูหนังสือการคำนวณวิเคราะห์ตามอายุลูกหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	9,446,467	1,902,772	8,173,505	29,123,210
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	39,000,348	1,618,646	43,017,328	-
ตั้งแต่ 3 - 6 เดือน	6,504,320	327,144	6,354,726	-
ตั้งแต่ 6 - 12 เดือน	427,510	266,902	-	-
มากกว่า 12 เดือน	340,375	10,700	-	-
รวม	55,719,020	4,126,164	57,545,559	29,123,210

7. เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

		หน่วย:บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น					
บริษัทย่อย	31.1.3	-	-	5,415,064,383	3,765,016,156
บริษัทร่วม	31.1.3	64,275,000	-	-	-
กิจการร่วมค้า	31.1.3	73,954,590	50,000,000	73,954,590	50,000,000
รวม		138,229,590	50,000,000	5,489,018,973	3,815,016,156
เงินให้กู้ยืมระยะยาว					
บริษัทร่วม	31.1.3	11,800,000	-	11,800,000	-
กิจการร่วมค้า	31.1.3	122,400,000	-	122,400,000	-
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี					
31.1.3		(9,000,000)	-	(9,000,000)	-
รวม		125,200,000	-	125,200,000	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียดเงินให้กู้ยืม ดังนี้

	จำนวนเงิน (ล้านบาท)		อัตราดอกเบี้ย		กำหนดชำระ
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น					
บริษัทย่อย	5,415.06	3,765.02	ร้อยละ 3.49 - 5.13 ต่อปี	ร้อยละ 2.79 - 5.16 ต่อปี	เมื่อทวงถาม
บริษัทร่วม	9.00	-	ร้อยละ 5.55 ต่อปี	-	ธันวาคม 2566
กิจการร่วมค้า	73.95	50.00	ร้อยละ 3.49 - 5.13 ต่อปี	ร้อยละ 2.79 - 5.16 ต่อปี	เมื่อทวงถาม
เงินให้กู้ยืมระยะยาว					
บริษัทร่วม	2.80	-	ร้อยละ 5.55 ต่อปี	-	ธันวาคม 2567
กิจการร่วมค้า	122.40	-	ร้อยละ 7.50 ต่อปี	-	ธันวาคม 2567

เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

8. สินค้าคงเหลือ

สินค้านคงเหลือ ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท	
	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		
สินค้าสำเร็จรูป	3,256,612,531	3,272,163,657
งานระหว่างก่อสร้าง		
- ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	5,504,497,664	3,859,315,990
- ต้นทุนพัฒนาโครงการ	1,915,152,169	932,031,395
- ดอกเบี้ยจ่าย	348,326,497	226,222,324
- ต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	742,780,158	-
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้านคงเหลือ	(727,555)	(1,145,051)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ	11,766,641,464	8,288,588,315
สินทรัพย์ดิจิทัล	1,262,320	-
รวมสินค้านคงเหลือ - สุทธิ	11,767,903,784	8,288,588,315

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ละโครงการของบริษัทย่อย จำนวน 10,566.71 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : 6,753.65 ล้านบาท) ได้นำไปจดจำนองเพื่อใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตามหมายเหตุข้อ 19

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัท บันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนโครงการ จำนวน 310.71 ล้านบาท



9. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
เงินลงทุนชั่วคราว	-	500,171,210
เงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้		
ที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	3,005,923
รวมสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	503,177,133

รายการเคลื่อนไหวของการเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้ มีดังนี้

	หน่วย:บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ยอดยกมา	3,005,923	-
ซื้อเงินลงทุน	200,000,000	503,000,000
ขายเงินลงทุน	(203,005,923)	(500,000,000)
ปรับมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	5,923
ยอดปลายปี	-	3,005,923

10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)					
	อัตราการถือหุ้น		31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2564	
	2565	2564	วิธีราคาทุน	เงินปันผลรับ	วิธีราคาทุน	เงินปันผลรับ
บริษัทย่อยทางตรง						
บริษัท 39 เอสเตท จำกัด	99.99%	99.99%	14,102,850	-	14,102,850	-
บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	99.60%	99.60%	99,600,000	398,400,000	99,600,000	697,200,000
บริษัท ชินเนอจี เอสเตท จำกัด	99.99%	99.99%	75,374,800	-	75,374,800	-
บริษัท ไพร์ช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	99.99%	99.99%	230,848,000	-	230,848,000	-
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 เรียวเอสเตท จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท ทียู 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%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท 5 จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท 6 จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด	-	99.97%	-	-	999,700	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท 9 จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด	-	99.97%	-	-	999,700	-
บริษัท ดิจิ โทไนซ์ จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	999,700	-
บริษัท แม็กซ์ พรีเมียร์ วัน จำกัด	99.97%	-	16,336,000	-	-	-
บริษัท ดับบลิวเอชบี จำกัด	99.97%	-	999,700	-	-	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท 14 จำกัด	99.97%	-	999,700	-	-	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท 15 จำกัด	99.97%	-	999,700	-	-	-
รวม			492,424,250	398,400,000	476,088,250	697,200,000
บริษัทย่อยทางอ้อม						
บริษัท ไวส์ เอสเตท 11 จำกัด	99.97%	-	999,700	-	-	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท 12 จำกัด	99.97%	-	999,700	-	-	-
รวม			1,999,400	-	-	-



10.1 การจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2564 เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2564 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทไวส์ เอสเตท 3 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท จำนวน 4,900 หุ้น มูลค่า 50.49 ล้านบาท ให้แก่ บริษัท ทาการะ เลเป็น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์โตเกียว โดยได้ดำเนินการจำหน่ายหุ้นแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 7 มกราคม 2565 การจำหน่ายหุ้นดังกล่าวทำให้บริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุมบริษัทย่อย โดยมีสัดส่วนเงินลงทุนลดลงจากอัตราร้อยละ 99.97 เป็นอัตราร้อยละ 50.99 และส่งผลให้เกิดกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 74.21 ล้านบาท และ 50.00 ล้านบาท ซึ่งแสดงอยู่ในรายได้อื่นในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามลำดับ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2565 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทไวส์ เอสเตท 7 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท จำนวน 4,900 หุ้น มูลค่า 52.49 ล้านบาท ให้แก่ บริษัท โตเกียว ทาเทโมโนะ เอเซีย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์โตเกียว โดยได้ดำเนินการจำหน่ายหุ้นแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 20 กันยายน 2565 การจำหน่ายหุ้นดังกล่าวทำให้บริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุมบริษัทย่อย โดยมีสัดส่วนเงินลงทุนลดลงจากอัตราร้อยละ 99.97 เป็นอัตราร้อยละ 50.97 และส่งผลให้เกิดกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 64.94 ล้านบาท และ 52.00 ล้านบาท ซึ่งแสดงอยู่ในรายได้อื่นในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามลำดับ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2565 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทไวส์ เอสเตท 10 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท จำนวน 24,500,000 หุ้น มูลค่า 69.50 ล้านบาท ให้แก่ บริษัท โตเกียว ทาเทโมโนะ เอเซีย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์โตเกียว โดยได้ดำเนินการจำหน่ายหุ้นแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2565 การจำหน่ายหุ้นดังกล่าวทำให้บริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุมบริษัทย่อย โดยมีสัดส่วนเงินลงทุนลดลงจากอัตราร้อยละ 99.97 เป็นอัตราร้อยละ 50.97 และส่งผลให้เกิดกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 68.08 ล้านบาท และ 45.00 ล้านบาท ซึ่งแสดงอยู่ในรายได้อื่นในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามลำดับ

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่มีการจำหน่ายในระหว่างปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)			
	อัตราการถือหุ้น (ร้อยละ)		31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
	2565	2564	วิธีราคาทุน	วิธีราคาทุน
บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด	50.99	99.99	-	999,700
บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด	50.97	99.97	-	999,700
บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด	50.97	99.97	-	999,700

สิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินที่หุ้ยดรั้บรู้ ณ วันจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย มีดังนี้

สิ่งตอบแทนที่ได้รับ ณ วันจำหน่าย

	หน่วย : บาท
เงินสด	172,480,000
หัก สินทรัพย์สุทธิ ณ วันจำหน่าย	(34,749,165)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	207,229,165

10.2 การจัดตั้งบริษัทใหม่

10.2.1 บริษัทย่อยทางตรง

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2565 คณะกรรมการบริษัทอนุมัติการจัดตั้งบริษัทใหม่ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัท เพื่อประกอบกิจการ ดูแล ส่งเสริม สุขภาพ อนามัย การตรวจสอบสุขภาพ พัฒนาฟื้นฟูสุขภาพให้แก่ผู้ป่วยและคนชรา

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2565 คณะกรรมการบริษัทอนุมัติการจัดตั้งบริษัทใหม่ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัท เพื่อประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	มูลค่าทุนจดทะเบียน(บาท)	อัตราการถือหุ้น (ร้อยละ)	วันที่จดทะเบียนกับกรมพัฒนา ธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
บริษัท ดับบลิวเอชบี จำกัด	1,000,000	99.97	6 มกราคม 2565
บริษัท ไวส์ เอสเตท 14 จำกัด	1,000,000	99.97	4 ตุลาคม 2565
บริษัท ไวส์ เอสเตท 15 จำกัด	1,000,000	99.97	4 ตุลาคม 2565



10.2.2 บริษัทย่อยทางอ้อม

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2565 คณะกรรมการบริษัทอนุมัติการจัดตั้งบริษัทใหม่ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการในอนาคต โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	มูลค่าทุนจดทะเบียน(บาท)	อัตราการถือหุ้น (ร้อยละ)	วันที่จดทะเบียนกับกรมพัฒนา ธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
บริษัท ไวส์ เอสเตท 11 จำกัด	1,000,000	99.97	14 มิถุนายน 2565
บริษัท ไวส์ เอสเตท 12 จำกัด	1,000,000	99.97	14 มิถุนายน 2565

10.3 การซื้อธุรกิจ

บริษัท แม็กชี่ พรีเมียร์ วัน จำกัด

ที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ซึ่งประชุม เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2565 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แม็กชี่ พรีเมียร์ วัน จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 299,997 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยการเข้าซื้อดังกล่าว ฝ่ายบริหารของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) พิจารณาว่ารายการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แม็กชี่ พรีเมียร์ วัน จำกัดถือเป็นการซื้อสินทรัพย์ เนื่องจากสินทรัพย์ที่ได้มาไม่ใช่หน่วยธุรกิจตามคำนิยามที่ระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2563) เรื่อง การรวมธุรกิจ เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ถูกซื้อทั้งหมดจะกระจุกตัวอยู่ที่สินค้าสำเร็จรูป ซึ่งแสดงเป็นสินค้าคงเหลือ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท แม็กชี ปริเมียร์ วัน ณ วันซื้อกิจการมีดังต่อไปนี้

	หน่วย : บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	939,461
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	99,911
สินค้าคงเหลือ	390,701,880
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ	3,245,715
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	4,015,812
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	25,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(38,061,907)
เงินกู้ยืมระยะสั้น	(109,931,799)
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	(18,142,288)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(216,555,685)
รวมสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้รับ	16,366,100
หัก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(100)
สิ่งตอบแทนที่โอนให้ส่วนของเงินลงทุน	16,336,000

10.4 เงินปันผลจ่ายบริษัทย่อย

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ครั้งที่ 16/2565 เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริษัทย่อยมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล สำหรับกำไรสะสม ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย เป็นจำนวน 1,000,000 หุ้น ซึ่งมีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 14 ธันวาคม 2565 ในอัตราหุ้นละ 400 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 400 ล้านบาท โดยมีเงินปันผลค้างจ่าย แสดงตามหมายเหตุข้อ 17

10.5 การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อย สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 แสดงดังต่อไปนี้

	หน่วย:บาท
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	476,088,250
ลงทุนในหุ้นสามัญบริษัทย่อย	68,320,400
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	
และการสูญเสียอำนาจการควบคุม	(51,984,400)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	492,424,250



11. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

11.1 บริษัทร่วมทางตรง

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2565 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้เข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท แซป เวลด์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด จำนวน 7,000 หุ้น มูลค่า 20 ล้านบาท (สิ่งตอบแทนที่โอนให้ส่วนของเงินลงทุนจำนวน 20 ล้านบาท ไม่รวมสิ่งตอบแทนที่เกิดจากการชำระส่วนเกินมูลค่าหุ้นส่วนที่เหลือจำนวน 9 ล้านบาท ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น โดยบริษัทจะชำระราคาหุ้นดังกล่าวกรณีที่ บริษัท แซป เวลด์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขตามสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นได้) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 41.18 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว บริษัทรับรู้ส่วนต่างของสิ่งตอบแทนที่จ่ายไปกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาเป็นค่าความนิยมที่แสดงรวมอยู่ในเงินลงทุนในบริษัทร่วม

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท แซป เวลด์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด ณ วันซื้อกิจการมีดังต่อไปนี้

	หน่วย : บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	21,970
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(36,770)
รวมสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้รับ	985,200
มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่สามารถระบุได้ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยบริษัท	405,705
ค่าความนิยม	19,598,438
สิ่งตอบแทนที่โอนให้ส่วนของเงินลงทุน	20,004,143

11.2 บริษัทร่วมทางอ้อม

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2565 เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริษัทอนุมัติการเข้าร่วมทุนกับ บริษัท โบทานิก้า แกรนด์ อเวนิว จำกัด โดยการให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งเข้าซื้อหุ้นสามัญ จำนวน 900,000 หุ้น มูลค่า 22.72 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว บริษัทรับรู้ส่วนต่างของสิ่งตอบแทนที่จ่ายไปกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาเป็นค่าความนิยมที่แสดงรวมอยู่ในเงินลงทุนในบริษัทร่วม

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท โบทานิก้า แกรนด์ อเวนิว จำกัด ณ วันซื้อกิจการมีดังต่อไปนี้

	หน่วย : บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4,147,961
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	113,128
สินค้าคงเหลือ	526,408
เงินมัดจำที่ดิน	230,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(51,618)
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(160,030,150)
รวมสินทรัพย์สุทธิที่ระบุไว้ที่ได้รับ	74,705,729
มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่สามารถระบุได้ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยกลุ่มบริษัท	24,411,719
ค่าความนิยม	313,281
สิ่งตอบแทนที่โอนให้ส่วนของเงินลงทุน	22,725,000

เงินลงทุนในบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

		หน่วย:บาท			
ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน เงินลงทุน (ร้อยละ)	ทุนที่ชำระ แล้ว	งบการเงิน	งบการเงิน
				รวม	เฉพาะกิจการ
				มูลค่าตามวิธี ส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน
บริษัทร่วมทางตรง					
บริษัท แซป เวลด์					
เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด	บริการผลิตงานด้านบันเทิง	41.18	1,700,000	17,884,476	20,004,143
บริษัทร่วมทางอ้อม					
บริษัท โบทานิก้า แกรนด์ อเวนิว จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	30.00	75,750,000	22,710,007	-
				40,594,483	20,004,143



12. เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

12.1 เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน เงินลงทุน (ร้อยละ)	ทุนที่ชำระ แล้ว	หน่วย:บาท	
				งบการเงิน	งบการเงิน
				รวม	เฉพาะกิจการ
				มูลค่าตามวิธี ส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน
บริษัท ไพรัช พร็อพ					
เพอร์ดี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	50.99	35,000,000	113,556,456	22,715,683
บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	50.99	551,050,000	288,594,234	281,035,200
บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	50.97	191,270,000	107,681,806	97,540,400
บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	50.97	221,595,000	154,573,623	113,001,000
				<u>664,406,119</u>	<u>514,299,283</u>

ตามที่แสดงในหมายเหตุข้อ 10 บริษัท จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด และ บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด โดยที่บริษัทสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทจัดประเภทรายการเงินลงทุนคงเหลือเป็นเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า โดยมีการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ณ วันที่ได้มา และรับรู้กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 76.37 ล้านบาท 68.69 ล้านบาท และ 78.22 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงในรายได้อื่นในงบการเงินรวม

12.2 การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 แสดงดังต่อไปนี้

	หน่วย:บาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	20,366,044	22,715,683
ซื้อเงินลงทุน	465,079,200	465,079,200
เพิ่มขึ้นจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย		
และการสูญเสียอำนาจการควบคุม	187,644,781	26,504,400
ส่วนแบ่งขาดทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	(8,683,906)	-
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	<u>664,406,119</u>	<u>514,299,283</u>

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม			
	ที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน :-				
ณ วันที่ 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)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
และ 1 มกราคม 2565	223,720,919	138,521,517	11,324,252	373,566,688
เพิ่มขึ้น	160,068,282	4,136,964	108,445,142	272,650,388
โอนเข้า(ออก)	-	41,807,683	(41,807,683)	-
รวม	383,789,201	184,466,164	77,961,711	646,217,076
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(652,087)	-	-	(652,087)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	383,137,114	184,466,164	77,961,711	645,564,989
ค่าเสื่อมราคาสะสม :-				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	-	576,757	-	576,757
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	7,035,414	-	7,035,414
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
และ 1 มกราคม 2565	-	7,612,171	-	7,612,171
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	10,097,972	-	10,097,972
โอนเข้า/ออก	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	17,710,143	-	17,710,143
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	223,068,832	130,909,346	11,324,252	365,302,430
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	383,137,114	166,756,021	77,961,711	627,854,846

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนเงิน 627.85 ล้านบาท (พ.ศ.2564 : จำนวน 365.30 ล้านบาท) ได้นำไปจดจำนองเพื่อใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตามหมายเหตุข้อ 19

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัท ได้โอนค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 2.92 ล้านบาท มาเป็นต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของที่ดิน และอาคาร มูลค่า 631.46 ล้านบาท ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	งบการเงินรวม								หน่วย:บาท
	ที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	เครื่องมือและเครื่องใช้	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน :-									
ณ วันที่ 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)	(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
และ 1 มกราคม 2565	6,178,619	469,349	2,339,234	200,676	215,145	6,137,446	182,243	146,217,871	161,976,583
เพิ่มขึ้น	-	(40,816,857)	(26,460)	-	-	(18,712)	(4,247,766)	-	(45,109,795)
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	-	-	-	-	(1,340,800)	(1,340,800)
จัดประเภทรายการใหม่	-	114,582,551	(922,910)	31,200	-	14,735,746	212,930	(128,639,517)	-
โอนเข้า/ออก	-	8,189,579	-	-	-	465,632	-	-	8,655,211
เพิ่มขึ้นจากการซื้อกิจการ	-	(32,860,984)	-	-	-	(3,769,550)	-	(121,013)	(36,751,547)
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	74,033,781	268,983,564	15,433,736	1,838,951	946,881	55,058,116	43,605,715	32,087,599	491,988,343
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565									

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม						
	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง		คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์		เครื่องมือและเครื่องใช้		งานระหว่างก่อสร้าง
	ที่ดิน	ปลูกสร้าง	และอุปกรณ์	เครื่องใช้	สำนักงาน	อุปกรณ์สำนักงาน	
ค่าเสื่อมราคาสะสม :-							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	-	40,432,789	5,547,083	119,148	158,318	13,928,248	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	34,249,317	2,483,899	191,257	106,352	5,173,870	-
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(7,648,675)	(844,539)	-	-	(206,597)	-
จัดประเภทรายการใหม่	-	(336,945)	-	-	-	336,945	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564							
และ 1 มกราคม 2565	-	66,696,486	7,186,443	310,405	264,670	19,232,466	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	77,017	65,613,087	2,706,544	334,141	144,209	9,050,770	-
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(39,537,029)	(14,030)	-	-	(18,707)	-
โอนเข้า/ออก	-	122,728	(642,672)	-	-	380,678	-
เพิ่มขึ้นจากการซื้อกิจการ	-	5,204,463	-	-	-	205,033	-
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(6,257,513)	-	-	-	(517,221)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	77,017	91,842,222	9,236,285	644,546	408,879	28,333,019	-

มูลค่าสุทธิทางบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	67,855,162	152,723,440	6,857,429	1,296,670	467,066	18,239,088	15,971,058	291,914,119
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	73,956,764	177,141,342	6,197,451	1,194,405	538,002	26,725,097	32,087,599	340,881,169

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัท นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 140.41 ล้านบาท (พ.ศ.2564 : จำนวน 139.68 ล้านบาท) และจำนวน 130.94 ล้านบาท (พ.ศ.2564 : จำนวน 129.63 ล้านบาท) ไปจดจำนองกับธนาคารพาณิชย์เพื่อใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตามหมายเหตุข้อ 19



งบการเงินเฉพาะกิจการ											หน่วย:บาท
ที่ดิน	อาคารและสิ่ง ปลูกสร้าง	คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์	เครื่องมือและ เครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	อุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม			
ราคาทุน :-											
ณ วันที่ 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)		
โอนเข้า/ออก	-	-	-	-	-	-	15,324,697	-	15,324,697		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564											
และ 1 มกราคม 2565	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		
เพิ่มขึ้น	833,250	469,349	2,157,173	117,552	215,145	1,312,239	182,243	1,550,000	6,836,951		
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(26,460)	-	-	(18,712)	(34,766)	-	(79,938)		
จัดประเภทรายการใหม่	-	-	-	-	-	-	-	(1,340,800)	(1,340,800)		
โอนเข้า/ออก	-	1,616,000	(788,330)	-	-	788,330	-	(1,616,000)	-		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	68,688,412	72,734,942	14,195,320	1,523,328	650,090	16,687,171	38,646,785	-	213,126,048		

หน่วย:บาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ								
ที่ดิน	อาคารและสิ่ง ปลูกสร้าง	คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์	เครื่องมือและ เครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	อุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม :-								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	-	5,846,618	4,111,880	38,044	158,318	7,537,124	3,613,592	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	2,312,815	2,317,744	151,187	71,549	2,047,329	3,269,218	-
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(276,775)	-	-	(109,950)	(1,800,150)	-
จัดประเภทรายการใหม่	-	-	-	-	-	-	7,822,509	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564								
และ 1 มกราคม 2565	-	8,159,433	6,152,849	189,231	229,867	9,474,503	12,905,169	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	77,017	2,372,270	2,634,525	289,393	84,851	2,157,829	4,459,537	-
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(14,030)	-	-	(18,707)	(34,765)	-
โอนเข้า/ออก	-	-	(501,306)	-	-	501,306	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	77,017	10,531,703	8,272,038	478,624	314,718	12,114,931	17,329,941	-
มูลค่าสุทธิทางบัญชี								
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
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	68,611,395	62,203,239	5,923,282	1,044,704	335,372	4,572,240	21,316,844	-



15. สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทเช่าทำสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินเพื่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและอาคารสำนักงานชั่วคราว และการเช่ายานพาหนะเพื่อใช้ในการดำเนินงาน

15.1 สินทรัพย์สิทธิการใช้

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และการเคลื่อนไหวสำหรับปี แสดงได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			หน่วย:บาท		
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดิน	ยานพาหนะ	รวม	ที่ดิน	ยานพาหนะ	รวม
รายการ :-						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	31,605,957	19,617,696	51,223,653	-	15,324,697	15,324,697
ผลกระทบจากการปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	(855,953)	-	(855,953)	-	-	-
	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 และ 1 มกราคม 2565	92,219,372	9,433,353	101,652,725	324,290	9,433,353	9,757,643
ผลกระทบจากการปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	1,080,117	-	1,080,117	-	-	-
	21,493,249	4,457,853	25,951,102	6,390,766	4,457,853	10,848,619
ตัดจำหน่าย	(8,931,251)	-	(8,931,251)	-	-	-
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(9,588,022)	-	(9,588,022)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	96,273,465	13,891,206	110,164,671	6,715,056	13,891,206	20,606,262

	หน่วย:บาท			หน่วย:บาท		
	งบการเงินรวม		รวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ		รวม
	ที่ดิน	ยานพาหนะ		ที่ดิน	ยานพาหนะ	
ค่าเสื่อมราคาสะสม :-						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	-	7,609,335	7,609,335	-	5,598,380	5,598,380
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	12,092,494	480,457	12,572,951	86,398	283,000	369,398
จัดประเภทรายการใหม่	-	(10,642,021)	(10,642,021)	-	(7,822,509)	(7,822,509)
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(100,623)	-	(100,623)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 1 มกราคม 2565	19,439,871	283,000	19,722,871	86,398	283,000	369,398
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	14,184,708	1,562,238	15,746,946	396,240	1,562,238	1,958,478
ตัดจำหน่าย	(8,931,251)	-	(8,931,251)	-	-	-
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(2,386,343)	-	(2,386,343)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	22,306,985	1,845,238	24,152,223	482,638	1,845,238	232,876

มูลค่าสุทธิทางบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัท ได้โอนค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 2.92 ล้านบาท ไปเป็นต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ

ประกอบงบการเงินข้อ 13



15.2 หนี้สินตามสัญญาเช่า

มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และการเคลื่อนไหวสำหรับปี แสดงได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			หน่วย:บาท		
	งบการเงินรวม		รวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ		รวม
	ที่ดิน	ยานพาหนะ		ที่ดิน	ยานพาหนะ	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	24,499,164	4,359,041	28,858,205	-	4,121,577	4,121,577
ผลกระทบจากการปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่า เพิ่มขึ้น	(855,953)	-	(855,953)	-	-	-
จ่ายชำระ	57,568,438	23,855,877	81,424,315	324,290	23,855,877	24,180,167
	(8,839,899)	(4,385,982)	(13,225,881)	(82,699)	(4,148,518)	(4,231,217)
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(1,109,424)	-	(1,109,424)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 1 มกราคม 2565	71,262,326	23,828,936	95,091,262	241,591	23,828,936	24,070,527
ผลกระทบจากการปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่า เพิ่มขึ้น	1,080,117	-	1,080,117	-	-	-
จ่ายชำระ	12,154,863	4,457,853	16,612,716	6,390,766	4,457,853	10,848,619
	(8,891,864)	(5,979,752)	(14,871,373)	(331,330)	(5,979,752)	(6,311,082)
ลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(690,792)	-	(690,792)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	74,914,893	22,307,037	97,221,930	6,301,027	22,307,037	28,608,064
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	(9,879,269)	(5,465,662)	(15,344,931)	(625,898)	(5,465,662)	(6,091,560)
หนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด ชำระในปี	65,035,624	16,841,375	81,876,999	5,675,129	16,841,375	22,516,504

กลุ่มบริษัท มีการระดมทุนที่ต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่า ดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ภายใน 1 ปี	19,379,954	16,277,461	7,802,901	7,273,303
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	52,680,126	52,233,927	21,757,005	21,045,311
เกิน 5 ปี	43,149,762	46,595,772	3,582,390	-
รวม	115,209,842	115,107,160	33,142,296	28,318,614
หัก ดอกเบี้ยจ่ายในอนาคตของสัญญาเช่า	(17,987,912)	(20,015,898)	(4,534,232)	(4,248,087)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	97,221,930	95,091,262	28,608,064	24,070,527
หัก หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ครบกำหนด				
ภายใน 1 ปี	(15,344,931)	(12,218,904)	(6,091,560)	(5,671,419)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า-สุทธิ	81,876,999	82,872,358	22,516,504	18,399,108

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับหนี้สินตามสัญญาเช่าและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้นสำหรับปี มีดังนี้

	หน่วย:บาท	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	10,988,822	1,958,478
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	3,506,065	1,883,027
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้นและสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	25,882,634	3,723,077



16. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			
	โปรแกรม			รวม
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	สินทรัพย์ดิจิทัล	คอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	
ราคาทุน :-				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	12,838,615	-	2,432,000	15,270,615
เพิ่มขึ้น	643,600	495,976	-	1,139,576
โอนเข้า/ออก	2,432,000	-	(2,432,000)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
และ 1 มกราคม 2565	15,914,215	495,976	-	16,410,191
เพิ่มขึ้น	296,000	5,645,817	12,891,245	18,833,062
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(617,175)	(27,679)	-	(644,854)
ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(2,489,799)	-	(2,489,799)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	15,593,040	3,624,315	12,891,245	32,108,600
ค่าตัดจำหน่ายสะสม :-				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	2,640,486	-	-	2,640,486
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	1,525,325	689	-	1,526,014
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
และ 1 มกราคม 2565	4,165,811	689	-	4,166,500
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	1,640,944	90,387	-	1,731,331
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(288,955)	-	-	(288,955)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	5,517,800	91,076	-	5,608,876
มูลค่าสุทธิทางบัญชี :-				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	11,748,404	495,287	-	12,243,691
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	10,075,240	3,533,239	12,891,245	26,499,724

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์			รวม
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	สินทรัพย์ดิจิทัล	ระหว่างติดตั้ง	
ราคาทุน :-				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	12,020,485	-	2,432,000	14,452,485
เพิ่มขึ้น	630,800	-	-	630,800
โอนเข้า/ออก	2,432,000	-	(2,432,000)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	15,083,285	-	-	15,083,285
และ 1 มกราคม 2565				
เพิ่มขึ้น	296,000	-	12,891,245	13,187,245
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(568,865)	-	-	(568,865)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	14,810,420	-	12,891,245	27,701,665
ค่าตัดจำหน่ายสะสม :-				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	2,496,819	-	-	2,496,819
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	1,408,939	-	-	1,408,939
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
และ 1 มกราคม 2565	3,905,758	-	-	3,905,758
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	1,523,437	-	-	1,523,437
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(250,763)	-	-	(250,763)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	5,178,432	-	-	5,178,432
มูลค่าสุทธิทางบัญชี :-				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	11,177,528	-	-	11,177,528
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	9,631,988	-	12,891,245	22,523,233



17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

		หน่วย:บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
เจ้าหนี้การค้า					
บุคคลหรือกิจการอื่น		393,869,166	108,282,498	9,802,153	3,065,581
ตั๋วเงินจ่าย		25,231,982	49,219,920	2,367,788	780,808
รวมเจ้าหนี้การค้า		419,101,148	157,502,418	12,169,941	3,846,389
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น					
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
- ดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31.1.5	-	-	50,874,526	7,493,387
- เจ้าหนี้ส่วนบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	31.1.5	310,000	310,000	310,000	310,000
- เงินปันผลค้างจ่าย	31.1.5	1,600,000	229,771,301	-	228,971,301
- เจ้าหนี้ยกเลิกสัญญา	31.1.5	-	619,900	-	-
บุคคลหรือกิจการอื่น					
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		240,496,189	156,484,325	112,032,957	47,733,200
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย		14,218,359	13,027,101	262,151	9,354,851
- เงินปันผลค้างจ่าย		39,707	2,892,751	39,707	2,892,751
- เงินประกันผลงานผู้รับเหมา		125,390,077	128,005,949	-	-
- ประมาณการปิดต้นทุน		152,014,615	318,015,160	-	-
- รายได้รับล่วงหน้า		19,302,348	17,886,946	-	-
- เงินมัดจำรับ		3,617,022	4,067,131	-	-
- เจ้าหนี้ยกเลิกสัญญา		154,046,300	116,619,660	-	-
- เจ้าหนี้อื่น		105,306,917	69,846,832	22,351,032	7,173,556
รวมเจ้าหนี้อื่น		816,341,534	1,057,547,056	185,870,373	303,929,046
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		1,235,442,682	1,215,049,474	198,040,314	307,775,435

18. เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

		หน่วย:บาท			
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
บริษัทย่อย	31.1.7	-	-	1,312,998,764	219,345,913
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31.1.7	122,850,000	171,850,000	-	-
รวม		122,850,000	171,850,000	1,312,998,764	219,345,913

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีกู้ยืมเงินจากบริษัทย่อย ครอบคลุมเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.49 ถึง 5.13 ต่อปี (พ.ศ. 2564 : ร้อยละ 2.79 ถึง 5.16 ต่อปี) ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทกู้ยืมเงินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อนำมาใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท การกู้ยืมดังกล่าวไม่มีการคิดดอกเบี้ย (พ.ศ. 2564 : ไม่มีการคิดดอกเบี้ย) ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

19. หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

		หน่วย:บาท			
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	19.1	1,078,000,000	716,000,000	216,000,000	716,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	19.2	109,931,800	-	-	-
รวม		1,187,931,800	716,000,000	216,000,000	716,000,000
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี					
หนี้สินตามสัญญาเช่า	15.2	15,344,931	12,218,904	6,091,560	5,671,419
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	19.3	553,558,074	128,602,425	142,800	-
หุ้นกู้	19.4	498,698,880	-	498,698,880	-
หุ้นกู้แปลงสภาพ	20	3,901,370	-	3,901,370	-
รวม		1,071,503,255	140,821,425	508,834,610	5,671,419
รวมหนี้สินหมุนเวียน		2,259,435,055	856,821,329	724,834,610	721,671,419



		หน่วย:บาท			
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่า	15.2	81,876,999	82,872,358	22,516,504	18,399,108
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	19.3	3,511,524,705	2,592,805,007	785,800	-
หุ้นกู้	19.4	1,489,331,740	989,330,816	1,489,331,740	989,330,816
หุ้นกู้แปลงสภาพ	20	314,872,512	-	314,872,512	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		5,397,605,956	3,665,008,181	1,827,506,556	1,007,729,924
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย		7,657,041,011	4,521,829,510	2,552,341,166	1,729,401,343

19.1 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน มีดังนี้

		หน่วย:บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ยอดยกมา		716,000,000	66,000,000	716,000,000	66,000,000
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างปี		1,295,868,000	716,000,000	191,000,000	716,000,000
คืนเงินกู้ยืมระหว่างปี		(933,868,000)	(66,000,000)	(691,000,000)	(66,000,000)
ยอดคงเหลือปลายปี		1,078,000,000	716,000,000	216,000,000	716,000,000

19.2 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น มีดังนี้

		หน่วย:บาท
		งบการเงินรวม
ราคาตามบัญชีต้นงวด – สุทธิ		-
รับเงินกู้ยืมจากการซื้อกิจการ		109,931,799
คืนเงินกู้ยืม		-
ราคาตามบัญชีปลายงวด – สุทธิ		109,931,799

19.3 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,065,082,779	2,721,407,432	928,600	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี	(553,558,074)	(128,602,425)	(142,800)	-
เงินกู้ยืมระยะยาว -สุทธิ	3,511,524,705	2,592,805,007	785,800	-

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาว (รวมเงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี) มีดังนี้

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ยอดยกมา	2,733,985,972	3,771,395,923	-	897,943,908
เงินกู้ยืมลดลงจากการสูญเสียน้ำท่วม	(707,000,000)	-	-	-
รับเงินกู้ยืมจากการซื้อกิจการ	216,555,685	-	-	-
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	4,670,555,074	2,522,482,188	1,000,000	-
คืนเงินกู้ยืมระหว่างปี	(2,837,499,584)	(3,559,892,139)	(71,400)	(897,943,908)
รวม	4,076,597,147	2,733,985,972	928,600	-
หัก ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดบัญชี	(11,514,368)	(12,578,540)	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	4,065,082,779	2,721,407,432	928,600	-

วงเงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 แสดงได้ดังนี้

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
วงเงินกู้ยืม	13,716,750,000	9,711,530,000	239,000,000	738,000,000

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทมีกำหนดชำระดอกเบี้ยและชำระเงินต้นตามที่ระบุในสัญญา ซึ่งมีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 6 เดือน ถึง 84 เดือนนับจากวันที่ทำสัญญา หรือวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก หรือตามการปลอดจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือการขาย เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท ตามหมายเหตุข้อ 8, 13 และ 14 และเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันจำนวน 11.23 ล้านบาท (พ.ศ. 2564: จำนวน 3.09 ล้านบาท) ค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัท สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินเป็นไปตามเงื่อนไขสัญญากู้ยืม
รายละเอียดเงินกู้ยืมระยะยาว (รวมเงินกู้ระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี) และอัตราดอกเบี้ย มีดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
วงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เบิกใช้				
อัตราดอกเบี้ยตลาด	3,716,917,686	700,944,330	928,600	-
อัตราดอกเบี้ยคงที่	348,165,093	2,020,463,102	-	-
	<u>4,065,082,779</u>	<u>2,721,407,432</u>	<u>928,600</u>	<u>-</u>

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)
อัตราดอกเบี้ย				
อัตราดอกเบี้ยตลาด	MLR-3.2	MLR-2.70	MLR-3.2	-
	ถึง MLR-1.00, SPR-2.5	ถึง MLR-1.00		
อัตราดอกเบี้ยคงที่	3.90-6.75	2.00 - 6.50	-	-

19.4 หุ้นกู้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
หุ้นกู้	2,000,000,000	1,000,000,000	2,000,000,000	1,000,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	(11,969,380)	(10,669,184)	(11,969,380)	(10,669,184)
	1,988,030,620	989,330,816	1,988,030,620	989,330,816
หัก หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(498,698,880)	-	(498,698,880)	-
หุ้นกู้ - สุทธิ	<u>1,489,331,740</u>	<u>989,330,816</u>	<u>1,489,331,740</u>	<u>989,330,816</u>

บริษัทได้ออกหุ้นกู้ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ค่อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่
31 ธันวาคม 2565 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
12 พ.ค 65	501.50	คงที่ 5.25%	2 ปี	12 พ.ค 67	ทุก 3 เดือน
12 พ.ค 65	498.50	คงที่ 5.75%	3 ปี	12 พ.ค 68	ทุก 3 เดือน
รวม	<u>2,000.00</u>				

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ยอดยกมา	1,000,000,000	-	1,000,000,000	-
ออกหุ้นกู้ใหม่ระหว่างปี	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000
หุ้นกู้ครบกำหนดไถ่ถอนระหว่างปี	-	-	-	-
รวม	2,000,000,000	1,000,000,000	2,000,000,000	1,000,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	(11,969,380)	(10,669,184)	(11,969,380)	(10,669,184)
ราคาตามบัญชีปลายงวด – สุทธิ	1,988,030,620	989,330,816	1,988,030,620	989,330,816

20. หุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2565 บริษัทได้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวน 320,000 หน่วย ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 และมูลค่าที่ตราไว้จำนวน 1,000 บาท คิดเป็นมูลค่า 320 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 4 ตุลาคม 2567 โดยหุ้นกู้แปลงสภาพ 1 หน่วยแปลงสภาพได้ 300 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ

และเมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2565 บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 2 (ASW-W2) จำนวน 96 ล้านบาท เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ในอัตราส่วน 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพต่อ 1,000 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ 1 หน่วยแปลงสภาพได้ 1 หุ้นสามัญ และมีราคาใช้สิทธิหุ้นละ 12 บาท โดยใช้สิทธิได้ภายใน 6 เดือน นับจากวันที่ออก ซึ่งใช้สิทธิได้ทุก 6 เดือน และมีกำหนดครบระยะเวลาการใช้สิทธิ 2 ปี นับจากวันที่ออก ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 4 ตุลาคม 2565

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	หุ้นกู้	หุ้นกู้	ใบสำคัญ	รวม
	แปลงสภาพ	แปลงสภาพ	แสดงสิทธิ	
	- องค์ประกอบที่เป็นหนี้สิน	- องค์ประกอบที่เป็นทุน	ที่จะซื้อหุ้นสามัญ	
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสหรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ				
และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	317,356,292	796,936	1,846,772	320,000,000
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ				
และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	(2,754,851)	(6,918)	(16,031)	(2,777,800)
	314,601,441	790,018	1,830,741	317,222,200
ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น	3,901,370	-	-	3,901,370
ปรับปรุงหุ้นกู้แปลงสภาพตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	271,071	-	-	271,071
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	318,773,882	790,018	1,830,741	321,394,641



21. ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ทุนจดทะเบียน	ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	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
เพิ่มทุน	506,985,818	-	-	-
ลดทุน	(3,881)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,363,106,937	856,121,119	1,998,593,340	2,854,714,459

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2565 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงของทุนจดทะเบียน ดังนี้

21.1 อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 856,125,000 บาท เป็น 856,121,119 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้นำออกจำหน่าย จำนวน 3,881 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2565

21.2 อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 856,121,119 บาท เป็น 1,363,106,937 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 506,985,818 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2565 เพื่รองรับการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปให้แก่บุคคลในวงจำกัด

22. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน มีดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ณ วันต้นปี	32,007,403	21,984,201	29,458,036	21,173,203
ต้นทุนบริการปัจจุบัน และดอกเบี้ย	11,250,827	10,023,202	10,369,113	8,284,833
จ่ายผลประโยชน์	(536,000)	-	(536,000)	-
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของ				
ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(5,959,622)	-	(4,409,553)	-
ณ วันปลายปี	36,762,608	32,007,403	34,881,596	29,458,036

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมิน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	2.37	1.61
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ร้อยละ)	5.00	5.00
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	0 - 13	0 - 12

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราธรรมะในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและจากอัตราตารางมรณะไทยปี 2560 (“TMO2017”) อัตราการเสียชีวิต ร้อยละ 5 ต่อปี

วิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้ย่อมสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติฐานอื่นๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(3,864,763)	4,531,522	(3,530,388)	4,139,460
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(4,146,827)	1,687,750	(3,788,048)	1,541,728
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	4,183,746	(3,647,588)	3,821,773	(3,332,003)

23. รายได้อื่น

รายได้อื่น สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน				
บริษัทย่อยและกำไรจากการวัดมูลค่าสุทธิธรรม				
ของเงินลงทุน (หมายเหตุ 10 และ 12)	430,510,469	66,476,173	147,000,000	30,540,473
รายได้จากการรับเงินจองเงินสัญญา	45,364,628	32,515,554	-	-
รายได้อื่น	9,238,177	4,817,645	6,234,250	1,922,565
รวม	485,113,274	103,809,372	153,234,250	32,463,039



24. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ซื้อที่ดิน วัสดุก่อสร้าง และค่าแรง				
ผู้รับเหมาระหว่างปี	6,469,144,466	4,218,542,786	-	-
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าคงเหลือ				
งานระหว่างทำและที่ดินรอพัฒนา	(3,479,315,469)	(1,537,213,637)	-	-
เงินเดือนและค่าแรง และ				
ผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	455,593,457	324,127,561	426,273,437	309,822,671
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน	206,525,767	186,757,220	-	-
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	218,124,265	128,180,113	45,889,605	47,917,360
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	105,225,996	66,736,748	15,557,337	11,948,178

25. รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีภายหลังการนำมาหักกลบกกันตามความเหมาะสม ได้แสดงรวมไว้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ประมาณการหนี้สิน	7,989,827	5,891,607	6,976,319	5,891,607
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญา	3,983	186,821	-	-
ค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ	-	83,499	-	-
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	31,504	-	-	-
กำไรที่ยังไม่รับรู้ในงบการเงินรวมจาก				
การจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	31,800,000	31,800,000	-	-
ผลขาดทุนสะสมทางภาษี	100,653,097	58,809,103	-	-
	<u>140,478,411</u>	<u>96,771,030</u>	<u>6,976,319</u>	<u>5,891,607</u>
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	934,732	994,931	1,242,868	1,106,674
หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อ	228,015	112,147	134,347	112,147
	<u>1,162,747</u>	<u>1,107,078</u>	<u>1,377,215</u>	<u>1,218,821</u>

ภาษีเงินได้นิติบุคคลคำนวณขึ้นจากกำไรก่อนภาษีเงินได้สำหรับปีคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	328,980,132	298,130,957	12,077,883	1,684,987
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราว	(40,624,946)	3,662,530	(1,808,229)	(813,023)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	288,355,186	301,793,487	10,269,654	871,964

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สามารถแสดงได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,641,375,180	1,388,417,852	491,587,485	713,698,784
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (ร้อยละ)	20	20	20	20
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณ				
อัตราภาษี	328,275,036	277,683,570	98,317,497	142,739,757
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ :				
รายได้ที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	(796,900)	538,401	-	-
รายจ่ายอื่นที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	613,999	(425,657)	-	-
รายจ่ายที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษี	1,339,575	6,019,328	252,409	251,598
รายจ่ายที่หักได้เพิ่มขึ้น	(1,273,230)	(14,983,427)	(1,273,230)	(13,021,264)
รายได้ที่ได้รับยกเว้นภาษี	-	-	(79,680,000)	(139,440,000)
ผลขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็น				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	16,097,435	25,437,151	-	8,024,307
ผลขาดทุนทางภาษีงวดก่อนที่ไม่ได้บันทึก				
เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัด				
บัญชีและนำมาใช้ในงวดปัจจุบัน	(9,714,995)	1,004	(8,024,307)	-
อื่นๆ	(46,185,734)	7,523,117	677,285	2,317,566
รวม	(39,919,850)	24,109,917	(88,047,843)	(141,867,793)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	288,355,186	301,793,487	10,269,654	871,964
อัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริง (ร้อยละ)	17.58	21.74	2.09	0.12



26. ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

บริษัทได้มีการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท โดยผ่านการอนุมัติจากการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทไม่ได้บันทึกต้นทุนสำหรับมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าที่แท้จริงของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญดังกล่าวในงบการเงินนี้

บริษัทไม่มีการแสดงกำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นปรับลด เนื่องจากราคาตลาดของหุ้นสามัญต่ำกว่าราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ

ออกโดย	จัดสรรให้แก่	วันที่อนุมัติ	กำหนดวันที่ใช้สิทธิ		ราคาในการใช้สิทธิ	จำนวนคงเหลือ ณ วันที่
			ครั้งแรก	ครั้งสุดท้าย	ซื้อหุ้นสามัญ	31 ธันวาคม 2565
					บาท	หน่วย
ผู้ถือหุ้นเดิม						
บริษัท	(ASW – W1)	30 พฤษภาคม 2565	18 พฤศจิกายน 2565	18 พฤษภาคม 2567	12.00	285,371,370
ผู้ถือหุ้นเดิม						
บริษัท	(ASW – W2)	2 พฤศจิกายน 2565	24 เมษายน 2566	24 ตุลาคม 2567	12.00	96,000,000

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2565 วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 ได้มีมติอนุมัติให้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (ASW-W1) จำนวนไม่เกิน 285,373,707 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม โดยใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมีอายุไม่เกิน 2 ปี นับจากวันที่ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งแรก และมีอัตราการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น ที่ราคาใช้สิทธิ 12 บาทต่อหุ้น

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 วันที่ 10 สิงหาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติให้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (ASW-W2) จำนวนไม่เกิน 96,000,000 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม โดยใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมีอายุไม่เกิน 2 ปี นับจากวันที่ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งแรก และมีอัตราการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น ที่ราคาใช้สิทธิ 12 บาทต่อหุ้น

27. ดำรงตามกฎหมาย

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

28. เงินปันผลจ่าย

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นบริษัทครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2565 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติจ่าย เงินปันผลประจำปีของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวน 856,121,119 หุ้น ในอัตราหุ้นละ 0.40 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 342.45 ล้านบาท โดยเงินปันผลดังกล่าวจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วในเดือนเมษายน 2565

29. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและชำระแล้วในระหว่างปี

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ				
ของบริษัท (บาท)	1,118,521,778	951,363,526	481,317,831	712,826,820
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ที่จ่ายชำระแล้วและถือโดยผู้ถือหุ้น (หุ้น)	856,121,119	785,009,113	856,121,119	785,009,113
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	1.31	1.21	0.56	0.91

30. ภาระผูกพันและเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า

30.1 ภาระผูกพัน

30.1.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัท มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระผู้รับเหมาจากการทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจนครบตามสัญญา เป็นจำนวนเงิน 2,805.50 ล้านบาท (พ.ศ.2564: จำนวน 2,770.31 ล้านบาท)

30.1.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัท มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระค่าที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายจำนวน 2,048.06 ล้านบาท (พ.ศ.2564: จำนวน 2,586.21 ล้านบาท)

30.1.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัท มีภาระผูกพันจากการทำสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับการเช่าและให้บริการพื้นที่สำหรับการขายโครงการอาคารชุดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ภายใน 1 ปี	453,890	207,890	-	-

30.2 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

30.2.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน เพื่อการพัฒนาโครงการของบริษัทย่อย จำนวน 63.42 ล้านบาท (พ.ศ.2564: จำนวน 14.32 ล้านบาท)

30.2.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทค้ำประกันวงเงินกู้ยืมเงิน วงเงินเบิกเกินบัญชีและหนังสือค้ำประกันธนาคารของบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า วงเงินรวม 15,965.75 ล้านบาท (พ.ศ.2564: จำนวน 9,433.53 ล้านบาท)



30.2.3 บริษัทย่อย มีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการฟ้องร้องดังนี้

ปีที่ฟ้องร้อง	ฐานความผิด	ทุนทรัพย์ (ล้านบาท)	สถานะคดีความจนถึงวันที่ออกรายงาน
ปี 2565	ผิดสัญญาจะซื้อขาย	7.28	บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ถูกฟ้องร้องในฐานฐานความผิดเรื่อง ผิดสัญญาจะซื้อขายรวม 6 คดี ปัจจุบันอยู่ระหว่างการนัดไกล่เกลี่ยและพิจารณาของศาลชั้นต้น

31. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทถูกควบคุมโดย บริษัท เวลท์ แคลปีดอลวัน จำกัด ("บริษัทใหญ่สูงสุด") ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทย บริษัทใหญ่สูงสุด ดังกล่าวถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นจำนวนร้อยละ 27.58 จำนวนหุ้นที่ถือร้อยละ 72.42 ถือโดยบุคคลทั่วไป บุคคลที่มีอำนาจควบคุมสูงสุดของกลุ่มกิจการ คือ นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์ ถือหุ้นทางตรงจำนวนร้อยละ 25.62 และถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัทใหญ่สูงสุดจำนวนร้อยละ 7.08

ลำดับ	บุคคลหรือกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ
1	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินให้กู้ยืม
2	บริษัท 39 เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	เงินให้กู้ยืม
3	บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
4	บริษัท ไพร์ซ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	กิจการร่วมค้า	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
5	บริษัท ไพร์ซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
6	บริษัท เทอเรอร์ เอ็ม จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
7	บริษัท พริวิลเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
8	บริษัท เซเรเบียม จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
9	บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
10	บริษัท พริวิลเลจ โซลูชั่น จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ
11	บริษัท บียู เรียวเอสเตท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	เงินกู้ยืม
12	บริษัท ทิยู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินให้กู้ยืม
13	บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
14	บริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
15	บริษัท ไวส์ เอสเตท ทุ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	เงินกู้ยืม
16	บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด	กิจการร่วมค้า	ค่าบริการ
17	บริษัท ไวส์ เอสเตท 4 จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	เงินกู้ยืม
18	บริษัท ไวส์ เอสเตท 5 จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	เงินกู้ยืม
19	บริษัท ไวส์ เอสเตท 6 จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	เงินกู้ยืม
20	บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด	กิจการร่วมค้า	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม

ลำดับ	บุคคลหรือกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ
21	บริษัท ไลฟ์ เอสเตท 8 จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
22	บริษัท ไลฟ์ เอสเตท 9 จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	เงินกู้ยืม
23	บริษัท ไลฟ์ เอสเตท 10 จำกัด	กิจการร่วมค้า	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
24	บริษัท ดิจิ โทไนซ์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	เงินกู้ยืม
25	บริษัท แม็กซี พรีเมียร์ วัน จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินให้กู้ยืม
26	บริษัท คับบลิวเอชบี จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	เงินกู้ยืม
27	บริษัท ไลฟ์ เอสเตท 11 จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	ค่าบริการ
28	บริษัท ไลฟ์ เอสเตท 12 จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	ค่าบริการ
29	บริษัท ไลฟ์ เอสเตท 14 จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ, เงินกู้ยืม
30	บริษัท ไลฟ์ เอสเตท 15 จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	ค่าบริการ
31	บริษัท บลูเวิร์ค เจวีวัน จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ("ผู้ถือหุ้นในบริษัทย่อย")	เงินกู้ยืม
32	บริษัท บ้านภูริบุรี โฮลดิ้ง จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ("ผู้ถือหุ้นในบริษัทย่อย")	เงินกู้ยืม, ค่าบริการ, ค้ำประกันวงเงินกู้ยืม
33	นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์	ผู้บริหารสำคัญของกิจการ สมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดของ	เงินให้กู้ยืม, ค้ำประกันวงเงินกู้ยืม
34	นางสาววราภรณ์ จาวโกนนท์	ผู้บริหารสำคัญของกิจการ ("ผู้บริหารสำคัญของกิจการ")	ค้ำประกันวงเงินกู้ยืม
35	นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์	ผู้บริหารสำคัญของกิจการ สมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดของ	ค้ำประกันวงเงินกู้ยืม ขายอสังหาริมทรัพย์, ค้ำประกัน
36	นายวุฒิ วิพันธ์พงษ์	ผู้บริหารสำคัญของกิจการ ("ผู้บริหารสำคัญของกิจการ")	วงเงินกู้ยืม
37	นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	ขายอสังหาริมทรัพย์, ค้ำประกัน วงเงินกู้ยืม รายได้จากการบริการฝากเช่า
38	นายสมศักดิ์ ไรจน์รงค์กุล	ผู้บริหารสำคัญของบริษัทย่อย	ขายอสังหาริมทรัพย์
39	นายวิศิษฐ์ กอวรกุล	ผู้บริหารสำคัญของบริษัทย่อย	ขายอสังหาริมทรัพย์
40	นางสาวมัญญนิษฐ วิพันธ์พงษ์	ผู้บริหารสำคัญของบริษัทย่อย	ค้ำประกันวงเงินกู้ยืม
41	นายขจร จรูญวานิชย์	ผู้บริหารสำคัญของบริษัทย่อย	ค้ำประกันวงเงินกู้ยืม
42	บริษัท เวลท์ แคปปิตอล วัน จำกัด	บริษัทใหญ่สูงสุด	ค้ำประกันวงเงินกู้ยืม
43	บริษัท ไอโอโนส จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ค่าบริการ
44	บริษัท แซป เวลด์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด	บริษัทร่วมโดยตรง	เงินกู้ยืม
45	บริษัท โบทานิก้า แกรนด์ อเวนิว จำกัด	บริษัทร่วมโดยอ้อม สมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดของ	เงินกู้ยืม
46	นายชัชช วิพันธ์พงษ์	ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	ขายอสังหาริมทรัพย์



นโยบายราคาตามลักษณะรายการมีรายละเอียดดังนี้

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

กลุ่มบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการกำหนดราคาอย่างมีสาระสำคัญในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

31.1 รายการและจำนวนเงินด้านงบแสดงฐานะการเงินกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เป็นดังนี้

31.1.1 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ลูกหนี้การค้า				
ค่าบริการ				
บริษัทย่อย	-	-	5,529,530	28,399,194
กิจการร่วมค้า	51,711,614	724,016	51,711,614	724,016
รวมลูกหนี้การค้า	51,711,614	724,016	57,241,144	29,123,210
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
รายได้ค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	3,061,061	3,739,505
กิจการร่วมค้า	5,755,891	-	5,755,891	-
รวม	5,755,891	-	8,816,952	3,736,505
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	281,428,836	158,404,722
บริษัทร่วม	305,329	-	109,601	-
กิจการร่วมค้า	7,615,075	442,523	7,615,075	442,523
รวม	7,920,404	442,523	289,153,512	158,847,245

31.1.2 เงินปันผลค้างรับ

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
บริษัทย่อย	-	-	398,400,000	199,200,000

31.1.3 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย	-	-	5,415,064,383	3,765,016,156
บริษัทร่วม	64,275,000	-	-	-
กิจการร่วมค้า	73,954,590	50,000,000	73,954,590	50,000,000
รวม	138,229,590	50,000,000	5,489,018,973	3,815,016,156
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
บริษัทร่วม	11,800,000	-	11,800,000	-
กิจการร่วมค้า	122,400,000	-	122,400,000	-
	134,200,000	-	134,200,000	-
หัก ส่วนที่ต้องกำหนดชำระ				
ในหนึ่งปี	(9,000,000)	-	(9,000,000)	-
รวม	125,200,000	-	125,200,000	-

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
บริษัทย่อย				
ขอยกมา	-	-	3,765,016,156	1,666,910,598
ลดลงจากการสูญเสีย				
อำนาจการควบคุม	-	-	(590,807,345)	-
ให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	-	-	4,947,138,099	2,923,496,632
รับคืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	-	-	(2,706,282,527)	(825,391,074)
ยอดคงเหลือปลายงวด	-	-	5,415,064,383	3,765,016,156



	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
บริษัทร่วม				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
ยอดยกมา	-	-	-	-
ให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	64,275,000	-	-	-
รับคืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	-	-	-	-
ยอดคงเหลือปลายงวด	64,275,000	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
ยอดยกมา	-	-	-	-
ให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	11,800,000	-	11,800,000	-
รับคืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	-	-	-	-
ยอดคงเหลือปลายงวด	11,800,000	-	11,800,000	-
กิจการร่วมค้า				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
ยอดยกมา	50,000,000	-	50,000,000	-
เพิ่มขึ้นจากการสูญเสีย				
อำนาจการควบคุม	590,807,345	-	590,807,345	-
ให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	105,654,590	50,000,000	105,654,590	50,000,000
รับคืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	(672,507,345)	-	(672,507,345)	-
ยอดคงเหลือปลายงวด	73,954,590	50,000,000	73,954,590	50,000,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
ยอดยกมา	-	-	-	-
ให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	122,400,000	-	122,400,000	-
รับคืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	-	-	-	-
ยอดคงเหลือปลายงวด	122,400,000	-	122,400,000	-

31.1.4 สินค้ำคงเหลือ

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	2,515,660	-	-

31.1.5 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - เงินกู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย	-	-	50,874,526	7,493,387
เจ้าหนี้อื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	310,000	310,000	310,000	310,000
เงินปันผลค้างจ่าย				
บริษัทใหญ่สูงสุด	-	146,752,276	-	146,752,276
ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	1,600,000	83,019,025	-	82,219,025
รวม	1,600,000	229,771,301	-	228,971,301
เจ้าหนี้ยกเลิกสัญญา				
ผู้บริหารสำคัญของบริษัทย่อย	-	619,900	-	-

31.1.6 ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	44,000	8,800	-	-
ผู้บริหารสำคัญของบริษัทย่อย	212,900	618,000	-	-
รวม	256,900	626,800	-	-

31.1.7 เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
บริษัทย่อย	-	-	1,312,998,764	219,345,913
กิจการร่วมค้า	-	-	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	122,850,000	171,850,000	-	-
รวม	122,850,000	171,850,000	1,312,998,764	219,345,913



รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
บริษัทย่อย				
ยอดยกมา	-	-	219,345,913	90,670,000
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	-	-	2,212,389,751	1,040,906,963
คืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	-	-	(1,118,736,900)	(912,231,050)
รวม	-	-	1,312,998,764	219,345,913
กิจการร่วมค้า				
ยอดยกมา	-	-	-	-
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	-	61,500,000	-	50,000,000
คืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	-	(61,500,000)	-	(50,000,000)
รวม	-	-	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ยอดยกมา	171,850,000	171,850,000	-	-
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	-	-	-	-
คืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	(49,000,000)	-	-	-
รวม	122,850,000	171,850,000	-	-

31.2 รายการและจำนวนเงินด้านงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เป็นดังนี้

31.2.1 รายได้ค่าเช่าและบริการ

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
บริษัทย่อย	-	-	248,247,878	296,299,489
กิจการร่วมค้า	213,440,993	53,804,838	237,447,650	53,804,838
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,310,829	-	-	-
ผู้บริหารสำคัญของของบริษัทย่อย	14,019	13,084	-	-
รวม	217,765,851	53,817,922	485,695,528	350,104,327

31.2.2 รายได้อื่น

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
กิจการร่วมค้า	5,755,891	-	5,755,891	-

31.2.3 รายได้ทางการเงิน

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
บริษัทย่อย	-	-	195,599,047	87,382,364
บริษัทร่วม	305,329	-	109,601	-
กิจการร่วมค้า	8,939,022	442,523	8,939,022	442,523
รวม	9,244,351	442,523	204,647,670	87,824,887

31.2.4 ต้นทุนทางการเงิน

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
บริษัทย่อย	-	-	43,381,139	6,912,596
กิจการร่วมค้า	-	477,744	-	477,744
รวม	-	477,744	43,381,139	7,390,340

31.2.5 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ค่าตอบแทนสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
เงินเดือนและผลประโยชน์				
ระยะสั้นอื่น	39,456,160	33,823,015	39,456,160	33,823,015



32. เครื่องมือทางการเงิน

32.1 วัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท ได้ติดตามและจัดการความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผ่านรายงานความเสี่ยงภายใน ซึ่งจะวิเคราะห์ความเสี่ยงตามระดับและขนาดของความเสี่ยง ความเสี่ยงเหล่านี้รวมถึงความเสี่ยงด้านตลาด ความเสี่ยงด้านเครดิต และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

32.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัท มีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคาร สินทรัพย์ทางการเงินอื่น เงินกู้ยืมระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่า และ หนี้กู้ โดยสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญ สามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

		หน่วย: บาท					
		งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565					
		อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	
รายการ	หมวดหมู่	ภายใน 1 ปี	1 ปี ถึง 5 ปี	เกิน 5 ปี	ลอยตัว		รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	-	-	-	689,817,301	61,451,453	750,888,363
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		-	-	-	-	90,070,580	90,070,580
เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	7	9,000,000	125,200,000	-	138,229,590	-	272,429,590
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันและซื้อจำกัดในการเบิกใช้		-	-	-	-	11,228,555	11,228,555
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	19	-	-	-	1,078,000,000	-	1,078,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		-	-	-	-	462,492,673	462,492,673
เงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	18	-	-	-	-	122,850,000	122,850,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	19	-	-	-	-	109,931,800	109,931,800
หนี้สินตามสัญญาเช่า	15,19	15,344,931	43,640,885	38,236,114	-	-	97,221,930
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	19	3,600,000	344,565,093	-	3,716,917,686	-	4,065,082,779
หุ้นกู้	19	498,698,880	1,489,331,740	-	-	-	1,988,030,620
หุ้นกู้แปลงสภาพ	20	3,901,370	314,872,512	-	-	-	318,773,882

หน่วย: บาท

		งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565					
รายการ	หมายเหตุ	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี	รวม
		ภายใน 1 ปี	1 ปี ถึง 5 ปี	เกิน 5 ปี	ลอยตัว	อัตราดอกเบี้ย	
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	-	-	-	60,685,124	5,342,972	66,028,096
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		-	-	-	-	83,545,559	83,545,559
เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	7	9,000,000	125,200,000	-	5,489,018,973	-	5,623,218,973
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	19	-	-	-	216,000,000	-	216,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		-	-	-	-	12,978,342	12,978,342
เงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	18	-	-	-	1,312,998,764	-	1,312,998,764
หนี้สินตามสัญญาเช่า	15,19	6,091,560	19,205,833	3,310,671	-	-	28,608,064
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	19	-	-	-	928,600	-	928,600
หุ้นกู้	19	498,698,880	1,489,331,740	-	-	-	1,988,030,620
หุ้นกู้แปลงสภาพ	20	3,901,370	314,872,512	-	-	-	318,773,882

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 แสดงได้ดังนี้

งบการเงินรวม

สกุลเงิน	เพิ่มขึ้น/ลดลง	ดอกเบี้ยจ่ายเปลี่ยนแปลง
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
บาท	+0.50	เพิ่มขึ้น 8.49
	-0.50	ลดลง 8.48

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด และตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดของเงินกู้ยืมไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นหรือลดลงดังกล่าวข้างต้นบางส่วน จะบันทึกรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและบางส่วนจะบันทึกเป็นราคาทุนของต้นทุนพัฒนาโครงการ โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายเมื่อโอนขายสินค้า



32.3 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัท มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่กับลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ซึ่งปัจจุบันกลุ่มบริษัท มีนโยบายที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ โดยการไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับลูกค้าจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด

กลุ่มบริษัท ไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเนื่องจากกลุ่มบริษัท มีลูกค้าจำนวนมาก ราย ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้ที่รับเป็นเงินสด โดยรายการที่เกี่ยวข้องกับเงินสดหรือเทียบเท่าเงินสดกลุ่มบริษัท ได้เลือกที่จะทำการการค้ากับสถาบันการเงินที่มีคุณภาพและมีความน่าเชื่อถือสูง

32.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัท มีการบริหารความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เงินกู้ยืมธนาคารและการออกหุ้นกู้ กลุ่มบริษัท ได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

	หน่วย : บาท				
	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
	เมื่อทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 – 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	1,078,000,000	-	-	1,078,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	462,492,673	-	-	462,492,673
เงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	122,850,000	-	-	-	122,850,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	-	109,931,800	-	-	109,931,800
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	15,344,931	43,640,885	38,236,114	97,221,930
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	553,558,074	3,511,524,705	-	4,065,082,779
หุ้นกู้	-	498,698,880	1,489,331,740	-	1,988,030,620
หุ้นกู้แปลงสภาพ	-	3,901,370	314,872,512	-	318,773,882

หน่วย : บาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
เมื่อทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 – 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
-	216,000,000	-	-	216,000,000
-	12,978,342	-	-	12,978,342
1,312,998,764	-	-	-	1,312,998,764
-	6,091,560	19,205,833	3,310,671	28,608,064
-	142,800	785,800	-	928,600
-	498,698,880	1,489,331,740	-	1,988,030,620
-	3,901,370	314,872,512	-	318,773,882

32.5 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัท จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ส่วนใหญ่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ยกเว้นหุ้นกู้ ซึ่งได้สรุปเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

หนี้สินทางการเงิน	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)			
	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2564	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หุ้นกู้	1,988,030,620	1,987,568,827	989,330,816	989,217,817
หุ้นกู้แปลงสภาพ	318,773,882	318,543,047	-	-



33. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรม โดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)			งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)		
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	225,141,380	406,315,792	-	-	-
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม						
หุ้นกู้	-	1,987,568,827	-	-	1,987,568,827	-
หุ้นกู้แปลงสภาพ	-	318,543,047	-	-	318,543,047	-

ในระหว่างปีปัจจุบัน กิจการไม่มีการเปลี่ยนวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน และไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

34. รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นจากเงินรับล่วงหน้าตามสัญญา มีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญา	356,610,493	318,356,369
สัญญาที่ทำกับลูกค้า - สุทธิ	8,348,739,644	6,738,216,406

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อย คาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังไม่เสร็จสิ้น (หรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วน) ของสัญญาที่ทำกับลูกค้าหลังหักส่วนลด จำนวน 8,348.74 ล้านบาท (พ.ศ.2564: 6,738.22 ล้านบาท) ซึ่งบริษัทย่อยคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายในปี 2566 ถึง 2568

35. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทและกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัท และกลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะเงินกู้ยืม (หมายเหตุ 18 และ 19) ต่อทุน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	1.31	0.94	1.06	0.56

36. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

36.1 พิจารณานุมัติการจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2565 คณะกรรมการบริษัทอนุมัติการจัดตั้งบริษัทใหม่ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัท ได้แก่ บริษัท ไวส์ เอสเตท 13 จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการขยายธุรกิจของบริษัทในอนาคต และได้จดทะเบียนกับกรมธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2566

ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2565 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2565 คณะกรรมการบริษัทอนุมัติการจัดตั้งบริษัทใหม่ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัท ได้แก่ บริษัท ไวส์ เอสเตท 16 จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการขยายธุรกิจของบริษัทในอนาคต และได้จดทะเบียนกับกรมธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2566

36.2 เงินปันผลจ่ายบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวน 856,121,119 หุ้น ในอัตราหุ้นละ 0.5226 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 447.41 ล้านบาท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566 คณะกรรมการบริษัทย่อยมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวน 1,000,000 หุ้น ในอัตราหุ้นละ 60.00 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 60.00 ล้านบาท

37. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566



4

ส่วนที่ 4

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2565
บริษัท แอสเสทไอที จำกัด (มหาชน)



การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2565 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 รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทได้มอบหมายให้นางสาวอนงค์นาฏ วรรณมาศ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนางสาวอนงค์นาฏ วรรณมาศ กำกับไว้ บริษัทจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

-กรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์-
(นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์)

-วีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์-
(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)

ผู้รับมอบอำนาจ
-อนงค์นาฏ วรรณมาศ-
(นางสาวอนงค์นาฏ วรรณมาศ)



เอกสารแนบ 1

**1. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุด
ในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี
และเลขานุการบริษัท****นายศราวุธ จารุจินดา (อายุ 64 ปี)**

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการ :

5 พฤษภาคม 2563

ตำแหน่งปัจจุบัน :

ประธานกรรมการ/ กรรมการอิสระ/
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง

การถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 :

- 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)
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ/ กรรมการบริหาร/ กรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท สหการประมูล จำกัด (มหาชน)
2559 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ/ กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการบริหารเสี่ยง/ กรรมการสรรหา กำหนดค่าตอบแทน และธรรมาภิบาล บริษัท บีที เวิลด์ อินดัสตรีส์ จำกัด (มหาชน)
2559 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ/ กรรมการอิสระ บริษัท ชิค รีพับลิค จำกัด (มหาชน)
2556 - 2561	ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท อุตสาหกรรมไทยบรจักษ์ จำกัด (มหาชน)
2555 - 2560	กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการอิสระ บริษัท สหการประมูล จำกัด (มหาชน)
2555 - 2560	ประธานสายสินเชื่อบริษัท/ รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทอื่น:

- บริษัทจดทะเบียนอื่น 3 บริษัท
- บริษัทหรือองค์กรอื่น - ไม่มี -

นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์ (อายุ 50 ปี)

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

ไม่มี

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการ :

5 พฤษภาคม 2563

ตำแหน่งปัจจุบัน :

กรรมการ/ ประธานกรรมการบริหาร/ กรรมการบริหารความเสี่ยง/
กรรมการบรรษัทภิบาล/ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

การถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 :

- กรรมการ : 219,304,350 หุ้น (ร้อยละ 25.62)
- บริษัท เวลท์ แคปปิตอล วัน จำกัด : 101,467 หุ้น (ร้อยละ 25.66)
- คู่สมรส/ผู้ที่ยูกันด้วยกันฉันสามีภรรยา : ไม่มี
- บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

น้องชายของนายวีรพันธ์ 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
หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) รุ่นที่ 32

ประสบการณ์การทำงาน :

- 2548 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/กรรมการบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร/กรรมการบริหารความเสี่ยง/ กรรมการบรรษัทภิบาล
บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
- 2565 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท ดับบลิวเอชบี จำกัด
ประธานกรรมการ บริษัท แม็กซี พรีเมียร์ วัน จำกัด
ประธานกรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 11 จำกัด
ประธานกรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 12 จำกัด
ประธานกรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 14 จำกัด
ประธานกรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 15 จำกัด
- 2564 - ปัจจุบัน 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



2562 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ บริษัท เวลท์ แคปปิตอล วัน จำกัด ประธานกรรมการ บริษัท ทียู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ประธานกรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด ประธานกรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท พู จำกัด ประธานกรรมการ บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ บริษัท เอบีเจวี จำกัด ประธานกรรมการ บริษัท บียู เรียลเอสเตท จำกัด ประธานกรรมการ บริษัท เซเรเปียม จำกัด ประธานกรรมการ บริษัท พรวิเลจ โซลูชั่น จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ บริษัท 39 เอสเตท จำกัด ประธานกรรมการ บริษัท ไพรัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ประธานกรรมการ บริษัท เอสเตท คิว จำกัด
2557 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ บริษัท ไพรัช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ บริษัท พรวิเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2544 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด กรรมการ บริษัท ทรีทีเออร์ จำกัด
การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทอื่น :	
• บริษัทจดทะเบียนอื่น	ไม่มี
• บริษัทหรือองค์กรอื่น	32 บริษัท
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :	ไม่มี

นายวิรัตน์ วัฒนพงษ์ (อายุ 54 ปี)

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการ :	5 พฤษภาคม 2563
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการ/ กรรมการบริหาร/ กรรมการบริษัท/ ภิบาล/ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานพัฒนาธุรกิจ
การถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 :	
• กรรมการ :	20,900,475 หุ้น (ร้อยละ 2.44)
• บริษัท เวลท์ แคปปิตอล วัน จำกัด	35,000 หุ้น (ร้อยละ 8.85)
• คู่สมรส/ผู้ที่ยกกันด้วยกันฉันสามีภรรยา :	9,554,512 หุ้น (ร้อยละ 1.12)
• บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ :	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :	พี่ของนายกรมเชษฐ์ วัฒนพงษ์ และนายวุฒิ วัฒนพงษ์ ผู้ที่ยกกันฉันสามีภรรยากับ นางสาววราภรณ์ จาวโกนนท์
คุณวุฒิทางการศึกษา :	
ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร	
ประวัติการฝึกอบรม :	
หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 255/2561	

ประสบการณ์การทำงาน :

2560 - ปัจจุบัน

2561 - ปัจจุบัน

กรรมการบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
กรรมการบริหาร/ กรรมการบรรษัทภิบาล/
รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานพัฒนาธุรกิจ
บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

2565 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ดับบลิวเอชบี จำกัด
กรรมการ บริษัท แม็กซี พรีเมียร์ วัน จำกัด

กรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 11 จำกัด

กรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 12 จำกัด

กรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 14 จำกัด

กรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 15 จำกัด

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 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

2561 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท เอบีเจวี จำกัด

กรรมการ บริษัท ปิ๊ปปี้ เรียวเอสเตท จำกัด

กรรมการ บริษัท เซเรเปียม จำกัด

กรรมการ บริษัท พรวิเลจ โซลูชั่น จำกัด

2556 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท เอสเตท คิว จำกัด

2557 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด

2559 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท พรวิเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

กรรมการ เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด

2550 - 2561

ประธานเจ้าหน้าที่สายงานพัฒนาโครงการ บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด(มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทอื่น :

• บริษัทจดทะเบียนอื่น

- ไม่มี -

• บริษัทหรือองค์กรอื่น

31 บริษัท

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

ไม่มี

**นางสาวปณิตา มาลัยวงศ์ (อายุ 50 ปี)**

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการ :

5 พฤษภาคม 2563

ตำแหน่งปัจจุบัน :

กรรมการ/ กรรมการบริหาร/ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน/
รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานการตลาดและสื่อสารองค์กร
และบริการลูกค้า

การถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 :

- กรรมการ : 9,669,037 หุ้น (ร้อยละ 1.13)
- บริษัท เวลท์ แคปปิตอล วัน จำกัด 14,000 หุ้น (ร้อยละ 3.54)
- คู่สมรส/ผู้ที่ยกขึ้นด้วยกันฉันสามีภรรยา : 20,900,475 หุ้น (ร้อยละ 2.44)
- บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ผู้ที่ยกขึ้นฉันสามีภรรยา 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/
รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร การตลาดและสื่อสารองค์กรและบริการลูกค้า
บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

2565 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ดับบลิวเอชบี จำกัด

กรรมการ บริษัท แม็กซี พรีเมียร์ วัน จำกัด

กรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 11 จำกัด

กรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 12 จำกัด

กรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 14 จำกัด

กรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท 15 จำกัด

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 ไพร์ซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

กรรมการ บริษัท ทียู เรียวเอสเตท จำกัด

กรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด

กรรมการ บริษัท ไวส์ เอสเตท ทุ จำกัด

2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พรวิเลจ โฮลดิ้ง จำกัด
2558 - 2561	กรรมการ บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด
	กรรมการ บริษัท ปิ๊ญ เรียวเอสเตท จำกัด
	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการตลาด บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทอื่น:	
• บริษัทจดทะเบียนอื่น	- ไม่มี -
• บริษัทหรือองค์กรอื่น	26 บริษัท
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :	ไม่มี

นางสาวธิดารัตน์ กาญจนวัฒน์ (อายุ 60 ปี)

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการ :	5 พฤษภาคม 2563
ตำแหน่งปัจจุบัน :	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
การถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 :	
• กรรมการ :	22,950 หุ้น (ร้อยละ 0.00)
• คู่สมรส/ผู้ที่ยกกันด้วยกันฉันสามีภรรยา :	ไม่มี
• บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ :	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :	ไม่มี
คุณวุฒิทางการศึกษา :	
ปริญญาโท MBA, Marketing, Hawaii Pacific University สหรัฐอเมริกา	
ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	
ประวัติการฝึกอบรม :	
หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 153/2561	

ประสบการณ์การทำงาน :

2561 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ/ กรรมการผู้จัดการ บริษัท จัดหางาน อเต็คโก้ (ประเทศไทย) จำกัด กรรมการ/ กรรมการผู้จัดการ บริษัท จัดหางาน อเต็คโก้ พระราม 4 จำกัด กรรมการ/ กรรมการผู้จัดการ บริษัท จัดหางาน อเต็คโก้ อีสเทิร์นซีบอร์ด จำกัด กรรมการ/ กรรมการผู้จัดการ บริษัท จัดหางาน อเต็คโก้ คอนซัลติ้ง จำกัด กรรมการ/ กรรมการผู้จัดการ บริษัท จัดหางาน อเต็คโก้ พหลโยธิน จำกัด กรรมการ/ กรรมการผู้จัดการ บริษัท จัดหางาน อเต็คโก้ เพชรบุรีตัดใหม่ จำกัด กรรมการ/ กรรมการผู้จัดการ บริษัท จัดหางาน อเต็คโก้ บางนา จำกัด กรรมการ/ กรรมการผู้จัดการ บริษัท จัดหางาน สปริง โปรเฟสชันแนล (ประเทศไทย) จำกัด
2550 - ปัจจุบัน	
2556 - ปัจจุบัน	



การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทอื่น :

- บริษัทจดทะเบียนอื่น - ไม่มี -
- บริษัทหรือองค์กรอื่น 8 บริษัท

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา : ไม่มี

รศ.ดร. เกรียงไกร บุญเลิศสุกัย (อายุ 51 ปี)

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการ : 5 พฤษภาคม 2563

ตำแหน่งปัจจุบัน : กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ

การถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 :

- 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

บัญชีมหาบัณฑิต (ผลการเรียนยอดเยี่ยม) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปส. สอบบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

บริหารธุรกิจบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับหนึ่ง) การบัญชี มหาวิทยาลัยราชภัฏธนบุรี

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

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทอื่น :

- บริษัทจดทะเบียนอื่น 1 บริษัท
- บริษัทหรือองค์กรอื่น - ไม่มี -

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา: ไม่มี

ศ.ดร. นกมล ร่มโพธิ์ (อายุ 50 ปี)

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการ :

5 พฤษภาคม 2563

ตำแหน่งปัจจุบัน :

กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/

กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน/ ประธานกรรมการบริษัทภิบาล

การถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 :

- | | |
|---|----------------------------|
| • กรรมการ : | 300,000 หุ้น (ร้อยละ 0.04) |
| • คู่สมรส/ผู้ที่ยู่กันด้วยกันฉันสามีภรรยา : | ไม่มี |
| • 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 Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 154/2561

ประสบการณ์การทำงาน :

2561 - ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/

กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน/

ประธานกรรมการบริษัทภิบาล บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

2546 - ปัจจุบัน

ศาสตราจารย์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทอื่น:

- | | |
|------------------------|-----------|
| • บริษัทจดทะเบียนอื่น | - ไม่มี - |
| • บริษัทหรือองค์กรอื่น | - ไม่มี - |

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

ไม่มี



นายอภิเกียรติ รัชชชย (อายุ 35 ปี)

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการ :

5 พฤษภาคม 2563

ตำแหน่งปัจจุบัน :

กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการบริหารความเสี่ยง

การถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 :

- กรรมการ : 57,262 หุ้น (ร้อยละ 0.00)
- คู่สมรส/ผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา : ไม่มี
- บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

LL.M. (Merits), Maritime Laws, University of Bristol, สหราชอาณาจักร

เนติบัณฑิต, เนติบัณฑิตยสภา

นิติศาสตร์บัณฑิต (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการฝึกอบรม :

หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 249/2560

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 เรโว พาวเวอร์ จำกัด
- 2560 - 2564 ที่ปรึกษากฎหมาย อีเอส เคาน์เซล
- 2557 - 2559 ที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี จำกัด

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทอื่น :

- บริษัทจดทะเบียนอื่น - ไม่มี -
- บริษัทหรือองค์กรอื่น 2 บริษัท

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

ไม่มี

นายสุเชษฐ ฤทธิภมร (อายุ 48 ปี)

วันที่ได้รับตำแหน่งเป็นกรรมการ :

5 พฤษภาคม 2563

ตำแหน่งปัจจุบัน :

กรรมการ

การถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 :

- | | |
|---|-------------------------------|
| • กรรมการ : | 14,206,912 หุ้น (ร้อยละ 1.66) |
| • คู่สมรส/ผู้ที่ยู้งินด้วยกันฉันสามีภรรยา : | 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) |
| 2565 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท คาร์ชัวร์ชัวร์ จำกัด |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไอโอโนส จำกัด |
| 2557 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท คิตเรือ่งปาย จำกัด |
| 2560 - 2561 | กรรมการ บริษัท คิตเรือ่งอยู่ จำกัด |

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทอื่น :

- | | |
|------------------------|-----------|
| • บริษัทจดทะเบียนอื่น | - ไม่มี - |
| • บริษัทหรือองค์กรอื่น | 3 บริษัท |

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

ไม่มี

**นายวุฒิ วิพันธ์พงษ์ (อายุ 52 ปี)**

วันที่ได้รับตำแหน่ง :

5 พฤษภาคม 2563

ตำแหน่งปัจจุบัน :

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานความยั่งยืนทางธุรกิจและสิ่งแวดล้อม

การถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 :

- ผู้บริหาร :
- บริษัท เวลท์ แคปปิตอล วัน จำกัด :
- คู่สมรส/ผู้ที่ยกขึ้นด้วยกันฉันสามีภรรยา :
- บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ :

20,900,475 หุ้น (ร้อยละ 2.44)
 35,000 หุ้น (ร้อยละ 8.85)
 9,669,037 หุ้น (ร้อยละ 1.13)
 ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

พี่ชายของนายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์
 และน้องชายของนายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์
 ผู้ที่ยกขึ้นฉันสามีภรรยากับนางสาวปณิดา มาลัยวงศ์

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:

2565 - ปัจจุบัน รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานความยั่งยืนทางธุรกิจและสิ่งแวดล้อม
บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

2562 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอบีเจวี จำกัด

2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เคลื่อนไทยด้วยปัญญา วิสาหกิจเพื่อสังคม จำกัด

กรรมการ บริษัท เซเรเปียม จำกัด

2559 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พรวิเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

กรรมการ บริษัท เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด

2556 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไพรัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

2544 - ปัจจุบัน กรรมการ/ กรรมการผู้จัดการ บริษัท ทริทเอิร์ธ จำกัด

2561 - 2564 รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานเทคโนโลยีสารสนเทศ
บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

2558 - 2561 ประธานเจ้าหน้าที่สายงานเทคโนโลยีสารสนเทศ
บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

2548 - 2561 กรรมการ บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทอื่น :

- บริษัทจดทะเบียนอื่น - ไม่มี -
- บริษัทหรือองค์กรอื่น 7 บริษัท

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

ไม่มี

นางสาววราภรณ์ จาวโกนันท์ (อายุ 46 ปี)

วันที่ได้รับตำแหน่ง :

5 พฤษภาคม 2563

ตำแหน่งปัจจุบัน :

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานสนับสนุนธุรกิจ

การถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 :

- | | |
|---|-------------------------------|
| • ผู้บริหาร : | 9,554,512 หุ้น (ร้อยละ 1.12) |
| • บริษัท เวลท์ แคปปิตอล จำกัด : | 14,000 หุ้น (ร้อยละ 3.54) |
| • คู่สมรส/ผู้ถือหุ้นด้วยกันฉันสามีภรรยา : | 20,900,475 หุ้น (ร้อยละ 2.44) |
| • บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : | ไม่มี |

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ผู้ถือหุ้นฉันสามีภรรยา กับนายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์

คุณวุฒิทางการศึกษา:

ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

ประวัติการฝึกอบรม:

หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 255/2561

ประสบการณ์การทำงาน:

- | | |
|-----------------|--|
| 2561 - ปัจจุบัน | รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานสนับสนุนธุรกิจ
บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) |
| 2564 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท เวลตัน จำกัด |
| 2558 - 2561 | ประธานเจ้าหน้าที่สายงานจัดซื้อจัดจ้าง
บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) |

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทอื่น :

- | | |
|------------------------|----------|
| • บริษัทจดทะเบียนอื่น | ไม่มี |
| • บริษัทหรือองค์กรอื่น | 1 บริษัท |

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

ไม่มี

**นายปัญญา นันกกิจตระกูล (อายุ 42 ปี)**

วันที่ได้รับตำแหน่ง :

5 พฤษภาคม 2563

ตำแหน่งปัจจุบัน :

ประธานเจ้าหน้าที่อาวุโส สายงานบัญชีและการเงิน

การถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 :

- ผู้บริหาร : 415,762 หุ้น (ร้อยละ 0.05)
- คู่สมรส/ผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา : ไม่มี
- บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
เศรษฐศาสตรบัณฑิต 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) กรรมการ บริษัท เวลตัน จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	
2557 - 2559	Assistant Vice President ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
2555 - 2557	Deputy Finance Director บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2560 - 2563	กรรมการ บริษัท ปิยะนันทน์ แชลเลนจ์ จำกัด

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทอื่น :

- บริษัทจดทะเบียนอื่น : ไม่มี
- บริษัทหรือองค์กรอื่น : 1 บริษัท

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

ไม่มี

นางสาวสิริพร อากาศิริกุล (อายุ 40 ปี)

วันที่ได้รับตำแหน่ง : 5 พฤษภาคม 2563

ตำแหน่งปัจจุบัน : ผู้ช่วยรองประธานเจ้าหน้าที่สายงานอาวุโส ฝ่ายบัญชี

การถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 :

- 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	จำนวนชั่วโมง	องค์กร
2563	ประเด็นทางบัญชีที่สำคัญเกี่ยวกับรายได้ ค่าใช้จ่าย และแนวปฏิบัติที่ต้องตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน	6	รสนบนิติ
2563	Workshop บัญชีกับการจัดทำเอกสาร การจัดทำบัญชีที่เกี่ยวข้อง Transfer pricing	6	รสนบนิติ
2563	เจาะปัญหาบัญชีของธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	6	รสนบนิติ
2564	การตรวจสอบภาษีของสรรพากรจากงบการเงินและทางเดินเอกสาร	3	รสนบนิติ
2564	แนวทางการจัดทำบัญชี-ภาษีอากรสำหรับการลงทุนใน Cryptocurrency	3	รสนบนิติ
2564	การตรวจสอบและวิเคราะห์สถานะของกิจการด้านการเงิน กฎหมาย ภาษี (Corporate Due Diligence)	3	รสนบนิติ
2564	Data Analytics การบริหารจัดการและวิเคราะห์ข้อมูลองค์กรเพื่องานบัญชี	3	รสนบนิติ
2565	TFRS ทุกฉบับปี 2565 รุ่นที่ 1/65 (หลักสูตรย่อย 102, 105, 402-403,503, 601-602)	39	สภาวิชาชีพบัญชี
2564	โครงการอบรมจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี เฉพาะผู้สอบบัญชีรับอนุญาต รุ่นที่ 6	2	สภาวิชาชีพบัญชี

ประสบการณ์การทำงาน :

2562 - ปัจจุบัน ผู้ช่วยรองประธานเจ้าหน้าที่สายงานอาวุโส ฝ่ายบัญชี บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

2552 - 2562 ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายตรวจสอบบัญชี บริษัท ไฟร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอเอส จำกัด

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทอื่น :

บริษัทจดทะเบียนอื่น : ไม่มี

บริษัทหรือองค์กรอื่น : ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา : ไม่มี



นางสาวอนงค์นาฏ วรรณมาศ (อายุ 35 ปี)

วันที่ได้รับตำแหน่ง : 5 พฤษภาคม 2563

ตำแหน่งปัจจุบัน : เลขานุการบริษัท

การถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 :

- ตนเอง : 2,400 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)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทอื่น:

- บริษัทจดทะเบียนอื่น : ไม่มี
- บริษัทหรือองค์กรอื่น : ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา: ไม่มี

2. หน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

บริษัท กำหนดให้มีกฎบัตรเลขานุการบริษัทเพื่อกำหนดขอบเขตอำนาจ 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 หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานประจำปีของบริษัท และจะต้องมีระบบการจัดเก็บเอกสารที่ดี เพื่อสะดวกต่อการค้นหา และรักษาความลับ
- 6. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศต่างๆ ให้เป็นไปตามระเบียบ ประกาศ และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 7. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสีย และหนังสือรับรองความเป็นอิสระที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร และจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียและหนังสือรับรองความเป็นอิสระให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ ภายใน 7 วัน ทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น
- 8. เก็บรักษาสำเนารายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการหรือผู้บริหาร
- 9. ให้ข้อมูลและคำแนะนำแก่กรรมการเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท ข้อกำหนด กฎระเบียบ และข้อบังคับของบริษัท รวมถึงนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี การดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงรายงานการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนดกฎหมายที่มีนัยสำคัญแก่กรรมการและผู้บริหาร
- 10. ดูแลให้หน่วยงานเลขานุการบริษัทเป็นศูนย์กลางของข้อมูลองค์กร (Corporate Records) อาทิ หนังสือจดทะเบียนนิติบุคคล บริคณห์สนธิ ข้อบังคับ ฯลฯ
- 11. ดำเนินการเรื่องอื่นๆ ตามที่กฎหมายกำหนด และ/หรือตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

3. กรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อยที่เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก

กรรมการของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักโดยส่วนใหญ่เป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัท ในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักดังกล่าว ซึ่งได้ระบุนกรรมการที่ไม่ได้มาจากบริษัท ไว้แล้วในตารางด้านล่าง

บริษัท ใช้โครงสร้างการจัดการของบริษัท ในการบริหารจัดการบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักด้วย

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 วัฒนพงศ์ ²	รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1		44.7%	รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1			
นายวิธพันธ์ วัฒนพงศ์ ²			9.6%				
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ ²			9.6%				

- หมายเหตุ
- 1. สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวเป็นการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยนับรวมหุ้นของคู่สมรส
 - 2. กรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัทได้ ได้แก่ นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงศ์ หรือ นายวิธพันธ์ วัฒนพงศ์ หรือ นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ ส่องในสามคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท



2. บริษัท เอสเตค คิว จำกัด

ชื่อ-สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา และการเข้ารับการ อบรม	สัดส่วนการถือหุ้นใน บริษัท เอสเตค คิว จำกัด ¹	ความสัมพันธ์กับ กรรมการ/ ผู้บริหารรายอื่น	ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี		
					ช่วง เวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท
นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์ ²	รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏใน ตารางในหัวข้อ 1		44.6%	รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1			
นายวีรพันธ์ วิพันธุ์พงษ์ ²			9.7%				
นางสาวปณิตา มาลัยวงศ์ ²			9.6%				

- หมายเหตุ
1. สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวเป็นการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยนับรวมหุ้นของคู่สมรส
 2. กรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัทได้ ได้แก่ นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์ หรือ นายวีรพันธ์ วิพันธุ์พงษ์ หรือ นางสาวปณิตา มาลัยวงศ์
สองในสามคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

3. บริษัท ซินเนอจี เอสเตค จำกัด

ชื่อ-สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา และการเข้ารับการ อบรม	สัดส่วนการถือหุ้นใน บริษัท ซินเนอจี เอสเตค จำกัด ¹	ความสัมพันธ์กับ กรรมการ/ ผู้บริหารรายอื่น	ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี		
					ช่วง เวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท
นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์ ²	รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏใน ตารางในหัวข้อ 1		44.7%	รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1			
นายวีรพันธ์ วิพันธุ์พงษ์ ²			9.6%				
นางสาวปณิตา มาลัยวงศ์ ²			9.6%				

- หมายเหตุ
1. สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวเป็นการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยนับรวมหุ้นของคู่สมรส
 2. กรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัทได้ ได้แก่ นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์ หรือ นายวีรพันธ์ วิพันธุ์พงษ์ หรือ นางสาวปณิตา มาลัยวงศ์
สองในสามคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

4. บริษัท ไพร์ช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ชื่อ-สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา และการเข้ารับการ อบรม	สัดส่วนการถือหุ้นใน บริษัท ไพร์ช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ¹	ความสัมพันธ์กับ กรรมการ/ ผู้บริหารรายอื่น	ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี		
					ช่วง เวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท
นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์ ²	รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏใน ตารางในหัวข้อ 1		44.7%	รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1			
นายวีรพันธ์ วิพันธุ์พงษ์ ²			9.6%				
นางสาวปณิตา มาลัยวงศ์ ²			9.6%				

- หมายเหตุ
1. สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวเป็นการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยนับรวมหุ้นของคู่สมรส
 2. กรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัทได้ ได้แก่ นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์ หรือ นายวีรพันธ์ วิพันธุ์พงษ์ หรือ นางสาวปณิตา มาลัยวงศ์
สองในสามคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

5. บริษัท พรีเมียมเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ชื่อ-สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษาและการเข้ารับการอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท พรีเมียมเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ¹	ความสัมพันธ์กับกรรมการ/ผู้บริหารรายอื่น	ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์ ²	47	รายละเอียดตามข้อมูล ที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1	24.6%	นางงจง นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์ นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์ และ นายวุฒิ วิพันธ์พงษ์	รายละเอียดตามข้อมูลปรากฏในตารางในหัวข้อ 1		
นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์ ²			5.3%				
นายวุฒิ วิพันธ์พงษ์ ²			5.3%				
นางสาวมัณฑณัฐ วิพันธ์พงษ์ ²	47	<ul style="list-style-type: none"> 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) มหาวิทยาลัย ศรีปทุม รุ่นที่ 4 ปี 2562 Singha SMART SMEs รุ่นที่ 37 ปี 2562 	3.2%	นางงจง นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์ นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์ และ นายวุฒิ วิพันธ์พงษ์	2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. พรีเมียมเลจ ดีเวลลอปเม้นท์
นายสมศักดิ์ ไรจน์ตรงกุล ³	51	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยี พระจอมเกล้าเจ้าคุณทหาร ลาดกระบัง 	10.0%	ไม่มี	2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. พรีเมียมเลจ ดีเวลลอปเม้นท์
					2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. วันชัย ยอชตั้ง
					2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. บลูเวิร์ค เจริญวัน
					2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. บลูเวิร์ค ดีไซน์ เอนด์ คอนซัลแตนท์
					2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. บลูเวิร์ค ดีไซน์ เอนด์ดีเวลลอปเม้นท์
นายวิสิษฐ กอวรกุล	47	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (การจัดการทั่วไป) มหาวิทยาลัยเกริก ปริญญาตรี ศิลปศาสตรบัณฑิต (การจัดการ) มหาวิทยาลัยเกริก 	10.0%	ไม่มี	2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. พรีเมียมเลจ ดีเวลลอปเม้นท์
					2562 - ปัจจุบัน	ประธาน กรรมการ	บจก. กรัฟ เพ็ท ฮอสพิทอล
					2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. บลูเวิร์ค เจริญวัน
					2561 - ปัจจุบัน	ประธาน กรรมการ	บจก. เจดับบลิว เฮอร์เบิล
					2550 - ปัจจุบัน	ประธาน กรรมการ	บจก. เจดับบลิว เรียล เอสเตท
					2523 - ปัจจุบัน	ประธาน กรรมการ	บจก. กอวรกุล

หมายเหตุ

- สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวเป็นการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยนับรวมหุ้นของคู่สมรส
- กรรมการซึ่งลงชื่อผู้พันบริษัทได้ ได้แก่ นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์ หรือ นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์ หรือ นายวุฒิ วิพันธ์พงษ์ หรือ นางสาวมัณฑณัฐ วิพันธ์พงษ์
สองในสี่คนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
- ไม่ได้เป็นกรรมการที่มาจากบริษัท



6. บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด

ชื่อ-สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษาและ การเข้ารับการอบรม	สัดส่วน การถือหุ้นในบริษัท เอบีเจวี จำกัด ¹	ความสัมพันธ์กับ กรรมการ/ ผู้บริหารรายอื่น	ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์ ²		รายละเอียดตามข้อมูล ที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1	22.8%		รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1		
นายวีรพันธ์ วิพันธุ์พงษ์ ²			4.9%				
นายวุฒิ วิพันธุ์พงษ์ ²			4.9%				
นางสาวนิญกนิษฐ วิพันธุ์พงษ์ ²	47	<ul style="list-style-type: none"> 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) มหาวิทยาลัย ศรีปทุม รุ่นที่ 4 ปี 2562 Singha SMART SMEs รุ่นที่ 37 ปี 2562 	2.9%	น้องของ นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์ นายวีรพันธ์ วิพันธุ์พงษ์ และ นายวุฒิ วิพันธุ์พงษ์	2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. พรวิเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ กรรมการ บจก. เกรเซอร์ เอ็ม
					2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เอบีเจวี
					2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. แก้วไขกุน
นายเป็ดพงษ์ พงษ์ศิวกัย ³	51	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ 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	บจก. เดอะคอสโมส กูเกิ้ล
					2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการ บริหาร	บจก. เอบีเจวี บจก. บ้านกูรีปุรี โฮลดิ้ง บริหาร
					2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริหาร	บจก. บ้านกูรีปุรี
						กรรมการ ผู้จัดการ	บจก. อินไซด์เอวาคี ดิ ชายน
					2553 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. สันดา เออริเทจ
					2523 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. พิตติชัยนันท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น
นางสาวสิราพร พึ่งสำราญ ³	42	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร 	28.9%	ไม่มี	2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เอบีเจวี
					2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. บ้านกูรีปุรี โฮลดิ้ง
					2556 - ปัจจุบัน	สถาปนิก	บจก. บ้านกูรีปุรี
					2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. สิริอารคิเทค
					2556 - ปัจจุบัน	สถาปนิก	บจก. สิริอารคิเทค

หมายเหตุ 1. สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวเป็นการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยนับรวมหุ้นของผู้สมรส

2. กรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัทได้ ได้แก่ นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์ หรือ นายวีรพันธ์ วิพันธุ์พงษ์ หรือ นายวุฒิ วิพันธุ์พงษ์ หรือ นางสาวนิญกนิษฐ วิพันธุ์พงษ์
สองในสี่คนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

3. ไม่ได้เป็นกรรมการที่มาจากบริษัท

7. บริษัท เซเรเบียม จำกัด

ชื่อ-สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษาและ การเข้ารับการอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นใน บริษัท เซเรเบียม จำกัด ¹	ความสัมพันธ์กับ กรรมการ/ ผู้บริหารรายอื่น	ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท
นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงศ์ ²		รายละเอียดตามข้อมูล ที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1	44.4%		รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1		
นายวิธพันธ์ วัฒนพงศ์ ²			10.3%				
นายวุฒิ วัฒนพงศ์ ²			10.3%				

หมายเหตุ 1. สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวเป็นการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยนับรวมหุ้นของกลุ่มรส

2. กรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัทได้ ได้แก่ นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงศ์ หรือ นายวิธพันธ์ วัฒนพงศ์ หรือนางสาวปณิดา มาลัยวงศ์
สองในสามคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

8. บริษัท บิยู เรียวเอสเตท จำกัด

ชื่อ-สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษาและ การเข้ารับการอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นใน บริษัท บิยู เรียวเอสเตท จำกัด ¹	ความสัมพันธ์กับ กรรมการ/ ผู้บริหารรายอื่น	ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท
นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงศ์ ²		รายละเอียดตามข้อมูล ที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1	44.7%		รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1		
นายวิธพันธ์ วัฒนพงศ์ ²			9.6%				
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ ²			9.6%				

หมายเหตุ 1. สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวเป็นการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยนับรวมหุ้นของกลุ่มรส

2. กรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัทได้ ได้แก่ นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงศ์ หรือ นายวิธพันธ์ วัฒนพงศ์ หรือ นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์
สองในสามคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

9. บริษัท ทิยู เรียวเอสเตท จำกัด

ชื่อ-สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษาและ การเข้ารับการอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นใน บริษัท ทิยู เรียวเอสเตท จำกัด ¹	ความสัมพันธ์กับ กรรมการ/ ผู้บริหารรายอื่น	ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท
นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงศ์ ²		รายละเอียดตามข้อมูล ที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1	40.6%		รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1		
นายวิธพันธ์ วัฒนพงศ์ ²			8.7%				
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ ²			8.7%				

หมายเหตุ 1. สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวเป็นการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยนับรวมหุ้นของกลุ่มรส

2. กรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัทได้ ได้แก่ นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงศ์ หรือ นายวิธพันธ์ วัฒนพงศ์ หรือ นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์
สองในสามคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

10. บริษัท แม็กซ์ พรีเมียร์ วัน จำกัด

ชื่อ-สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษาและ การเข้ารับการอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นใน บริษัท แม็กซ์ พรีเมียร์ วัน จำกัด ¹	ความสัมพันธ์กับ กรรมการ/ ผู้บริหารรายอื่น	ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท
นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงศ์ ²		รายละเอียดตามข้อมูล ที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1	44.7%		รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1		
นายวิธพันธ์ วัฒนพงศ์ ²			9.6%				
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ ²			9.6%				

หมายเหตุ 1. สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวเป็นการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยนับรวมหุ้นของกลุ่มรส

2. กรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัทได้ ได้แก่ นายกรมเชษฐ์ วัฒนพงศ์ หรือ นายวิธพันธ์ วัฒนพงศ์ หรือ นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์
สองในสามคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท



19. บริษัท ไรส์ เอสเตท 12 จำกัด

ชื่อ-สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษาและ การเข้ารับการอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นใน บริษัท ไรส์ เอสเตท 12 จำกัด ¹	ความสัมพันธ์กับ กรรมการ/ ผู้บริหารรายอื่น	ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี		
					ช่วง เวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท
นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์ ²		รายละเอียดตามข้อมูล ที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1	44.7%	รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1			
นายวีรพันธ์ วิพันธุ์พงษ์ ²			9.6%				
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ ²			9.6%				

- หมายเหตุ
1. สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวเป็นการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยนับรวมหุ้นของคู่สมรส
 2. กรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัทได้ ได้แก่ นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์ หรือ นายวีรพันธ์ วิพันธุ์พงษ์ หรือ นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์
สองในสามคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

20. บริษัท ไรส์ เอสเตท 14 จำกัด

ชื่อ-สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษาและ การเข้ารับการอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นใน บริษัท ไรส์ เอสเตท 14 จำกัด ¹	ความสัมพันธ์กับ กรรมการ/ ผู้บริหารรายอื่น	ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี		
					ช่วง เวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท
นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์ ²		รายละเอียดตามข้อมูล ที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1	44.7%	รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1			
นายวีรพันธ์ วิพันธุ์พงษ์ ²			9.6%				
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ ²			9.6%				

- หมายเหตุ
1. สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวเป็นการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยนับรวมหุ้นของคู่สมรส
 2. กรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัทได้ ได้แก่ นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์ หรือ นายวีรพันธ์ วิพันธุ์พงษ์ หรือ นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์
สองในสามคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

21. บริษัท ไรส์ เอสเตท 15 จำกัด

ชื่อ-สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษาและ การเข้ารับการอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นใน บริษัท ไรส์ เอสเตท 15 จำกัด ¹	ความสัมพันธ์กับ กรรมการ/ ผู้บริหารรายอื่น	ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี		
					ช่วง เวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท
นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์ ²		รายละเอียดตามข้อมูล ที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1	44.7%	รายละเอียดตามข้อมูลที่ปรากฏในตารางในหัวข้อ 1			
นายวีรพันธ์ วิพันธุ์พงษ์ ²			9.6%				
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ ²			9.6%				

- หมายเหตุ
1. สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวเป็นการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยนับรวมหุ้นของคู่สมรส
 2. กรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัทได้ ได้แก่ นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์ หรือ นายวีรพันธ์ วิพันธุ์พงษ์ หรือ นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์
สองในสามคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ข้อมูลการเป็นกรรมการในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้องของกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก

ชื่อ – สกุล	บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก																					
	บริษัท	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	บริษัท 21
นายศราวุธ จารุจินดา	X																					
นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์	//	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
นายวิรพันธ์ วิพันธ์พงษ์	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	//	//	//	//	//	///	///	///	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
นางสาวธิดารัตน์ กาญจนวัฒน์	/																					
รศ.ดร. เกรียงไกร บุญเลิศอุทัย	/																					
ศ.ดร. นกมล ร่มโพธิ์	/																					
นายกอบเกียรติ ธัญญะ	/																					
นายสุเชษฐ ฤทธิกรม	/																					
นางสาววราภรณ์ จาวโกนินท์	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///
นายวุฒิ วิพันธ์พงษ์	///	///	///	///	///	//	//	//	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///
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 39 เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย 12	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท ภูเก็ต จำกัด
บริษัทย่อย 2	=	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	บริษัทย่อย 13	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท 4 จำกัด
บริษัทย่อย 3	=	บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย 14	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท 5 จำกัด
บริษัทย่อย 4	=	บริษัท ไพรัช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย 15	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท 6 จำกัด
บริษัทย่อย 5	=	บริษัท พรวิเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย 16	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด
บริษัทย่อย 6	=	บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด	บริษัทย่อย 17	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท 9 จำกัด
บริษัทย่อย 7	=	บริษัท เซเนบียม จำกัด	บริษัทย่อย 18	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท 11 จำกัด
บริษัทย่อย 8	=	บริษัท บียู เรย์เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย 19	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท 12 จำกัด
บริษัทย่อย 9	=	บริษัท ทิยู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย 20	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท 14 จำกัด
บริษัทย่อย 10	=	บริษัท แม็กซ์ พรีเมียร์ วัน จำกัด	บริษัทย่อย 21	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท 15 จำกัด



บริษัทย่อยอื่น / บริษัทร่วมค้าที่ประกอบธุรกิจหลัก

ชื่อ – สกุล	บริษัท	บริษัทย่อยอื่น					บริษัทร่วมค้าที่ประกอบธุรกิจหลัก			
		บริษัทย่อย 22	บริษัทย่อย 23	บริษัทย่อย 24	บริษัทย่อย 25	บริษัทย่อย 26	บริษัทร่วมค้า 1	บริษัทร่วมค้า 2	บริษัทร่วมค้า 3	บริษัทร่วมค้า 4
นายศราวุธ จารุจินดา	X									
นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์	//	X	X	X	X	X	X	X	X	X
นายวิรัชพันธ์ วิพันธุ์พงษ์	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	//	///	//	//	//	//	///	//	//	//
นางสาวธิดารัตน์ กาญจนวัฒน์	/									
รศ.ดร. เกรียงไกร บุญเลิศอุทัย	/									
ศ.ดร. นกมล ร่มโพธิ์	/									
นายกอบเกียรติ ธัญชยะ	/									
นายสุเชษฐ ฤทธิกรม	/									
นางสาววราภรณ์ จาวโกนินท์	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///
นายวุฒิ วิพันธุ์พงษ์	///	//	///	///	///	///	//	///	///	///
นายปัญญา นันทกิจตระกูล	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///

หมายเหตุ : X = ประธานกรรมการ

// = กรรมการที่เป็นผู้บริหาร

/ = กรรมการ

/// = ผู้บริหาร

รายชื่อบริษัท / บริษัทย่อยอื่น / บริษัทร่วมค้าที่ประกอบธุรกิจหลัก

บริษัท	=	บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทย่อย 26	=	บริษัท ดับบลิวเอชบี จำกัด
บริษัทย่อย 22	=	บริษัท เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด	บริษัทร่วมค้า 1	=	บริษัท ไพรัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
บริษัทย่อย 23	=	บริษัท พรวิมลเลจ โซลูชั่น จำกัด	บริษัทร่วมค้า 2	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด
บริษัทย่อย 24	=	บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด	บริษัทร่วมค้า 3	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด
บริษัทย่อย 25	=	บริษัท ดิจิ โกโธ จำกัด	บริษัทร่วมค้า 4	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ชื่อ – สกุล	บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก																				
	บริษัท	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 วัฒนพงษ์	//																				
นายวิรพันธ์ วัฒนพงษ์	//															/					/
นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	//																				/
นางสาวธิดารัตน์ กาญจนวัฒน์	/				//	//	//	//	//	//	//	//									/
รศ.ดร. เกรียงไกร บุญเลิศคุ้ย													/								
ศ.ดร. นกมล ร่มโพธิ์	/																				
นายกอบเกียรติ รัตนชยะ	/													/	//						
นายสุเชษฐ ฤทธิกรม	/																	/	/	/	
นางสาววราภรณ์ จาวโกนินท์	///																				
นายวุฒิ วัฒนพงษ์	///															//	/				
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 เวลส์ อินดัสตรีส์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท 12	=	บริษัท วินท์คอม เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)
บริษัท 2	=	บริษัท ชีค รัชบลิค จำกัด (มหาชน)	บริษัท 13	=	บริษัท เรโว์ พาวเวอร์ จำกัด
บริษัท 3	=	บริษัท สหการประมูล จำกัด (มหาชน)	บริษัท 14	=	บริษัท อีเอสซี ลอว์ จำกัด
บริษัท 4	=	บริษัท จัดหางาน อเด็คโก้ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท 15	=	บริษัท ทริกออร์ จำกัด
บริษัท 5	=	บริษัท จัดหางาน จัดหางาน อเด็คโก้ พร-ราม 4 จำกัด	บริษัท 16	=	บริษัท เคลื่อนไทยด้วยปัญญา วิชากิจเพื่อสังคม จำกัด
บริษัท 6	=	บริษัท จัดหางาน อเด็คโก้ ฮัสเทิร์นซ์บอร์ด จำกัด	บริษัท 17	=	บริษัท ไอออนอส จำกัด
บริษัท 7	=	บริษัท อเด็คโก้ คอนซัลติ้ง จำกัด	บริษัท 18	=	บริษัท คิดเรื่องป้าย จำกัด
บริษัท 8	=	บริษัท อเด็คโก้ บางนา จำกัด	บริษัท 19	=	บริษัท คาร์ซีวอร์ จำกัด
บริษัท 9	=	บริษัท อเด็คโก้ พลอยอิน จำกัด	บริษัท 20	=	บริษัท เวลท์ แคปิตอล วัน จำกัด
บริษัท 10	=	บริษัท อเด็คโก้ เพชรบุรีดิคใหม่ 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 กรเมษฐ์ วัชรพงศ์	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
นาย วิรพันธ์ วัชรพงศ์	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
นางสาว ปณิดา มาลัยวงศ์	//	//	//	//				//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
นาย ดุสิต วัชรพงศ์					//	//	//													
นางสาว มัญญกนิษฐ วัชรพงศ์					/	/														
นาย สมศักดิ์ โรจน์ตรงกุล					/															
นาย วิศิษฐ์ กอวรกุล					/															
นาย ปจิตพงษ์ พงษ์ศิวกัย						/														
นางสาว สิริพร พึ่งสำราญ						/														

หมายเหตุ : X = ประธานกรรมการ / = กรรมการ // = กรรมการที่เป็นผู้บริหาร

บริษัทย่อยอื่นๆ

ชื่อ – สกุล	บริษัทย่อยอื่น				
	บริษัทย่อย 21	บริษัทย่อย 22	บริษัทย่อย 23	บริษัทย่อย 24	บริษัทย่อย 25
นาย กรเมษฐ์ วัชรพงศ์	X	X	X	X	X
นาย วิรพันธ์ วัชรพงศ์	//	//	//	//	//
นางสาว ปณิดา มาลัยวงศ์		//	//	//	//
นาย ดุสิต วัชรพงศ์	//				
นางสาว มัญญกนิษฐ วัชรพงศ์	/				
นาย สมศักดิ์ โรจน์ตรงกุล					
นาย วิศิษฐ์ กอวรกุล					
นาย ปจิตพงษ์ พงษ์ศิวกัย					
นางสาว สิริพร พึ่งสำราญ					

หมายเหตุ : X = ประธานกรรมการ / = กรรมการ // = กรรมการที่เป็นผู้บริหาร

บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก/ บริษัทย่อยอื่น

บริษัทย่อย 1	=	บริษัท 39 เอสเตท จำกัด
บริษัทย่อย 2	=	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด
บริษัทย่อย 3	=	บริษัท ซีนเนอจี เอสเตท จำกัด
บริษัทย่อย 4	=	บริษัท ไพรัช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
บริษัทย่อย 5	=	บริษัท พรวิเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
บริษัทย่อย 6	=	บริษัท เอ บี เจ ดี จำกัด
บริษัทย่อย 7	=	บริษัท เซเนเบียน จำกัด
บริษัทย่อย 8	=	บริษัท ปิ๊ญ เรียวเอสเตท จำกัด
บริษัทย่อย 9	=	บริษัท ทัย เรียวเอสเตท จำกัด
บริษัทย่อย 10	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด
บริษัทย่อย 11	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท ฎ จำกัด
บริษัทย่อย 12	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท 4 จำกัด
บริษัทย่อย 13	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท 5 จำกัด
บริษัทย่อย 14	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท 6 จำกัด
บริษัทย่อย 15	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด
บริษัทย่อย 16	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท 9 จำกัด
บริษัทย่อย 17	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท 11 จำกัด
บริษัทย่อย 18	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท 12 จำกัด
บริษัทย่อย 19	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท 14 จำกัด
บริษัทย่อย 20	=	บริษัท ไวส์ เอสเตท 15 จำกัด
บริษัทย่อย 21	=	บริษัท เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด
บริษัทย่อย 22	=	บริษัท พรวิเลจ โซลูชั่น จำกัด
บริษัทย่อย 23	=	บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด
บริษัทย่อย 24	=	บริษัท ดิจ โทโบซ์ จำกัด
บริษัทย่อย 25	=	บริษัท ดับบลิวเอชบี จำกัด



เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท

บริษัท ใช้บริการหน่วยงานภายนอก (Outsource) เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท โดยว่าจ้างบริษัท อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิสเชส จำกัด (“EY”) ซึ่งมีบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติงานเป็นหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน โดยมีรายละเอียดดังนี้

หัวหน้างานตรวจสอบภายในของ EY

	ข้อมูล
ชื่อ – นามสกุล	คุณพิมวดี พันธุมโกมล
ตำแหน่ง	หุ้นส่วน แผนกที่ปรึกษาการบริหารธุรกิจ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> 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) ASEAN Chartered Professional Account (ASEAN CPA)
การฝึกอบรม	<ul style="list-style-type: none"> Sustainability & ESG Code of Conduct Learning Update FY22 IT Audit Refresher IFRS Update - Thailand 2022 IFRS Intermediate Workshop Data Protection Financial Crime Tax Update - Thailand 2022 IPO Roadmap IPO Focus เตรียมความพร้อมสู่ตลาดทุน
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> 2559 - ปัจจุบัน หุ้นส่วน บริษัท อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิสเชส จำกัด 2556 - 2559 กรรมการบริหาร บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด 2549 - 2556 ผู้จัดการ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด 2545 - 2549 นักวิชาการตรวจสอบบัญชี กรมการประกันภัย 2541 - 2543 ผู้ช่วยผู้สอบบัญชี บริษัท สำนักงาน เอ็นสีก แอนด์ ยัง จำกัด



เอกสารแนบ 4

สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท

ณ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทที่มีสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วย (1) สินค้าคงเหลือ (2) เงินมัดจำค่าที่ดิน (3) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (4) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และ (5) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยมีรายละเอียดสรุปดังนี้

ลำดับ	รายการ	มูลค่า ณ 31 ธ.ค. 65 (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	การผูกพัน
1.	สินค้าคงเหลือ (อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย)	11,766.64	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้กับสถาบันการเงิน
2.	เงินมัดจำค่าที่ดิน	407.18	เป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพัน
3.	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	627.85	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้กับสถาบันการเงิน
4.	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	164.01	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้กับสถาบันการเงิน
5.	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	22.52	เป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพัน
	รวม	12,988.20		

1. สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ ได้แก่ ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 11,766.64 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดสรุปดังนี้

ลำดับ	บริษัท	ชื่อโครงการ	เนื้อที่ (ไร่)	สถานะโครงการ	มูลค่า ณ วันที่ 31 ธ.ค. 65 (ล้านบาท)	การผูกพัน
1.	บริษัท 39 เอสเตท จำกัด	Esta Bliss	6-0-66	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการ โอนกรรมสิทธิ์	1.20	ไม่มีการผูกพัน
2.	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	Modiz Interchange	1-1-55	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการ โอนกรรมสิทธิ์	38.26	ค้ำประกันสินเชื่อเงิน 560.50 ล้านบาท
3.	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	Brown Paholyothin 67	1-0-73	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการ โอนกรรมสิทธิ์	75.98	ค้ำประกันสินเชื่อเงิน 55.65 ล้านบาท
4.	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	Atmoz Ladprao 71	7-0-93.2	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการ โอนกรรมสิทธิ์	196.50	ค้ำประกันสินเชื่อเงิน 800.00 ล้านบาท
5.	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	Modiz Ratchada 32	1-0-69.1	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการ โอนกรรมสิทธิ์	3.64	ค้ำประกันสินเชื่อเงิน 560.50 ล้านบาท
6.	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	Brown Ratchada - Huai Kwang	1-1-18	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการ โอนกรรมสิทธิ์	6.51	ค้ำประกันสินเชื่อเงิน 400.50 ล้านบาท
7.	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	Atmoz Ladprao 15	4-0-15.1	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการ โอนกรรมสิทธิ์	2.34	ไม่มีการผูกพัน
8.	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	Atmoz Ratchada - Huai Kwang	3-3-10	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการ โอนกรรมสิทธิ์	288.71	ค้ำประกันสินเชื่อเงิน 300.00 ล้านบาท
9.	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	Atmoz Chaengwattana	4-2-0	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการ โอนกรรมสิทธิ์	1.41	ค้ำประกันสินเชื่อเงิน 800.00 ล้านบาท



ลำดับ	บริษัท	ชื่อโครงการ	เนื้อที่ (ไร่)	สถานะโครงการ	มูลค่า ณ วันที่ 31 ธ.ค. 65 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
10.	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด	Ivory Ratchada 32	1-2-8	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการ โอนกรรมสิทธิ์	187.97	ค้าประกันสินเชื่อเงิน 238.16 ล้านบาท
11.	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด	Modiz Collection Bang Pho	1-1-42.8	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการ โอนกรรมสิทธิ์	666.85	ค้าประกันสินเชื่อเงิน 549.80 ล้านบาท
12.	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด	Atmoz Kanaal Rangsit	9-0-92.6	อยู่ระหว่างการ พัฒนาแบบ และ ยื่น EIA	208.73	ค้าประกันสินเชื่อเงิน 850 ล้านบาท
13.	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด	Atmoz Rangsit Phase2	8-3-45.8	อยู่ระหว่างการ พัฒนาแบบ และ ยื่น EIA	104.74	ค้าประกันสินเชื่อเงิน 850.00 ล้านบาท
14.	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด	Atmoz Portrait Srisaman	5-0-39.5	อยู่ระหว่างการ พัฒนาแบบ และ ยื่น EIA	294.58	ค้าประกันสินเชื่อเงิน 515.00 ล้านบาท
15.	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด	MAROON Ratchada 32	2-1-68	อยู่ระหว่างการ พัฒนาแบบ และ ยื่น EIA	1.98	ไม่มีการผูกพัน
16.	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด	Kave Salaya 2	2-1-66	อยู่ระหว่างการ พัฒนาแบบ และ ยื่น EIA	1.55	ไม่มีการผูกพัน
17.	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด	Atmoz Wanghin	5-3-49	อยู่ระหว่างการ พัฒนาแบบ และ ยื่น EIA	0.80	ไม่มีการผูกพัน
18.	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด	Modiz BB	5-1-48	อยู่ระหว่างการ พัฒนาแบบ และ ยื่น EIA	0.07	ไม่มีการผูกพัน
19.	บริษัท ชินนอจี้ เอสเตค จำกัด	Glam	2-1-14.6	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการ โอนกรรมสิทธิ์	12.87	ไม่มีการผูกพัน
20.	บริษัท ชินนอจี้ เอสเตค จำกัด	Esta ริงสิต – คลอง 2	25-1-01	ได้รับอนุมัติ EIA แล้ว และอยู่ ระหว่างก่อสร้าง	277.66	ค้าประกันสินเชื่อเงิน 356.34 ล้านบาท
21.	บริษัท ชินนอจี้ เอสเตค จำกัด	7 River	85-0- 28.6	อยู่ระหว่างการ พัฒนาแบบ และ ยื่น EIA	378.17	ไม่มีการผูกพัน
22.	บริษัท ชินนอจี้ เอสเตค จำกัด	จตุโชติ	22-0- 75.7	อยู่ระหว่างการ พัฒนาแบบ และ ยื่น EIA	366.35	ค้าประกันสินเชื่อเงิน 709.00 ล้านบาท
23.	บริษัท ไพรซ์ ดีเวลลอปเม้น ท์ จำกัด	Atmoz Serene Siracha	3-3-71.5	อยู่ระหว่างการ พัฒนาแบบ และ ยื่น EIA	344.09	ค้าประกันสินเชื่อเงิน 405.00 ล้านบาท
24.	บริษัท ไพรซ์ ดีเวลลอปเม้น ท์ จำกัด	Kave Universe	1-2-96	อยู่ระหว่างการ พัฒนาแบบ และ ยื่น EIA	112.24	ค้าประกันสินเชื่อเงิน 243.00 ล้านบาท
25.	บริษัท ไพรซ์ ดีเวลลอปเม้น ท์ จำกัด	Kave Embryo	4-0-0	อยู่ระหว่างการ พัฒนาแบบ และ ยื่น EIA	49.10	ไม่มีการผูกพัน
26.	บริษัท ไพรซ์ ดีเวลลอปเม้น ท์ จำกัด	Kave Coco	8-1-99.7	อยู่ระหว่างการ พัฒนาแบบ และ ยื่น EIA	0.96	ไม่มีการผูกพัน
27.	บริษัท ไพรซ์ ดีเวลลอปเม้น ท์ จำกัด	Modiz Rayong	12-2- 58.8	อยู่ระหว่างการ พัฒนาแบบ และ ยื่น EIA	0.07	ไม่มีการผูกพัน
28.	บริษัท พรวิเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	Modiz Sukhumvit 50	3-3-13.6	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการ โอนกรรมสิทธิ์	884.94	ค้าประกันสินเชื่อเงิน 1038.00 ล้านบาท

ลำดับ	บริษัท	ชื่อโครงการ	เนื้อที่ (ไร่)	สถานะโครงการ	มูลค่า ณ วันที่ 31 ธ.ค. 65 (ล้านบาท)	การผูกพัน
29.	บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด	Baan Puri Puri ลาดพร้าว 41 (ทาว์นโฮม)	1-2-42	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการ โอนกรรมสิทธิ์	11.60	ไม่มีการผูกพัน
30.	บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด	Baan Puri Puri ลาดพร้าว 41 (โฮมออฟฟิศ)	0-2-33	อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง และโอน กรรมสิทธิ์	42.43	ไม่มีการผูกพัน
31.	บริษัท เซเรเนียบ จำกัด	Modiz Launch	1-3-89	ได้รับอนุมัติ EIA แล้ว และอยู่ ระหว่างก่อสร้าง	683.45	ค้ำประกันสินเชื่อเงิน 505.00 ล้านบาท
32.	บริษัท บิยู เรียวเอสเตท จำกัด	Kave Island	17-1- 77.8	อยู่ระหว่างการ พัฒนาแบบ และ ยื่น EIA	426.20	ไม่มีการผูกพัน
33.	บริษัท บิยู เรียวเอสเตท จำกัด	Kave Colony	10-0- 87.6	อยู่ระหว่างการ พัฒนาแบบ และ ยื่น EIA	362.52	ค้ำประกันสินเชื่อเงิน 770.00 ล้านบาท
34.	บริษัท ทิยู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	Kave TU	11-0- 31.1	สร้างแล้วเสร็จ / อยู่ระหว่างการ โอนกรรมสิทธิ์	2.47	ค้ำประกันสินเชื่อเงิน 600.00 ล้านบาท
35.	บริษัท ทิยู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	Kave Ava	11-0- 18.7	ได้รับอนุมัติ EIA แล้ว และอยู่ ระหว่างก่อสร้าง	679.40	ไม่มีการผูกพัน
36.	บริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด	Modiz Rhyme Hill	2-3-38.6	ได้รับอนุมัติ EIA แล้ว และอยู่ ระหว่างก่อสร้าง	918.03	ค้ำประกันสินเชื่อเงิน 1,775.50 ล้านบาท
37.	บริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด	Modiz Rhyme Cloud	4-2-83.7	ได้รับอนุมัติ EIA แล้ว	744.38	
38.	บริษัท ไวส์ เอสเตท ภูเก็ต จำกัด	Modiz Voyage Srinakarin	3-3-67.6	ได้รับอนุมัติ EIA แล้ว	464.52	ค้ำประกันสินเชื่อเงิน 1,050.00 ล้านบาท
39.	บริษัท ไวส์ เอสเตท 4 จำกัด	Modiz Bangna	5-2-16.6	อยู่ระหว่างการ พัฒนาแบบ และ ยื่น EIA	481.22	ค้ำประกันสินเชื่อเงิน 262.00 ล้านบาท
40.	บริษัท ไวส์ เอสเตท 5 จำกัด	Minburi Project A	7-1-28	อยู่ระหว่างการ พัฒนาแบบ และ ยื่น EIA	231.99	ค้ำประกันสินเชื่อเงิน 600.00 ล้านบาท
41.	บริษัท ไวส์ เอสเตท 6 จำกัด	Minburi Project B	7-1-18	อยู่ระหว่างการ พัฒนาแบบ และ ยื่น EIA	229.33	ค้ำประกันสินเชื่อเงิน 600.00 ล้านบาท
42.	บริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด	Atmoz Flow Minburi	6-2-21	อยู่ระหว่างการ พัฒนาแบบ และ ยื่น EIA	252.97	ค้ำประกันสินเชื่อเงิน 600.00 ล้านบาท
43.	บริษัท ไวส์ เอสเตท 9 จำกัด	Minburi Project C	6-2-96	อยู่ระหว่างการ พัฒนาแบบ และ ยื่น EIA	212.39	ค้ำประกันสินเชื่อเงิน 600.00 ล้านบาท
44.	บริษัท แมกซ์ พรีเมียร์ วัน จำกัด	Maxxi Prime Ratchada Sutthisan	1-2-87	อยู่ระหว่างการ พัฒนาแบบ และ ยื่น EIA	156.97	ค้ำประกันสินเชื่อเงิน 130.00 ล้านบาท
45.	บริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด	The Honor Yothinpattana	38-2- 76.5	อยู่ระหว่างการ พัฒนาแบบ และ ยื่น EIA	1067.88	ค้ำประกันสินเชื่อเงิน 1,370.00 ล้านบาท
46.	บริษัท ไวส์ เอสเตท 12 จำกัด	ศรีสมาน (แนวราบ)	25-0- 16.9	อยู่ระหว่างการ พัฒนาแบบ และ ยื่น EIA	287.29	ค้ำประกันสินเชื่อเงิน 542.50 ล้านบาท
47.	บริษัท ไวส์ เอสเตท 14 จำกัด	Atmoz Season Ladkrabang	15-3-47	อยู่ระหว่างการ พัฒนาแบบ และ ยื่น EIA	3.33	ไม่มีการผูกพัน
		รวม			11766.64	



2. เงินมัดจำค่าที่ดิน

ลำดับ	รายการ	เนื้อที่ (ไร่)	มูลค่า ณ 31 ธ.ค. 65 (ล้านบาท)
1.	ที่ดินเปล่า Atmos ลาดกระบัง	15-3-47	19.04
2.	ที่ดินเปล่า 7 River	85-0-28.6	22.36
3.	ที่ดินเปล่า Kave Pop	2-1-66	21.00
4.	ที่ดินเปล่า Kave บางบัว	5-1-48	60.34
5.	ที่ดินเปล่า MAROON Ratchada 32	2-1-68	41.42
6.	ที่ดินเปล่า Rayong	12-2-58.8	49.40
7.	ที่ดินเปล่า 7River Condo	13-1-92	80.88
8.	ที่ดินเปล่า Atmos Wanghin	5-3-49	38.64
9.	ที่ดินเปล่า Kave Coco	8-1-84.5	37.40
10.	ที่ดินเปล่า Mingle Riverside	10-1-5.2	36.71
	รวม		407.18

3. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายละเอียด	มูลค่า ณ 31 ธ.ค. 65 (ล้านบาท)	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. ที่ดิน			
• ที่ดินโครงการ Mingle	101.72	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อเงินรวม 312.30 ล้านบาท
• ที่ดิน Mingle minburi	114.92	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อเงินรวม 600.00 ล้านบาท
• ที่ดินโครงการ Kave Mall 2	62.19	เป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพัน
• ที่ดินให้เช่า	50.43	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อเงินรวม 185.00 ล้านบาท
• ที่ดินของสำนักงานขายโครงการ Kave Town	17.67	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อเงินรวม 185.00 ล้านบาท
• ที่ดินสำนักงานขาย Minburi	45.14	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อเงินรวม 600.00 ล้านบาท
• ที่ดินอื่นๆ	-	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อเงินรวม 77.30 ล้านบาท
2. อาคาร			
• อาคารสำนักงานขายโครงการ Kave Town	5.12	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อเงินรวม 185.00 ล้านบาท
• อาคาร Mingle	95.38	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อเงินรวม 312.30 ล้านบาท
• อาคาร Mingle Market	13.35	เป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพัน
• อาคาร Sale Gallery - Minburi	44.07	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อเงินรวม 600.00 ล้านบาท
• Solar cell	-	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อเงินรวม 50.00 ล้านบาท
3. งานระหว่างก่อสร้าง	77.96	-	ไม่มีการผูกพัน
รวม	627.85		

4. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายละเอียด	มูลค่า ณ 31 ธ.ค. 65 (ล้านบาท)	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. ที่ดินที่ตั้งของสำนักงานใหญ่	73.96	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อกับสถาบันการเงิน
2. อาคารและสิ่งปลูกสร้าง			
• อาคารและสิ่งปลูกสร้างของสำนักงานใหญ่	62.20	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันสินเชื่อกับสถาบันการเงิน
• อาคารและสิ่งปลูกสร้างของสำนักงานขายโครงการ	104.85	เป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพัน
3. คอมพิวเตอร์	6.20	เป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพัน
4. เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน	1.19	เป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพัน
5. เครื่องตกแต่งสำนักงาน	10.58	เป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพัน
6. อุปกรณ์สำนักงาน	22.99	เป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพัน
7. ยานพาหนะ	23.04	เป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพัน
8. งานระหว่างก่อสร้าง	32.09	-	-
รวม	337.10		

5. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

รายละเอียด	มูลค่า ณ 31 ธ.ค. 65 (ล้านบาท)	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. โปรแกรมคอมพิวเตอร์	9.63	เป็นเจ้าของ	ไม่มีการผูกพัน
2. สินทรัพย์ดิจิทัล	12.89		ไม่มีการผูกพัน
รวม	22.52		

สัญญาสำคัญที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจ

1. สัญญาเช่าพื้นที่สำหรับสำนักงานขาย

คู่สัญญา	ผู้เช่า : บริษัทย่อยที่พัฒนาโครงการ ผู้ให้เช่า : บุคคลธรรมดาและนิติบุคคลหลายราย
สินทรัพย์ที่เช่า	ที่ดิน และ/หรือ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
วัตถุประสงค์	เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานขายอาคารชุด (Condominium) ของกลุ่มบริษัท
อายุสัญญา	อายุสัญญาประมาณ 1 - 3 ปี ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่ายินยอมให้ต่อสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 2 - 4 เดือน
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าตามที่ตกลงร่วมกัน
เงื่อนไขที่สำคัญ	<p>ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้ผู้เช่าในสภาพเรียบร้อยคงเดิม รวมถึงกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ตามที่ตกลงกันในสัญญา</p> <ul style="list-style-type: none"> สิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ปรับปรุง ซ่อมแซม ในลักษณะติดตั้งตารางวางลงไปนั้นตกเป็นของผู้ให้เช่าทันที และเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ปรับปรุงซ่อมแซมให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะต้องรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ที่ผู้เช่าได้ปลูกสร้างลงบนที่ดินของผู้ให้เช่า รวมถึงขนย้ายทรัพย์สินออกจากสถานที่เช่าให้เสร็จสิ้นเรียบร้อย และส่งมอบทรัพย์สินในสภาพดีและเป็นปกติ



2. สัญญารับเหมาก่อสร้าง

คู่สัญญา	ผู้เช่า : บริษัทย่อย ผู้ให้เช่า : บริษัทรับเหมาหลายแห่ง
วัตถุประสงค์	จ้างเหมาก่อสร้าง สำนักงานขาย งานโครงสร้างโครงการ งานก่อสร้างบ้านพักอาศัย งานก่อสร้างก่อสร้างอาคารสโมสร งานสถาปัตยกรรม งานระบบไฟฟ้าสื่อสาร ระบบอากาศ งานระบบประปาสุขาภิบาล และงานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร สำหรับโครงการของบริษัท
อายุสัญญา	ตั้งแต่ 2 – 15 เดือน
อัตราค่าเช่า	ตามที่ตกลงร่วมกันระหว่างผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้าง โดยมีมูลค่าอยู่ในกรอบตามการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) ที่ได้รับอนุมัติ
ข้อมูลอื่น	<ul style="list-style-type: none">ผู้รับจ้างยินยอมให้ผู้ว่าจ้างหักเงินประกันผลงาน (Retention) ในอัตราร้อยละ 5 ของมูลค่างานผู้รับจ้างกำหนดระยะเวลาการรับประกันผลงาน 1 - 5 ปี นับตั้งแต่การส่งมอบงานในงวดสุดท้าย

3. สัญญาว่าจ้างผู้บริหารและควบคุมงานก่อสร้าง

คู่สัญญา	ผู้เช่า : บริษัทย่อย ผู้รับจ้าง : บริษัทบริหารและควบคุมงานก่อสร้างหลายแห่ง
วัตถุประสงค์	ให้บริการบริหารและควบคุมงานก่อสร้างโครงการของบริษัท ให้เป็นไปตามแผนงานที่ตกลงร่วมกัน โดยแบ่งเป็นงานช่วงก่อนก่อสร้าง งานระดมทุนการก่อสร้าง และช่วงระยะหลังก่อสร้างแล้วเสร็จ
อายุสัญญา	ตั้งแต่ 5 – 23 เดือน
มูลค่าสัญญา	ตามที่ตกลงร่วมกันระหว่างผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้าง

4. สัญญาเช่าที่ดิน

คู่สัญญา	ผู้เช่า : บริษัท เกรเซอร์ เอ็ม จำกัด 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 ผู้เช่าจะต้องขนย้ายบิรเวณ และทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากที่ดินให้เช่า และส่งมอบคืนที่ดินเปล่าให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพเดียวกับวันที่ผู้เช่าได้ส่งมอบพื้นที่ให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับจากวันที่สัญญาสิ้นสุดลง โดยผู้เช่าไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว

5. สัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการ Mingle Market

คู่สัญญา	ผู้เช่า : บริษัท เกรเซอร์ เอ็ม จำกัด 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 ผู้เช่าจะต้องขนย้ายบิรเวณ และทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากที่ดินให้เช่า และส่งมอบคืนที่ดินเปล่าให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพดี และเป็นปกติพร้อมให้ผู้ให้เช่าใช้ประโยชน์ได้ทันทีนับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง โดยผู้เช่ายังต้องชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าวด้วย

6. สัญญาจะซื้อขายหุ้นกับ บริษัท ไอคิล เรียล จำกัด

คู่สัญญา	ผู้ขาย : บริษัท ผู้ซื้อ : บริษัท ไอคิล เรียล จำกัด
วันที่ทำสัญญา	วันที่ 30 ธันวาคม 2562
หุ้นที่ซื้อขาย	หุ้นบุริมสิทธิของ บริษัท กียู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวนรวม 10,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาทที่ถือโดยผู้ขาย
ข้อตกลงกระทำการ	<ol style="list-style-type: none">คู่สัญญาจะดำเนินการให้ TU Prop จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจากกำไรของ TU Prop ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ TU Prop จะอนุมัติ โดยจะพิจารณาจ่ายปันผลเมื่อเงื่อนไขดังต่อไปนี้เสร็จสมบูรณ์<ul style="list-style-type: none">โครงการก่อสร้างและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเสร็จสิ้นTU Prop ชำระเงินกู้คืนจนเสร็จสิ้นไม่ขัดกับเงื่อนไขตามสัญญาใดๆหักค่าใช้จ่ายต่างๆ แล้ว และหักเงินสำรองตามกฎหมายตามที่กฎหมายกำหนดแล้วเมื่อผู้ซื้อได้รับผลตอบแทนการเข้าลงทุนแล้ว ผู้ซื้อตกลงและทราบ ว่า TU Prop จะดำเนินการลดทุนจดทะเบียนของ TU Prop โดยลดทุนเฉพาะส่วนของหุ้นที่ซื้อขายทั้งหมด

7. สัญญาระหว่างบริษัท และบริษัท ไอคิล เรียล จำกัด

คู่สัญญา	บริษัท ไอคิล เรียล จำกัด ("ไอคิล เรียล")
วันที่ทำสัญญา	วันที่ 25 มกราคม 2564
วัตถุประสงค์	ร่วมลงทุนใน บริษัท ไพร์ซ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ("Prize Prop") ในการพัฒนาเพื่อขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุดพักอาศัย (Condominium) ชื่อ Kave Salaya ("โครงการ")
ทุนจดทะเบียน	35 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 350,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none">บริษัท จำนวน 178,498 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 51 ("ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก.")ไอคิล เรียล จำนวน 171,500 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49 ("ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ข.") และนายกรมเชษฐ์ วัชรพงษ์ จำนวน 1 หุ้นนายวีรพันธ์ วัชรพงษ์ จำนวน 1 หุ้น
จำนวนกรรมการ	5 คน โดยมีกรรมการกลุ่ม ก จำนวน 3 คน และกรรมการกลุ่ม ข จำนวน 2 คน ได้แก่ ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. <ul style="list-style-type: none">นายกรมเชษฐ์ วัชรพงษ์นายวีรพันธ์ วัชรพงษ์นายวุฒิ วัชรพงษ์ ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ข. <ul style="list-style-type: none">นายสมปอง วงศ์ไธโร และนายพงศ์ศักดิ์ ธีระจรุงเกียรติ
การบริหารจัดการโครงการ	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าผู้ถือหุ้นกลุ่ม 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	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท จำนวน 2,957,997 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 51 ("ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก.") ทาคาเร เลมอน จำนวน 2,842,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49 ("ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ข.") และ นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์ จำนวน 1 หุ้น นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์ จำนวน 1 หุ้น นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ จำนวน 1 หุ้น
จำนวนกรรมการ	5 คน โดยมีกรรมการกลุ่ม ก จำนวน 3 คน และกรรมการกลุ่ม ข จำนวน 2 คน ได้แก่ ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. <ul style="list-style-type: none"> นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์ นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์ นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ข. <ul style="list-style-type: none"> นายฮิโรชิ อิวาโนโตะ นายอะกิระ โอทซึมะ
การบริหารจัดการโครงการ	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการบริหารและพัฒนาโครงการ Atmoz บางนา โดยให้ ไวส์ 3 ว่าจ้างบริษัท ให้เป็นผู้บริหารโครงการดังกล่าวโดยมีกำหนดระยะเวลา 2 ปี 10 เดือนนับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2567 โดยอัตราค่าบริหารเป็นไปตามที่ตกลงกันในสัญญา

9. สัญญาร่วมลงทุน เพื่อลงทุนในบริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด

คู่สัญญา	บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด TOKYO TATEMONO ASIA PTE. LTD.
วันที่ทำสัญญา	วันที่ 31 สิงหาคม 2565
วัตถุประสงค์	ร่วมลงทุนใน บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด ("ไวส์ 7") ในการพัฒนาเพื่อขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุดพักอาศัย (Condominium) ชื่อ Atmoz Oasis Onnut ("โครงการ")
ทุนจดทะเบียน	360 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. ถือหุ้นจำนวนร้อยละ 51 ของหุ้นทั้งหมดของไวส์ 7 ได้แก่ <ul style="list-style-type: none"> บริษัท จำนวน 1,835,997 หุ้น นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์ จำนวน 1 หุ้น นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์ จำนวน 1 หุ้น นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ จำนวน 1 หุ้น และ ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ข. ถือหุ้นจำนวนร้อยละ 49 ของหุ้นทั้งหมดของไวส์ 7 ได้แก่ <ul style="list-style-type: none"> TOKYO TATEMONO ASIA PTE. LTD. จำนวน 1,764,000 หุ้น

จำนวนกรรมการ	5 คน โดยมีกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก จำนวน 3 คน ("กรรมการกลุ่ม ก.") และกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้ถือหุ้นกลุ่ม ข. จำนวน 2 คน ("กรรมการกลุ่ม ข.") ได้แก่ กรรมการกลุ่ม ก. <ul style="list-style-type: none">นายกรมเชษฐ วัฒนทรัพย์นายวิรัตน์ วัฒนทรัพย์นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ กรรมการกลุ่ม ข. <ul style="list-style-type: none">นายอาทิตย์ โนทินายรุธกาโร นิธิบุระ
การบริหารจัดการโครงการ	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการบริหารและพัฒนาโครงการ Atmos Oasis Onnut โดยให้ ไร่ 7 ไร่ 7 งาน ไร่ 10 ให้เป็นผู้บริหารโครงการดังกล่าวโดยมีกำหนดระยะเวลา 32 เดือนนับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2565 ถึง 30 เมษายน 2568 โดยอัตราค่าบริหารเป็นไปตามที่ตกลงกันในสัญญา

10. สัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น เพื่อลงทุนในบริษัท ไร่ เอสเตท 10 จำกัด

คู่สัญญา	บริษัท เอสเตทไร่ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") บริษัท ทาคาระ เลเบียน (ไทยแลนด์) จำกัด
วันที่ทำสัญญา	วันที่ 7 กันยายน 2565
วัตถุประสงค์	ร่วมลงทุนใน บริษัท ไร่ เอสเตท 10 จำกัด ("ไร่ 10") ในการพัฒนาเพื่อขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุดพักอาศัย (Condominium) ชื่อ Kave Seed Kaset ("โครงการ")
ทุนจดทะเบียน	380 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. ถือหุ้นจำนวนร้อยละ 51 ของหุ้นทั้งหมดของไร่ 10 ได้แก่ บริษัท จำนวน 1,937,850 หุ้น <ul style="list-style-type: none">นายกรมเชษฐ วัฒนทรัพย์ จำนวน 50 หุ้นนายวิรัตน์ วัฒนทรัพย์ จำนวน 50 หุ้นนางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ จำนวน 50 หุ้น และ ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ข. ถือหุ้นจำนวนร้อยละ 49 ของหุ้นทั้งหมดของไร่ 10 ได้แก่ <ul style="list-style-type: none">TOKYO TATEMONO ASIA PTE. LTD. จำนวน 1,862,000 หุ้น
จำนวนกรรมการ	5 คน โดยมีกรรมการกลุ่ม ก จำนวน 3 คน และกรรมการกลุ่ม ข จำนวน 2 คน ได้แก่ ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. <ul style="list-style-type: none">นายกรมเชษฐ วัฒนทรัพย์นายวิรัตน์ วัฒนทรัพย์นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ข. <ul style="list-style-type: none">นายอิทธิ อิทธิโตะนายอะกิระ โออิชิโมะ
การบริหารจัดการโครงการ	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการบริหารและพัฒนาโครงการ Kave Seed Kaset โดยให้ ไร่ 10 ไร่ 7 งาน ไร่ 10 ให้เป็นผู้บริหารโครงการดังกล่าวโดยมีกำหนดระยะเวลา 35 เดือนนับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 30 มิถุนายน 2568 โดยอัตราค่าบริหารเป็นไปตามที่ตกลงกันในสัญญา



11. สัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น เพื่อเข้าลงทุนในบริษัท แซป เวลด์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด

คู่สัญญา	บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) นายเทพวรรณ คณินวรพันธุ์ นายคณาพงศ์ คณินวรพันธุ์ นายณพนม นิส สังขทรัพย์
วันที่ทำสัญญา	วันที่ 29 กันยายน 2565
วัตถุประสงค์	ร่วมลงทุนใน บริษัท แซป เวลด์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด (“แซป เวลด์”) ในการประกอบธุรกิจด้านความบันเทิง ให้บริการกิจการรับจัดเวที แสดงเสียง นูธ ออคาไนซ์ งานอีเว้นท์ พาร์ตี้ วัตถุประสงค์อื่นงานเลี้ยงต่าง ๆ
ทุนจดทะเบียน	1,700,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 17,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. ถือหุ้นจำนวนร้อยละ 58 ของหุ้นทั้งหมดของแซป เวลด์ ได้แก่ <ul style="list-style-type: none">นายเทพวรรณ คณินวรพันธุ์ จำนวน 7,000 หุ้นนายคณาพงศ์ คณินวรพันธุ์ จำนวน 2,200 หุ้นนายณพนม นิส สังขทรัพย์ จำนวน 800 หุ้น ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ข. ถือหุ้นจำนวนร้อยละ 42 ของหุ้นทั้งหมดของแซป เวลด์ ได้แก่ <ul style="list-style-type: none">บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 7,000 หุ้น
จำนวนกรรมการ	3 คน โดยมีกรรมการกลุ่ม ก จำนวน 2 คน และกรรมการกลุ่ม ข จำนวน 1 คน ได้แก่ กรรมการกลุ่ม ก. <ul style="list-style-type: none">นายเทพวรรณ คณินวรพันธุ์นายณพนม นิส สังขทรัพย์ กรรมการกลุ่ม ข. <ul style="list-style-type: none">นายสุรัตน์ พงศ์พูลสุข
การบริหารจัดการโครงการ	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. เป็นผู้รับผิดชอบหลักในดำเนินธุรกิจ

12. สัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น เพื่อเข้าลงทุนในบริษัท ไททานิก้า แกรนด์ อเวนิว จำกัด

คู่สัญญา	บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด (“บริษัท”) บริษัท ไททานิก้า ฮิลล์แอนด์ จำกัด บริษัท ไททานิก้าฟอเรสต์ จำกัด บริษัท ไททานิก้า แกรนด์ อเวนิว จำกัด
วันที่ทำสัญญา	วันที่ 15 ธันวาคม 2565
วัตถุประสงค์	ร่วมลงทุนใน บริษัท ไททานิก้า แกรนด์ อเวนิว จำกัด (“ไททานิก้า แกรนด์”) ในการพัฒนาเพื่อขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทวิลล่า (Villa) บ้านเดี่ยว (Luxury Houses) และห้องชุดพักอาศัย (Condominium) ชื่อ Botanica Grand Avenue (“โครงการ”)
ทุนจดทะเบียน	300 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. ถือหุ้นจำนวนร้อยละ 70 ของหุ้นทั้งหมดของไททานิก้า แกรนด์ ได้แก่ <ul style="list-style-type: none">บริษัท ไททานิก้า ฮิลล์แอนด์ จำกัด จำนวน 1,200,000 หุ้นบริษัท ไททานิก้าฟอเรสต์ จำกัด จำนวน 900,000 หุ้น ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ข. ถือหุ้นจำนวนร้อยละ 30 ของหุ้นทั้งหมดของไททานิก้า แกรนด์ ได้แก่ <ul style="list-style-type: none">บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด จำนวน 7,000 หุ้น
จำนวนกรรมการ	5 คน โดยมีกรรมการกลุ่ม ก จำนวน 4 คน และกรรมการกลุ่ม ข จำนวน 1 คน ได้แก่ กรรมการกลุ่ม ก. <ul style="list-style-type: none">นายก้องศักดิ์ ภู่งศ์กรนางสาวปรียาภรณ์ อินทรชุตีนายจตุรนต์ วิริยะพรพิพัฒน์นายอรรถสิทธิ์ อินทรชุตี ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ข. <ul style="list-style-type: none">นายเวศิน ตั้งกุลวิวัฒน์
การบริหารจัดการโครงการ	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้บริษัท ไททานิก้า ลักซูรี่ ภูเก็ต จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. เป็นผู้รับผิดชอบหลักในดำเนิน ธุรกิจ โดยบริษัท ไททานิก้า แกรนด์ จะจัดทำสัญญาจ้างบริหารจัดการโครงการกับบริษัท ไททานิก้า ลักซูรี่ ภูเก็ต จำกัดต่อไป

• สัญญากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

สถาบันการเงิน	แห่งที่ 1					
ผู้กู้	บริษัท	บริษัท	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด	บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด
วงเงิน	ตัวสัญญา ใช้เงิน 26 ล้านบาท	ตัวสัญญาใช้เงิน 15 ล้านบาท	238.16 ล้านบาท แบ่งเป็น 1. เงินกู้ยืมระยะยาว 235.16 ล้านบาท และ 2. หนังสือค้ำประกัน 3.00 ล้านบาท	515.00 ล้านบาท แบ่งเป็น 1. เงินกู้ยืมระยะยาว 506.00 ล้านบาท 2. หนังสือค้ำประกัน 9.00 ล้านบาท	หนังสือค้ำประกัน 20.00 ล้านบาท	หนังสือค้ำประกัน 5.00 ล้านบาท
วันที่ทำสัญญา	22 กรกฎาคม 2563	27 พฤศจิกายน 2563	16 ตุลาคม 2561	8 กุมภาพันธ์ 2565	10 กันยายน 2561	11 พฤศจิกายน 2562
ระยะเวลา	6 เดือน	6 เดือน	<ul style="list-style-type: none">เงินกู้ระยะยาว 5 ปีหนังสือค้ำประกัน 3 ปี	<ul style="list-style-type: none">เงินกู้ระยะยาว 4 ปีหนังสือค้ำประกัน 2.5 ปี	ไม่กำหนดระยะเวลา	ไม่กำหนดระยะเวลา
วัตถุประสงค์	เงินทุน หมุนเวียน ในกิจการ	เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	สำหรับพัฒนาโครงการ Ivory ริชดา 32	สำหรับพัฒนา โครงการ Atmoz Srisaman	สำหรับพัฒนา โครงการ Baan Puri Puri พัฒนาดารา	สำหรับค้ำประกัน สาธารณูปโภค โครงการ Baan Puri Puri Town House
หลักทรัพย์ค้ำประกัน	จดทะเบียน จำนวนที่ดิน พร้อมสิ่งปลูก สร้างของ บริษัท	จดทะเบียนจำนวนที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็น กรรมสิทธิ์ของ นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์, น.ส.ปณิดา มาลัยวงศ์, และน.ส.วรารัตน์ จาวโกนิษฐ์	จดทะเบียนจำนวนที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างของ โครงการ	จดทะเบียนจำนวน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูก สร้างของโครงการ	บัญชีเงินฝากออม ทรัพย์ เลขที่บัญชี 200-248-804-0	บัญชีเงินฝากออม ทรัพย์ เลขที่บัญชี 200-248-804-0
ผู้ค้ำประกัน	นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์ นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์ น.ส. ปณิดา มาลัยวงศ์ บจก. เวิลด์ แคปปิตอล วัน		นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์ นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์ น.ส. ปณิดา มาลัยวงศ์ บริษัท	บริษัท	นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์ นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์ นายวุฒิ วิพันธ์พงษ์ นางสาวบุญกนิษฐ วิพันธ์พงษ์ นายจรัส จรุงวานิชย์ นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์ บริษัท บริษัท บ้านกูรูปรี โฮลดิ้ง จำกัด	
เงื่อนไขที่สำคัญที่ จะต้องได้รับความ ยินยอมจากผู้ให้กู้	<ul style="list-style-type: none">ไม่ควมหรือรวมกับนิติบุคคลอื่นไม่เปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กร ผู้ถือหุ้น สัดส่วนการถือหุ้น ผู้บริหารหลักไม่เปลี่ยนแปลงหนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น จอชงบังคับ วัตถุประสงค์ ในการดำเนินกิจการ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามไม่ชำระหนี้ หรือกระทำการใดๆ เพื่อให้กรรมการ ผู้ถือหุ้น ผู้ค้ำประกัน หรือผู้ให้หลักประกันได้รับ ชำระหนี้ หรือได้ทรัพย์สินของผู้กู้ไป จนกว่าผู้ให้สินเชื่อจะได้รับชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว					
	-		<ul style="list-style-type: none">บริษัทดำรงอัตราส่วนของหนี้สินรวมต่อส่วนของ ผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสเกิน กว่า 2:1 โดยคำนวณจากหนี้สินรวมลบด้วยเงินกู้ ยืมกรรมการ เงินสด และ/หรือรายการเทียบเท่า หารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นบวกด้วยเงินกู้ยืม กรรมการกลุ่มวิพันธ์พงษ์ดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 51% ของทุนจดทะเบียนที่ชำระ แล้วทั้งหมด			



สถาบันการเงิน	แห่งที่ 1				แห่งที่ 2	
ผู้กู้	บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด	บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด	บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด	บริษัท ไวส์ เอสเตท 12 จำกัด	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	บริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด
วงเงิน	965.00 ล้านบาท แบ่งเป็น 1. เงินกู้ยืมระยะยาว 940.00 ล้านบาท 2. หนังสือค้ำประกัน 15.00 ล้านบาท และ 3. เงินเบิกเกินบัญชี 10.00 ล้านบาท	356.34 ล้านบาท แบ่งเป็น 1. เงินกู้ยืมระยะยาว 304.30 ล้านบาท และ 2. หนังสือค้ำประกัน 55.00 ล้านบาท	709.00 ล้านบาท แบ่งเป็น 1. เงินกู้ยืมระยะยาว 589.00 ล้านบาท และ 2. หนังสือค้ำประกัน 120.00 ล้านบาท	542.50 ล้านบาท แบ่งเป็น 1. เงินกู้ยืมระยะยาว 422.50 ล้านบาท และ 2. หนังสือค้ำประกัน 120.00 ล้านบาท	549.80 ล้านบาท แบ่งเป็น 1. เงินกู้ยืมระยะยาว 539.80 ล้านบาท 2. ตั๋วสัญญาใช้เงิน 166.00 ล้านบาท (วงเงินร่วมกับ 1) และ 3. เงินเบิกเกินบัญชี 10.00 ล้านบาท	1,775.50 ล้านบาท แบ่งเป็น 1. เงินกู้ยืมระยะยาว 1,765.50 ล้าน บาท และ 2. เงินเบิกเกินบัญชี 10.00 ล้านบาท 3. หนังสือค้ำประกัน 41.00 ล้านบาท (วงเงินร่วมกับ 1)
วันที่ทำสัญญา	22 มีนาคม 2565	8 กุมภาพันธ์ 2565	25 ตุลาคม 2565	28 ธันวาคม 2565	30 มกราคม 2562	30 ตุลาคม 2563
ระยะเวลา	เงินกู้ระยะยาว 4.5 ปี หนังสือค้ำประกัน 3 ปี	เงินกู้ระยะยาว 5 ปี หนังสือค้ำประกัน 7 ปี	เงินกู้ระยะยาว 5 ปี หนังสือค้ำประกัน 7 ปี	เงินกู้ระยะยาว 4 ปี หนังสือค้ำประกัน 6 ปี	4 ปี	4 ปี 2 เดือน
วัตถุประสงค์	สำหรับพัฒนา โครงการ Atmoz Onnut	สำหรับพัฒนาโครงการ Esta Rangsit Klong2	สำหรับพัฒนาโครงการ The Arbor Ramintra Watcharapol	สำหรับพัฒนา โครงการ The Arbor Donmueang - Chaengwattana	สำหรับพัฒนา โครงการ Modiz Collection บางโพ	สำหรับพัฒนา โครงการ Modiz Rhyme รามคำแหง และ Modiz Rhyme Cloud
หลักทรัพย์ค้ำประกัน	จดทะเบียนจำนอง ที่ดินพร้อมสิ่งปลูก สร้างของโครงการ	จดทะเบียนจำนองที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างของ โครงการ	จดทะเบียนจำนองที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างของ โครงการ	จดทะเบียนจำนอง ที่ดินพร้อมสิ่งปลูก สร้างของโครงการ	จดทะเบียนจำนอง ที่ดินพร้อมสิ่งปลูก สร้างของโครงการ	จดทะเบียนจำนอง ที่ดินพร้อมสิ่งปลูก สร้างของโครงการ
ผู้ค้ำประกัน	บริษัท	บริษัท	บริษัท	บริษัท บริษัท ซินเนอจี เอ สเตท จำกัด	บริษัท	บริษัท บริษัท เอสเตท คิว จำกัด
เงื่อนไขที่สำคัญที่ จะต้องได้รับความ ยินยอมจาก ผู้ให้กู้	<ul style="list-style-type: none"> ไม่ควบหรือรวมกับนิติบุคคลอื่น ไม่เปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กร ผู้ถือหุ้น สัดส่วนการถือหุ้น ผู้บริหารหลัก ไม่เปลี่ยนแปลงหนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ขอบบังคับ วัตถุประสงค์ในการดำเนิน กิจการ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ไม่ชำระหนี้ หรือกระทำการใดๆ เพื่อให้กรรมการ ผู้ถือหุ้น ผู้ค้ำประกัน หรือผู้ให้หลักประกันได้รับชำระหนี้ หรือ ได้ทรัพย์สินของผู้กู้นอกจากนี้ ผู้ให้สินเชื่อจะได้รับชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสเกินกว่า 2:1 โดยคำนวณจากหนี้สินรวมลบด้วยเงินกู้ยืมกรรมการ เงินสด และ/หรือรายการเทียบเท่า หาดด้วยส่วนของผู้ ถือหุ้นบวกด้วยเงินกู้ยืมกรรมการ กลุ่มบริษัทพ่วงชำระสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทไม่ต่ำกว่าร้อยละ 51% ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วทั้งหมด 				<ul style="list-style-type: none"> ดำรงอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ในเวลาใดๆ ไม่เกินกว่า 2:1 โดย คำนวณจากหนี้สินรวมลบด้วยเงินกู้ยืมกรรมการ หาดด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นบวกด้วย เงินกู้ยืมกรรมการ ไม่ชำระคืนเงินกู้กรรมการหรือผู้ถือหุ้น จนกว่า ผู้ให้สินเชื่อจะได้อำนาจหนี้ตามสัญญาฉบับนี้ ให้แก่ผู้ให้สินเชื่อจนครบถ้วน 	

สถาบันการเงิน	แห่งที่ 2	แห่งที่ 3		แห่งที่ 4		
ผู้กู้	บริษัท ไวส์ เอสเตท 5 จำกัด บริษัท ไวส์ เอสเตท 6 จำกัด บริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด บริษัท ไวส์ เอสเตท 9 จำกัด บริษัท เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด	บริษัท พรวิเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัท พรวิเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัท	บริษัท	บริษัท
วงเงิน	วงเงินค่าที่ดิน 600.00 ล้านบาท (ตัวสัญญาใช้เงิน/ตัวอาวัล)	เงินกู้ยืมระยะยาว 888.00 ล้านบาท	วงเงินตัวสัญญาใช้เงิน 150.00 ล้านบาท	35 ล้านบาท แบ่งเป็น 1. เงินกู้เบิกเกินบัญชี 10.00 ล้านบาท และ 2. หนังสือค้ำประกันอาวัล เงินกู้ระยะสั้น รวมกัน 25.00 ล้านบาท	เงินกู้ระยะสั้น รวมกัน 500.00 ล้านบาท	เงินกู้ระยะสั้น รวมกัน 150.00 ล้านบาท
วันที่ทำสัญญา	1 เมษายน 2565	15 กรกฎาคม 2562	18 พฤษภาคม 2565	6 ตุลาคม 2560	5 พฤษภาคม 2564	26 สิงหาคม 2564
ระยะเวลา	12 เดือนนับจากวันออกตัว	4 ปี	12 เดือนนับจากวันออกตัว	<ul style="list-style-type: none">อาวัล และหนังสือค้ำประกัน 1 ปีเงินกู้ระยะสั้น 6 เดือน และต่ออายุคราวละ 6 เดือนรวมกันไม่เกิน 12 เดือน	เงินกู้ระยะสั้น 6 เดือน และต่ออายุคราวละ 6 เดือนรวมกันไม่เกิน 12 เดือน	เงินกู้ระยะสั้น 6 เดือน และต่ออายุคราวละ 6 เดือนรวมกันไม่เกิน 12 เดือน
วัตถุประสงค์	สำหรับค่าที่ดินโครงการ Atmoz Minburi	สำหรับพัฒนาโครงการ Modiz สุขุมวิท 50	เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ
หลักทรัพย์ค้ำประกัน	จดทะเบียนจำนองที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ	จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ	จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ	<ul style="list-style-type: none">จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของสำนักงานใหญ่จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท เทรเซอร์ เอ็ม จำกัดสิทธิเรียกร้องรับเงินค่าเช่าของบริษัท เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด		
ผู้ค้ำประกัน	บริษัท	บริษัท	บริษัท	-		
เงื่อนไขที่สำคัญที่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้	<ul style="list-style-type: none">ดำรงสัดส่วนการถือหุ้นไม่ต่ำกว่าตรงหรือทางอ้อมในบริษัทผู้กู้ของผู้ถือหุ้นบริษัทไว้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 96 ของทุนจดทะเบียนไม่ชำระคืนเงินกู้กรรมการหรือผู้ถือหุ้น จนกว่าผู้ให้สินเชื่อจะได้ชำระหนี้ตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่ผู้ให้สินเชื่อครบถ้วน	ผู้กู้ตกลงคงสัดส่วน Loan to Value (LTV) ทุกขณะต้องไม่เกินร้อยละ 62.50	ผู้กู้ตกลงคงสัดส่วน Loan to Value (LTV) ทุกขณะต้องไม่เกินร้อยละ 45	<ul style="list-style-type: none">ไม่เพิ่มทุน ลดทุน และ/หรือ ควบกิจการ ชำระบัญชี หรือเลิกกิจการไม่เปลี่ยนแปลงรายการในหนังสือรับรอง หนังสือขอคืนหนี้ หรือหนังสือขอคืนเงิน		



สถาบันการเงิน	แห่งที่ 4					
	บริษัท เซเรเนียม จำกัด	บริษัท เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด	บริษัท ไวส์ เอสเตท กู จำกัด	บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด	บริษัท ไวส์ เอสเตท 4 จำกัด	บริษัท
วงเงิน	505.00 ล้านบาท แบ่งเป็น 1. เงินกู้ยืมระยะยาว 505.00 ล้านบาท 2. เงิน DLC ไม่เกิน 410.00 ล้านบาท (วงเงินร่วมกับ1) เงินอาวัล ไม่เกิน 10.00 ล้านบาท (วงเงินร่วมกับ1)	77.30 ล้านบาท แบ่งเป็น 1. เงินกู้ยืมระยะยาว 77.30 ล้านบาท 2. เงินอาวัล ไม่เกิน 2.00 ล้านบาท (วงเงินร่วมกับ 1)	1,050.00 ล้านบาท แบ่งเป็น เงินกู้ยืมระยะยาว 1. 1,040.00 ล้านบาท 2. เงินเบิกเกินบัญชี 10.00 ล้านบาท และเงินอาวัล ไม่เกิน 20.00 ล้านบาท (วงเงินร่วมกับ1)	1,003.00 ล้านบาท แบ่งเป็น 1. เงินกู้ยืมระยะยาว 993.00 ล้านบาท และ 3. เงินเบิกเกินบัญชี 10.00 ล้านบาท	วงเงินค่าที่ดิน 262.00 ล้านบาท (ตัวสัญญา ใช้เงิน/ตัวอาวัล)	เงินกู้ยืมระยะยาว 1.00 ล้านบาท
วันที่ทำสัญญา	23 มีนาคม 2563	26 มีนาคม 2563	24 พฤษภาคม 2564	3 กันยายน 2564	3 กันยายน 2564	23 พฤษภาคม 2565
ระยะเวลา	4 ปี	7 ปี	4 ปี	3 ปี	12 เดือนนับจากวันออกตัว	7 ปี
วัตถุประสงค์	สำหรับพัฒนาโครงการ Modiz Launch	สำหรับพัฒนาโครงการ Mingle	สำหรับพัฒนาโครงการ Modiz Srinakarin	สำหรับพัฒนาโครงการ Atmoz Bangna	สำหรับค่าที่ดินโครงการ Modiz Bangna	เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ สำหรับซื้อและติดตั้ง Solar Roof ASW
หลักประกัน	<ul style="list-style-type: none"> จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ จดทะเบียนจำนองลำดับที่สองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของสำนักงานใหญ่ สิทธิเรียกร้องในการถอนบัญชีเงินฝาก Cerebium (กรณีใช้วงเงิน DLC) 	จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ และที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทในกลุ่ม	จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ	จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ	จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ	แพคเกจเช่าเซลล์ และเครื่องจักรที่เกี่ยวข้อง
ผู้ค้ำประกัน	บริษัท	บริษัท บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	บริษัท	บริษัท Takara Leben	บริษัท	-
เงื่อนไขที่สำคัญที่ จะต้องได้รับความ ยินยอมจากผู้ให้กู้	<ul style="list-style-type: none"> ไม่เพิ่มทุน ลดทุน และ/หรือ ควบกิจการ ชำระบัญชี หรือเลิกกิจการ ไม่เปลี่ยนแปลงรายการในหนังสือรับรอง หนังสือสมัครหนังสือ บัญชีบริษัท 					
	<ul style="list-style-type: none"> เงินกู้ ผลประโยชน์ใดๆ ที่ได้รับหรือการสนับสนุน หรือการช่วยเหลือจากบริษัทแม่, บริษัทหรือบุคคลอื่นๆที่เกี่ยวข้อง, ผู้ถือหุ้น, กรรมการบริษัท จะชำระคืนภายหลังจากธนาคารได้รับชำระหนี้สินเชื่อและการหนี้ใดๆ ตามสัญญาครบถ้วนเสร็จสิ้นแล้ว ไม่การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้น ยกเว้นภายใต้เงื่อนไข (1) นายกรมเชษฐ์ วัชรพงษ์ ยังคงมีสถานะเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และ (2) ครอบครัวยังคงชำระหนี้ส่วนการเป็นผู้ถือหุ้นหลักทั้งทางตรงและทางอ้อมนับรวมกันไม่ต่ำกว่า 51% ของหุ้นทั้งหมด ดำรงอัตราส่วนของหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นสุดบัญชีของทุกๆ ปี ไม่เกินกว่า 2.5 เท่า โดยเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องไม่ถือเป็นหนี้สินและให้ถือเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นในการคำนวณ 					-

สถาบันการเงิน		แห่งที่ 4			แห่งที่ 5	
ผู้กู้	บริษัท เทอเรซอริเอ็ม จำกัด	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด	บริษัท ไวส์ เอสเตค 11 จำกัด	บริษัท บิยู เรียล เอสเตค จำกัด	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด
วงเงิน	เงินกู้ยืมระยะยาว 50.00 ล้านบาท	850.0 ล้านบาท แบ่งเป็น 1. เงินกู้ยืมระยะยาว 840.00 ล้านบาท และ 2. เงินเบิกเกินบัญชี 10.00 ล้านบาท	1,370.00 ล้านบาท แบ่งเป็น 1. เงินกู้ยืมระยะยาว 1,160.00 ล้านบาท 2. หนังสือค้ำประกัน 200.00 ล้านบาท และ 3. เงินเบิกเกินบัญชี 10.00 ล้านบาท	770.0 ล้านบาท แบ่งเป็น 1. เงินกู้ยืมระยะยาว 760.00 ล้านบาท และ 2. เงินเบิกเกินบัญชี 10.00 ล้านบาท	เงินกู้ยืมระยะยาว 160.00 ล้านบาท	เงินกู้ยืมระยะยาว 100.50 ล้านบาท
วันที่ทำสัญญา	24 พฤษภาคม 2565	23 พฤษภาคม 2565	26 สิงหาคม 2565	30 กันยายน 2565	20 ธันวาคม 2562	25 ธันวาคม 2563
ระยะเวลา	7 ปี	เงินกู้ระยะยาว 3 ปี	เงินกู้ระยะยาว 4 ปี	เงินกู้ระยะยาว 3 ปี	3 ปี	3 ปี
วัตถุประสงค์	เงินกู้หมุนเวียนในกิจการ สำหรับซื้อและติดตั้ง Solar Roof TM	สำหรับพัฒนาโครงการ Atmos Rangsit	สำหรับพัฒนาโครงการ The Honor Yothinpattana	สำหรับพัฒนาโครงการ Kave Colony	เงินกู้หมุนเวียนในกิจการ	เงินกู้หมุนเวียนในกิจการ
หลักประกัน	<ul style="list-style-type: none"> จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ และบริษัท จดทะเบียนอุปกรณ์พลังงานแสงอาทิตย์สำหรับทั้งกลุ่มโครงการ โอนสิทธิ์และจดทะเบียนบัญชีลูกค้าหนี้การค้ำของโครงการภายใต้สัญญาให้บริการอุปกรณ์ผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนหลังคา 	จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ	จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ	จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ นายกรมเชษฐ วัชรพงษ์ จดทะเบียนจำนองกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ Modiz รัชดา 32 และโครงการ Modiz อินเทอร์เน็ต 	<ul style="list-style-type: none"> จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ นายกรมเชษฐ วัชรพงษ์ จดทะเบียนจำนองกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ Modiz รัชดา 32 โครงการ Modiz อินเทอร์เน็ต และโครงการ Brown รัชดา-ห้วยขวาง
ผู้ค้ำประกัน	บริษัท	บริษัท	บริษัท	บริษัท	บริษัท	บริษัท
เงื่อนไขที่สำคัญที่จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้	<ul style="list-style-type: none"> ไม่เพิ่มทุน ลดทุน และ/หรือ ควบกิจการ ชำระบัญชี หรือเลิกกิจการ ไม่เปลี่ยนแปลงรายการในหนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ จ้างบังคับบริษัท เงินกู้ ผลประโยชน์ใดๆ ที่ได้รับหรือการสนับสนุน หรือการช่วยเหลือจากบริษัทแม่, บริษัทหรือบุคคลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง, ผู้ถือหุ้น, กรรมการบริษัท จะชำระคืนภายหลังการธนาคารได้รับชำระหนี้สิ้นเชิงและการหนี้ใดๆ ตามสัญญาครบถ้วนเสร็จสิ้นแล้ว ไม่การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้น ยกเว้นภายใต้เงื่อนไข (1) นายกรมเชษฐ วัชรพงษ์ ยังคงมีสถานะเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และ (2) ครอบครัววัชรพงษ์ ดำรงสัดส่วนการเป็นผู้ถือหุ้นหลักทั้งทางตรงและทางอ้อมนับรวมกันไม่ต่ำกว่า 51% ของหุ้นทั้งหมด 					<ul style="list-style-type: none"> ไม่เปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และ/หรือ ลดทุนจดทะเบียนหรือทุนชำระแล้ว ไม่ควบหรือรวมกับนิติบุคคลอื่นใด หรือดำเนินการใดๆ เพื่อให้มีการเลิกบริษัท ชำระบัญชี หรือเลิกกิจการ ไม่ชำระหนี้เงินกู้ให้แก่กรรมการ และ/หรือ ผู้ถือหุ้น และ/หรือ บริษัทในกลุ่มเดียวกัน
	-	<ul style="list-style-type: none"> ดำรงอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นงวดบัญชีของทุกๆ ปี ไม่เกินกว่า 2.5 เท่า โดยเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง ไม่ถือเป็นหนี้สินและให้ถือเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นในการคำนวณ 				-



สถาบันการเงิน	แห่งที่ 5	แห่งที่ 6				แห่งที่ 7
ผู้กู้	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด	บริษัท	บริษัท ไพรซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัท ไพรซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัท ไวส์ เอสเตค 10 จำกัด	บริษัท แม็กซ์ พรีเมียร์ วัน จำกัด
วงเงิน	เงินกู้ยืมระยะยาว 300.00 ล้านบาท	เงินเบิกเกินบัญชี 12.00 ล้านบาท	405.00 ล้านบาท แบ่งเป็น 1. เงินกู้ยืมระยะยาว 390.00 ล้านบาท 2. เงินเบิกเกินบัญชี 5.00 ล้านบาท และ 3. หนังสือค้ำประกัน 10.00 ล้านบาท	243.00 ล้านบาท แบ่งเป็น 1. เงินกู้ยืมระยะยาว 228.00 ล้านบาท 2. เงินเบิกเกินบัญชี 5.00 ล้านบาท และ 3. หนังสือค้ำประกัน 10.00 ล้านบาท	565.00 ล้านบาท แบ่งเป็น 1. เงินกู้ยืมระยะยาว 550.00 ล้านบาท 2. เงินเบิกเกินบัญชี 5.00 ล้านบาท และ 3. หนังสือค้ำประกัน 10.00 ล้านบาท	เงินกู้ยืมระยะยาว 130.00 ล้านบาท
วันที่ทำสัญญา	5 เมษายน 2565	28 ตุลาคม 2562	1 ตุลาคม 2564	19 ธันวาคม 2565	2 มิถุนายน 2565	2 ธันวาคม 2565
ระยะเวลา	3 ปี	1 ปี	3 ปี	3 ปี	3 ปี	2 ปี
วัตถุประสงค์	เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	สำหรับพัฒนาโครงการ Atmoz Sriracha	สำหรับพัฒนาโครงการ Kave Universe	สำหรับพัฒนาโครงการ Kave Kaset	เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ
หลักประกัน	<ul style="list-style-type: none"> จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิ์ของนายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์ จดทะเบียนจำนองกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ Modiz รัชดา 32 โครงการ Modiz อินเทอร์เน็ต โครงการ Brown รัชดา-ห้วยขวาง และ โครงการ Atmoz รัชดา ห้วยขวาง 	จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท	จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ	จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ	จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิ์ของนายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์ จดทะเบียนจำนองกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ Maxxi Prime รัชดาสุริยาร
ผู้ค้ำประกัน	บริษัท	นายกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์	บริษัท	บริษัท	บริษัท	บริษัท
เงื่อนไขที่สำคัญที่จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้	<ul style="list-style-type: none"> ไม่เปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และ/หรือ สดกุนจดทะเบียนหรือทุนชำระแล้ว ไม่ควบหรือรวมกับนิติบุคคลอื่นใดหรือดำเนินการใดๆ เพื่อให้มีการเลิกบริษัท ชำระบัญชีหรือเลิกกิจการ ไม่ชำระหนี้เงินกู้ให้แก่กรรมการ และ/หรือ ผู้ถือหุ้น และ/หรือ บริษัทในกลุ่มเดียวกัน 	-	<ul style="list-style-type: none"> ไม่ลดทุนจดทะเบียน หรือเข้าควบกับนิติบุคคลอื่น ไม่เปลี่ยนแปลงสภาพความเป็นนิติบุคคล คณะกรรมการ หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับ และ/หรือวัตถุประสงค์ ควบคุมสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นในบริษัทผู้กู้ไม่ให้มีการเปลี่ยนแปลง ไม่จ่ายเงินปันผล ไม่ว่าเฉพาะกาลหรือประจำปี 	<ul style="list-style-type: none"> ดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุน ไว้ในอัตราไม่เกิน 2:1 	<ul style="list-style-type: none"> ดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุน ไว้ในอัตราไม่เกิน 2.5:1 	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมที่มีภาระดอกเบี้ย ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ของงบการเงินรวม ในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1.0 เท่า ตลอดอายุสัญญาสินเชื่อ

สถาบันการเงิน	แห่งที่ 8		แห่งที่ 9		
ผู้กู้	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด	บริษัท เอสเตค คิว จำกัด
วงเงิน	เงินกู้ยืมระยะยาว 35.00 ล้านบาท	เงินกู้ยืมระยะยาว 20.65 ล้านบาท	เงินกู้ยืมระยะยาว 200.00 ล้านบาท	เงินกู้ยืมระยะยาว 500.00 ล้านบาท	เงินกู้ยืมระยะยาว 100.00 ล้านบาท
วันที่ทำสัญญา	11 มีนาคม 2564	26 เมษายน 2565	16 สิงหาคม 2564	1 เมษายน 2565	4 ตุลาคม 2565
ระยะเวลา	5 ปี	2 ปี	2 ปี	2.5 ปี	2 ปี
วัตถุประสงค์	เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ
หลักประกัน	<ul style="list-style-type: none"> • จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท • จดทะเบียนจำนองกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ Brown67 	<ul style="list-style-type: none"> • จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท • จดทะเบียนจำนองกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ Brown67 	<ul style="list-style-type: none"> • จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ นายกรมเชษฐ์ วัชรพงษ์ • จดทะเบียนจำนองกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ Atmoz71 และ Atmoz แจ้งวัฒนะ 	<ul style="list-style-type: none"> • จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ นายกรมเชษฐ์ วัชรพงษ์ • จดทะเบียนจำนองกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ Atmoz71 Atmoz แจ้งวัฒนะ และ KaveTU 	<ul style="list-style-type: none"> • จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ นายกรมเชษฐ์ วัชรพงษ์ • จดทะเบียนจำนองกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ Atmoz71 Atmoz แจ้งวัฒนะ และ KaveTU
ผู้ค้ำประกัน	นายกรมเชษฐ์ วัชรพงษ์ นายวีรพันธ์ วัชรพงษ์ นางสาวปณิดา มาลัยวงศ์	บริษัท	บริษัท	บริษัท	บริษัท
เงื่อนไขที่สำคัญที่ จะต้องได้รับความ ยินยอมจากผู้ให้กู้	<ul style="list-style-type: none"> • ไม่ควมหรือรวมกิจการกับนิติบุคคลอื่น • ชำระหนี้ให้กับธนาคารให้เสร็จสิ้นก่อน จึงจะชำระหนี้ให้กับกรรมการของผู้กู้ 		-		

หมายเหตุ ทั้งนี้ บริษัทได้รับความยินยอมจากสถาบันการเงินที่บริษัทมีสัญญากู้ยืมเงินอยู่ การจ่ายปันผล การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุน เป็นต้น

กรมธรรม์ประกันภัยอาคารถ้านักงาน

ผู้เอาประกันภัย	บริษัท
ประเภท	กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risks)
ระยะเวลาคุ้มครอง	1 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา และต่ออายุสัญญาทุกปี แบ่งเป็น 3 กรมธรรม์ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> • กรมธรรม์ที่ 1 มีระยะเวลาคุ้มครอง คือ 18 ต.ค. 65 - 18 ต.ค. 66 • กรมธรรม์ที่ 2 มีระยะเวลาคุ้มครอง คือ 30 ก.ค. 65 - 30 ก.ค. 66 • กรมธรรม์ที่ 3 มีระยะเวลาคุ้มครอง คือ 10 มิ.ย. 65 - 10 มิ.ย. 66
ทรัพย์สินที่เอาประกัน	สิ่งปลูกสร้าง เพอร์นิเจอร์ อุปกรณ์สำนักงาน เครื่องใช้ไฟฟ้า
ทุนประกันภัยรวม	105.98 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธ.ค. 65)
ความคุ้มครอง	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายของทรัพย์สินที่เอาประกันภัย เนื่องจากไฟไหม้ ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยเนื่องจากน้ำ ภัยลูกเห็บ ภัยจากอากาศยาน ภัยจากควิน ภัยจากแผ่นดินไหวหรือภูเขาไฟระเบิดหรือคลื่นใต้น้ำหรือสึนามิ ภัยจากการเฉี่ยวและหรือการชนของ ยวดยานพาหนะ ภัยจากการประท้วง การนัดหยุดงาน การจลาจล หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย รวมถึงอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอก



กรมธรรม์ประกันภัยงานโครงการ

ผู้เอาประกันภัย	บริษัทย่อยที่พัฒนาโครงการ และ/หรือ ผู้รับเหมาหลัก และ/หรือ ผู้รับเหมาช่วงรายอื่นๆ
ประเภท	การประกันการเสี่ยงภัยทุกชนิดของผู้รับเหมาก่อสร้าง (Contractor All Risks)
ระยะเวลาคุ้มครอง	12 – 16 เดือน นับจากวันที่ทำสัญญา (ขึ้นอยู่กับระยะเวลาก่อสร้าง) + ระยะเวลาบำรุงรักษา 12 – 24 เดือน
ขอบเขตงาน	งานโครงสร้าง งานเสาเข็ม งานสถาปัตยกรรม งานภูมิสถาปัตยกรรม งานระบบประกอบอาคาร งานลิฟท์ประกอบอาคาร งานตกแต่งภายใน งานกระเบื้องปูพื้น และงานอื่นๆ ตามสัญญาว่าจ้าง
ทุนประกันภัยรวม	10,513.68 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธ.ค. 65)
ความคุ้มครอง	งานก่อสร้างและงานวิศวกรรมโยธา การติดตั้งเครื่องจักร และความรับผิดต่อบุคคลภายนอก

• เงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัท มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังนี้


บริษัทย่อย	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	มูลค่าเงินลงทุน ตามราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท)
บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก			
1. บริษัท 39 เอสเตท จำกัด	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	14.10
2. บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	99.6	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.60
3. บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	75.37
4. บริษัท ไพรัช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	230.85
5. บริษัท พรวิเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	55	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	16.50
6. บริษัท เซเรเนียม จำกัด	97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	0.97
7. บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด	51	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	5.10
8. บริษัท บิยู เรียวเอสเตท จำกัด	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1.00
9. กิยู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	90.88	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	10.00
10. บริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1.00
11. บริษัท ไวส์ เอสเตท ภูเก็ต จำกัด	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1.00
12. บริษัท ไวส์ เอสเตท 4 จำกัด	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1.00
13. บริษัท ไวส์ เอสเตท 5 จำกัด	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1.00
14. ไวส์ เอสเตท 6 จำกัด	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1.00
15. บริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1.00

บริษัทย่อย	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	มูลค่าเงินลงทุน ตามราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท)
16. ไวส์ เอสเตท 9 จำกัด	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1.00
17. บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	-
18. แม็กซ์ พรีเมียร์ วัน จำกัด	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	16.34
19. ไวส์ เอสเตท 11 จำกัด	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1.00
20. ไวส์ เอสเตท 12 จำกัด	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1.00
บริษัทย่อยอื่นๆ			
21. บริษัท เกรเซอร์ เอ็ม จำกัด	96.00	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	9.60
22. บริษัท พรวิเลจ โฮลดิ้ง จำกัด	99.97	ให้บริการเป็นตัวแทนรับชำระเงินของลูกค้าต่างประเทศ	1.00
23. บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด	99.97	ให้บริการเกี่ยวกับการฝากขายและฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์	1.00
24. บริษัท ดิจ โกลด์ จำกัด	99.97	ศึกษาและลงทุนเกี่ยวกับสินทรัพย์ดิจิทัลและเทคโนโลยี	1.00
25. บริษัท ดับบลิวเอชบี จำกัด	99.97	ดูแล ส่งเสริม สุขภาพ อนามัย การตรวจสุขภาพ พัฒนาฟื้นฟูสุขภาพให้แก่ผู้ป่วยและคนชรา	1.00
รวมเงินลงทุน			492.43

• เครื่องหมายการค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีเครื่องหมายการค้าทั้งที่ได้รับการจดทะเบียนและอยู่ระหว่างการยื่นคำขอ ณ กรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์ ดังนี้

เครื่องหมายการค้าที่ได้รับการจดทะเบียนแล้ว

	เครื่องหมายการค้า	เลขทะเบียน	ประเภทสินค้า
1.	 glamorous living	201111260	คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม
2.		221103749	ศูนย์การค้า



เครื่องหมายการค้าที่อยู่ระหว่างการยื่นคำขอ

	เครื่องหมายการค้า	เลขทะเบียน	ประเภทสินค้า
1.		200110753 (อยู่ระหว่างการพิจารณา)	คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม
2.		200135787 (อยู่ระหว่างการพิจารณา) อยู่ระหว่างการยื่นจดทะเบียนใหม่ (เนื่องจากคำขอเดิมถูก Reject)	คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม
3.		อยู่ระหว่างการยื่นจดทะเบียน	คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม
4.		อยู่ระหว่างการยื่นจดทะเบียน	คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม
5.		อยู่ระหว่างการยื่นจดทะเบียน	ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและแลกเปลี่ยนสินทรัพย์คริปโตด้วยระบบ อิเล็กทรอนิกส์
6.		อยู่ระหว่างการยื่นจดทะเบียน	คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม
7.		อยู่ระหว่างการยื่นจดทะเบียน	คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม และ บริหารธุรกิจโรงพยาบาล
8.		อยู่ระหว่างการยื่นจดทะเบียน	คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม
9.		อยู่ระหว่างการยื่นจดทะเบียน	คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม
10.		อยู่ระหว่างการยื่นจดทะเบียน	คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม
11.		อยู่ระหว่างการยื่นจดทะเบียน	คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม
12.		อยู่ระหว่างการยื่นจดทะเบียน	คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม
13.		อยู่ระหว่างการยื่นจดทะเบียน	คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม
14.		อยู่ระหว่างการยื่นจดทะเบียน	คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม
15.		อยู่ระหว่างการยื่นจดทะเบียน	คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม



เอกสารแนบ 5

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ

- นโยบายกำกับดูแลกิจการ
<https://investor.assetwise.co.th/storage/document/cg/20230214-cg-policy-th.pdf>
- นโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน
<https://investor.assetwise.co.th/storage/document/cg/20230214-anti-fraud-policy-th.pdf>
- จรรยาบรรณธุรกิจ
<https://investor.assetwise.co.th/storage/document/cg/20230214-code-of-conduct-th.pdf>

กฎบัตรคณะกรรมการชุดต่างๆ

- กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท
<https://investor.assetwise.co.th/storage/document/charter/20230214-board-of-directors-charters-th.pdf>
- กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ
<https://investor.assetwise.co.th/storage/document/charter/20230214-audit-committee-charter-th.pdf>
- กฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
<https://investor.assetwise.co.th/storage/document/charter/20230214-nomination-and-remuneration-committee-charter-th.pdf>
- กฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
<https://investor.assetwise.co.th/storage/document/charter/20230214-risk-committee-charter-th.pdf>
- กฎบัตรคณะกรรมการบริหารบรรษัทภิบาล
<https://investor.assetwise.co.th/storage/document/charter/20230214-charter-of-corporate-governance-committee-th.pdf>
- กฎบัตรคณะกรรมการบริหาร
<https://investor.assetwise.co.th/storage/document/charter/20230214-charter-of-executive-committee-th.pdf>
- กฎบัตรประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
<https://investor.assetwise.co.th/storage/document/charter/20230214-charter-of-chief-executive-officer-th.pdf>
- กฎบัตรเลขานุการบริษัท
<https://investor.assetwise.co.th/storage/document/charter/20230214-charter-of-company-secretary-th.pdf>



เอกสารแนบ 6

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบซึ่งได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ที่มีคุณสมบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นผู้ทรงคุณวุฒิมีประสบการณ์ที่เหมาะสมเพียงพอในการดำเนินงานตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบอย่างครบถ้วน

ในปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง เพื่อหารือและพิจารณาในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญอย่างเป็นอิสระ โดยมีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการของบริษัท จำนวน 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565

รายชื่อและรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2565

ชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม
	ปี 2565
รศ. ดร. เกียรติไกร บุญเลิศอุทัย	4/4
ศ. ดร. นกมล ร่มโพธิ์	4/4
นายกอบเกียรติ สันัญชะ	4/4

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระ โปร่งใส ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ โดยได้มีการหารือ และแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับผู้บริหาร ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ในเรื่องต่างๆ โดยมีสาระสำคัญดังนี้

1. การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณางบการเงินรายไตรมาสและประจำปีของบริษัท และบริษัทย่อย ซึ่งผ่านการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วว่างงบการเงินดังกล่าวได้มีการจัดทำขึ้นตามมาตรฐานบัญชี และมีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่ถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ โดยมีผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเข้าร่วมประชุมในวาระพิจารณารับรองงบการเงินทุกครั้ง เพื่อปรึกษาหารือถึงประเด็นที่พบระหว่างการตรวจสอบ ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน และข้อเสนอแนะของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตในการจัดทำงบการเงินก่อนที่คณะกรรมการตรวจสอบจะให้ความเห็นชอบต่องบการเงิน และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติแล้วแต่กรณี

2. การกำกับดูแลการควบคุมภายในและตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาขอบเขตการปฏิบัติงาน บทบาทหน้าที่ บทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ และความเป็นอิสระของผู้ตรวจสอบภายใน และพิจารณาแต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท โดยที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 4/2564 เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2564 ได้พิจารณาแต่งตั้งให้บริษัท อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิสเชส จำกัด (“EY”) ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท ประจำปี 2565 โดยมีคุณพิมพ์ดี พันธุ์โกมล เป็นบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติงานเป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และให้ฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นผู้ประสานงานในการปฏิบัติหน้าที่ของ EY

นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาอนุมัติแผนงานตรวจสอบภายในประจำปี ซึ่งได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของการประเมินและสอบทานระบบควบคุมภายใน การประเมินความเสี่ยง (Risk Based Audit) ในแต่ละระบบงาน โดยครอบคลุมกิจกรรมทางธุรกิจและระบบงานที่สำคัญของบริษัท พร้อมทั้งมีการติดตามผลการปฏิบัติงานของผู้ตรวจสอบภายใน และให้ข้อเสนอแนะด้านการควบคุมภายในเพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ มีการปฏิบัติตามข้อกำหนด กฎระเบียบ นโยบาย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอย่างครบถ้วน

ทั้งนี้ยังได้กำกับดูแลและสนับสนุนงานตรวจสอบภายในให้มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน โดยมีการพบปะหารือกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในโดยที่ไม่มีฝ่ายจัดการ จำนวน 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565 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 2565 โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาถึงผลประโยชน์สูงสุดของกลุ่มบริษัท และได้นำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา และขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป

ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้สอบบัญชีเป็นไปอย่างอิสระ คณะกรรมการตรวจสอบจึงได้จัดให้มีการประชุมเพื่อหารือกับผู้สอบบัญชี โดยไม่มีฝ่ายจัดการปีละ 1 ครั้ง รวมทั้งได้หารือ ร่วมกับผู้สอบบัญชีในประเด็นที่เป็นข้อกังวล/ข้อสังเกตของผู้สอบบัญชีทุกไตรมาส ตลอดจนได้ติดตามการดำเนินการของฝ่ายจัดการเพื่อให้มั่นใจว่าได้มีการดำเนินการปรับปรุงแก้ไขตามแนวทางที่ได้กำหนดไว้

4. การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้ติดตามและพิจารณาสอบทานการเปิดเผยข้อมูลรายการระหว่างกันกับบริษัทย่อย บริษัทร่วม กรรมการ ผู้บริการ และผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมกิจการซึ่งอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัท มีการดำเนินการตามเงื่อนไขทางธุรกิจอย่างสมเหตุสมผล โปร่งใส เป็นประโยชน์ต่อบริษัท และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์

5. การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของกลุ่มบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับของภาครัฐ และองค์การกำกับดูแล โดยให้ฝ่ายจัดการที่เกี่ยวข้องรวบรวมและติดตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินของกลุ่มบริษัท เพื่อให้การดำเนินงานของกลุ่มบริษัทเป็นไปอย่างถูกต้อง มีกระบวนการป้องกันและควบคุมที่มีประสิทธิภาพ นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบยังได้สอบทานรับซื้ออสังหาริมทรัพย์และแจ้งเบาะแสการทุจริต เพื่อให้มั่นใจว่ากลุ่มบริษัทดำเนินการอย่างเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

6. กบวณกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ทบทวนกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทบทวนเนื้อหาให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสถานการณ์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน รวมถึงสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการที่ดี และแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบได้รับการพิจารณาอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว

7. การประเมินตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของตนเอง ปีละ 1 ครั้ง ตามแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยผลการประเมินแสดงได้ว่าคณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมายอย่างสมบูรณ์ โดยใช้ความรู้อย่างเพียงพอและมีอิสระ พร้อมทั้งได้ให้ความเห็นและข้อเสนอแนะที่มีประโยชน์ต่อผู้ที่เกี่ยวข้องและฝ่ายจัดการของบริษัท

ในปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัท มีการจัดทำรายงานทางการเงินที่ถูกต้อง เชื่อถือได้ และเป็นไปตามมาตรฐาน มีระบบการควบคุมภายในและตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและเพียงพอ มีการปฏิบัติเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์โดยครบถ้วน รวมทั้งมีการปฏิบัติงานที่สอดคล้องข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อพึงปฏิบัติที่ดีของบริษัทจดทะเบียน และรายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัททราบทุกครั้ง นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบยังได้มีการประเมินตัวเองตามแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อนำผลการประเมินมาใช้ในการปรับปรุงการทำงานของคณะกรรมการตรวจสอบให้ดียิ่งขึ้น และเพื่อให้มั่นใจว่าคณะกรรมการตรวจสอบมีคุณสมบัติและได้ปฏิบัติหน้าที่สอดคล้องกับกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

-เกรียงไกร บุญเลิศอุทัย-
(นายเกรียงไกร บุญเลิศอุทัย)
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

